



4punkt0 Immobilien

Mit Herz & High-Tech 4.0



**Immobilienmarktbericht Donauwörth
– Q3 2025**

Immobilienmarktbericht Donauwörth – Q3 2025

Einleitung

Der Wohnimmobilienmarkt in Donauwörth zeigt im 3. Quartal 2025 eine stabile bis leicht aufwärts gerichtete Tendenz^[1]. Nach der Abkühlung im Jahr 2023 haben sich die Preise gefestigt und steigen in einigen Segmenten wieder moderat an. Dieser Marktbericht liefert einen datengestützten Überblick über Immobilien in Donauwörth – von aktuellen Kauf- und Mietpreisen über die Entwicklung im Vergleich zu Bayern bis hin zu Einflussfaktoren wie Zinsen, Neubautätigkeit und Nachfrage. Abschließend wagen wir einen Ausblick und fassen zusammen, was Eigentümer, Investoren und Kaufinteressierte jetzt wissen sollten.

Kaufpreise

Durchschnittsniveau: Die **Kaufpreise in Donauwörth** bewegen sich auf moderaten Niveaus und etwa im Mittelfeld der bayerischen Regionen^{[2][3]}. Laut aktuellen Angebotsdaten liegen die mittleren Preise derzeit bei rund **3.300 € pro m²** für Eigentumswohnungen und ca. **3.500 € pro m²** für Einfamilienhäuser^[4]. Damit sind Wohnungen in Donauwörth etwas günstiger als im Landesmittel, während Häuser preislich nahezu auf Höhe des bayerischen Durchschnitts liegen (Bayern: ~3.450 €/m² Wohnungen, ~2.990 €/m² Häuser)^[3]. Hochwertige Neubauobjekte oder Top-Lagen erzielen jedoch auch in Donauwörth spürbar höhere Preise, während einfachere Bestandsimmobilien am Stadtrand darunter liegen.

Preisentwicklung: Im Vergleich zum Vorjahr ist ein **leicht positiver Preistrend** erkennbar. Eigentumswohnungen verteuerten sich gegenüber Anfang 2024 um etwa +4 %^[4], was auf anhaltende Nachfrage insbesondere in diesem Segment hindeutet. Einfamilienhäuser notieren noch leicht unter Vorjahresniveau (~-3,6 % YoY per Q1 2025)^[4], haben sich aber nach den Rückgängen 2023 mittlerweile stabilisiert. Insgesamt sind die Preise nach der Zinswende nicht abgestürzt, sondern haben sich auf höherem Plateau eingependelt. Bundesweit zeigt der Häuserpreisindex seit zwei Quartalen wieder nach oben, was Käufer psychologisch ermutigt, nicht länger auf billigere Gelegenheiten zu warten^[5]. Donauwörth verzeichnete zuletzt teils kräftigere Zuwächse als der Freistaat insgesamt, da kleinere Städte oft zeitverzögert auf Marktzyklen reagieren^{[6][7]}. Sollte es bayernweit nochmals zu Preiserückgängen kommen, dürften diese in Donauwörth jedoch milder ausfallen – hier sind die Preise nie so heiß gelaufen wie in den Top-Städten, was extreme Ausschläge unwahrscheinlicher macht^[8]. Insgesamt bietet Donauwörth im Vergleich zu den Ballungszentren ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für Käufer.

Mieten

Durchschnittsniveau: Die **Mietpreise in Donauwörth** haben im Jahresverlauf deutlich angezogen. Aktuell zahlen Mieter für **Wohnungen durchschnittlich ca. 11–12 € pro m² Kaltmiete**^[9]. Laut Mietspiegel liegt der Schnitt über alle Lagen bei rund **11,23 €/m²**^[9]. In **Top-Lagen** (z. B. zentrumsnah oder begehrte Wohnviertel) werden Mietpreise von durchschnittlich **~14,7 €/m²** erreicht, während in **einfachen Randlagen** Wohnungen ab etwa **9–9,5 €/m²** zu finden sind^[9]. Mietshäuser (Einfamilienhäuser zur Miete) kosten im Schnitt etwa **10–11 €/m²**, was in etwa dem bayerischen Durchschnitt für Häuser (ca. 9,5–10 €/m²) entspricht^{[10][11]}. Insgesamt rangiert Donauwörth mit diesen Werten am oberen Ende vergleichbarer Mittelstädte (üblich sind oft 8–12 €/m²) – ein Indiz für ein knappes Angebot auf dem lokalen Mietmarkt^{[10][11]}.

Mietpreisentwicklung: Im Jahresvergleich sind die **Mieten deutlich gestiegen**. Wohnungen kosten rund +7–8 % mehr als vor einem Jahr^{[12][13]}. Konkret stieg die Durchschnittsmiete im mittleren Segment von ca. 10,45 € (2024) auf 11,23 € (2025) pro m² (+7,4 %)^[14]. Damit liegt Donauwörth über dem Landestrend – bayernweit betrug der Anstieg im selben Zeitraum etwa +5–6 %^[5]. Die landesweite Wohnungskaltmiete stieg von ~9,7 € auf ~10,2 € zwischen Anfang 2024 und Anfang 2025^{[15][16]}. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass auch in einer kleineren Stadt wie Donauwörth die Mieten spürbar nach oben klettern. Viele Haushalte verbleiben angesichts höherer Kaufzinsen lieber in der Miete, was zusätzlichen **Nachfragedruck** erzeugt^[17]. Für Neuvermietungen in gefragten Lagen werden mittlerweile Mietspitzen jenseits der 14 €/m² aufgerufen, während Bestandsmieten in einfachen Lagen noch deutlich darunter liegen. Insgesamt untermauert die Entwicklung: Das Mietniveau steigt ungebremst weiter^[18]. Experten schätzen, dass bereits 2024 rund 550.000 Wohnungen in Bayern fehlen; für 2025 wird das Defizit sogar auf etwa 750.000 fehlende

Wohneinheiten prognostiziert [18][12]. Diese Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt trägt maßgeblich zu den Mietsteigerungen bei.

Donauwörth im Bayern-Vergleich

Preisniveau: Im Kontext des Gesamtmarkts in Bayern nimmt Donauwörth eine **mittlere Position** ein. Metropolen wie München oder Regensburg weisen deutlich höhere Immobilienpreise auf, während ländliche Regionen günstiger sind [2]. **Eigentumswohnungen** in Donauwörth sind etwas erschwinglicher als der Landesdurchschnitt (der bei ~3.450 €/m² liegt) [3]. **Häuser** bewegen sich etwa auf Augenhöhe mit dem bayerischen Schnitt (~2.990 €/m²) [3]. Wohneigentum in Donauwörth ist damit für Käufer etwas günstiger als in den Boom-Regionen, bietet aber dennoch solide Wertstabilität.

Mietniveau: Ähnlich verhält es sich bei den Mieten. Bayernweit liegt die durchschnittliche Wohnungskaltmiete Anfang 2025 bei ca. **10,2 € pro m²** [10]. Donauwörth weist mit rund 11 €/m² einen ähnlichen absoluten Wert auf, der jedoch im Kontext zu sehen ist: Der Landesdurchschnitt wird durch viele ländliche Gebiete gedrückt, während Spitzenstädte wie München (> 19 €/m²) den Schnitt stark nach oben ziehen [10][19]. Vergleicht man Donauwörth mit anderen mittelgroßen Städten in Bayern, so liegen die Mieten dort meist zwischen ~8 € und 12 €/m² – Donauwörth rangiert also am oberen Ende dieser Skala [19][11]. Dies deutet auf ein relativ knappes Angebot hin. Mietshäuser liegen bayernweit im Schnitt bei etwa 9,8 €/m² [20], in Donauwörth geringfügig darunter bzw. ähnlich, was zeigt, dass auch hier das Niveau für eine Stadt dieser Größe eher hoch ist. Insgesamt festigt Donauwörth seinen Ruf als **solider Immobilienstandort**: Preise und Mieten liegen im Rahmen vergleichbarer Städte und bieten im Vergleich zu den Ballungsräumen ein attraktives Verhältnis von Kosten und Wohnwert [21][22]. Dieses Preis-Leistungs-Verhältnis zieht zunehmend Käufer an, die Alternativen zu den teuren Großstädten suchen – ein Trend, der den hiesigen Markt stützt [21][23].

Einflussfaktoren: Zinsen, Neubau, Nachfrage

Mehrere **Einflussfaktoren** bestimmen die aktuelle Marktlage in Donauwörth. Im Jahr 2025 wirken insbesondere die **Bauzinsen**, die **Bauaktivität (Angebotsseite)** sowie die **Nachfragesituation** als zentrale Stellschrauben – teils mit gegenläufigen Effekten auf die Immobilienpreise [24]. Im Folgenden beleuchten wir diese Faktoren und ihren Einfluss auf den lokalen Markt.

Zinsentwicklung und Finanzierungskosten

Die **Zinswende seit 2022** hat den Immobilienmarkt stark geprägt. Hypothekenzinsen, die zuvor jahrelang bei ~1 % oder darunter lagen, sind sprunghaft gestiegen und bewegen sich aktuell auf dem höchsten Niveau seit über einem Jahrzehnt [25]. Ende Juni 2025 liegen die typischen Bauzinsen für 10-jährige Darlehen bei etwa **3,5–4,1 % p.a.** [25]. Damit hat sich Baugeld im Vergleich zur Niedrigzinsphase **deutlich verteuert**, was die Finanzierung anspruchsvoller macht. Die Folgen waren auch in Donauwörth zu spüren: **2023 kam es zu einem merklichen Nachfragerückgang und leichten Preisrückgängen**, da sich viele private Käufer aufgrund höherer Raten weniger leisten konnten [26].

Die gute Nachricht: Seit einigen Monaten haben sich die Zinsen auf diesem Plateau stabilisiert – es stellt sich eine neue Normalität ein [27]. **Eine weitere drastische Zinserhöhung wird derzeit nicht erwartet**, womit Käufer und Verkäufer nun mit dem aktuellen Niveau planen können [28]. Stefan Münter, Co-CEO des Finanzdienstleisters Dr. Klein, kommentierte im Mai 2025 treffend: „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. Dennoch bleibt der Eigentümerwerb aufgrund des Nachfrageüberhangs und der Inflationsabsicherung attraktiv“ [29]. Mit anderen Worten: Die Ära der ultrabilligen Kredite ist vorbei, aber Immobilienfinanzierung wird 2025 kalkulierbarer. Viele Haushalte haben ihre Kaufentscheidungen inzwischen an das neue Zinsniveau angepasst [30]. Wichtig ist, dass **trotz höherer Zinsen die Kaufnachfrage nicht kollabiert ist** – im Gegenteil, insbesondere junge Menschen streben laut Sparkassen-Umfrage wieder verstärkt in die eigenen vier Wände [31]. Mehr als **die Hälfte der 20–29-Jährigen plant aktuell Wohneigentum**, acht Prozentpunkte mehr als im Vorjahr [31]. Die Motivation bleibt hoch, da Immobilien als Inflationsschutz und sichere Sachwerte gelten [32]. Für viele Mieter stellt sich die Abwägung: weiter hohe Mieten zahlen oder vergleichbare Beträge in ein eigenes Zuhause investieren. Sobald sich Käufer

an ~4 % Zinsen „gewöhnnt“ haben und Banken flexiblere Finanzierungskonzepte anbieten, belebt das den Markt – erste Anzeichen dafür waren Anfang 2025 bereits sichtbar (z.B. Anstieg der Sparkassen-Kreditnachfrage um +25 % gegenüber Vorjahr)[33].

Fazit Zinsen: Hohe Zinsen wirken zwar dämpfend, aber nicht lähmend. Sie führen zu längeren Verkaufszeiten und mehr Verhandlungen, doch es gibt weiterhin reichlich Kaufinteressenten. Entscheidend ist jetzt Planungssicherheit: Da kein weiterer Zinsschock erwartet wird, können Käufer und Verkäufer mit dem aktuellen Niveau kalkulieren[28]. Sollten die Zinsen mittelfristig sogar sinken (was frühestens 2024/25 realistisch ist), würde das zusätzlich Käufer in den Markt spülen. Kurzfristig bleiben die Finanzierungsbedingungen angespannt – umso wichtiger sind solide Eigenkapitalquoten und ggf. Förderkredite (z.B. KfW), um Transaktionen erfolgreich umzusetzen[34]. Insgesamt scheint die **Zinswende verdaut**: Der Markt hat sich angepasst und findet in der neuen Zinsrealität zu einer gewissen Stabilität zurück.

Bauaktivität, Neubauangebot und Angebotssituation

Die **regionale Bauaktivität** beeinflusst maßgeblich das Angebot an Immobilien. In Donauwörth selbst werden derzeit nur vereinzelt größere Wohnbauprojekte realisiert, Bauland ist knapp[35]. Auf Landesebene zeigt sich ein eindeutiger Trend: Die Zahl der Neubauprojekte ist 2023/24 **stark zurückgegangen**. Im Gesamtjahr 2024 wurden in ganz Bayern nur noch rund **51.500 Wohnungen genehmigt** – das sind 12,3 % weniger als im Vorjahr[35]. Damit fiel das Genehmigungsniveau auf den Stand von 2011/12 zurück, ein deutlicher Einschnitt nach den Boomjahren. Besonders betroffen war der Mehrfamilienhausbau (-16,5 % Genehmigungen ggü. Vorjahr) und der Bau von Einfamilienhäusern (-14,9 %)[35].

Ursachen für die **Neubau-Flaute** sind vor allem explodierte **Baukosten** (Material, Energie) und die gestiegenen Zinsen, welche viele Projekte wirtschaftlich unrentabel machen[36]. Zusätzlich bremsen Faktoren wie **Fachkräftemangel** am Bau, strenge Energieauflagen und unsichere Förderbedingungen den Neubau aus[36]. Für Donauwörth bedeutet das: **Wenig neue Wohnflächen** kommen kurzfristig auf den Markt. Die Stadt erlebt keinen Bauboom – im Gegenteil, einige geplante Vorhaben wurden mangels Käufern oder wegen hoher Kosten verschoben[37]. Das knappe Neubauangebot sorgt dafür, dass **Käufer verstärkt auf Bestandsimmobilien ausweichen müssen**, was dort die Preise stützt[37].

Immerhin gab es Ende 2024 einen kleinen Hoffnungsschimmer: Von September bis Dezember 2024 stiegen die Baugenehmigungszahlen in Bayern wieder leicht an – ein Zeichen, dass sich Bauträger allmählich auf das neue Umfeld einstellen[38]. Doch **unterm Strich bleibt die Bautätigkeit deutlich unter dem Bedarf**[39]. Die Immobilienbranche fordert daher von der Politik Erleichterungen (weniger Bürokratie, bessere Abschreibungsmöglichkeiten), um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln[39]. Bis sich hier grundlegend etwas ändert, wirkt das knappe Angebot als **Preispuffer**: Selbst bei nachlassender Nachfrage ist nicht mit drastischen Preisrückgängen zu rechnen, solange kaum neue Objekte nachkommen[39].

Fazit Neubau/Angebot: Angebot knapp, Nachfrage da – diese Gleichung untermauert in Donauwörth das Preisniveau. Die wenigen verfügbaren Immobilien – insbesondere moderne, gut ausgestattete Objekte – erzielen weiterhin hohe Preise, da Kaufinteressenten mangels Auswahl auf diese fokussiert sind[40]. Solange die Neubau-Flaute anhält, bleibt Donauwörth in guten Lagen ein **Verkäufermarkt**. Für Kaufinteressenten heißt das: Geduld haben und bei passenden Angeboten gut vorbereitet zugreifen. Für den Mietmarkt bedeutet der Neubau-Engpass **weiterhin Druck nach oben**, da auch in absehbarer Zeit kein nennenswerter Zuwachs an Mietwohnungen in Sicht ist[40].

Nachfrage und Marktstimmung

Die **Kaufnachfrage in Donauwörth** wird von mehreren Faktoren getragen. Donauwörth ist ein attraktiver Wohnstandort mit rund 20.000 Einwohnern und Funktion als Mittelzentrum in der Region Donau-Ries. Große Abwanderungen hat es in den letzten Jahren nicht gegeben; im Gegenteil zieht die Stadt gelegentlich Rückkehrer oder Zuzug von Haushalten aus teureren Ballungsräumen an, die hier erschwinglicheres Eigentum suchen[41]. Dies sorgt für eine **grundsolide Grundnachfrage** nach Immobilien – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Besonders **Eigenheime** (Einfamilien- und Reihenhäuser) sind begehrt bei Familien, die von der Miete ins Eigenheim wechseln wollen. Allerdings wirkt hier die

Einkommensgrenze: Durch gestiegene Zinsen können sich manche junge Familien den Kauf (noch) nicht leisten und bleiben vorerst im Mietverhältnis – was wiederum die Mietnachfrage erhöht[42].

Eigentumswohnungen werden in Donauwörth sowohl von **Kapitalanlegern** (zur Vermietung an die lokale Bevölkerung) als auch von älteren Semestern nachgefragt, die sich verkleinern und zentraler wohnen möchten[43]. Auffällig ist der Trend zu **kleineren Wohnungen**: Ein-Personen-Haushalte und Paare – seien es junge Singles oder ältere Alleinstehende – prägen den Zuzug. Dies spiegelt sich im Mietmarkt wider: Die höchsten Mietpreissteigerungen wurden im vergangenen Jahr bei **Kleinwohnungen** verzeichnet. Laut ImmoPortal stieg z.B. die durchschnittliche Kaltmiete für Wohnungen **unter 40 m²** in Donauwörth binnen eines Jahres um ~+12 %, während große Wohnungen > 90 m² nur ca. +3–4 % zulegten[44][45]. Für Vermieter und Investoren bedeutet das: **Kompakte Wohnungen** sind derzeit besonders renditestark, da viele Mieter etwas Kleineres suchen (oder sich größere Objekte nicht leisten können). Die starke Nachfrage in diesem Segment treibt sowohl Mieten als auch Verkaufspreise kleiner Apartments.

Marktstimmung: Insgesamt bleibt die Stimmung am Donauwörther Immobilienmarkt positiv, solange die Finanzierbarkeit gegeben ist[46]. Lokale Makler berichten, dass trotz gestiegener Zinsen weiterhin reger Handel stattfindet[47]. Nach einer Phase der Zurückhaltung 2022/23 hat sich der Markt 2024 wieder belebt: **Mehr Käufer suchen Wohnraum**, was sich in steigenden Finanzierungsanfragen bemerkbar macht[48]. So verzeichneten z.B. die Sparkassen in Bayern Anfang 2025 einen sprunghaften **+25 % Anstieg bei Wohnungsbaukrediten** gegenüber dem Vorjahr[49]. Diese wiedererstartete Nachfrage trifft auf ein begrenztes Angebot und stabilisiert dadurch die Preise – mancherorts mit leicht steigender Tendenz[50]. Viele Kaufwillige haben ihre Entscheidung offenbar nur **aufgeschoben, nicht aufgehoben**: Sobald passende Objekte verfügbar sind, wird wieder abgeschlossen[51]. Ein Teil der Nachfrage weicht derweil ins Mietsegment aus (siehe oben), doch insgesamt bleibt das **Interesse am Immobilienkauf hoch**. Die Kauflaune wird zusätzlich durch den Mangel an Anlagealternativen und den Wunsch nach Inflationsschutz gestützt. Donauwörth profitiert hier von seiner soliden Wirtschaftsstruktur (u.a. Airbus Helicopters als großer Arbeitgeber) und der hohen Lebensqualität, die die Stadt vor allem für Familien attraktiv macht.

Ausblick

Für die kommenden Monate zeichnet sich ein **ruhiger, leicht positiver Markt** ab. Wir erwarten im Q4 2025 in Donauwörth eine **stabile bis verhalten steigende Preisentwicklung**, sofern keine externen Schocks eintreten. Verkäufer von Qualitätsimmobilien können optimistisch, aber realistisch planen; Käufer sollten sich auf anhaltend hohe, aber faire Preise einstellen[52]. Die **Transaktionsaktivität** dürfte solide bleiben. Nach dem Rückgang 2022/23 hat sich der Markt belebt – Sparkassen-Makler vermittelten 2024 bayernweit Immobilien im Wert von 2,6 Mrd. €, **+22 % über Vorjahr**[53]. Auch in Donauwörth rechnen wir für die zweite Jahreshälfte 2025 mit einer **leicht höheren Zahl an Verkäufen** als im Vorjahr, da aufgestautes Interesse nun umgesetzt wird[54]. Besonders zum Jahresende könnten einige Eigentümer noch aktiv werden, um beispielsweise 10-Jahres-Fristen für steuerfreie Verkäufe zu nutzen oder die derzeitigen Förderbedingungen auszuschöpfen[55]. Gleichzeitig bleibt das Angebot überschaubar – wer in Donauwörth ein passendes Objekt sucht, braucht weiterhin Geduld oder die Unterstützung eines gut vernetzten Maklers vor Ort.

Risiken und Chancen: Natürlich bleiben gewisse Unsicherheiten. Sollte die Konjunktur deutlich einbrechen oder sollten geopolitische Krisen eskalieren, könnte das Konsumklima leiden und Immobilienkäufe verzögern. Ebenso wäre ein erneuter Zinsschub (falls die Inflation wieder anzieht) ein Bremsfaktor. Momentan jedoch stehen die Zeichen eher auf Stabilisierung. Bundesweit zeigen Indikatoren wie der Europace-Hauspreisindex seit mehreren Monaten wieder nach oben (zuletzt +2,8 % im Jahresvergleich)[1], was Käufer ermutigt, nicht weiter auf starke Preisnachlässe zu warten. Die **strukturelle Knappheit** am Wohnungsmarkt wirkt als Sicherheitsnetz: Solange viel weniger gebaut wird als benötigt, bleiben die Preise robust[38][39]. Wir gehen daher davon aus, dass Donauwörth **größere Preissprünge oder -stürze** in naher Zukunft erspart bleiben. Stattdessen dürfte sich der Markt auf dem erreichten Niveau festigen.

Mietmarkt: Für Mieter ist kurzfristig keine Entspannung in Sicht. Im Gegenteil, die Mieten werden voraussichtlich weiter klettern, da auch 2025/26 kaum neue Wohnungen fertiggestellt werden[40]. Der Nachfrageüberhang – zusätzlich befeuert durch Kaufinteressenten, die in der Miete verharren – sorgt für kontinuierlichen Druck nach oben. Mieter müssen daher weiter mit steigenden Wohnkosten kalkulieren und sich auf Konkurrenz bei attraktiven Mietobjekten einstellen.

Zusammenfassung Ausblick: Unter den gegebenen Rahmenbedingungen erwarten wir in Donauwörth einen **ausgeglichene bis leicht aufwärts gerichteten Immobilienmarkt**. Preise für Wohnimmobilien dürften tendenziell stabil bleiben oder moderat zulegen, insbesondere in gefragten Lagen und bei energieeffizienten Objekten (dies bestätigen auch Sparkassen-Experten, die in bevorzugten Lagen leichte Preisanstiege prognostizieren^[56]). Käufer und Verkäufer haben sich auf das neue Zinsniveau eingestellt, und die nach wie vor hohe Nachfrage trifft auf ein begrenztes Angebot – ideale Voraussetzungen für eine weiterhin stabile Marktentwicklung. Donauwörth festigt damit seine Rolle als **solider Immobilienstandort**, der von extremen Ausschlägen weitgehend verschont bleibt und langfristig Planungssicherheit für Eigentümer wie Investoren bietet^[52].

Fazit

Für Eigentümer/Verkäufer: Der Markt in Donauwörth erfordert 2025 eine **realistische Preisstrategie**. Überzogene Preisvorstellungen haben es schwer – Käufer kalkulieren angesichts höherer Zinsen sehr sorgfältig und sind preissensibel. Wer jetzt verkaufen möchte, sollte seine Immobilie **marktgerecht positionieren**. Eine gute Orientierung bietet hier unser **Kurzgutachten**, mit dem 4punkt0 Immobilien Ihnen eine realistische Markteinschätzung liefert. Mit einem solchen datenbasierten Wertgefühl vermeiden Sie teure Fehlbewertungen und sprechen die richtigen Interessenten an. Die gute Nachricht: Qualitativ hochwertige Objekte in Donauwörth finden weiterhin ihren Markt, wenn der Preis stimmt. Dank begrenzter Konkurrenz können Verkäufer bei fairer Preisfindung mit regem Interesse rechnen. Planen Sie dennoch ausreichend Zeit für den Verkauf ein – die Vermarktungsdauer ist länger als in den Boomjahren, und Verhandlungen gehören wieder zum Alltag (Preisnachlässe von einigen Prozent sind nicht unüblich).

Für Kaufinteressenten: Lassen Sie sich von den gestiegenen Zinsen nicht entmutigen – die Marktkorrektur scheint überwunden, und die Preise haben sich stabilisiert bzw. ziehen bereits wieder leicht an^[57]. Immobilien in Donauwörth bleiben eine **wertbeständige Investition** und ein Stück Lebensqualität^[57]. Wichtig ist eine solide Finanzierungsplanung: Kalkulieren Sie konservativ, bringen Sie genügend Eigenkapital ein und sichern Sie sich die Zinsen langfristig. Nutzen Sie die derzeitige Phase relativer Preisstabilität, um in Ruhe das passende Objekt zu suchen. Bei Angeboten, die schon länger am Markt sind, lohnt sich ein selbstbewusstes Verhandeln: **Preisnachlässe von 10–15 %** unter dem ursprünglichen Angebotspreis sind in solchen Fällen durchaus möglich. Achten Sie auf gute Energieeffizienz und Bausubstanz – aufgrund steigender Nebenkosten gewinnen solche Immobilien mittel- und langfristig an Wert. Und: Scheuen Sie sich nicht, professionelle Unterstützung hinzuzuziehen. Ein lokaler Experte (wie 4punkt0 Immobilien) kennt versteckte Angebote und kann Sie durch den Kaufprozess begleiten, damit Sie Ihr Wunschobjekt zum bestmöglichen Preis finden.

Für Kapitalanleger: Donauwörth bietet weiterhin **attraktive Rahmenbedingungen** für Immobilieninvestments. Die Mieten steigen und die Nachfrage nach Mietwohnungen ist anhaltend hoch – das sichert laufende Erträge und minimiert Leerstandsrisiken. Besonders kleinere Wohneinheiten versprechen aktuell gute Renditen, da sie bei Mietern sehr gefragt sind. Trotz moderater Kaufpreise im Vergleich zu Großstädten genießen Sie in Donauwörth eine stabile Wertentwicklung und geringere Volatilität. Die **Kaufnebenkosten** (Grunderwerbsteuer in Bayern 3,5 %, Notar, etc.) amortisieren sich in der Regel durch die jährliche Mietsteigerung und die Wertzuwächse über die Zeit. Wichtig ist auch hier, den **realistischen Marktwert** eines Objekts zu kennen – eine fundierte Bewertung (z.B. durch unser Kurzgutachten) hilft, lohnende von weniger lohnenden Angeboten zu unterscheiden.

Abschließend lässt sich festhalten: **Donauwörth bleibt 2025 ein Verkäufermarkt mit gesundem Nachfrageüberhang**, aber ohne spekulative Übertreibungen. Verkäufer sollten die veränderten Bedingungen berücksichtigen und flexibel reagieren, Käufer wiederum gut vorbereitet und entscheidungsfreudig sein, sobald das Richtige kommt. 4punkt0 Immobilien steht Ihnen dabei als **professioneller Partner** zur Seite – ob mit einer schnellen Wertermittlung, einer maßgeschneiderten Vermarktungsstrategie oder der Begleitung bei Ihrer Immobiliensuche. Wir beobachten den Markt kontinuierlich und freuen uns, Sie mit aktuellem Know-how und persönlichem Engagement unterstützen zu dürfen.

[1] [29] Europace — EPX 05/25: Immobilienpreise im Aufwind: Preisanstieg setzt sich fort
<https://europace.de/epx-05-25-immobilienpreise-im-aufwind-preisanstieg-setzt-sich-fort/>

[2] [3] [6] [7] [8] [10] [11] [12] [13] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [54] [55] [57] Immobilien [Stadt]_ Marktbericht [Zeitraum] – Preise, Trends und [Bundesland]-Vergleich, Einflussfak.docx
<file:///file-2MnjE9XLbX4jY2y5BDwuTZ>

[4] Immobilienpreise in Donauwörth: Quadratmeterpreise Stand Q1 2025 | immoverkauf24
<https://www.immoverkauf24.de/immobilienpreise/bayern/donau-ries-kreis/donauwoerth/>

[5] Mietpreise: Die Mieten in Bayern steigen ungebremsst weiter
<https://www.augsburger-allgemeine.de/politik/wohnen-bayerische-mieten-steigen-ungebremst-weiter-id69054206.html>

[9] [14] Mietspiegel Donauwörth 2025 | Mieterhöhung möglich?
<https://www.immoportal.com/mietspiegel/donauwoerth>

[53] [56] Börse Express - OTS: LBS Landesbausparkasse Süd / Wohnimmobilienmarkt Bayern
<https://www.boerse-express.com/news/articles/ots-lbs-landesbausparkasse-sued-wohnimmobilienmarkt-bayern-764265>