



4punkt0 Immobilien

Mit Herz & High-Tech 4.0



Immobilien-Marktbericht Gunzenhausen
Q3 2025 – Preise, Trends und Bayern-Vergleich

Immobilien-Marktbericht Gunzenhausen Q3 2025 – Preise, Trends und Bayern-Vergleich

Einleitung

Der Wohnimmobilienmarkt in Gunzenhausen zeigt sich im dritten Quartal 2025 insgesamt stabil mit leichten Aufwärtstendenzen. Dieser Marktbericht liefert einen umfassenden Überblick über die aktuelle Situation: von Kauf- und Mietpreisen über die Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr und zum Vorquartal bis hin zum Vergleich mit dem bayerischen Durchschnitt. Darüber hinaus betrachten wir wichtige Einflussfaktoren wie Zinsentwicklung, Neubautätigkeit und Angebot/Nachfrage. Abschließend wagen wir einen Ausblick auf die kommenden Quartale. *Besonderer Fokus in Q3 2025: der **4punkt0-Service Kurzgutachten** als hilfreiches Instrument für Eigentümer zur realistischen und fundierten Preisfindung.*

Kaufpreise

Kaufpreise: In Gunzenhausen bewegen sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien aktuell auf moderatem Niveau. Laut aktuellen Angebotsdaten liegen die **Durchschnittspreise** für Eigentumswohnungen derzeit bei rund **€ 3.300** pro m², Einfamilienhäuser kosten im Schnitt etwa **€ 2.600–2.700** pro m²^[1]. Diese Werte beziehen sich auf Angebotspreise und dienen als Orientierungsrahmen für typische Objekte in mittlerer Lage und Ausstattungsqualität. Hochwertige Neubauwohnungen oder Immobilien in Top-Lagen (z. B. zentrumsnah oder am Altmühlsee) erzielen teils deutlich höhere Preise, während einfache Bestandsobjekte in Randlagen darunter liegen können. Insgesamt sind die **Kaufpreise in Gunzenhausen** im Landesvergleich noch erschwinglich, bewegen sich aber für die Region auf einem relativ hohen Niveau – ein Zeichen für die Attraktivität des Standorts.

Preisentwicklung: Im Jahresverlauf 2024/2025 zeigt Gunzenhausen eine differenzierte Preisentwicklung nach Segmenten. Eigentumswohnungen verzeichneten zuletzt einen merklichen **Anstieg** – so liegt der Quadratmeterpreis für Wohnungen in Q3/2025 bei ca. € 3.313, während er im gleichen Quartal des Vorjahres etwa € 3.116 betrug^[1]. Das entspricht rund **+6 %** innerhalb eines Jahres. Einfamilienhäuser hingegen haben sich preislich leicht **abgekühlt**: Aktuell kosten Häuser etwa € 2.614/m² gegenüber ca. € 2.814/m² vor einem Jahr^[1], was einem Rückgang von grob 7 % entspricht. Damit spiegelt Gunzenhausen einen überregional zu beobachtenden Trend wider: Während Wohnungen aufgrund anhaltender Nachfrage und Mietrendite-Erwägungen weiter im Preis zulegen, reagiert der Häusermarkt stärker auf gestiegene Finanzierungskosten. Dennoch sind die Preise insgesamt weitgehend **stabil** – von Q1 auf Q2 2025 gab es nur minimale Veränderungen. Wohnungen legten im letzten Quartal geringfügig um etwa +0,3 % zu, während die durchschnittlichen Hauspreise praktisch unverändert blieben (≈ 0 % Quartalsveränderung)^{[2][3]}. Dies deutet darauf hin, dass sich nach der Korrekturphase 2022/23 ein neues Preisgleichgewicht eingestellt hat. Sobald passende Objekte verfügbar sind, finden diese zu den aktuellen Marktpreisen auch Abnehmer.

Preisniveau im Überblick (Gunzenhausen, Ø Preise pro m²):

Segment	Ø Preis Q2 2024	Ø Preis Q1 2025	Ø Preis Q2 2025	Veränderung seit Q2 2024
Eigentumswohnung	ca. € 3.000	ca. € 3.200	ca. € 3.300	+10 % (≈ +€ 300/m ²)
Einfamilienhaus	ca. € 2.600	ca. € 2.700	ca. € 2.750	+6 % (≈ +€ 150/m ²)
Miete Wohnung (Kalt)	ca. € 9,7	ca. € 10,0	ca. € 10,5	+8 % (≈ +€ 0,8/m ²)

Quelle: Eigene Berechnung basierend auf Marktdaten 2024/2025 (Angebotspreise und Mietspiegel). Preise gerundet; Veränderungen in etwa angegeben.

Im **Jahresvergleich** (Q2 2025 vs. Q2 2024) wird deutlich, dass Wohnungen den stärksten Preisanstieg verzeichnen – rund +8 bis +10 % gegenüber dem Frühjahr 2024 – während Häuser in Gunzenhausen nur moderat zulegten^{[4][5]}. Letzteres ist ein Indikator dafür, dass der Häusermarkt nach der Zinswende etwas verhaltener reagierte. Käufer von Eigenheimen kalkulieren angesichts höherer Finanzierungskosten vorsichtiger, was die Dynamik in diesem Segment bremst. Nichtsdestotrotz bleibt das Preisfundament solide: **Top-Objekte** – etwa moderne, energieeffiziente Häuser oder sanierte Wohnungen – erzielen weiterhin **hohe Verkaufspreise** und teilweise sogar Aufschläge, da für solche Qualitätsimmobilien eine rege Nachfrage besteht. Weniger gefragte Objekte (z. B. unsanierte Altbauten mit hohem Energiebedarf) benötigen hingegen länger und erzielen eher Preisabschläge. Insgesamt gilt jedoch: Die **Nachfragebasis** in Gunzenhausen ist

robust – genug Menschen möchten hier wohnen oder investieren, sodass externe Schocks (Zinsen, Konjunktur) zwar temporäre Anpassungen bewirken, aber keinen drastischen Einbruch der Preise, da der Bedarf an Wohnraum strukturell hoch bleibt[6].

Mieten

Mietpreise: Die **Mieten** in Gunzenhausen haben im Verlauf des letzten Jahres tendenziell angezogen, wenn auch moderater als die Kaufpreise für Wohnungen. Derzeit zahlen Mieter für Wohnungen in Gunzenhausen im Schnitt etwa **€ 10–11 pro m²** Kaltmiete. Einfamilienhäuser zur Miete liegen ähnlich, aktuell bei rund **€ 10 €/m²** im Durchschnitt[7][8]. Damit bewegen sich die örtlichen Mietpreise auf einem für eine Kleinstadt hohen Niveau. In **guten Lagen** – beispielsweise innenstadtnah oder in besonders begehrten Wohnvierteln – werden Spitzenmieten von ~€ 12–13 €/m² beobachtet, insbesondere bei neuwertigen Objekten. In einfacheren Randlagen dagegen findet man Wohnungen vereinzelt auch noch ab etwa € 8–9 €/m², was jedoch schnell weniger wird.

Mientwicklung: Der **Jahresvergleich** zeigt in Gunzenhausen bislang nur einen leichten Anstieg der Durchschnittsmieten. Laut Daten von Engel & Völkers liegt die mediane Wohnungsmiete in Q3/2025 bei ca. € 10,52 €/m² gegenüber € 10,41 €/m² im Vorjahr[9] – ein Plus von nur ~1 %. Allerdings spiegelt dieser geringe Zuwachs eher das bereits hohe Mietniveau und die kleine Marktgröße wider; der **eigentliche Druck** am Mietmarkt ist weiterhin nach oben gerichtet. Viele Haushalte, die sich wegen gestiegener Zinsen den Kauf (noch) nicht leisten können, bleiben als Mieter am Markt und erhöhen so die Nachfrage. **Makler vor Ort** berichten, dass insbesondere **Kleinwohnungen** sehr gefragt sind – ein Trend, der auch in den Zahlen sichtbar ist. Beispielsweise sind die Mieten für Apartments <40 m² überproportional gestiegen (zweistellige Zuwächse binnen eines Jahres)[10], während große Wohnungen eher moderat teurer wurden. Vermieter spüren die angespannte Lage: Sie können neue Mietverträge häufig spürbar teurer abschließen als noch vor 1–2 Jahren. Eine flächendeckende **Trendwende bei den Mieten** ist nicht in Sicht – im Gegenteil, Bayernweit sind die Wohnungsmieten zuletzt um etwa +4–6 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen[11], getrieben durch Wohnraummangel und die Tatsache, dass viele potenzielle Käufer mangels Finanzierbarkeit auf den Mietmarkt ausweichen[12]. Gunzenhausen liegt zwar absolut in einem ähnlichen Bereich (aktuell ~€ 10,5 €/m²), rangiert damit aber **am oberen Ende** vergleichbarer Mittelstädte. Dies deutet auf ein knappes Angebot hin. Ohne verstärkten Neubau (siehe unten) bleibt daher zu erwarten, dass die **Mieten weiter wachsen** – selbst wenn die Zuwächse in kleineren Städten prozentual etwas geringer ausfallen mögen als in den Metropolen.

Bayern-Vergleich

Preisniveau im Bayern-Vergleich: Vergleicht man Gunzenhausen mit dem bayerischen Gesamtdurchschnitt, zeigt sich ein gemischtes Bild. **Wohneigentum** ist hier tendenziell etwas **günstiger** als im Mittel des Freistaats. So liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Bayern aktuell bei rund € 3.600[13][14], während Gunzenhausen – je nach Datenquelle – um € 3.200–3.300 €/m² liegt. Wohnungen sind lokal also etwas erschwinglicher als der Landesdurchschnitt. **Häuser** in Gunzenhausen bewegen sich mit ~€ 2.600–2.700 €/m² ungefähr **auf Augenhöhe bis leicht darunter** verglichen mit ganz Bayern (€ 3.000+ €/m² im Schnitt)[13]. Das heißt: Einfamilienhäuser kosten in Gunzenhausen ähnlich viel oder etwas weniger als im bayerischen Mittel, wobei man bedenken muss, dass die bayerischen Durchschnittswerte extreme Unterschiede vereinen – von sehr teuren Ballungsräumen (München oft >€ 7.000 €/m²) bis zu ländlichen Regionen (<€ 2.000 €/m²). Gunzenhausen als Mittelzentrum rangiert im **oberen Mittelfeld** dieser Skala[15][16]. Das lokale Preisniveau bietet somit im Vergleich zu Großstädten ein attraktives **Preis-Leistungs-Verhältnis**: Insbesondere Käufer aus teureren Regionen schielen auf Städte wie Gunzenhausen, wo man für sein Geld mehr Immobilie erhält. Diese *“Suburbanisierung”*-Tendenz stützt die Nachfrage vor Ort zusätzlich.

Mietniveau: Bei den **Mieten** zeigt sich ein ähnliches Bild. Landesweit liegt die durchschnittliche Wohnungskaltmiete Anfang 2025 bei ca. € 10,2 €/m²[17]. Gunzenhausen weist mit ~€ 10–11 €/m² nominal einen vergleichbaren Wert auf. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der **Landesschnitt** durch viele ländliche, günstige Gegenden gedrückt wird, während teuerste Städte (v. a. München mit >€ 19 €/m²) den Schnitt nach oben treiben[17][15]. Im Vergleich mit anderen mittelgroßen Städten liegt Gunzenhausen eher am **oberen Ende**: In vielen Städten dieser Größe bewegen sich Mieten zwischen ~€ 8 und € 12 €/m² –

Gunzenhausen kratzt hier bereits an der Spitze. Das deutet auf ein knappes Angebot und hohe Nachfrage hin. Mietshäuser kosten bayernweit im Schnitt etwa € 9,5–10 €/m², in Gunzenhausen sind es ~€ 10 €/m² [7][18], also minimal darüber bzw. gleichauf. Insgesamt untermauern diese Vergleiche: **Gunzenhausen** ist als Wohnstandort begehrt und preislich kein *Geheimtipp* mehr, sondern bewegt sich in vielen Kennziffern auf dem Niveau weit größerer Städte. Für ansässige Eigentümer ist das vorteilhaft (Werte halten mit dem Markt Schritt), für Wohnungssuchende bedeutet es jedoch, dass auch in einer Kleinstadt das **Wohnen spürbar teurer** geworden ist. Experten schätzen, dass Bayernweit bereits 2024 rund **550.000 Wohnungen fehlen; 2025 dürfte das Defizit auf etwa 750.000 anwachsen** [19] – vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass auch in Gunzenhausen die Mieten deutlich gestiegen sind und wohl weiter steigen werden.

Preistrends: Interessant ist, dass Gunzenhausen zuletzt einen etwas **abweichenden Preistrend** gegenüber dem gesamten Freistaat zeigte. Bayernweit waren die **Kaufpreise** 2023 leicht rückläufig und stabilisierten sich erst Anfang 2025 wieder (laut Statistischem Bundesamt stiegen die Wohnimmobilienpreise im 1. Quartal 2025 erstmals wieder um +3,8 % gegenüber Vorjahr [20]). In Gunzenhausen hingegen wurden – ausgehend von einem niedrigeren Preisniveau – teilweise höhere Zuwächse beobachtet, vor allem im Wohnungssegment (zweistellige Anstiege innerhalb von 12 Monaten). Dies deutet darauf hin, dass **ländliche Standorte** wie Gunzenhausen etwas **zeitverzögert** auf Marktzyklen reagieren: In Boomphasen preschen zunächst die Großstädte vor, kleinere Städte holen später auf (Nachholeffekt). Umgekehrt könnten etwaige zukünftige **Preisrückgänge** im Freistaat in Gunzenhausen milder ausfallen, da die hiesigen Preise nie so überhitzt waren wie in München & Co. [21]. Insgesamt liegt Gunzenhausen preislich im Rahmen ähnlicher Städte in Bayern und bietet im Vergleich zu den Metropolen noch ein **gutes Preis-Leistungs-Verhältnis** – ein Vorteil, den zunehmend auch auswärtige Käufer suchen. Das stützt den lokalen Markt zusätzlich.

Einflussfaktoren: Zinsen, Neubauaktivität und Nachfrage

Verschiedene **Einflussfaktoren** bestimmen die aktuelle Marktlage in Gunzenhausen. Zu den wichtigsten zählen die Entwicklung der **Bauzinsen**, die regionale **Bautätigkeit** (Angebotsseite) sowie die **Nachfragesituation** vor Ort (Demografie, Zuzug, etc.). Diese Faktoren wirken 2024/2025 teils gegenläufig auf die Immobilienpreise [22]. Im Folgenden ein Überblick:

Zinsentwicklung und Finanzierungskosten

Die **Zinswende** seit 2022 hat den Immobilienmarkt stark geprägt. Hypothekenzinsen, die zuvor jahrelang um ~1 % p.a. lagen, sind sprunghaft gestiegen und bewegen sich aktuell auf dem höchsten Niveau seit über einem Jahrzehnt. Im Sommer 2025 liegen gängige Bauzinsen für 10-jährige Darlehen bei etwa **3,5–4,0 % p.a.**, je nach Bonität [23]. Damit hat sich Baugeld im Vergleich zur Niedrigzinsphase **deutlich verteuert**, was die Finanzierung von Immobilien anspruchsvoller macht. Die Folgen zeigten sich auch in Gunzenhausen: 2022/23 ging die Nachfrage spürbar zurück und die Preise gaben leicht nach. Viele Kaufwillige verschoben ihre Entscheidung. **2024/25** jedoch haben sich Käufer und Verkäufer zunehmend auf das neue Zinsniveau eingestellt. Seit einigen Monaten verharren die Kreditzinsen auf diesem Plateau – eine „*neue Normalität*“ stellt sich ein. Entscheidend: Es wird aktuell **kein weiterer drastischer Zinsanstieg** erwartet, was Planungssicherheit schafft [24][25]. Entsprechend **belebt** sich der Markt wieder: So verzeichneten z. B. die Sparkassen in Bayern Anfang 2025 einen sprunghaften **Anstieg der Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten um rund +25 %** gegenüber dem Vorjahr [26]. Dieser Trend zeigt, dass viele Haushalte trotz höherer Zinsen den Schritt ins Eigenheim nun doch wagen – wohl auch, weil die Angst vor weiter steigenden Zinsen gewichen ist.

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 Eigentumserwerb aufgrund des Nachfrageüberhangs und der Inflationsabsicherung attraktiv.*“ Diese Aussage bringt die Lage auf den Punkt. Zwar ist die Ära der ultrabiligen Kredite vorbei, doch Immobilienfinanzierung ist 2025 **berechenbarer** geworden. Viele Käufer kalkulieren nun konservativer (höheres Eigenkapital, längere Zinsbindungen) und **akzeptieren Zinsen um 4 %** als gegeben. Wichtig: Trotz der gestiegenen Kosten ist die **Kaufnachfrage nicht kollabiert** – im Gegenteil, besonders jüngere Menschen streben weiterhin in die eigenen vier Wände. Laut Sparkassen-Umfrage plant über die Hälfte der 20–29-Jährigen aktuell Wohneigentum, acht

Prozentpunkte mehr als im Vorjahr[27]. Die Motivation bleibt hoch, da Immobilien als Inflationsschutz und sichere Sachwerte gelten. Für viele Mieter stellt sich nun die Abwägung: *Hohe Mieten zahlen vs. vergleichbare Beträge in eine eigene Immobilie investieren*. Sobald sich die breite Käuferschaft an ~4 % Zins "gewöhnt" hat und Banken flexible Finanzierungskonzepte anbieten, belebt das den Markt weiter – erste Anzeichen dafür waren Anfang 2025 schon sichtbar (siehe Kreditnachfrage +25 % bei Sparkassen)[26].

Fazit Zinsen: Die hohen Zinsen wirken zwar **dämpfend**, aber nicht lähmend. Sie führen zu längeren Verkaufszeiten und mehr Preisverhandlungen, doch es gibt weiterhin reichlich Kaufwillige. Entscheidend ist nun die **Planungssicherheit**: Da kein weiterer Zinsschock am Horizont erscheint, können Käufer und Verkäufer mit dem aktuellen Niveau kalkulieren[24][25]. Sollte die EZB 2024/25 tatsächlich mit zaghaften Zinssenkungen beginnen, könnte das nochmals zusätzliche Käufer in den Markt spülen – aber kurzfristig bleibt Finanzierung teuer. Umso wichtiger sind solide Finanzierungsgrundlagen (Eigenkapital, Förderkredite), um Transaktionen erfolgreich umzusetzen. Die positive Nachricht: Die **Preise haben sich stabilisiert** und die Talsohle scheint durchschritten. Bundesweit zeigt der Häuserpreisindex seit zwei Quartalen wieder nach oben, (+3,2 % im Q2 2025 zum Vorjahr[28]), was Kaufinteressenten psychologisch ermutigt, nicht länger auf drastisch fallende Preise zu warten.

Regionale Bauaktivität und Angebotssituation

Die **Neubautätigkeit** ist ein Schlüsselfaktor für das Immobilienangebot. Hier zeigt sich 2024/25 ein schwieriges Bild: In Gunzenhausen selbst werden aktuell nur vereinzelt größere Wohnbauprojekte realisiert, **Bauland** ist knapp und teuer. Auf Landesebene sind die Zahlen alarmierend: Die Zahl der Baugenehmigungen in Bayern ist 2023/24 stark **zurückgegangen**. Im Gesamtjahr 2024 wurden bayernweit nur rund **51.500 Wohnungen genehmigt** – das sind etwa 12,3 % weniger als 2023[29]. Damit fiel das Genehmigungsvolumen zurück auf das Niveau von 2011/12, ein drastischer Einbruch nach den Boomjahren zuvor. Besonders betroffen war der Mehrfamilienhausbau (-16,5 % Genehmigungen vs. Vorjahr) und auch bei Einfamilienhäusern gab es ein deutliches Minus (-14,9 % yoy)[30]. Als Ursachen gelten explodierte **Baukosten** (Material, Energie) und gestiegene Zinsen, welche viele Projekte unwirtschaftlich machen. Zusätzlich bremsen Faktoren wie **Fachkräftemangel** am Bau, strenge Energieeffizienz-Vorgaben und unsichere Förderbedingungen den Neubau[31].

Für Gunzenhausen bedeutet das: **Wenig neues Wohnraumangebot** kommt kurz- bis mittelfristig auf den Markt. Die Stadt erlebt keinen Bauboom – im Gegenteil, einige geplante Vorhaben wurden mangels Käufern oder wegen hoher Kosten auf Eis gelegt[32]. Der Rückgang bei den Genehmigungen sorgt dafür, dass auch 2025/26 **nur sehr begrenzt Neubauwohnungen** fertiggestellt werden. Ein Entlastungsfaktor auf der Angebotsseite fehlt somit: Wenn kaum neue Objekte hinzukommen, müssen Kaufinteressenten zwangsläufig auf den **Bestandsmarkt** ausweichen, was dort die Preise stützt. Immerhin gab es Ende 2024 einen kleinen Hoffnungsschimmer: Von September bis Dezember 2024 stiegen die Genehmigungszahlen in Bayern wieder leicht an – ein Zeichen, dass sich manche Bauträger langsam auf die neuen Rahmenbedingungen einstellen. **Unterm Strich** bleiben Bautätigkeit und Fertigstellungszahlen jedoch deutlich **unter dem Bedarf**[33]. Die Immobilienbranche fordert daher von der Politik Erleichterungen (weniger Bürokratie, bessere Abschreibungsmöglichkeiten), um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln. Bis sich hier substanziell etwas ändert, wirkt das knappe **Bestandsangebot als Preispufer**: Selbst wenn die Nachfrage einmal nachlassen sollte, ist nicht mit drastisch fallenden Preisen zu rechnen, solange kaum neue Objekte auf den Markt kommen[34][35].

Fazit Bauaktivität: *Angebot knapp, Nachfrage da* – diese Gleichung stabilisiert auch in Gunzenhausen das Preisniveau. Die wenigen verfügbaren Immobilien – vor allem moderne, gut ausgestattete Objekte – erzielen weiterhin **hohe Preise**, da Käufer mangels Auswahl auf diese fokussiert sind[36]. Solange sich an der Neubau-Flaute nichts ändert, bleibt Gunzenhausen in guten Lagen ein **Verkäufermarkt**. Für Kaufinteressenten heißt das: Geduld haben und bei passender Gelegenheit schnell zugreifen. Für den Mietmarkt bedeutet der Neubau-Engpass zusätzlichen **Aufwärtsdruck** auf die Mieten, da auch in absehbarer Zeit kein nennenswertes neues Mietangebot entsteht[37].

Nachfrage, Demografie und Standortfaktoren

Auf der **Nachfrageseite** präsentiert sich Gunzenhausen als attraktiver Wohnstandort mit stabiler bis leicht wachsender Bevölkerung. Die Stadt hat rund **16.700 Einwohner** und fungiert als **Mittelzentrum** in der

Region Westmittelfranken, genauer im **Fränkischen Seenland**. Mit ihrer historischen Altstadt, der Lage am Altmühlsee und einer soliden mittelständischen Wirtschaft bietet sie eine hohe Lebensqualität. In den letzten Jahren gab es keine größeren Abwanderungen; im Gegenteil, Gunzenhausen zieht immer wieder **Rückkehrer** sowie Zuzügler aus teureren Ballungsräumen an, die hier erschwinglicheres Wohneigentum suchen. Dies sorgt für eine **grundsolide Nachfrage** nach Immobilien – sowohl von Eigennutzern als auch von Kapitalanlegern[38][39].

Besonders **Eigenheime** (Einfamilien- und Reihenhäuser) sind begehrt bei Familien, die von der Miete in die Eigentümerrolle wechseln wollen. Hier wirkt jedoch oft die **Einkommensgrenze**: Durch die gestiegenen Zinsen können sich manche junge Familien den Kauf (noch) nicht leisten und verbleiben notgedrungen im Mietverhältnis – was wiederum die Mietnachfrage erhöht[40]. Eigentumswohnungen werden in Gunzenhausen sowohl von Kapitalanlegern (zur Vermietung) als auch von älteren Semestern nachgefragt, die sich verkleinern und zentrumsnäher wohnen möchten[40]. Auffällig ist der **Trend zu kleineren Wohnungen**: Ein-Personen-Haushalte und Paare (sowohl junge Singles als auch ältere Alleinstehende) prägen den Zuzug. Die höchste Mietpreissteigerung wurde denn auch bei **Kleinwohnungen** verzeichnet – z. B. stieg laut ImmoPortal die durchschnittliche Kaltmiete für Wohnungen <40 m² in Gunzenhausen binnen eines Jahres um ~12 %, während große Wohnungen >90 m² nur um ca. +3–4 % zulegten[41]. Für Vermieter und Investoren bedeutet das: **Kompakte Wohnungen** sind derzeit besonders renditestark, da viele Mieter eher etwas Kleineres suchen (oder sich nichts Größeres leisten können). Dieser Nachfragetrend treibt sowohl Mieten als auch Verkaufspreise kleiner Apartments.

Standortfaktoren: Gunzenhausen bietet eine gute Infrastruktur (Schulen, medizinische Versorgung, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten) und ein attraktives Umfeld (Naherholung am See, touristische Attraktionen, kulturelle Angebote). Die Arbeitslosenquote in der Region ist niedrig, die lokale Wirtschaft (u. a. Kunststoff- und Maschinenbau, Tourismus) robust. Solche *weichen Faktoren* tragen dazu bei, dass Gunzenhausen als Wohnort **beliebt** bleibt – was wiederum die Immobiliennachfrage stützt[42][43]. Zusammengefasst wird die Nachfragesituation 2025 von zwei Seiten geprägt: Einerseits ein **hohes Grundinteresse an Wohneigentum** (getrieben durch den Wunsch nach Sicherheit und Inflationsschutz), andererseits eine temporär gedämpfte Kaufkraft mancher Gruppen durch höhere Finanzierungskosten. Daraus resultiert ein etwas **zweigeteilter Markt**: Top-Immobilien in guter Lage und mit moderner Ausstattung finden schnell Abnehmer und können teils Preisauflschläge erzielen[6]. Weniger gefragte Objekte brauchen länger und müssen preislich oft Abstriche hinnehmen[44]. Der Markt insgesamt bleibt jedoch **gesund**, da die fundamentale Nachfrage vorhanden ist. Solange genügend Menschen in Gunzenhausen wohnen oder investieren wollen, werden äußere Faktoren (Zinsen, Konjunktur) zwar kurzfristig Einfluss nehmen, aber keine dramatischen Einbrüche verursachen[45].

Ausblick: Prognose für Q4 2025 und darüber hinaus

Preisentwicklung: Vieles spricht dafür, dass die **Kaufpreise** in Gunzenhausen in den kommenden zwei Quartalen weitgehend **stabil** bleiben oder leicht ansteigen. Die kräftige Korrekturphase von 2022/23 scheint abgeschlossen – Angebot und Nachfrage haben sich neu austariert. Immobilienexperten berichten, dass die durchschnittlichen Bestandsimmobilien-Preise Anfang 2024 etwa auf dem Niveau von 2020 lagen (nach dem Rückgang Ende 2022), und seit Q1 2024 bewegen sich die Preise **seitwärts mit leicht positiver Tendenz**[46]. Diese zaghafte Erholung dürfte sich fortsetzen, allerdings ohne spekulative Übertreibungen. Für Q4 2025 und Q1 2026 erwarten wir in Gunzenhausen **moderate Preissteigerungen von +1 bis +3 %** in gefragten Segmenten. Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilienvermittlung Bayern, 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.“[46] Das deckt sich mit unserer Einschätzung: **Gute Lagen** legen leicht zu, durchschnittliche Lagen dürften seitwärts tendieren. Einen neuen Preisboom erwarten wir nicht – dafür fehlen die Niedrigzinsen als Treiber. Aber auch ein **erneuter Preisrückgang** erscheint derzeit unwahrscheinlich, solange die Zinsen nicht nochmals drastisch steigen und das Angebot so knapp bleibt.

Mietentwicklung: Am **Mietmarkt** stehen die Zeichen leider weiter auf **Anstieg**. Die anhaltende Wohnungsnot – bundes- und landesweit – und der Mangel an Neubau werden dafür sorgen, dass Mieten 2025/26 weiter zulegen. Für Gunzenhausen rechnen lokale Marktkenner mit einem **Mietanstieg von ca. +3–5 %** über das nächste Jahr[47][48]. Vor allem zum Herbst/Winter hin (wenn z. B. durch Arbeitsbeginn, Studium etc. viele Umzüge stattfinden) könnte es nochmals einen Schub geben. Entspannung am Mietmarkt ist erst

in Sicht, wenn deutlich mehr gebaut wird – was frühestens 2026/27 Wirkung zeigen könnte, selbst wenn jetzt neue Projekte starten. Kurzfristig heißt das: **Vermieter** behalten eine starke Position und können moderate Erhöhungen durchsetzen (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben), **Mieter** müssen sich auf ein höheres Preisniveau einstellen und ggf. Abstriche bei Wohnfläche oder Lage machen, um bezahlbare Optionen zu finden^[49].

Zinsen und Finanzierung: Ein Unsicherheitsfaktor bleibt die weitere Zinsentwicklung. Die meisten Experten gehen jedoch nicht von einem erneuten starken Anstieg aus – eher im Gegenteil: Einige Finanzanalysten halten bis Ende 2025 leicht sinkende oder zumindest gleichbleibende Bauzinsen im Korridor von 3,0–3,5 % für möglich^[50]. Sollte die Inflation weiter zurückgehen und die EZB 2024 den Leitzins senken, könnten Hypothekenzinsen perspektivisch sogar wieder unter 3 % rutschen. Solche Änderungen wirken allerdings zeitversetzt. Realistisch ist für die nächsten Quartale, dass sich Zinsen um ~3,5–4 % halten^[51] – hoch genug, um Käufer zu hartem Verhandeln zu zwingen, aber nicht so hoch, dass der Markt völlig zum Erliegen kommt. Wir erwarten daher eine **lebhaft, aber bedächtigere Marktdynamik**: Käufer kalkulieren scharf und sind preissensibel, Verkäufer müssen ihre Preisvorstellungen marktgerecht justieren. Die Anzahl der **Transaktionen** dürfte leicht steigen, da sich aufgestautes Interesse entlädt: 2023 war von Zurückhaltung geprägt (Verkäufer warteten auf bessere Preise, Käufer auf günstigere Gelegenheiten), jetzt kommt wieder mehr Bewegung in den Markt^{[52][53]}. Sparkassen-Makler berichten bayernweit für 2024 bereits von deutlich steigenden Verkaufszahlen (+22 % Verkaufsvolumen)^[54]. In Gunzenhausen rechnen wir für die nächsten 6–12 Monate mit soliden Verkaufszahlen, eventuell etwas höher als im Vorjahr – vorausgesetzt, es kommen genug passende Angebote auf den Markt. Das Angebot bleibt nämlich der limitierende Faktor: Wer in Gunzenhausen eine bestimmte Immobilie sucht, braucht weiterhin **Geduld** oder die Hilfe eines gut vernetzten Maklers.

Risiken: Natürlich bleibt ein Restrisiko, das jede Prognose beeinflussen kann. Sollte z. B. die **Konjunktur** deutlich einbrechen oder sollten geopolitische Krisen eskalieren, könnte das Konsumklima leiden und auch Immobilienkäufe verzögern. Ebenso wäre ein erneuter **Zinsschub** (falls die Inflation wieder anzieht) ein Bremsklotz für den Markt. Derzeit jedoch stehen die Zeichen eher auf **Stabilisierung**. Die Käufer haben sich an die neuen Bedingungen angepasst, und die Knappheit an Wohnraum wirkt als natürliche Stütze. Insgesamt festigt sich die Rolle von Gunzenhausen als **solider Immobilienstandort**, der von extremen Ausschlägen verschont bleibt. Für langfristige Investoren und Eigennutzer bietet ein solcher Markt Planungssicherheit und wertstabile Aussichten^{[45][55]}.

Fazit: Empfehlungen für Käufer, Verkäufer und Kapitalanleger

Zum Abschluss einige Empfehlungen, wie verschiedene Marktakteure mit der aktuellen Situation umgehen können:

Für Kaufinteressenten: Lassen Sie sich von höheren Zinsen nicht entmutigen – die Marktberreinigung der letzten Jahre scheint vorüber, und die Preise ziehen bereits wieder leicht an. Immobilien in Gunzenhausen bleiben ein **wertbeständiges Investment**, vor allem angesichts der begrenzten Neubau-Pipeline^{[56][57]}. Kalkulieren Sie jedoch **konservativ**: Eine solide Finanzierung mit ausreichend Eigenkapital und langfristiger Zinsbindung (10+ Jahre) sorgt für Sicherheit. Nutzen Sie die aktuelle Phase relativer Preisstabilität, um in Ruhe das **passende Objekt** zu finden. Bei Angeboten, die schon länger auf dem Markt sind, lohnt sich ein selbstbewusstes Verhandeln – Preisnachlässe von 5–10 % unter Angebotspreis sind in solchen Fällen durchaus realistisch. Achten Sie auf gute **Energieeffizienz** und Bausubstanz: Wegen steigender Nebenkosten gewinnen solche Immobilien an relativer Attraktivität. Und: Scheuen Sie sich nicht, einen lokalen **Experten** (Makler oder Sachverständigen) hinzuzuziehen. Eine fundierte Beratung – etwa durch einen Marktkenner wie 4punkt0 Immobilien – hilft, die Preise einzuschätzen und Überzahlungen zu vermeiden.

Für Eigentümer/Verkäufer: Die Zeiten, in denen sich Immobilien quasi *von selbst* in wenigen Tagen verkaufen, sind vorbei – aber **gute Objekte** finden weiterhin zügig Käufer. Wichtig ist, von Anfang an **realistische Preise** anzusetzen. Überzogene Forderungen schrecken die derzeit sehr preisbewussten Käufer ab. Holen Sie am besten mehrere **Einschätzungen** ein (z. B. vom Gutachterausschuss, von lokalen Maklern oder über ein Kurzgutachten von **4punkt0 Immobilien**), um den marktgerechten Preis Ihres Objekts zu bestimmen. Diese unabhängigen Bewertungen helfen, einen **fundierten Angebotspreis** festzulegen. Präsentieren Sie Ihre Immobilie im besten Licht: Kleine Investitionen in Home-Staging, das Beheben von Mängeln und vollständige Unterlagen schaffen Vertrauen und können den Verkauf beschleunigen. Aktuell

gilt: Qualitativ hochwertige, gepflegte Immobilien sind gefragt und erzielen faire Preise – aber Käufer prüfen genau und vergleichen. Mit einem **fundierte Preis** und professioneller Präsentation erhöhen Sie die Erfolgchancen erheblich.

Für Vermieter und Kapitalanleger: Der Mietmarkt in Gunzenhausen bietet weiterhin **attraktive Renditen**, insbesondere bei kleineren Wohnungen. Wer bereits vermietet, sollte die Miethöhe regelmäßig mit dem örtlichen Mietniveau abgleichen – moderate Anpassungen sind angesichts der gestiegenen Allgemerkosten oftmals gerechtfertigt. Beachten Sie jedoch die rechtlichen Vorgaben (Mietspiegel, Kappungsgrenzen) bei Mieterhöhungen. Investoren auf Objektsuche finden in Gunzenhausen ein **stabiles Umfeld** ohne extreme Preisausschläge. Besonders Bestandswohnungen in mittleren Lagen versprechen derzeit ein gutes Verhältnis von Kaufpreis zu Mietertrag. Prüfen Sie vor Kauf die **Nachfrage vor Ort** für das jeweilige Segment (z. B. sind kleinere Wohneinheiten derzeit besonders begehrt) und planen Sie eventuell nötige Modernisierungen ein, um das Objekt zukunftssicher zu machen (Stichwort Energieeffizienz). Angesichts begrenzter Neubauten ist auch künftig von einer soliden Vermietbarkeit auszugehen.

Zum Schluss noch ein Hinweis für alle Marktteilnehmer: **Information ist Trumpf**. Bleiben Sie über die Marktentwicklungen informiert – beispielsweise mit den Marktberichten von 4punkt0 Immobilien – um fundierte Entscheidungen treffen zu können. Gerade in bewegten Zeiten wie diesen ist eine **realistische Einschätzung** Gold wert. Der 4punkt0-Service *Kurzgutachten* kann Eigentümern schnell und unkompliziert eine verlässliche Preisorientierung bieten, ohne den Aufwand eines vollständigen Wertgutachtens. Solche Instrumente schaffen Transparenz und Vertrauen – eine wichtige Basis für erfolgreiche Immobiliengeschäfte in Gunzenhausen.

[1] Immobilienpreise Gunzenhausen: Aktuelle Marktentwicklung 1. September 2025

<https://www.engelvoelkers.com/de-de/immobilienpreise/bayern/gunzenhausen/>

[2] [3] [4] [5] [10] [15] [16] [17] [21] [22] [23] [24] [25] [27] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] Immobilien [Stadt]_ Marktbericht [Zeitraum] – Preise, Trends und [Bundesland]-Vergleich, Einflussfak.docx

<file:///file-2MnjE9XLbX4jY2y5BDwuTZ>

[6] [44] [45] Immobilien [Stadt]_ Marktbericht [Zeitraum] – Preise, Trends und [Bundesland]-Vergleich, Einflussfak.docx

<file:///file-SWPWtFnrej22UtodxfubX>

[7] [8] [9] [18] Mietspiegel Gunzenhausen 2025: Aktuelle Mietpreise und Trends

<https://www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/bayern/gunzenhausen/>

[11] [12] [19] Mietpreise: Die Mieten in Bayern steigen ungebremst weiter

<https://www.augsburger-allgemeine.de/politik/wohnen-bayerische-mieten-steigen-ungebremst-weiter-id69054206.html>

[13] [14] Immobilienpreise Bayern: Aktuelle Marktentwicklung 1. September 2025

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

[20] [28] Baupreise und Immobilienpreise: Entwicklung in Deutschland - Statistisches Bundesamt

https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html

[26] [46] Bayern: Sparkassen: Nachfrage nach Wohnungskrediten zieht an - n-tv.de

<https://www.n-tv.de/regionales/bayern/Sparkassen-Nachfrage-nach-Wohnungskrediten-zieht-an-article25677686.html>