

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Aachen



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Aachen

Die Stadt



Aachen, die historische Kaiserstadt an der Grenze zu den Niederlanden und Belgien, beeindruckt mit einem vielfältigen Mix aus Tradition und Moderne. Mit rund 252.000 Einwohnern auf knapp 164 km² ist sie ein lebendiges Zentrum in der Städtereion. Die renommierte RWTH Aachen zieht eine junge, dynamische Bevölkerungsgruppe an, die rund 27 % der Einwohner ausmacht, und sorgt für eine hohe Bildungs- und Innovationsdichte. Diese akademische Atmosphäre trägt zur wirtschaftlichen Vitalität bei und fördert eine florierende Kultur- und Freizeitlandschaft.

Aachen auf einen Blick



Einwohner: **252.769**
Bevölkerungsdichte: **1.545 / km²**



Kaufpreisfaktor
22,3



Fläche
163,58 km²



Durchschnittsalter
41,1 Jahre



Wohneigentumsquote
29,0 %



Wohnungsquote
73,0 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die hohe Mietquote von 71 % spiegelt die starke Nachfrage nach urbanem Wohnraum wider, während der verbreitete Immobilientyp der Mehrparteienhäuser vielfältige Investitionsmöglichkeiten eröffnet. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter liegt mit rund 3.265 € im mittleren Bereich und bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Einstiegsbedingungen. Aachen punktet mit einer Mietrendite von 4,5 %, was es zu einem interessanten Standort für Investitionen macht. Die Stadt vereint hohe Lebensqualität mit wirtschaftlicher Dynamik und ist ein idealer Ort für langfristige Immobilieninvestitionen.

Wohneigentumsquote Aachen

Die hohe Mietquote von 71 % in Aachen unterstreicht die starke Nachfrage nach urbanem Wohnraum und bietet Investoren interessante Möglichkeiten im Mehrparteienhaussegment. Diese Struktur schafft ein dynamisches Umfeld für Kapitalanleger, die von einem stetig wachsenden Mietmarkt profitieren können. Für Eigennutzer gibt es dennoch Chancen, da das Preisniveau im mittleren Bereich attraktive Einstiegsbedingungen bietet.

Region

Häufigste Wohnform:

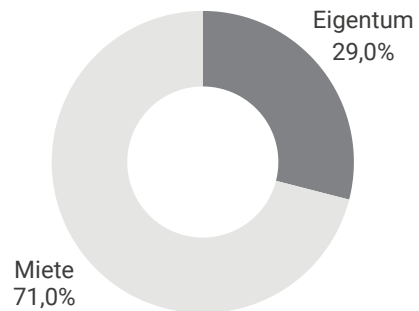
Miete



Stadt

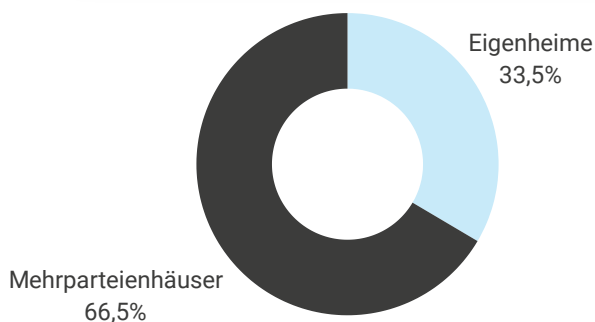
Häufigste Wohnform:

Miete



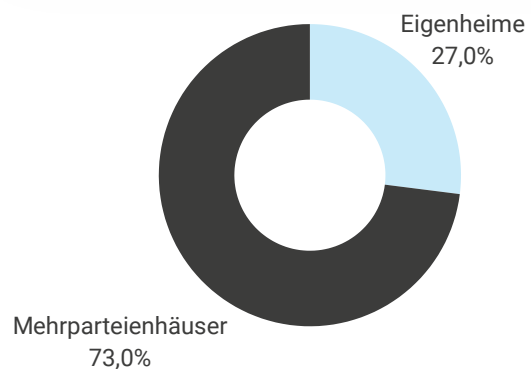
Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

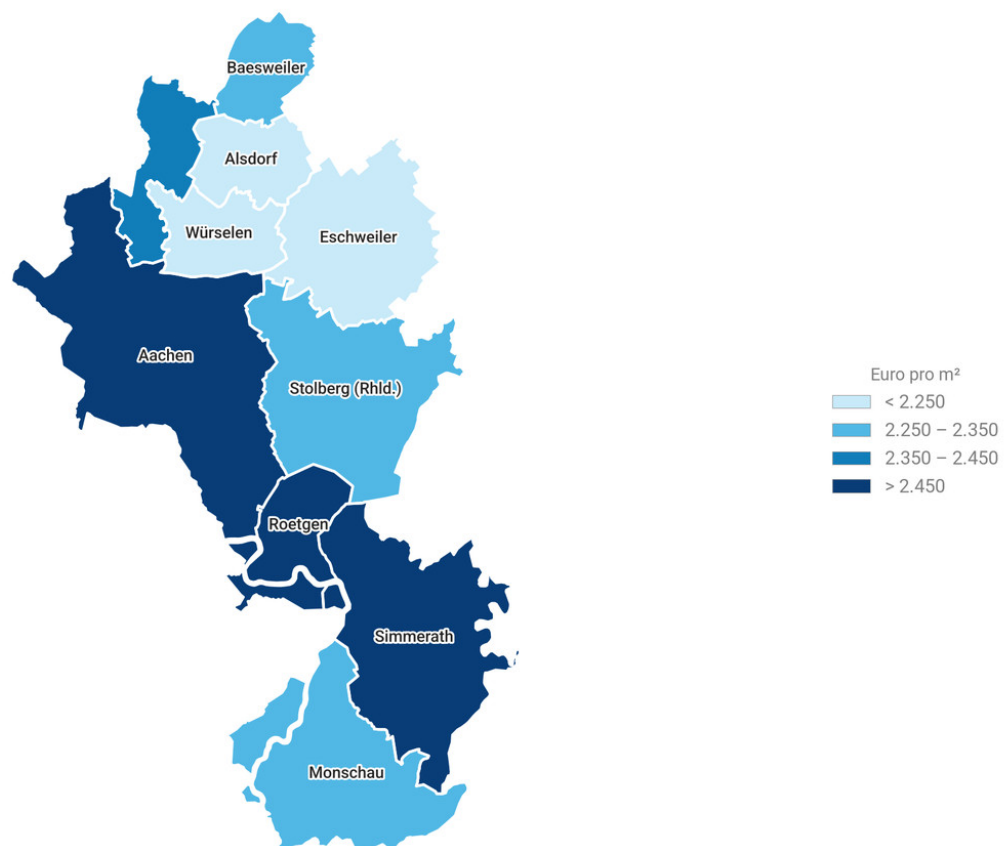
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Aachen liegt Ende 2025 bei 3.080 €/m², was im Städtevergleich ein mittleres Preisniveau darstellt. Der Trend für 2026 zeigt einen moderaten Anstieg von 3,1 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Die Lage erweist sich als entscheidender Preistreiber, mit signifikanten Preisunterschieden zwischen den Stadtteilen. Zentrale Lagen sind besonders gefragt, während Randbezirke oft günstigere Optionen bieten.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.642 €/m²	Kaufpreis	3.080 €/m²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,1 %



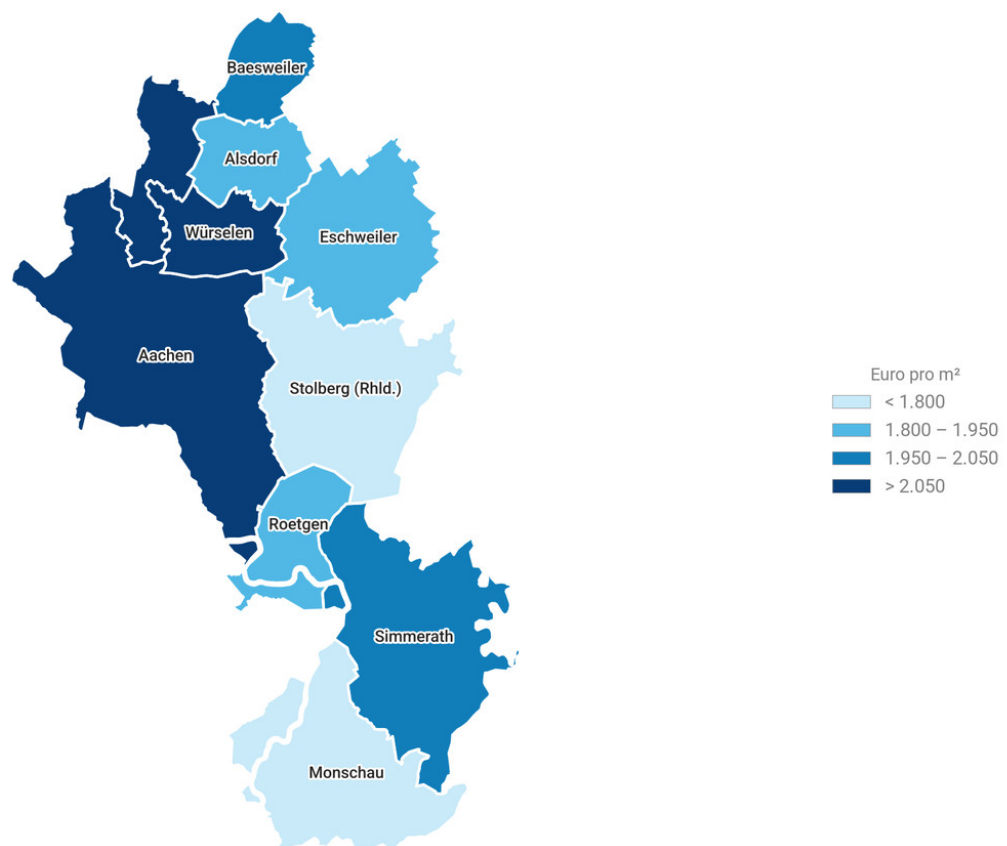
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Aachen bei 2.770 €/m², was im Städtevergleich ein moderates Niveau darstellt. Der Trend für 2026 zeigt eine leichte Preissteigerung von 2 %, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Zentrale Lagen, geprägt durch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten, treiben die Preise nach oben. Im Vergleich zu Häusern, die bei 3.080 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine günstigere Alternative.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.342 €/m²	Kaufpreis	2.770 €/m²
Trend 2026	+1,9 %	Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Aachen zeigt sich stabil mit einer durchschnittlichen Miete von 10,72 €/m² Ende 2025, was im mittleren Bereich liegt. Der Trend 2026 deutet auf eine Erhöhung von 6,4 % hin, was die Attraktivität des Standorts unterstreicht. Der Kaufpreisfaktor von 23,9 und eine Mietrendite von 4,2 % bieten Investoren solide Kennzahlen.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	10,03 €/m²	Mietpreis	10,72 €/m²
Trend 2026	+6,4 %	Trend 2026	+6,4 %

Mietpreise von Wohnungen

Aachens Wohnungsmarkt zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 11,36 €/m², was im oberen Bereich angesiedelt ist. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 5,8 % hin, was das solide Renditepotenzial für Investoren unterstreicht. Steigende Mietpreise und dynamische Nachfrage machen Aachen attraktiv für Kapitalanleger.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	10,06 €/m²	Mietpreis	11,36 €/m²
Trend 2026	+5,8 %	Trend 2026	+5,8 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisunterschiede in der Region um Aachen zeigen ein deutliches Gefälle: Während die Spitzenlagen wie Aachen Stadt mit über 3.000 €/m² dominieren, bieten Randgebiete wie Alsdorf Einstiegs-möglichkeiten ab rund 2.000 €/m².



Top-Gemeinden, insbesondere der zentrale Bereich, ziehen durch ihre Nähe zu Bildungseinrichtungen und urbaner Infrastruktur höhere Preise an.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Aachen	3.080 €
Roetgen	2.823 €
Simmerath	2.463 €
Herzogenrath	2.430 €
Stolberg (Rhld.)	2.339 €
Baesweiler	2.321 €
Monschau	2.299 €
Würselen	2.244 €
Eschweiler	2.199 €
Alsdorf	2.041 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,1 %
2,9 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,2 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne bei Wohnungspreisen in Aachen zeigt eine klare Differenzierung: Während Würselen an der Spitze liegt, bieten Gemeinden wie Monschau erschwinglichere Optionen, mit einer Preisdifferenz von teilweise über 1.000 €/m².



Zentrale Gemeinden wie Aachen und Würselen zeichnen sich durch ihre Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und der RWTH aus, was sie für Investoren besonders interessant macht. Im Gegensatz dazu bieten periphere Gemeinden wie Monschau kostengünstige Einstiegsmöglichkeiten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Würselen	2.805 €
Aachen	2.770 €
Herzogenrath	2.097 €
Simmerath	1.966 €
Baesweiler	1.957 €
Eschweiler	1.912 €
Roetgen	1.828 €
Alsdorf	1.814 €
Stolberg (Rhld.)	1.712 €
Monschau	1.694 €

Trend 2026

2,1 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,7 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Aachen zeichnet sich durch moderate Kaufpreise aus, die Ende 2025 für Häuser bei durchschnittlich 3.080 €/m² und für Wohnungen bei 2.770 €/m² liegen. Mit einer Mietquote von 71 % zeigt sich eine starke Nachfrage nach Wohnraum, was Investitionsmöglichkeiten im Mehrparteienhaussegment eröffnet. Mieten für Häuser liegen bei durchschnittlich 10,72 €/m² und für Wohnungen bei 11,36 €/m². Die stabilen Preis- und Mietrends, verbunden mit einer moderaten Preissteigerung im Jahr 2026, unterstreichen Aachens Potenzial als attraktiver Standort für Investitionen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Aachen bei 3.080 €/m².
- Die Mietpreise für Wohnungen in Aachen betragen Ende 2025 durchschnittlich 11,36 €/m².
- Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung für Häuser von 3,1 % und für Wohnungen von 2 %.

Ausblick:

Für 2026 wird eine Fortsetzung der stabilen Nachfrage auf dem Aachener Immobilienmarkt erwartet. Die Stadt profitiert von ihrer Lage und dem akademischen Umfeld, was zu einer kontinuierlichen Nachfrage nach Mietwohnungen führt. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren könnten von den moderaten Preissteigerungen und dem attraktiven Mietmarkt profitieren.

- Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt aufgrund der studentischen Bevölkerung stabil hoch.
- Moderate Preissteigerungen bieten Investoren und Eigennutzern attraktive Möglichkeiten im Jahr 2026.
- Die Nähe zu Belgien und den Niederlanden sowie die RWTH Aachen fördern das Investitionspotenzial der Stadt.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Aachen ist für mich ein traditionsreicher Hochschulstandort mit internationalem Flair. Die RWTH bringt eine junge, mobile Zielgruppe – ideal für stabile Mietnachfrage. Stadtnahes Eigentum wird gefragt, und die Lage an der Grenze macht den Standort für Investoren besonders spannend. Ich sehe hier einen Standort, der Innovation mit Lebensqualität verbindet.

Daniel Gebhardt, PlanetHome Regionalleiter Rheinland Nord



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

