

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Aschaffenburg



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

Aschaffenburg

Die Stadt



Aschaffenburg, bekannt als das "Tor zum Spessart", verbindet urbanes Leben mit naturnaher Umgebung. Mit einer Bevölkerung von 72.918 Einwohnern und einer dichten Infrastruktur bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zu Frankfurt macht Aschaffenburg zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die von der guten Anbindung profitieren. Die Stadt punktet mit einer dynamischen Wirtschaft und einem vielfältigen Kulturangebot, was sie besonders für Eigennutzer interessant macht.

Aschaffenburg auf einen Blick



Einwohner: **72.918**
Bevölkerungsdichte: **1.178 / km²**



Kaufpreisfaktor
26,1



Fläche
61,91 km²



Durchschnittsalter
44,2 Jahre



Wohneigentumsquote
40,2 %



Wohnungsquote
74,6

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Als Immobilienstandort zeichnet sich Aschaffenburg durch ein stabiles Preisniveau aus. Der durchschnittliche Kaufpreis von 3.861 €/m² unterstreicht das Potenzial für Investoren, während die Mietpreise von 11,70 €/m² eine solide Rendite versprechen. Die Nachfrage nach Wohnraum spiegelt die Attraktivität der Stadt wider. Vor allem Mehrparteienhäuser dominieren den Markt, was eine lebendige Mietszene unterstützt.

Die demografische Struktur mit einer starken Präsenz der Altersgruppe 45 bis 65 Jahre und die Nähe zur Metropole Frankfurt machen Aschaffenburg zu einem interessanten Standort für Investitionen.

Wohneigentumsquote Aschaffenburg



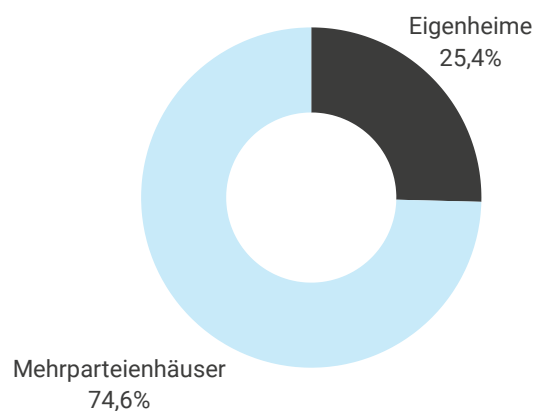
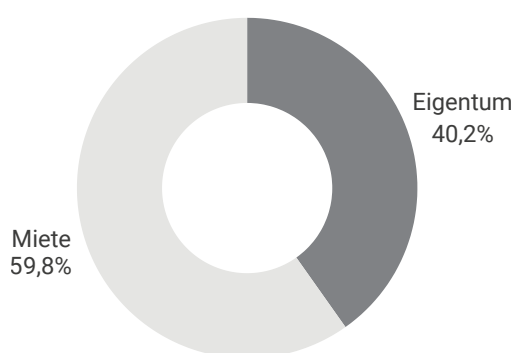
In Aschaffenburg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 59,8 %, was das Potenzial für Investitionen steigert. Mehrparteienhäuser sind mit 74,6 % besonders verbreitet, was die lebhafte Mietszene unterstützt. Investoren finden im hohen Mietanteil attraktive Chancen, während Eigennutzer von der Vielfalt an Wohnformen profitieren. Die stabile Nachfrage nach Mietwohnungen trägt zur dynamischen Marktentwicklung bei.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

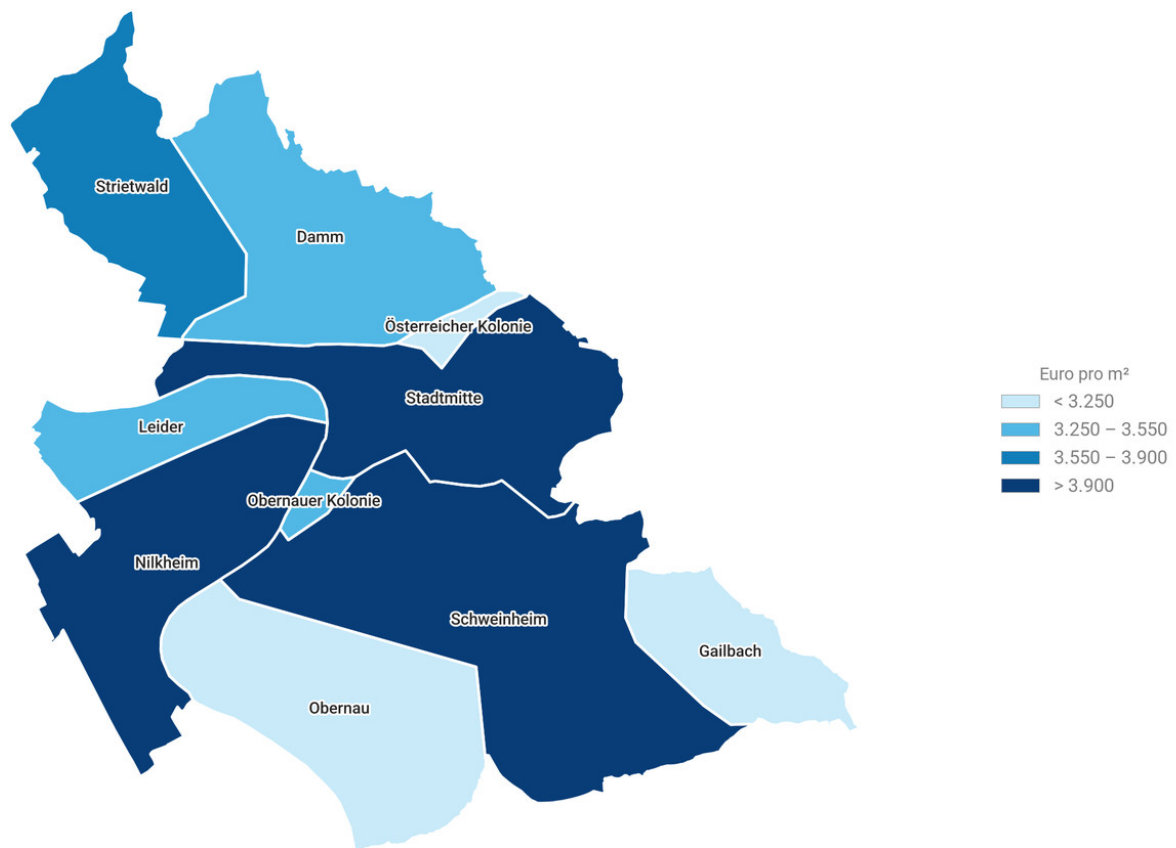


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Aschaffenburg liegt Ende 2025 bei 3.725 €/m². Dieses Preisniveau positioniert die Stadt im oberen Mittelfeld im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf stabile Marktverhältnisse hinweist. Der Einfluss der Lage ist erheblich: Zentrale Stadtteile weisen höhere Preise auf, während die Preise in den Randgebieten moderater sind. Diese Unterschiede bieten Käufern vielfältige Möglichkeiten, je nach Budget und Präferenz.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.725 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

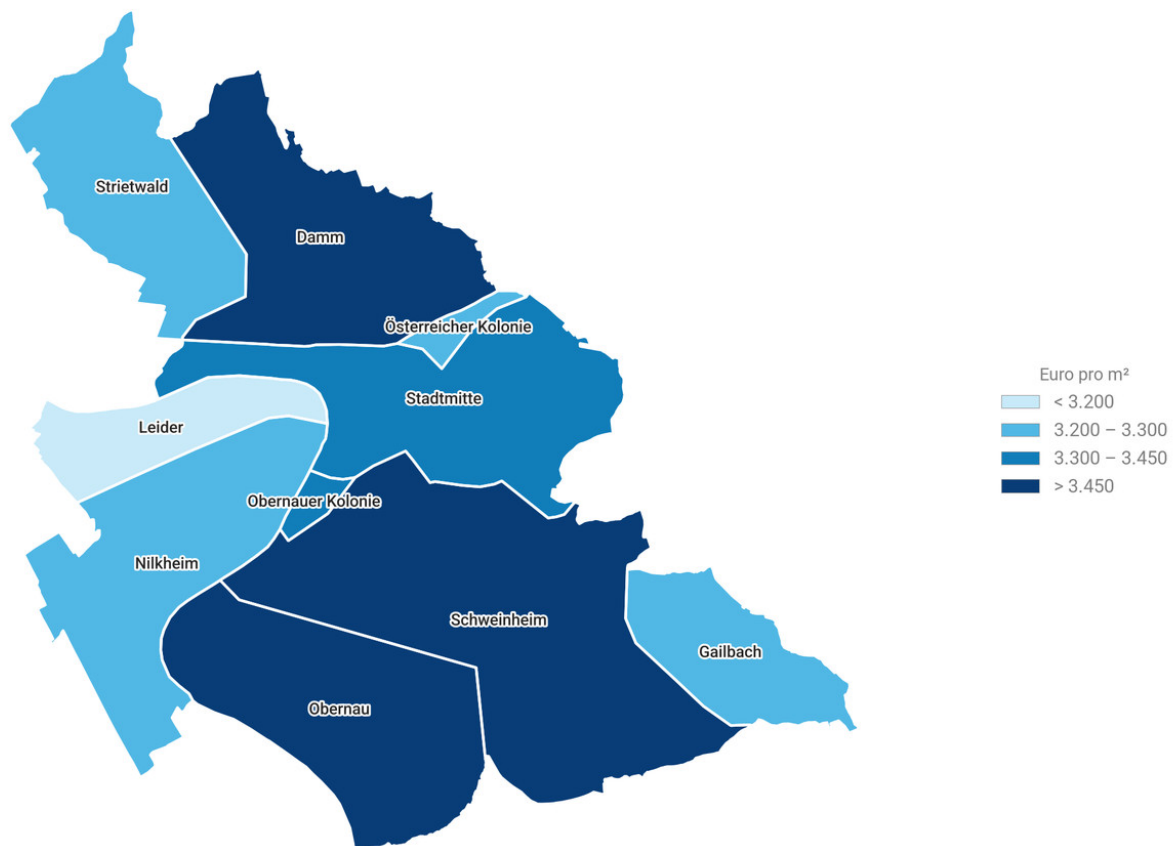


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Aschaffenburg liegt Ende 2025 bei 3.338 €/m² und befindet sich im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,0 %, was auf einen stabilen Markt hindeutet. Die Lage ist ein wesentlicher Preistreiber: Zentrale Stadtteile verzeichnen höhere Preise, während Randgebiete günstigere Optionen bieten. Der Unterschied zu Hauspreisen, die im Schnitt etwas höher liegen, spiegelt die Nachfrage nach urbanen Wohnlagen wider. Käufer finden in Aschaffenburg ein solides Preisniveau mit Potenzial für Wertsteigerung.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.338 €/m²
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 Aschaffenburg präsentiert sich stabil. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 11,13 €/m², was im mittleren Bereich liegt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 10,5 %, was die Attraktivität unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 27,9 ist die Investitionsrechnung interessant. Eine Mietrendite von 3,6 % bietet solide Erträge und bestätigt Aschaffenburg als zukunftssicheren Standort.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	11,13 €/m²
Trend 2026	+10,5 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Aschaffenburg zeigt sich robust. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 10,93 €/m², was im mittleren Bereich liegt. Der Trend 2026 weist auf einen deutlichen Anstieg von 10,4 % hin, was die Nachfrage widerspiegelt. Die Mietrendite für Wohnungen bleibt stabil, was den Standort für Investoren interessant macht. Im Vergleich zu Hausmieten bieten Wohnungsmieten eine niedrigere, aber vielversprechende Rendite.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,93 €/m²
Trend 2026	+10,4 %

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

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

Das Wichtigste im Überblick:



In der Stadtmitte Aschaffenburgs liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 4.345 €/m². Diese zentrale Lage mit urbaner Anbindung ist besonders begehrt und zieht viele Käufer an.



Gailbach bietet mit 2.771 €/m² den günstigsten Einstieg in den Aschaffener Immobilienmarkt. Diese Preise sind ideal für Käufer mit kleinerem Budget und bieten Potenzial für Wertsteigerungen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Stadtmitte	4.345 €
Nilkheim	4.023 €
Schweinheim	3.904 €
Strietwald	3.894 €
Damm	3.540 €
Obernauer Kolonie	3.533 €
Leider	3.454 €
Obernau	3.209 €
Österreicher Kolonie	2.997 €
Gailbach	2.771 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,4 %
3,0 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Schweinheim führt mit 3.802 €/m² die Liste der teuersten Stadtteile für Wohnungen an. Die gute Lage und gehobene Wohnqualität machen es besonders attraktiv für Käufer.



Leider bietet mit 3.031 €/m² die günstigsten Wohnungspreise unter den Top-Stadtteilen. Dies könnte preisbewusste Käufer anziehen, die eine zentrale Anbindung schätzen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Trend 2026

Schweinheim	3.802 €	2,2 %
Obernau	3.533 €	1,9 %
Damm	3.491 €	2,0 %
Stadtmitte	3.370 €	2,0 %
Obernauer Kolonie	3.306 €	1,9 %
Gailbach	3.248 €	1,9 %
Österreichischer Kolonie	3.245 €	2,0 %
Strietwald	3.203 €	1,9 %
Nilkheim	3.202 €	2,0 %
Leider	3.031 €	1,9 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Aschaffenburg ist durch moderate Preisniveaus geprägt. Häuser kosten 2025 durchschnittlich 3.725 €/m², Wohnungen 3.338 €/m². Die Mietpreise liegen für Häuser bei 11,13 €/m² und für Wohnungen bei 10,93 €/m². Die Wohneigentumsquote von 40,2 % zeigt Potenzial. Die Nachfrage bleibt stabil, unterstützt durch die Nähe zu Frankfurt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Häuserpreise in Aschaffenburg steigen 2026 voraussichtlich um 3,1 %.
- Wohnungsmieten steigen 2026 um 10,4 %, was auf Nachfrage und begrenztes Angebot hindeutet.
- Die Mietrendite bei Häusern liegt 2025 bei 3,6 %, was Aschaffenburg für Investoren interessant macht.

Ausblick:

Für 2026 wird in Aschaffenburg eine stabile Entwicklung mit moderaten Preissteigerungen erwartet. Die anhaltende Nachfrage, insbesondere von Pendlern, und die gute Anbindung an Frankfurt bieten Chancen. Investoren und Eigennutzer profitieren von der Lebensqualität. Neubauaktivitäten könnten langfristig das Angebot erweitern.

- 2026 verspricht eine stabile Preisentwicklung mit moderaten Steigerungen.
- Die Nachfrage, besonders von Pendlern, bleibt ein wesentlicher Treiber.
- Aschaffenburg bietet Investoren eine interessante Kombination aus Rendite und Wachstumspotenzial.

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.

Wir sehen in Aschaffenburg einen gefragten Wohnort mit hoher Lebensqualität und Nähe zu Frankfurt. Die Nachfrage wächst stetig – besonders bei Pendlern. Für uns ein starker Markt mit stabilem Preisniveau und Potenzial. Die Kombination aus Urbanität und guter Anbindung macht den Standort besonders attraktiv.

Felix Auerbach und Manuel Schmitt, PlanetHome Regionalleiter Franken



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.

