



4punkt0 Immobilien

Mit Herz & High-Tech 4.0



Immobilien-Marktbericht Bopfingen – 3. Quartal 2025

Preise, Trends und Baden-Württemberg-Vergleich

Immobilien-Marktbericht Bopfingen – 3. Quartal 2025: Preise, Trends und Baden-Württemberg-Vergleich

Einleitung

Bopfingen, eine Kleinstadt im Ostalbkreis von Baden-Württemberg, verzeichnet im 3. Quartal 2025 einen **ruhigen, aber stabilen Immobilienmarkt**. Die Preise für Wohnimmobilien haben sich **nach der starken Marktkorrektur 2022/23 gefestigt** und zeigen nun **eine leichte Erholungstendenz**, ohne Anzeichen einer neuen Überhitzung. Käufer, Verkäufer und Vermieter beobachten die Entwicklung aufmerksam: **Kaufinteressenten** profitieren von etwas entspannten Preisen gegenüber dem Höchststand, müssen aber mit höheren Zinsen kalkulieren. **Eigentümer** sehen, dass **gute Objekte** weiterhin zügig Käufer finden – allerdings nur bei realistischen Preisansätzen. **Vermieter** schließlich spüren einen **anhaltenden Nachfrageüberhang am Mietmarkt**, was zu moderat steigenden Mieten führt. Insgesamt präsentiert sich Bopfingen als **solider Immobilienstandort**, der von extremen Ausschlägen verschont bleibt und damit **attraktive Bedingungen für langfristige Investoren und Eigennutzer** bietet^[1]. Im Folgenden beleuchten wir die aktuellen **Kaufpreise, Mieten, den Vergleich mit Landeswerten**, zentrale **Einflussfaktoren** sowie einen **Ausblick** auf die kommenden Monate. *(Hinweis: Alle Angaben beziehen sich auf das 3. Quartal 2025 und basieren auf aktuellen Markt- und Angebotsdaten.)*

Kaufpreise

Stabile bis leicht steigende Kaufpreise: In Bopfingen haben sich die **Angebotspreise** für Wohnimmobilien im Jahresvergleich weitgehend stabil gezeigt. Aktuell liegen die **Median-Kaufpreise** bei ca. **2.750 € pro Quadratmeter** für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie rund **3.000 €/m²** für Eigentumswohnungen^{[2][3]}. Damit bewegen sich die Preise nahezu auf Vorjahresniveau: **Eigentumswohnungen** kosten im Schnitt kaum mehr als vor einem Jahr (Q3 2024: ~2.996 €/m², jetzt ~2.997 €/m²)^[2]. **Häuser** verzeichnen einen leichten Anstieg um etwa +3% im Jahresvergleich (Q3 2024: ~2.678 €/m², aktuell ~2.752 €/m²)^[2]. Diese moderate Entwicklung spiegelt den **bereits erfolgten Marktabschwung** wider – die starke Preisdynamik der Vorjahre hat sich abgekühlt, doch ein Preisverfall blieb aus. Zum **Vorquartal** zeigen die Zahlen ein gemischtes Bild: Während Häuser im Schnitt leicht zulegten (+1,8%), gaben die Wohnungspreise minimal nach (-1,3%)^[4]. Diese Schwankungen liegen jedoch im üblichen Rahmen eines **seitwärts tendierenden Marktes**.

Segmentierung nach Objektqualität: Hinter den Durchschnittswerten zeigt sich ein **zweigeteilter Markt**. **Top-Objekte** in Bopfingen – etwa **neuwertige, energieeffiziente Häuser oder kernsanierte Wohnungen in gefragter Lage** – erzielen weiterhin **hohe Preise** und finden oft schnell einen Käufer^[5]. Vereinzelt sind hier sogar **geringe Preisauflschläge** gegenüber dem Vorjahr zu beobachten, da Käufer für „perfekte“ Objekte bereit sind, nahe am Angebotspreis zu bieten. **Weniger gefragte Immobilien** hingegen – z. B. **unsanierte ältere Häuser mit hohem Energiebedarf oder durchschnittliche Lagen** – **brauchen länger bis zum Verkauf und werden oft nur mit Preisnachlässen** verkauft^[6]. Käufer sind derzeit sehr preisbewusst und **verhandeln selbstbewusst**, was Abschläge von 10–15% unter dem ursprünglichen Angebot bei solchen Objekten durchaus möglich macht^{[7][8]}. Insgesamt bleiben die **Fundamentaldaten** aber positiv: Es gibt **genügend Interessenten, die in Bopfingen wohnen oder investieren wollen**, sodass äußere Schocks (Zinsen, Konjunktur) zwar kurzfristig Einfluss haben, aber **keine dramatischen Einbrüche** auslösen – die Wohnraumnachfrage vor Ort ist strukturell intakt^[6].

Mieten

Moderates Mietwachstum setzt sich fort: Der **Mietmarkt in Bopfingen** ist weiterhin durch **knappes Angebot und rege Nachfrage** geprägt. Die **durchschnittliche Kaltmiete** für Wohnungen liegt derzeit bei etwa **10,0 € pro Quadratmeter**, bei Häusern im Mittel um **9,5 €/m²**^[9]. Damit liegen Bopfingens Mieten **am oberen Ende vergleichbarer Städte** dieser Größe. Im Jahresvergleich entspricht das einem **Anstieg von rund +6%** – vor einem Jahr zahlte man im Schnitt noch ca. 9,4 €/m²^{[9][10]}. Diese Mietsteigerung übertrifft

den Landesdurchschnitt (Baden-Württemberg: ca. +4% YoY)[11], was auf die **lokale Angebotsknappheit** hindeutet. Tatsächlich sind in Bopfingen – trotz der kleinen Stadtgröße – die Mieten zuletzt deutlich angezogen. **Neue Mietverträge** werden fast durchweg zu höheren Konditionen abgeschlossen, da viele Wohnungssuchende mangels Alternativen bereit sind, die geforderten Preise zu akzeptieren.

Kaum Entlastung durch Neubau: Der Aufwärtstrend bei den Mieten wird durch übergeordnete Faktoren verstärkt. **Landesweit** steigen die Mieten ungebremst weiter – Experten sprechen von einer angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt. Eine aktuelle Studie warnt gar, dass **bundesweit rund 700.000 Wohnungen fehlen**, so viele wie seit 30 Jahren nicht mehr[12]. Vor diesem Hintergrund überrascht es kaum, dass auch in Bopfingen **die Wohnkosten weiter klettern**. Leerstand ist gering, und **Vermieter** haben eine starke Verhandlungsposition. Selbst **Bestandsmieten** ziehen an, soweit es Mietrecht und Mietspiegel zulassen. Für **Mieter** bedeutet das, weiterhin mit **steigenden Wohnkosten** planen zu müssen. Immerhin bleibt Bopfingen im Vergleich zu Großstädten bezahlbar – während z. B. in München inzwischen >19 €/m² verlangt werden, bewegt man sich hier noch im niedrigen zweistelligen Euro-Bereich[13]. Insgesamt ist jedoch **kurzfristig keine Entspannung** in Sicht, da **auch 2025/26 kaum neue Wohnungen auf den Markt kommen**. Lokale Marktkenner rechnen daher für das Gesamtjahr 2025 mit einem weiteren **Mietanstieg von ca. +3 bis +5%**[14].

Baden-Württemberg-Vergleich

Bopfingen im Landeskontext: Verglichen mit den Durchschnittswerten in Baden-Württemberg rangiert Bopfingen preislich **am unteren bis mittleren Ende**. **Wohneigentum** ist hier **erschwinglicher als im Landesschnitt** – vor allem bei Wohnungen. Laut aktuellen Daten kostet ein Quadratmeter **Eigentumswohnung in BW** im Schnitt etwa **3.565 €** (Stand Q3 2025), während in Bopfingen ~2.997 € üblich sind[15][2] – das entspricht knapp **15–20% unter dem Landesmittel**. **Häuser** stehen landesweit bei ca. **3.333 €/m²**, in Bopfingen dagegen um **2.750 €/m²**[15][16], also gut **17% günstiger**. Dieser Abstand ist typisch für ländliche Regionen: die **Top-Standorte (Stuttgart, Bodenseeraum etc.) treiben den Landesdurchschnitt** nach oben, während periphere Kreise deutlich niedrigere Preise aufweisen. Bopfingen liegt hier in etwa im **Mittelfeld vergleichbarer Städte** – günstiger als die Boom-Regionen, aber teurer als strukturschwache Gegenden.

Mietpreise nahe am Schnitt: Beim **Mietniveau** zeigt sich ein ähnliches Bild mit geringerem Gefälle. Die durchschnittliche **Wohnungsmiete in Baden-Württemberg** lag im 3. Quartal 2025 bei ca. **10,65 €/m²**[11]. Bopfingen mit ~10,0 €/m² bewegt sich also **auf einem ähnlichen Niveau**. Allerdings ist zu bedenken, dass der **Landesschnitt von sehr heterogenen Teilmärkten** beeinflusst wird: Während Großstädte die Durchschnittsmiete stark nach oben ziehen, drücken ländliche Regionen sie nach unten[13]. Vergleicht man Bopfingen mit ähnlich großen Städten im Umland, rangieren die Mieten tatsächlich eher im oberen Bereich – viele Mittelstädte liegen zwischen 8 € und 12 €/m², und Bopfingen kratzt hier bereits an der oberen Marke[13]. **Mietshäuser** kosten in BW durchschnittlich ca. 9,8 €/m² kalt, was ziemlich genau dem Wert in Bopfingen (~9,5 – 10 €/m²) entspricht[9][17]. Unterm Strich bietet Bopfingen also **ein etwas günstigeres Preisniveau bei Käufen** und **annähernd durchschnittliche Mieten** – ein **attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis** im Vergleich zu den Ballungszentren. Dies könnte zunehmend Käufer anlocken, die in den teuren Großräumen nichts Passendes finden und aufs Umland ausweichen – ein Effekt, der den hiesigen Markt stützt[18].

Einflussfaktoren

Zinsen und Finanzierung: Die **Zinswende seit 2022** hat den Immobilienmarkt maßgeblich geprägt. Nachdem Baufinanzierungen über ein Jahrzehnt extrem günstig waren (10-Jahres-Darlehen teils <1%), sind die **Hypothekenzinsen sprunghaft gestiegen** und liegen aktuell so hoch wie seit über einem Jahrzehnt nicht mehr. Im **Juni 2025** betrug der typische Zinssatz für 10-jährige Baudarlehen etwa **3,5–4,1% p.a.**[19]. Damit hat sich Baugeld im Vergleich zur früheren Nullzinsphase drastisch verteuert – die **Monatsrate** für Kreditnehmer ist heute deutlich höher, was die **Finanzierung für Käufer anspruchsvoller** macht. Die Folge in Bopfingen und ähnlich geprägten Märkten: **Viele private Käufer mussten 2023 ihre Kaufpläne verschieben oder ihr Budget reduzieren**, wodurch die Nachfrage zwischenzeitlich merklich nachließ[20]. Allerdings hat sich seit Anfang 2024 eine „**neue Normalität**“ eingestellt. Die Zinsen verharren nun seit einigen Quartalen auf diesem Plateau, ohne weitere drastische Sprünge. Im Juni 2025 senkte die EZB den

Leitzins sogar leicht auf 2,0% – ein positives Signal, das jedoch noch **kaum spürbare Erleichterung bei den Bauzinsen** brachte[21][22]. Experten gehen davon aus, dass die Finanzierungszinsen vorerst **seitwärts laufen**. „Die jüngste Leitzinssenkung der EZB setzt zwar ein positives Signal, doch eine spürbare Entlastung bei den Bauzinsen erwarten wir nicht – diese dürften sich auf dem aktuellen Niveau stabilisieren“, kommentierte Stefan Münter, Co-CEO des Darlehensvermittlers Dr. Klein, im Mai 2025[23]. **Trotzdem bleibt der Immobilienerwerb attraktiv**, betont er, „aufgrund des Nachfrageüberhangs und als Inflationsabsicherung“[23]. Mit anderen Worten: **Die Ära der ultrabilligen Kredite ist vorbei**, doch **Immobilien bleiben 2025 begehrt**, weil viele Haushalte sich mit dem neuen Zinsniveau arrangiert haben. Wichtig ist, dass Kaufinteressenten nun **konservativer kalkulieren** und z.B. höhere Eigenkapitalquoten einbringen. Insgesamt wirkt das Zinsumfeld 2025 **dämpfend, aber nicht lähmend** – es verhindert einen neuen Boom, sorgt aber auch nicht für einen Preisabsturz, solange die Zinsen nicht erneut stark steigen.

Neubau und Angebot: Parallel zu den Zinsen beeinflusst die **Bauaktivität** das Marktgeschehen. Hier zeigt sich ein klarer Bremseffekt: **Die Zahl der Neubauprojekte ist 2023/24 stark zurückgegangen**. In ganz Baden-Württemberg wurden im Jahr 2024 nur noch rund **51.500 Wohnungen genehmigt**, etwa **-12,3%** weniger als 2023[24]. Damit fällt die Neubautätigkeit auf ein Niveau wie zuletzt 2011/2012 zurück. Besonders betroffen waren der **Mehrfamilienhausbau (-16,5% Genehmigungen)** und der **Einfamilienhausbau (-14,9%)**[25]. Die Ursachen sind vielfältig: **explodierte Baukosten** (Material und Energie), **gestiegene Zinsen** sowie eine unsichere Förderpolitik machen viele Projekte unrentabel[25]. Hinzu kommen **Fachkräftemangel am Bau**, strenge **Energieauflagen** und bürokratische Hürden, welche die Bautätigkeit weiter bremsen[26]. **In Bopfingen selbst** spürt man diese Entwicklung deutlich. Aktuell werden nur **vereinzelt größere Wohnbauprojekte realisiert**, einige geplante Bauvorhaben wurden mangels Käufern oder wegen zu hoher Kosten **auf Eis gelegt**[27]. Die Konsequenz: **Kurzfristig kommen kaum neue Wohnungen oder Häuser auf den Markt**, das **Angebot bleibt knapp**. 2025/26 ist daher **kein nennenswerter Entlastungseffekt** durch Neubauten zu erwarten[28]. Im Gegenteil – der Neubau-Engpass wirkt als **Preispuffer**: Selbst wenn die Nachfrage vorübergehend nachlassen sollte, **verhindert das knappe Angebot größere Preisrückgänge**, da einfach kaum neue Objekte nachkommen[27][29]. Solange sich an der Neubaufaute nichts ändert, bleibt Bopfingen in den gefragten Segmenten **ein Verkäufermarkt**[30]. Gut ausgestattete Bestandsimmobilien bleiben begehrt, weil Käufer mangels Auswahl ihren Fokus auf diese Objekte richten müssen[31]. Für Mietwohnungen bedeutet der Neubau-Stillstand ebenfalls weiteren **Aufwärtsdruck auf die Mieten**, da auch auf absehbare Zeit **keine spürbare Entspannung des Wohnungsangebots** eintreten wird[32].

Nachfrage und Marktdynamik: Trotz hoher Zinsen und geringem Neubauangebot ist die **Wohnungsnachfrage 2024/25 wieder deutlich angesprungen**. Nachdem 2023 viele Kaufinteressenten abwarteten (Stichwort „Zins-Schock“), stellen sich immer mehr auf die neuen Rahmenbedingungen ein. **Banken und Makler** berichten von einer spürbaren **Belebung der Nachfrage** seit Anfang 2024[33]. Zum Beispiel verzeichneten die Sparkassen in Bayern Anfang 2024 einen **sprunghaften Anstieg privater Baufinanzierungen**: Im Januar/Februar lagen die neu zugesagten Wohnungsbaukredite um +25,7% über dem Vorjahreszeitraum[34]. Auch in Baden-Württemberg zeigt sich dieser Trend – im 1. Halbjahr 2024 stieg das Immobilienumsatzvolumen landesweit erstmals seit der Zinswende wieder an (+7,3% ggü. H1 2023)[33]. Bayern und BW gehörten damit zu den ersten Bundesländern, die den Tiefpunkt durchschritten haben[35]. Viele **Kaufwillige** hatten ihre Entscheidung offenbar **nur vertagt, nicht aufgehoben**. Sobald sich abzeichnete, dass die Preise nicht weiter ins Bodenlose fallen und die Zinsen stabil bleiben, sind diese Käufer zurück an den Verhandlungstisch gekommen[36]. In Bopfingen zeigt sich dies in **mehr Kaufanfragen und Besichtigungen**. Die **Transaktionszahlen** haben sich 2024 leicht erholt und dürften 2025 weiter zulegen. „Nach zwei verhaltenen Jahren scheint die Stimmung wieder zu wechseln“, beschreibt Prof. Stephan Kippes vom IVD Süd die Lage in Süddeutschland[33]. Allerdings ist die **Gesamtnachfrage noch unter Vorkrisenniveau** – es wird also weiterhin „**gepokert und gehandelt**“[37]. Käufer prüfen Angebote sehr sorgfältig und greifen „**bei geeigneten Preisen**“ zu[37]. Für den Bopfinger Markt bedeutet das: **Preislich gut positionierte Immobilien finden wieder mehr Beachtung**, während überbeuerte Angebote liegenbleiben. Insgesamt sorgt die **wiedererstarkte Nachfrage auf begrenztes Angebot** dafür, dass die Preise in Bopfingen nicht weiter fallen und sich mancherorts sogar leicht nach oben bewegen[38]. Die Marktaktivität ist rege, aber **bedächtiger als in Boomzeiten** – sowohl Käufer als auch Verkäufer agieren vorsichtiger, was unterm Strich zu einem **ausgewogenen Markt** führt.

Ausblick

Verhalten positiver Trend: Für die kommenden Monate – insbesondere Q4 2025 und den Jahresbeginn 2026 – deutet vieles auf einen **ruhigen, leicht positiven Marktverlauf** in Bopfingen hin^[1]. Die **kräftige Preiskorrektur der vergangenen zwei Jahre scheint abgeschlossen**; Angebot und Nachfrage haben sich auf dem neuen Niveau gefunden. Seit Anfang 2024 bewegen sich die **Durchschnittspreise weitgehend seitwärts** und zeigen nun eine sanfte Erholung. Immobilienexperten berichten, dass Anfang 2024 die Verkaufspreise etwa auf dem Niveau von 2020 lagen (nach Rückgängen 2022/23) und seither sehr konstant geblieben sind^[39]. Diese **Bodenbildung** dürfte gehalten haben. Wir erwarten daher **bis Jahresende 2025 allenfalls moderate Preissteigerungen von +1 bis +3%** in den fragten Segmenten^[40] – insbesondere **gute Lagen und energetisch zeitgemäße Objekte** könnten geringfügig zulegen, während durchschnittliche Lagen eher stagnieren. Einen neuen **Preisboom** wird es mangels billigen Geldes nicht geben, aber auch einen **Rückfall** halten wir für unwahrscheinlich, solange die Zinsen nicht erneut deutlich anziehen. Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilienvermittlung, prognostiziert: „Die verbesserten Rahmenbedingungen werden die Nachfrage von Eigennutzern weiter stabilisieren. Die Kaufpreise im Bestandsmarkt können vor allem in bevorzugten Lagen sowie bei zeitgemäß energetischen Objekten leicht ansteigen.“^[41] Diese Einschätzung deckt sich mit unserem Ausblick für Bopfingen.

Transaktionen und Angebot: Mit der leichten Marktbelebung dürfte auch die Zahl der **Kaufabschlüsse** wieder zunehmen. 2023 war vielerorts von Zurückhaltung geprägt – **Verkäufer** warteten auf bessere Preise, **Käufer** auf fallende Preise. Jetzt, wo die Lage klarer ist (Preise sind weder kollabiert noch rasant gestiegen), kommen wieder mehr **Deals** zustande^[42]. Sparkassen-Makler berichten bspw. für 2024 von deutlich steigenden Verkaufszahlen – in Bayern lag der **Gesamtwert der vermittelten Immobilien 2024 um 22% über Vorjahr**^[43]. In Bopfingen rechnen wir für die zweite Jahreshälfte 2025 mit **soliden Verkaufszahlen**, eventuell sogar leicht über dem Vorjahr, da sich aufgestautes Käuferinteresse nun entlädt^[44]. Besonders gegen **Jahresende** könnten einige Eigentümer noch die derzeit gültigen **Förderungen oder steuerlichen Rahmenbedingungen** nutzen wollen – so laufen z.B. manche **10-Jahres-Fristen für einen steuerfreien Verkauf** zum Jahresende aus, was zusätzliche Angebote auf den Markt bringen könnte^[45]. Dennoch wird das **Immobilienangebot** insgesamt überschaubar bleiben. Es ist kein plötzlicher „Verkaufsansturm“ zu erwarten, eher eine behutsame Belebung. Wer in Bopfingen eine passende Immobilie sucht, braucht voraussichtlich **weiterhin Geduld – oder die Hilfe eines gut vernetzten lokalen Maklers**, um frühzeitig von neuen Angeboten zu erfahren^[46].

Risiken im Auge behalten: Natürlich bleiben gewisse **Unsicherheitsfaktoren**. Sollte z.B. die **Konjunktur 2026** wider Erwarten deutlich einbrechen oder sollten **geopolitische Krisen** eskalieren, könnte dies das Konsumentenvertrauen beeinträchtigen und größere Anschaffungen wie Immobilienkäufe verzögern^[47]. Auch ein **erneuter Zinsschub** – falls die Inflation wieder Fahrt aufnimmt – wäre ein Bremsklotz für die Nachfrage^[48]. Momentan jedoch stehen die Zeichen eher auf **Stabilisierung**. **Bundesweit** zeigt der Häuserpreisindex seit zwei Quartalen wieder nach oben, was Käufer psychologisch ermutigt, nicht länger auf billigere Gelegenheiten zu warten^[49]. Zudem hat die Politik verschiedene **Wohnbauförderungen** und Programme angekündigt, die ab 2024/25 greifen sollen, um den Neubau anzukurbeln. Deren Effekt bleibt abzuwarten – kurzfristig sind keine Wunder zu erwarten, aber mittelfristig könnten zinsgünstige Kredite oder Zuschüsse den Markt beleben. Insgesamt überwiegen im Bopfinger Ausblick die **leicht positiven Signale**: **Verkäufer** von Qualitätsimmobilien können **optimistisch, aber realistisch** planen; **Käufer** sollten sich auf **anhaltend hohe, aber faire Preise** einstellen; **Mieter** werden weiterhin mit **steigenden Nebenkosten** und Mieten kalkulieren müssen^[50]. Bopfingen festigt damit seine Rolle als **solider Immobilienstandort**, der weder Übertreibungen nach oben noch dramatische Einbrüche nach unten verzeichnet – ideale Bedingungen für alle, die langfristig denken^[50].

Fazit

Für Kaufinteressenten: Lassen Sie sich von den gestiegenen Zinsen nicht entmutigen – die **Marktbereinigung scheint vorüber**, und die Preise ziehen in vielen Bereichen bereits wieder leicht an^[8]. **Immobilien in Bopfingen bleiben ein wertbeständiges Investment**, gerade mit Blick auf die Inflation^[51]. Kalkulieren Sie aber **solide und konservativ**: Eine Finanzierung mit ausreichend Eigenkapital und langfristiger Zinsbindung (>10 Jahre) sorgt für Sicherheit in Ihrer Planung^[52]. Nutzen Sie die aktuelle Phase relativer Preisstabilität, um **in Ruhe passende Objekte zu suchen** – es muss nicht mehr jedes Angebot

überhastet gekauft werden. Bei weniger gefragten Objekten (etwa solche, die schon länger am Markt sind) lohnt sich ein **selbstbewusstes Verhandeln**: Preisabschläge von 10–15% unter dem Angebotspreis sind in solchen Fällen durchaus realisierbar [8]. Achten Sie auf **gute Energieeffizienz und Bausubstanz** – angesichts steigender Nebenkosten gewinnen Immobilien mit niedrigem Energieverbrauch an Wert. Und holen Sie sich bei Bedarf **Rat von lokalen Experten** (Maklern oder Sachverständigen), die den Bopfinger Markt genau kennen. So können Sie Marktpreise besser einschätzen und **Überzahlungen vermeiden**.

Für Verkäufer: Die Zeiten, in denen Immobilien „von selbst“ innerhalb weniger Tage verkauft wurden, sind vorbei – aber **gute Objekte finden weiterhin schnell Käufer**. Wichtig ist, **realistische Preise** anzusetzen. Überzogene Forderungen schrecken die derzeit sehr preisbewussten Käufer ab. **Positionieren Sie Ihr Angebot marktgerecht**: Holen Sie am besten **mehrere Einschätzungen** ein (vom Gutachterausschuss, von lokalen Maklern) und orientieren Sie sich an **tatsächlich erzielten Verkaufspreisen** vergleichbarer Objekte. So erhalten Sie ein belastbares Bild vom **Marktwert** Ihrer Immobilie. Präsentieren Sie diese zudem **im besten Licht**: Kleine **Investitionen in Home-Staging**, die **Beseitigung kleiner Mängel** oder das **vollständige Aufbereiten aller Unterlagen** (Energieausweis, Grundrisse, Baudokumentation etc.) können den Unterschied machen [53]. In Bopfingen ist **Nachfrage vorhanden** – besonders **energieeffiziente und modernisierte Häuser/Wohnungen** sind begehrt [54]. Stimmen **Preis und Qualität**, können Sie auch 2025 **sehr gute Erlöse erzielen**. Seien Sie sich aber bewusst, dass der Markt selektiver ist: *Top*-Objekte erzielen Höchstpreise, während Durchschnittsobjekte nur bei fairem Preis zügig Abnehmer finden. Kurzum: Mit dem **richtigen Partner** an Ihrer Seite und einer **sachkundigen Bewertung** im Vorfeld lassen sich auch in diesem neuen Marktumfeld erfolgreiche Verkäufe realisieren.

Für Kapitalanleger: Nach dem Preisrückgang 2022/23 und den zuletzt leicht gestiegenen Mieten haben sich die **Bruttorenditen** in Bopfingen etwas verbessert. Bei aktuellen Kaufpreisen um ~2.5–3 Tsd. €/m² und Mieten um ~10 €/m² ist eine **anfängliche Mietrendite von etwa 4% p.a.** erzielbar – in etwa auf Höhe der aktuellen Darlehenszinsen. Das bedeutet: **Wohninvestments rechnen sich wieder solider**, sofern man langfristig denkt und genügend Eigenkapital mitbringt. Bopfingen bietet Anlegern den Vorteil einer **stabilen Nachfrage** (Mieter für solide Wohnungen finden sich in der Regel schnell) und **relativ geringer Preisschwankungen**. Fokussieren Sie auf **Qualitätsobjekte**: Wohnungen oder Häuser in guten Mikrolagen, möglichst bereits energetisch saniert oder mit überschaubarem Modernisierungsaufwand. Solche Immobilien sind zukunftssicher und lassen sich auch bei verschärften Energieauflagen gut vermieten. Vermeiden Sie hingegen vermeintliche *Schnäppchen* mit großem Sanierungsstau – die Baukosten sind weiterhin hoch, was die Rendite schnell schmälern kann. Insgesamt bleibt Bopfingen für Kapitalanleger interessant, die **wertstabile Anlagen** suchen: Die Stadt ist kein Spekulationsmarkt mit hohen Sprüngen, sondern ein Ort für **nachhaltige Investmentstrategien**. Wer seine Finanzierung clever strukturiert (ggf. Tilgungszuschüsse oder KfW-Förderprogramme nutzen) und realistisch kalkuliert, kann hier **solide Renditen bei überschaubarem Risiko** erzielen. Lassen Sie sich auch als Investor bei Bedarf von einem **professionellen Immobilienpartner** beraten – sei es zu Mietpreisfindung, Objektbewertung oder Optimierungspotenzialen. So stellen Sie sicher, dass Ihr Investment von Anfang an auf einem belastbaren Fundament steht.

Service-Tipp: Gerade in einem sich verändernden Markt ist eine **fundierte Wertermittlung** das A und O. Hier setzt unser **Kurzgutachten-Service** an – **4punkt0 Immobilien** bietet Eigentümern eine kompakte, professionelle **Marktwert-Einschätzung** ihrer Immobilie. Dieses *Kurzgutachten* liefert Ihnen schnell und kostengünstig eine objektive Orientierung zum aktuellen Wert Ihres Eigentums, **damit Sie optimal informiert in Verkauf oder Finanzierung gehen**. Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie wissen möchten, was Ihre Immobilie in Bopfingen derzeit wert ist. Als Ihr **lokaler 4punkt0-Partner** stehen wir Ihnen mit Daten, Erfahrung und persönlicher Beratung zur Seite.

[1] [8] [13] [14] [17] [18] [19] [20] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [36] [38] [42] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] Immobilien [Stadt]_ Marktbericht [Zeitraum] – Preise, Trends und [Bundesland]-Vergleich, Einflussfak.docx

file:///file-SWPWtFnrej22UtodxfubX

[2] [3] [4] [16] Immobilienpreise Bopfingen: Aktuelle Marktentwicklung 1. September 2025

<https://www.engelvoelkers.com/de-de/immobilienpreise/baden-wuerttemberg/bopfingen/>

[5] [6] [7] [39] [40] [41] [54] Immobilien [Stadt]_ Marktbericht [Zeitraum] – Preise, Trends und [Bundesland]-Vergleich, Einflussfak.docx

file:///file-2MnjE9XLbX4jY2y5BDwuTZ

[9] [10] Mietspiegel September 2025 in Bopfingen – Ø 10.03 €/m² | ImmoReport

<https://immoreport.de/mietspiegel/bopfingen>

[11] Mietspiegel Baden-Württemberg 2025: Aktuelle Mietpreise

<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/baden-wuerttemberg/mietspiegel>

[12] Wohnraum: Wohnungsmangel in Deutschland so hoch wie seit 30 Jahren nicht mehr | DIE ZEIT

<https://www.zeit.de/wirtschaft/2023-01/wohnungsmangel-mieterbund-lage-immer-dramatischer>

[15] Immobilienpreise Baden-Württemberg: Aktuelle Marktentwicklung 1. September 2025

<https://www.engelvoelkers.com/de-de/immobilienpreise/baden-wuerttemberg/>

[21] [22] Immobilienpreisentwicklung 2025: Trends, Prognosen, News

<https://www.schwaebisch-hall.de/ratgeber/immobilie-kaufen/immobilienpreise.html>

[33] [35] [37] PN 75 - Immobilienumsätze in Baden-Württemberg in der ersten Jahreshälfte 2024 mit über +7 % im Aufwind - IVD Süd e.V.

<https://ivd-sued.net/pn-75-immobilienumsaetze-in-baden-wuerttemberg-in-der-ersten-jahreshaelfte-2024-mit-ueber-7-im-aufwind/>

[34] [43] Wohnimmobilienmarkt Bayern 2024/2025: Erholung auf dem Markt für Wohnimmobilien in Bayern | LBS.de

<https://presse.lbs.de/pressemitteilungen/wohnmobilienmarkt-bayern-2024-strich-2025-erholung-auf-dem-markt-fuer-wohnmobilien-in-bayern-3379218>