



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

**Pressemeldung**

**PN 82/14.08.2024**

## **CityReport Augsburg 2024: Spürbare Preisnachteile bei Kaufobjekten im Jahresvergleich**

### **Nachfrageüberhang auf dem Mietmarkt**

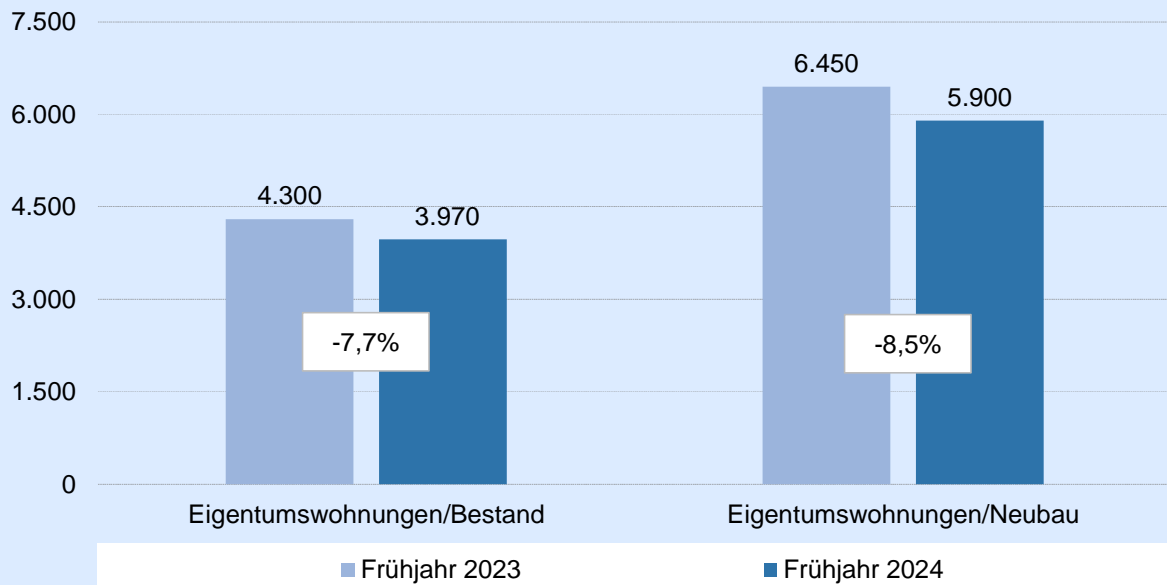
„Auf dem Augsburger Kaufmarkt herrscht auch im Frühjahr 2024 eine allgemeine Zurückhaltung: Die Nachfrage bleibt verhalten und die Interessenten agieren nach wie vor vorsichtig. Die Kaufpreisverhandlungen seitens der Interessenten sind üblich und führen in der Regel auch zum Erfolg; die Preisrückgänge haben sich nach den deutlichen Preisanpassungen der Vorjahre jedoch etwas abgeschwächt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Augsburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Der Druck auf dem Mietmarkt nimmt dagegen zu: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in allen Marktsegmenten ungebrochen hoch und kann nicht gedeckt werden.“

Im **Kaufsegment** sind derzeit insbesondere Objekte gefragt, die durch gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage gekennzeichnet sind. Eigenheime mit Sanierungsbedarf im energetischen Bereich bedeuten dagegen für potenzielle Käufer zusätzliche, oft schwer einzuschätzende, Kosten und können aktuell nur mit erheblichen Preiskorrekturen veräußert werden.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Kaufinteressenten im Frühjahr 2024 im Durchschnitt 3.970 €/m<sup>2</sup> aufbringen; gegenüber Frühjahr 2023 entspricht dies einem deutlichen Abschlag von -7,7 %. Die Kaufpreise für neuerrichtete Eigentumswohnungen sanken im Jahresvergleich um -8,5 % auf 5.900 €/m<sup>2</sup>.

Bei Häusern zum Kauf kam es im Untersuchungszeitraum ebenfalls zu deutlichen Preiskorrekturen nach unten. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2024 im Schnitt 725.000 € (-8,8 % gegenüber Frühjahr 2023), Doppelhaushälften 625.000 € (-9,4 %) und Reihenmittelhäuser 550.000 € (-9,8 %). Im Neubau wurden für Doppelhaushälften durchschnittlich 695.000 € (-9,5 %) und für Reihenmittelhäuser 620.000 € (-9,2 %) veranschlagt.

## Eigentumswohnungen zum Kauf in Augsburg im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m<sup>2</sup>



„Mit der Trendwende auf dem Kaufmarkt kam es auf dem Augsburger **Mietmarkt** ab 2022 zu einer deutlich höheren Dynamik sowohl bei der Nachfrage als auch folgend bei der Mietpreisentwicklung. Die ohnehin hohe Nachfrage wurde seitens der Interessenten, die aufgrund gestiegener Zinsen und der allgemeinen Teuerung Abstand von ihren Kaufabsichten nehmen und auf den Mietmarkt ausweichen mussten, deutlich verstärkt“, erklärt Florian Schreck vom IVD-Mitgliedsunternehmen S. Schreck Immobilien u. Wohnbau GmbH aus Augsburg.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Augsburg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 11,65 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte, 12,00 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 13,50 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Mietsteigerungen +1,3 % im Altbau, +2,1 % im Bestand und +1,9 % im Neubau.

Betrachtet man die **Entwicklung der Immobilienpreise über die vergangenen fünf Jahre**, so zeigten sich infolge der Trendwende am Immobilienmarkt ab Herbst 2022/Frühjahr 2023 deutliche Preisrückgänge insbesondere bei Baugrundstücken für Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser. In der Halbjahresbetrachtung Herbst 2023 zu Frühjahr 2024 stabilisierte sich das Preisniveau etwas.

Insgesamt verteuerten sich im längerfristigen Zeitraum Frühjahr 2019 bis Frühjahr 2024 alle untersuchten Objekttypen in Augsburg. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser erfuhren dabei die deutlichsten Kaufpreissteigerungen (+48 %).

### Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwäche- phase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Früh- jahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den

kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

*Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage und sind nicht inflationsbereinigt.*

#### **Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)