

KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Aschaffenburg

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in
Aschaffenburg



Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,
CSO



DIE STADT ASCHAFFENBURG

Aschaffenburg, die charmante Stadt am Main, vereint eine hohe Lebensqualität mit wirtschaftlicher Dynamik. Mit rund 72.918 Einwohnern bietet sie eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Die Nähe zu Frankfurt macht Aschaffenburg besonders für Pendler attraktiv und trägt zu einem stetigen Bevölkerungswachstum von 2,9 % seit 2020 bei. Diese Stadt zeichnet sich durch ihre gute Verkehrsanbindung und ein reichhaltiges kulturelles Angebot aus, was sie zu einem beliebten Wohnort macht.

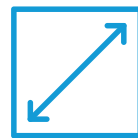
Aschaffenburg auf einen Blick



Einwohner: 72.918
Bevölkerungsdichte:
1.178 / km²



Kaufpreisfaktor:
27,6



Fläche: 61,91 km²



Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:
40,2 %



Anteil Eigenheime:
25,4 %

Der Immobilienmarkt in Aschaffenburg zeigt sich robust und stabil. Mit einem Verkaufspreis von durchschnittlich 3.840,50 € pro Quadratmeter und einem Kaufpreisfaktor von 27,6 bietet die Stadt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Perspektiven. Die Mietrendite liegt bei soliden 3,6 %, was das Investitionspotenzial unterstreicht.

Besonders hervorzuheben ist die starke Nachfrage nach Mehrparteienhäusern, die mit einem Anteil von 74,6 % den Markt dominieren. Trotz einer Wohnungseigentumsquote von 40,2 % bleibt der Bedarf an Mietwohnungen hoch, was auf die dynamische Entwicklung der Stadt hinweist. Aschaffenburg bietet somit beste Voraussetzungen für nachhaltige Immobilieninvestitionen und ein attraktives Lebensumfeld.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet

ASCHAFFENBURG - WOHNEIGENTUMSQUOTE

In Aschaffenburg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 59,8 %, während 40,2 % der Wohnungen im Eigentum stehen. Diese Verteilung bietet Investoren vielfältige Möglichkeiten, da die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch bleibt. Besonders Mehrparteienhäuser sind mit einem Anteil von 74,6 % prägend für das Stadtbild und unterstreichen die Attraktivität des Standorts für Anleger. Die stabile Nachfrage nach Mietobjekten schafft ein solides Fundament für Investitionen in den Mietmarkt.



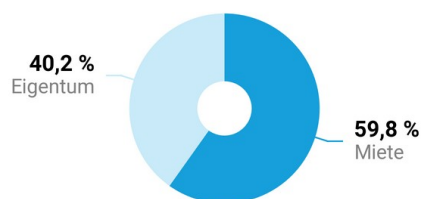
Für Investoren ergibt sich aus dieser Struktur ein klares Handlungspotenzial: Der Ausbau und die Modernisierung von Mehrparteienhäusern könnten lukrative Renditen sichern. Zudem ist die Investition in Mietwohnungen aufgrund der steigenden Nachfrage durch Pendler und Zuzügler besonders vielversprechend. Aschaffenburg bietet somit nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch attraktive Marktchancen im Immobiliensektor.

Quelle: PriceHubble, Infas360

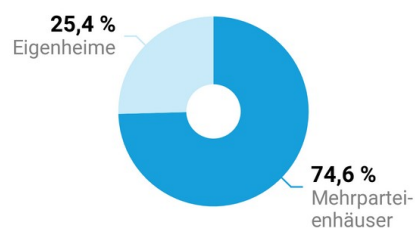
Aschaffenburg

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
-3,2 %p



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



ASCHAFFENBURG - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

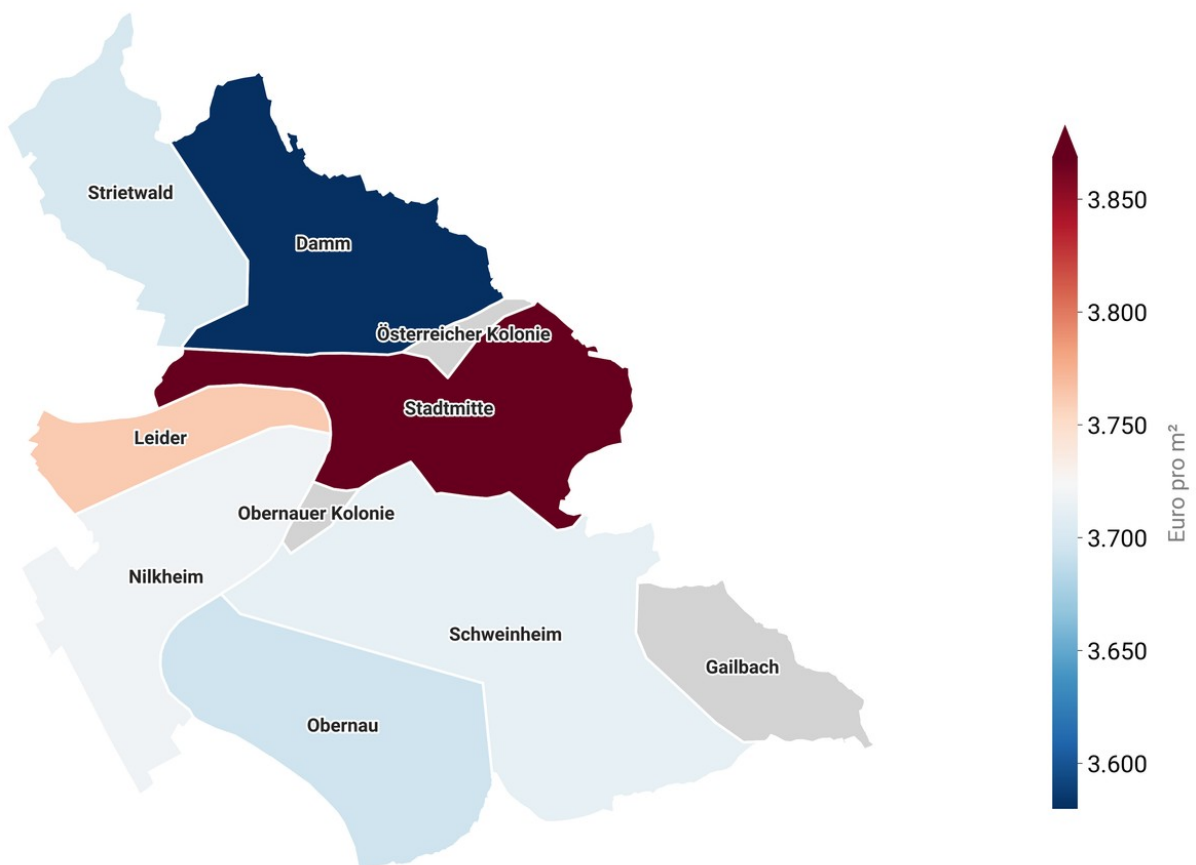
In Aschaffenburg bleibt die Lage der Haupttreiber für Immobilienpreise, jedoch gewinnt die Energieeffizienz zunehmend an Bedeutung. Stadtteile wie die Stadtmitte verzeichnen höhere Preise mit 4.165 € pro Quadratmeter, während Damm mit 3.580 € günstiger ist. Die stabilen Preise und geringe Steigerung von 1,8 % seit 2020 signalisieren einen ausgeglichenen Markt.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Aschaffenburg

3.840 €
+1,8 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhäuser) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



ASCHAFFENBURG - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

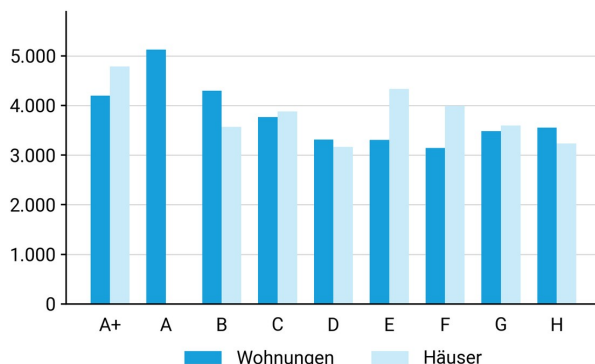
Einfamilienhäuser

Energieeffiziente Einfamilienhäuser gewinnen in Aschaffenburg an Bedeutung. Die Kaufpreise variieren je nach Energieeffizienzklasse, was ein Investitionspotenzial in Sanierungen bietet. Effiziente Häuser sind oft teurer, doch steigende Energiekosten erhöhen die Nachfrage nach solchen Objekten. Energetische Verbesserungen können den Immobilienwert nachhaltig steigern und bieten eine attraktive Chance für Investoren und Eigenheimbesitzer.

Wohnungen

Energieeffizienz spielt auch bei Wohnungen in Aschaffenburg eine wichtige Rolle. Unterschiede in den Kaufpreisen zwischen den Energieeffizienzklassen sind vorhanden, jedoch nicht immer eindeutig, da Lage und Baujahr ebenfalls eine große Rolle spielen. Investoren sollten die potenzielle Wertsteigerung durch energetische Sanierungen in Betracht ziehen, da diese die Attraktivität und langfristige Rentabilität von Immobilien erhöhen können. Besonders bei steigenden Energiekosten gewinnen energieeffiziente Wohnungen an Bedeutung, was Investitionen in diesem Bereich lohnenswert macht.

Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz



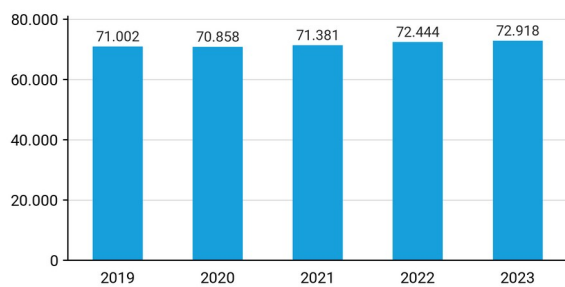
Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise
Einfamilienhäuser (freistehend,
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug
nach Sanierung



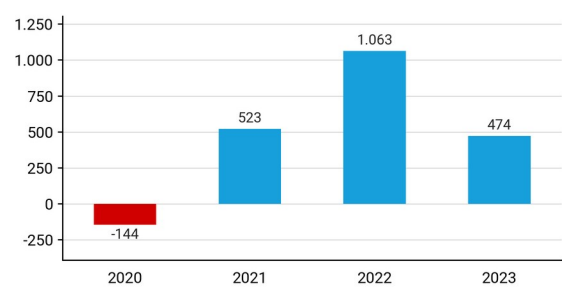
ASCHAFFENBURG - SOZIODEMOGRAFIE

Aschaffenburg verzeichnet ein stetiges Bevölkerungswachstum von 2,9 % seit 2020, was auf eine wachsende Attraktivität als Wohnort hinweist. Besonders Pendler ziehen aufgrund der Nähe zu Frankfurt in die Stadt. Die Kaufkraft variiert deutlich zwischen den Stadtteilen, mit Höchstwerten in der Obernauer Kolonie. Diese Dynamik treibt die Nachfrage nach Immobilien und stabilisiert das Preisniveau.

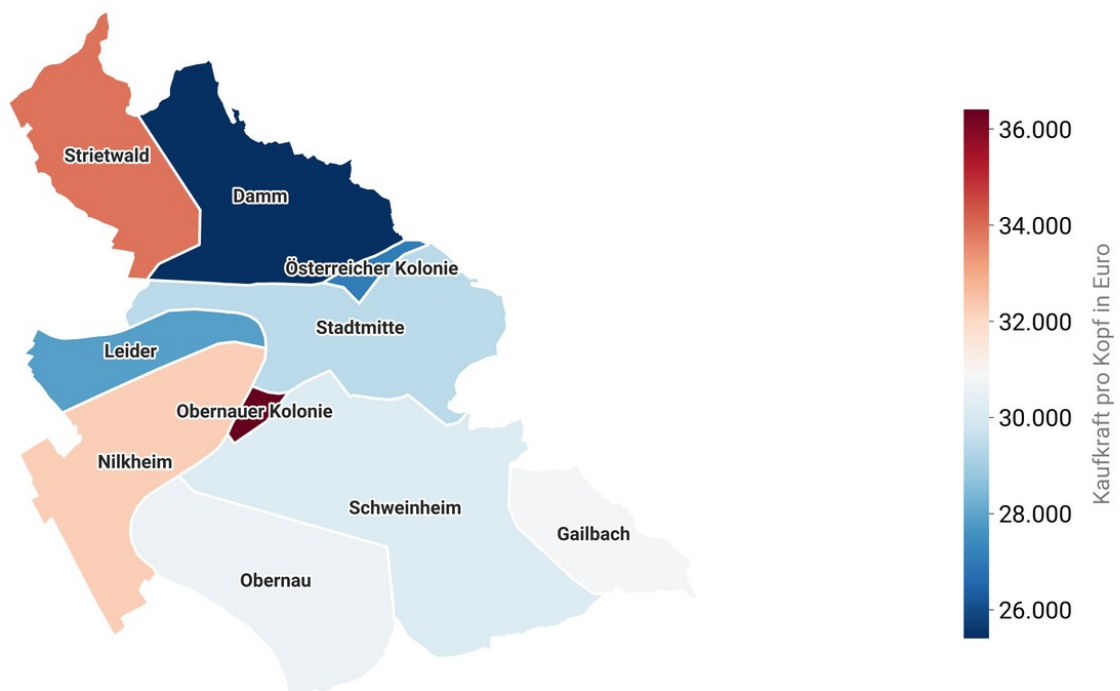
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Aschaffenburg



Quelle Daten: PriceHubble,
Bertelsmann Stiftung, Infas360

ASCHAFFENBURG - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN



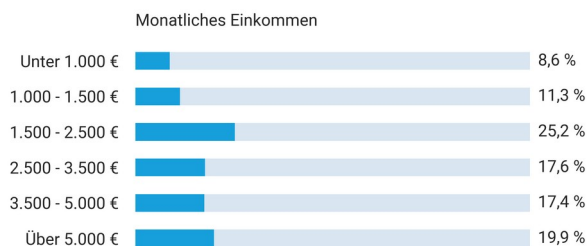
Aschaffenburg präsentiert sich mit einer vielfältigen Einkommensstruktur, die eine breite soziale Durchmischung der Stadtteile fördert. Der größte Teil der Bevölkerung verdient zwischen 1.500 und 2.500 €, während ein signifikanter Anteil über 3.500 € liegt, was auf eine stabile Mittelschicht hinweist. Die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen dominiert und prägt den Wohnungsmarkt durch Nachfrage nach hochwertigen Wohnformen.

Diese demografische Verteilung schafft Potenzial für unterschiedliche Wohnbedarfe, von familienfreundlichen Eigenheimen bis zu zentralen Wohnungen für Berufstätige. Die Mischung aus jungen Familien und älteren Einwohnern unterstützt die Quartiersentwicklung und steigert die Attraktivität Aschaffenburgs als Wohnort mit wachsendem Investitionspotenzial.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
1.500 - 2.500 €

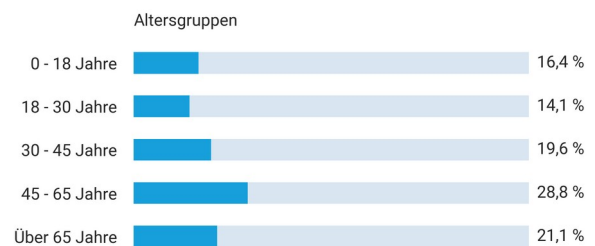
Entwicklung seit 2020
-3,6 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-0,7 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m²	Entwicklung seit 2020
Leider	3.762 €	+21,4 %
Strietwald	3.700 €	+6,9 %
Stadtmitte	4.165 €	+3,9 %
Nilkheim	3.718 €	+3,0 %
Damm	3.580 €	-4,7 %
Schweinheim	3.713 €	-5,4 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Felix Auerbach und Manuel Schmitt,
PlanetHome Regionalleiter Franken

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.



PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.



Telefon: +49 89 76774-0

Email: info@planethome.com

Website: www.planethome.de



MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme