

IMMOBILIENMARKT ASCHAFFENBURG

AT A GLANCE 2022



9,55 €/m²

durchschnittliche
Mietpreise für Wohnungen
2022

7,94 €/m²

niedrigster Mietpreis
für Wohnungen 2022

13,45 €/m²

höchster Mietpreis
für Wohnungen
2022

**Aktuelle
Immobilienkennzahlen**

Aschaffenburg ist eine kreisfreie Mittelstadt im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken, Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, größte Stadt der Region Bayerischer Untermain und nach Würzburg die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Unterfranken. Der an historischen Bauten reiche Ort wurde wegen seines milden Klimas von König Ludwig I. das „Nizza Bayerns“ genannt. Durch ihre Lage als „Tor zum Spessart“ und die Nähe zum Odenwald bietet die Hochschulstadt einen hohen Freizeitwert. Aschaffenburg zählt aktuell 71.381 Einwohner (Stand: 2021). Die positive Bevölkerungsentwicklung wird sich fortsetzen, die Stadt rechnet 2030 mit einer Einwohnerzahl von knapp 74.000.



Einwohner
71.381
Stand: 2021



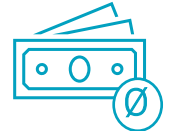
Kaufkraft
25.438
Stand: 2022



Leerstandsquote
1,3 %
Stand: 2020



Ø-Angebotspreis ETW pro m²
4.077 €
Stand: Q1-3 2022



Median-Angebotspreis EFH/ZFH
639.000 €
Stand: Q1-3 2022

Statistische Daten

Die statistischen Kennzahlen sind Indikatoren für die Qualität und Attraktivität eines Standorts und wirken sich auch auf die Immobilienpreise aus. Zu den Faktoren gehören unter anderem das Wirtschaftswachstum, das Beschäftigungswachstum, die Inflation, die Konsumbereitschaft und die generellen Erwartungen der Marktteilnehmer. Ein hohes Wirtschaftswachstum und ein hohes Beschäftigungswachstum wirkt sich beispielsweise positiv auf die Konsumbereitschaft der Bevölkerung aus, was wiederum die Immobilienpreise ansteigen lassen kann. Eine steigende Einwohnerzahl und steigende Kaufkraft sprechen für eine prosperierende Entwicklung. Eine Leerstandsquote von unter drei bis vier Prozent gilt als Zeichen für einen relativ engen Wohnungsmarkt.

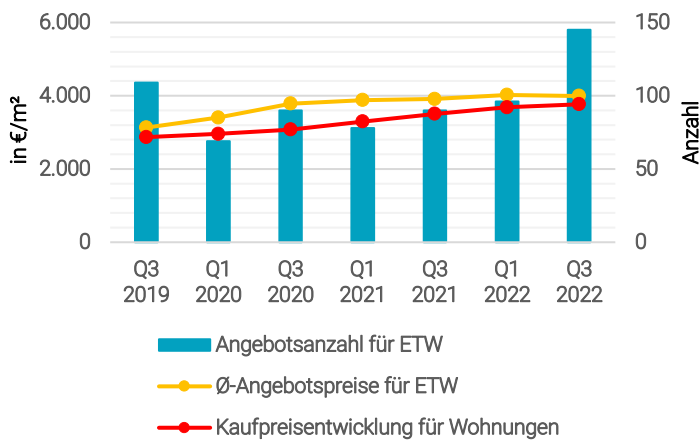
Arbeitsmarkt	2022	Pendler	2022
Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	46.892	Einpendler	33.268
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort	29.222	Auspendler	16.060
Arbeitslosenquote in Prozent	5,2	Saldo	17.208
Kaufkraft	2020	Steuerhebesätze in %	2022
Kaufkraftindex	104,5	Gewerbesteuerhebesatz	400
Kaufkraftindex für Einzelhandel	105,1	Grundsteuer B-Hebesatz	400
Zentralitätskennziffer	2020		
Einzelhandelszentralität	155,1		

Aktuelle Kaufpreisentwicklung

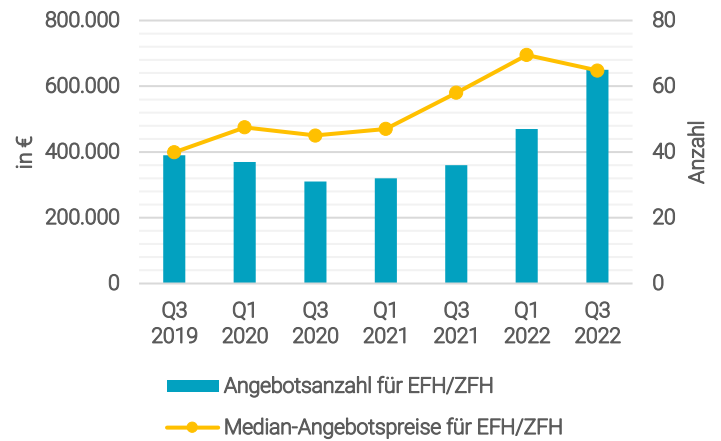
Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt in Aschaffenburg bei 4.664 €/m². Für die teuerste Immobilie müssen Interessierte momentan 7.678 €/m² zahlen, wohingegen der niedrigste Quadratmeterpreis bei 3.245 €/m² liegt.

Bei Wohnungen in Aschaffenburg liegt der Quadratmeterpreis durchschnittlich bei 3.669 €/m². Während die teuersten Eigentumswohnungen in Aschaffenburg einen Quadratmeterpreis von bis zu 5.945 €/m² erzielen, liegen die Kaufpreise für die günstigsten Wohnungen bei 2.719 €/m².

Entwicklung der Ø-Angebotspreise sowie der Angebotszahl für Eigentumswohnungen



Entwicklung der Median-Angebotspreise sowie der Angebotszahl für EFH/ZFH



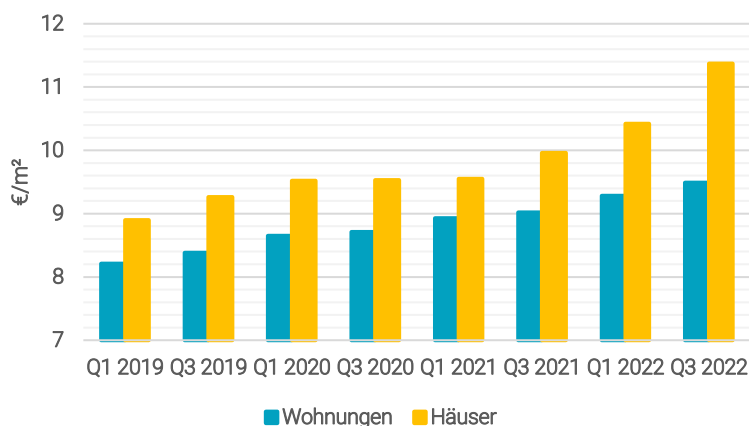
Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Aktuelle Mietpreisentwicklung

Der durchschnittliche Preis für Häuser in Aschaffenburg liegt bei 11,30 €/m². Die Preisspanne reicht vom niedrigsten Mietpreis von 9,63 €/m² bis zum höchsten Quadratmeterpreis von 13,79 €/m².

Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen liegt in Aschaffenburg bei 9,55 €/m². Der niedrigste Preis für Mietwohnungen liegt bei 7,94 €/m². Die obere Preisgrenze befindet sich bei 13,45 €/m².

Mietpreisentwicklung in Aschaffenburg für Wohnungen und Häuser



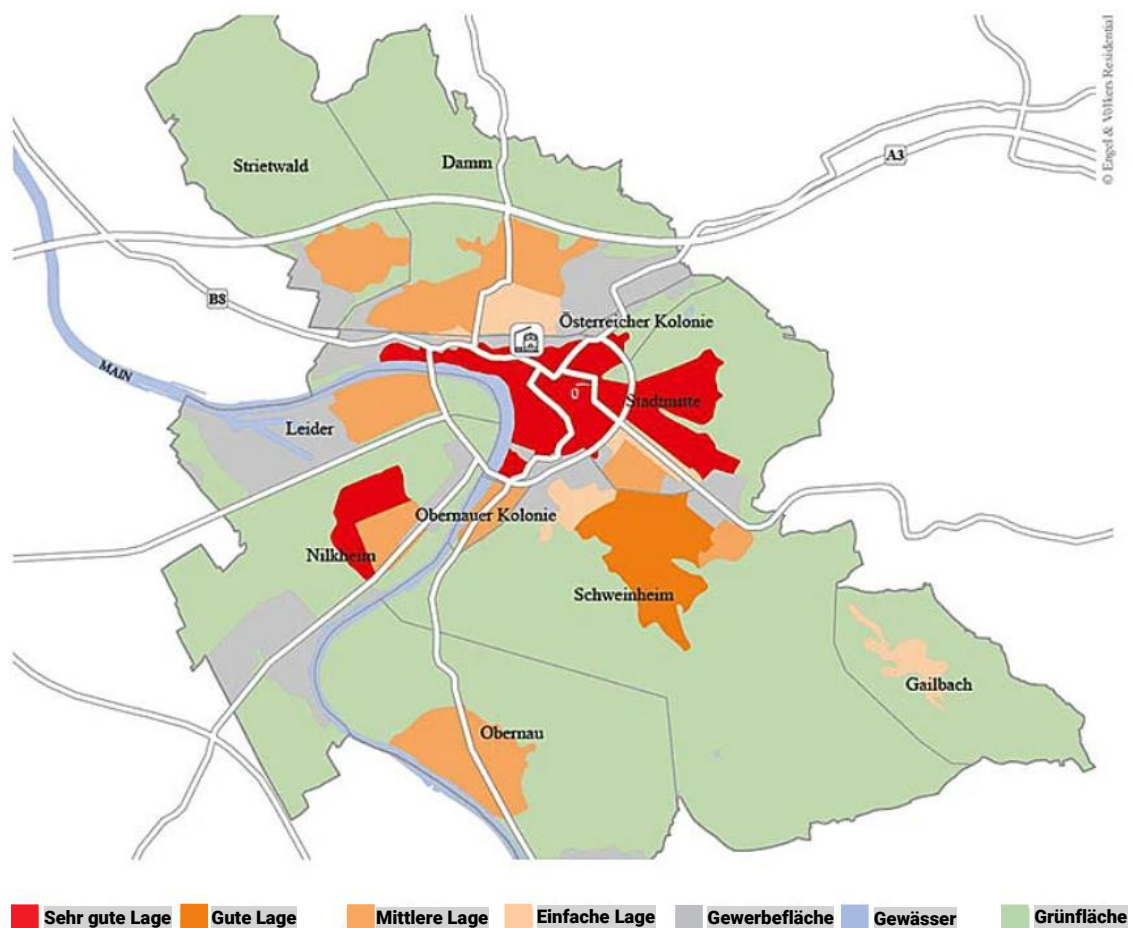
Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilenscout 24

Immobilienpreise nach Wohnlage

Der Wert einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab, insbesondere von der Wohnlage, in der sich die Immobilie befindet. Es hat sich eingebürgert, die Lagen in vier verschiedene Kategorien einzuteilen. Dementsprechend gibt es sehr gute Lagen, gute Lagen, mittlere Lagen und einfache Lagen, die sich auch auf die Immobilienpreise in Aschaffenburg auswirken. Indikatoren für eine gute bis sehr gute Lage sind zum Beispiel ein gepflegtes Straßenbild, eine gute Infrastruktur oder Geschäfte mit hoher Preisklasse. Zu welcher Lage ein Viertel oder eine Straße gehört, kann sich mit der Zeit durch umfassende Sanierungen oder Verbesserungen in der Infrastruktur ändern.

Preisspannen nach Lagen (2022)

Lage	m ² -Preis ETW		Preis EFH/ZFH	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
sehr gute Lage ■	4.200 €	7.500 €	700.000 €	2.800.000 €
gute Lage ■	3.500 €	6.000 €	480.000 €	1.300.000 €
mittlere Lage ■	2.800 €	5.400 €	300.000 €	1.100.000 €
einfache Lage ■	2.000 €	4.500 €	250.000 €	850.000 €



Quelle: Engel & Völkers Residential

Quadratmeterpreise für Stadtteile in Aschaffenburg 2022

Stadtteil	Ø Kaufpreis (€/m ²)		Ø Mietpreis (€/m ²)	
	Wohnung	Haus	Wohnung	Haus
Stadtmitte	3.949	4.951	9,98	11,51
Damm	3.650	4.525	9,52	11,43
Schweinheim	3.766	4.878	9,64	11,44
Obernauer Kolonie	3.698	4.690	9,62	11,48
Obernau	3.244	4.225	9,13	10,81
Nilkheim	3.707	4.554	9,38	11,07
Leider	3.585	4.468	9,32	11,22
Gailbach	3.092	3.914	8,51	10,27
Strietwald	3.351	4.673	9,36	11,32
Österreichischer Kolonie	3.830	5.158	9,88	11,26

Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilien Scout 24

Die hier angegebenen Preise beziehen sich allgemein auf den Immobilienmarkt in Aschaffenburg. Der Wert eines Hauses oder einer Wohnung ist aber von vielen verschiedenen Faktoren abhängig. Daher lohnt sich eine individuelle Immobilienbewertung. Kontaktieren Sie uns gerne, wenn wir für Sie eine solche Bewertung durchführen sollen.