



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

Pressemeldung

PN 86/06.08.2026

CityReport Aschaffenburg 2026: keine spürbare Marktbelebung am Wohneigentumsmarkt – Nachfrage weiterhin zurückhaltend

Starker Nachfrageüberhang bei kleineren und sanierten Mietwohnungen

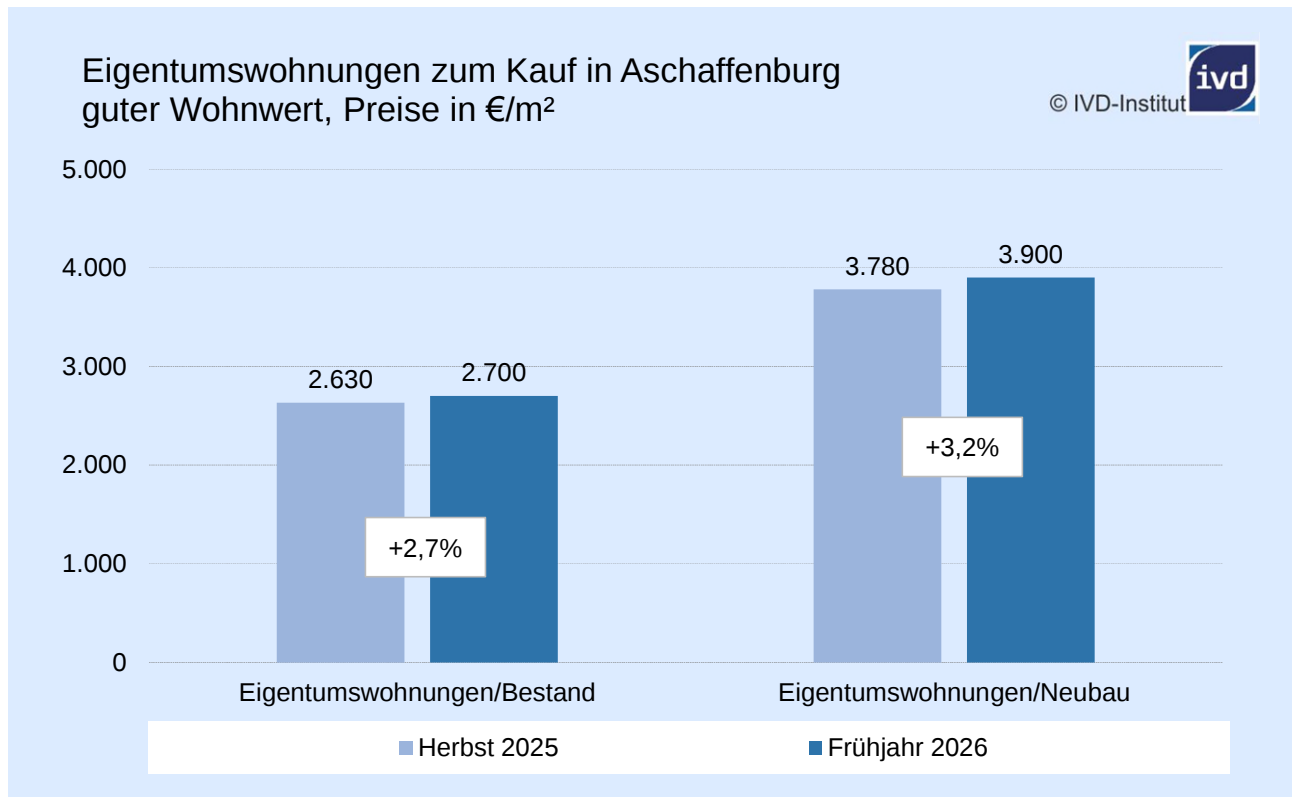
„Insgesamt bleibt der Wohnimmobilienmarkt in Aschaffenburg zweigeteilt. Während der Kaufmarkt weiterhin unter Preisfindungsproblemen, Finanzierungshürden und Zurückhaltung leidet, zeigt sich der Mietmarkt stabil und nachfragestark“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Aschaffenburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

Der Aschaffener **Wohneigentumsmarkt** ist in der ersten Jahreshälfte 2026 weiterhin eher ruhig, eine spürbare Marktbelebung ist nicht erkennbar. Die Preisfindung stellt aktuell eine der größten Herausforderungen dar. Viele Eigentümer orientieren sich weiterhin an den Preisniveaus vergangener Jahre und sind nur eingeschränkt bereit, notwendige Preisabschläge zu akzeptieren. Dadurch liegen die Angebotspreise häufig deutlich über den tatsächlich erzielbaren Verkaufspreisen. Die Folge sind langwierige Verkaufsprozesse und zähe Kaufpreisverhandlungen. Vor allem ältere und nicht sanierte Immobilien haben deutlich an Wert verloren und stoßen nur noch bei entsprechend angepassten Preisen auf Nachfrage.

Erschwert wird die Situation zusätzlich durch die weiterhin restriktive Kreditvergabe der Banken. Zwar besteht nach wie vor grundsätzliches Interesse am Erwerb von Wohneigentum, insbesondere bei Eigennutzern, jedoch scheitern viele Kaufinteressenten an den Finanzierungsvoraussetzungen. Häufig wird ein erheblicher Eigenkapitalanteil verlangt, wodurch sich der Kreis potenzieller Käufer deutlich reduziert. Gleichzeitig verlängern sich Finanzierungsprüfungen und Entscheidungsprozesse zunehmend. Daher empfiehlt Dominique Zierof vom IVD-Mitgliedsunternehmen AB Immobilien Staab GmbH aus Aschaffenburg den Kaufinteressenten, unabhängige Finanzierungsvermittler einzubeziehen, die mit mehreren Banken zusammenarbeiten und individuelle Finanzierungslösungen anbieten können.

Nach sinkenden und anschließend stagnierenden Kaufpreisen innerhalb der vergangenen vier Jahre wurden erstmals wieder in Teilsegmenten, insbesondere bei qualitativ guten Objekten, leichte Preisanstiege registriert. Im Frühjahr 2026 brachten

Käufer für gebrauchte Eigentumswohnungen im Durchschnitt 2.700 €/m²; gegenüber Herbst 2025 entspricht dies einem Anstieg von +2,7 %. Die Kaufpreise für neuerrichtete Eigentumswohnungen stiegen im Halbjahresvergleich um +3,2 % auf 3.900 €/m². Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2026 im Schnitt 435.000 € (+1,6 %), Doppelhaushälften 400.000 € (+/-0,0 %) und Reihenhäuser 360.000 € (+1,6 %).



Im Gegensatz zum Kaufmarkt präsentiert sich der **Mietmarkt** in Aschaffenburg weiterhin äußerst dynamisch. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist hoch und die Vermarktungszeiten bleiben entsprechend kurz. Besonders gefragt sind kleinere und sanierte Wohnungen, wobei grundsätzlich nahezu alle Wohnungsgrößen auf Interesse stoßen.

Ein wachsender Entscheidungsfaktor bei der Wohnungssuche sind die Nebenkosten, die von vielen Mietinteressenten inzwischen als „zweite Miete“ wahrgenommen werden. Entsprechend genau werden Heizkosten, Energieeffizienz und Betriebskosten geprüft. Weniger dynamisch zeigt sich dagegen das Premiumsegment mit größeren und hochpreisigen Neubauwohnungen. Hier ist die Zielgruppe begrenzt, weshalb die Nachfrage deutlich selektiver ausfällt.

Die Neuvertragsmieten lagen im Frühjahr 2026 bei durchschnittlich 12,00 €/m² für Altbauwohnungen, 12,00 €/m² im Bestand und 13,50 €/m² im Neubau. Gegenüber Herbst 2025 blieb das Mietniveau bei Bestands- und Neubauwohnungen konstant, während es bei Altbauwohnungen leicht zunahm.

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

Website: <https://ivd-sued.net/>

<https://www.facebook.com/IVDsued/>