



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 83/19.08.2024**

## **CityReport Aschaffenburg 2024: Deutliche Preisnachteile auf dem Kaufmarkt im Jahresvergleich**

### **Hohe Dynamik und tendenziell steigende Mietpreise auf dem Mietmarkt**

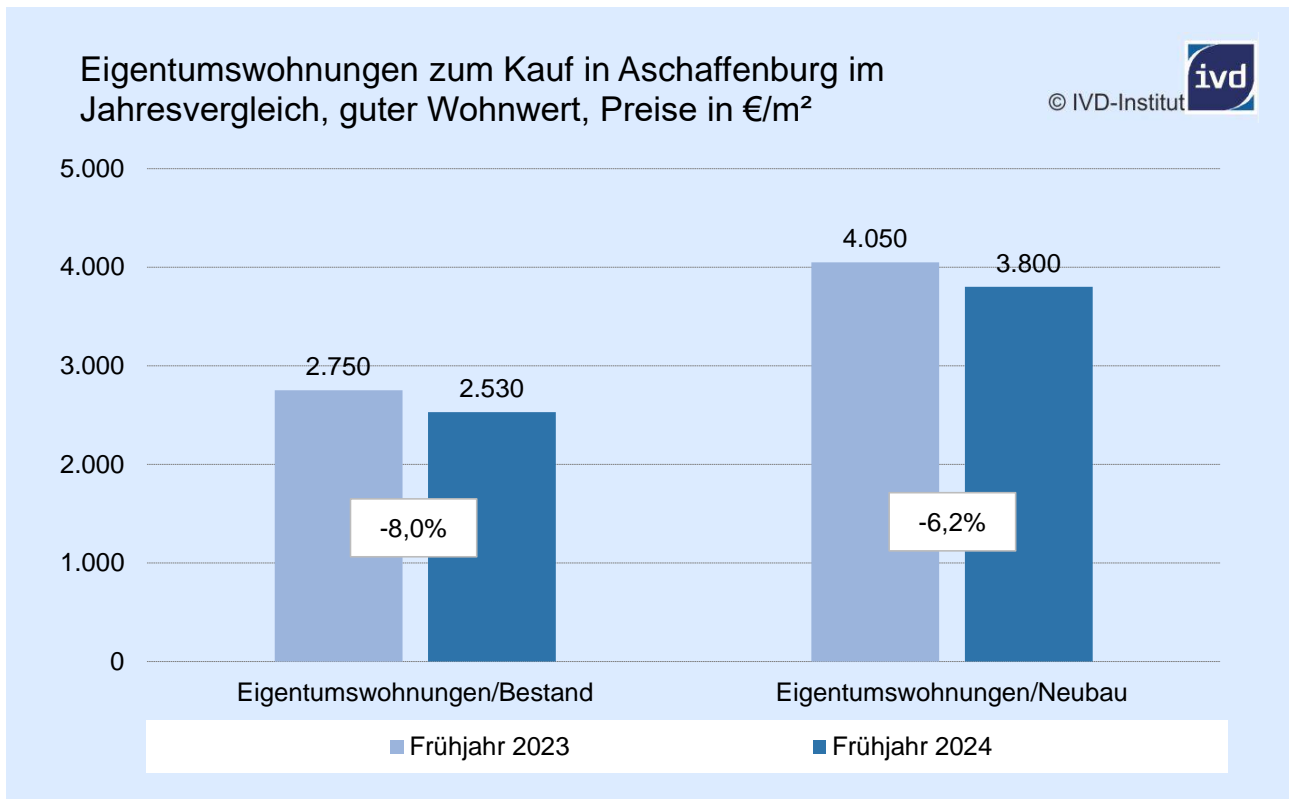
„Aufgrund des Zinsanstiegs und der gestiegenen Inflation kam es 2022 auf dem Immobilienmarkt in Aschaffenburg zu einer Trendumkehr: Die Nachfrage ging stark zurück, was bereits ab Herbst 2022 zu deutlichen Preiskorrekturen führte“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Aschaffenburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreinsniveau gibt. „Die Nachfrage auf dem Mietmarkt hat sich dagegen in allen Marktsegmenten seit der Trendwende deutlich intensiviert: Aufgrund der Verschlechterung der Finanzierungsrahmenbedingungen, wechselten zahlreiche Kaufinteressenten in den vergangenen Jahren in den Mietmarkt, was die Nachfrage nach Mietobjekten noch deutlich verstärkt hat.“

Die Nachfrage auf dem Aschaffener **Kaufmarkt** ist zu Jahresbeginn 2024 in einigen Teilbereichen im Vergleich zum verhaltenen Markt im vergangenen Jahr 2023 etwas angestiegen. Zu den gefragten Objekten gehören Immobilien, die durch gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage gekennzeichnet sind.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Kaufinteressenten im Frühjahr 2024 im Durchschnitt 2.530 €/m<sup>2</sup> aufbringen; gegenüber Frühjahr 2023 entspricht dies einem deutlichen Abschlag von -8,0 %. Die Kaufpreise für neuerrichtete Eigentumswohnungen sanken im Jahresvergleich um -6,2 % auf 3.800 €/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 445.000 € (-11,9 % gegenüber Frühjahr 2023), Doppelhaushälften 430.000 € (-8,5 %) und Reihenmittelhäuser 350.000 € (-10,9 %). Im Neubau wurden für Doppelhaushälften durchschnittlich 500.000 € (-2,9 %) und für Reihenmittelhäuser 440.000 € (-2,2 %) veranschlagt.

Obwohl die Anpassung der Preise an die aktuelle Marktsituation schrittweise erfolgt, gibt es nach wie vor Verkäufer, die an ihren überhöhten Preisvorstellungen festhalten. Gleichzeitig warten zahlreiche potenzielle Käufer auf einen weiteren Rückgang der Immobilienpreise sowie auf verbesserte Finanzierungskonditionen.



„Die Nachfrage auf dem **Mietmarkt** ist in Aschaffenburg bei allen Raumgrößen ungebrochen hoch; insbesondere im unteren Mietpreissegment kann die hohe Nachfrage durch das vorhandene Angebot derzeit nicht gedeckt werden“, erklärt Dominique Zierof vom IVD-Mitgliedsunternehmen AB Immobilien Staab GmbH aus Aschaffenburg.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Aschaffenburg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 11,50 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte, 12,00 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 13,30 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Mietanpassungen -2,5 % im Altbau, +2,6 % im Bestand und +2,3 % 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 für freistehende Einfamilienhäuser sowie Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. 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 Aschaffenburg. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (+36 %) erfuhren die deutlichsten Kaufpreissteigerungen, während die Preisanstiege bei freistehenden Einfamilienhäusern am geringsten ausfielen (+14 %).

**Fazit:**

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 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)