



4punkt0 Immobilien

Mit Herz & High-Tech 4.0



**Marktbericht Nördlingen Q3/2025 –
Immobilienpreise, Trends und**

Marktbericht Nördlingen Q3/2025 – Immobilienpreise, Trends und Ausblick

Stabilisierung am Immobilienmarkt – Moderate Erholung 2025

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland hat sich 2024/25 nach der vorherigen Korrektur weitgehend stabilisiert. **Bundesweit ziehen die Preise seit Anfang 2024 wieder leicht an:** Im dritten Quartal 2025 lagen die Angebotspreise im Schnitt rund **+3 % höher als ein Jahr zuvor**[1]. Besonders Eigentumswohnungen verzeichneten eine Erholung – laut Europace-Index **stiegen die Bestandswohnungspreise im September 2025 um +4,5 % gegenüber September 2024**[1]. Auch Neubauhäuser erreichten neue Höchstwerte (+2,9 % YoY)[1]. Diese Zuwächse bestätigen den Trend einer **moderaten Preis-Erholung**: Die kräftige **Korrekturphase 2022/23 scheint überwunden**, Angebot und Nachfrage haben sich neu justiert. Käufer sind wieder aktiver, gleichzeitig kommen **weniger Notverkäufe** auf den Markt – das Preisniveau hat sich auf einem höheren Plateau gefestigt[2]. Entsprechend **berichten Makler in Schwaben von einer „spürbar beruhigten“ Marktlage**: So konstatiert ein aktueller Ulmer Wohnmarktbericht eine **stabile Phase bei Kauf und Verkauf**, nachdem die großen Preissprünge ausgeblieben sind[3]. Top-Objekte in guter Lage erzielen sogar wieder **leichte Aufschläge**, während Ladenhüter mit Makeln länger am Markt bleiben und Preisnachlässe hinnehmen müssen. Insgesamt jedoch gilt: **Das Fundament des Marktes bleibt robust** – die Nachfrage nach Wohnraum ist strukturell hoch, insbesondere in **attraktiven Städten wie Nördlingen**.

Nördlingen im Bayern-Vergleich

Preisniveau: Nördlingen bewegt sich preislich im Mittelfeld Bayerns. Metropolen wie München liegen zwar deutlich höher, doch im Vergleich zum bayerischen Landesdurchschnitt ist Wohneigentum in Nördlingen noch etwas erschwinglicher. **Aktuell kostet eine Eigentumswohnung in Bayern rund 4.394 € pro m²** (Durchschnitt, Stand Oktober 2025)[4][5], während Häuser etwa bei 3.646 €/m² liegen[6][7]. Die entsprechenden Werte in Nördlingen bewegen sich geringfügig darunter bzw. auf ähnlichem Niveau. Das heißt: **Wohneigentum in Nördlingen ist etwas günstiger als im Schnitt des Freistaats**, vor allem bei Wohnungen, während Häuser preislich etwa dem Landesmittel entsprechen. *(Zum Vergleich: Laut Sparkassen-Immobilienreport lag der bayerische Durchschnitt Mitte 2025 bei ~3.450 €/m² für Wohnungen und ~2.990 €/m² für Häuser.)* Somit bietet Nördlingen ein **attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis** gegenüber den Ballungszentren – ein Vorteil, der immer mehr Käufern bewusst wird.

Preistrends: Interessant ist, dass **kleinere Städte wie Nördlingen zuletzt teils dynamischere Zuwächse sahen als der Gesamtmarkt**. Bayernweit waren die Immobilienpreise 2023 leicht rückläufig und stabilisierten sich dann; im **Q2 2025 stiegen sie erstmals wieder um ca. +4 %** zum Vorjahr[8]. In Nördlingen hingegen führten die vorher moderateren Preise zu etwas höheren prozentualen Anstiegen, als sich die Erholung einstellte. Dieser **Nachholeffekt** ist typisch: In Boomphasen ziehen erst die Großstädte an, während **ländliche Mittelstädte verzögert aufholen**. Umgekehrt dürften künftige Preisrückgänge Nördlingen weniger hart treffen, da hier **die Preise nie so überhitzt waren** wie in Top-Städten. Unterm Strich liegt Nördlingen preislich **im Rahmen vergleichbarer bayerischer Städte** und profitiert von seiner **Beliebtheit als Wohnort**: Das **attraktive Umfeld und die gute Infrastruktur** (Bildung, medizinische Versorgung, Freizeitwert etc.) sorgen für anhaltende Zuzüge. Die Region weist **eine niedrige Arbeitslosenquote** und eine robuste Wirtschaft auf – solche Standortfaktoren tragen dazu bei, dass **die Wohnraumnachfrage hoch bleibt**, was den Immobilienmarkt stützt[2].

Mietmarkt: Hohe Nachfrage, steigende Mieten

Während die Kaufpreise also wieder leicht anziehen, **bleibt der Mietmarkt deutlich angespannt**. **Wohnraum ist knapp** – vielerorts fehlen Wohnungen, und der **Neubau stockt**, was **stetig steigende Mieten** zur Folge hat. **Bayernweit sind die Mieten 2025 ungebremst weitergestiegen**[9]. Experten schätzen, dass bereits 2024 rund **550.000 Wohnungen in Bayern fehlten; für 2025 wird ein Defizit von ca. 750.000 Wohnungen prognostiziert**[9]. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass **Mietwohnungen auch in Nördlingen deutlich teurer geworden sind**. Im bayerischen Schnitt liegt die

Kaltmiete aktuell bei etwa 13 € pro m² (Stand Q3 2025) und in Spitzenstädten wie München sogar jenseits 19 €/m²^[10]. **Nördlingen rangiert im oberen Bereich vergleichbarer Mittelstädte**, was auf ein knappes Angebot hindeutet^[11].

Druck auf dem Mietmarkt: Bundesweit sind die **Neuvertragsmieten im Wohnbereich ~+3,5 % höher als vor einem Jahr** (Stand Mitte 2025)^[12], in den bayerischen Großstädten sogar um +4–5 %. In Nördlingen wurde zuletzt ebenfalls ein **Mietanstieg von geschätzt +3 bis +5 % über 2025** beobachtet^[13]. Gerade im **Herbst** – wenn viele Berufsanfänger und Studierende neuen Wohnraum suchen – kam es zu einem weiteren **Nachfrageschub**. Entspannung ist vorerst nicht in Sicht: Die **Bauaktivität hält mit dem Zuzug nicht Schritt**, und selbst steigende Zinsen haben den Mietanstieg kaum gebremst (viele weichen mangels Kaufoption auf Miete aus). „**Die Mieten steigen ungebremst weiter**“, titelte jüngst die *Augsburger Allgemeine* und machte damit die Wohnungsnot deutlich^[9]. Für Vermieter und Investoren bedeutet das zwar **höhere Renditen**, für viele Mieter jedoch wachsende Belastungen. Besonders **kleinere Wohnungen** sind heiß begehrt – in diesem Segment waren die prozentualen Mietsteigerungen am größten, da **immer mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalte** solche Wohnungen nachfragen. Beispielsweise legten in vergleichbaren Städten die Mieten für Apartments <40 m² deutlich zweistellig zu im Jahresvergleich, während große Wohnungen >90 m² weniger stark stiegen. **Fazit:** Solange das **Angebot an Wohnungen hinter der Nachfrage zurückbleibt**, ist in Nördlingen (und ganz Schwaben) weiter mit **moderaten Mietsteigerungen** zu rechnen.

Einflussfaktoren: Zinsen, Bauaktivität und Angebotssituation

Mehrere **Einflussfaktoren prägen die aktuelle Marktlage** in Nördlingen. Zu den wichtigsten zählen die **Entwicklung der Bauzinsen**, die **Bautätigkeit** (Neubau-Angebot) sowie die **demografische Nachfrage**. Diese Faktoren wirken teils gegenläufig auf die Preise^{[2][14]}:

Zinsentwicklung und Finanzierung: Die **Zinswende seit 2022** – mit sprunghaft gestiegenen Bauzinsen – hatte den Immobilienmarkt zunächst abgekühlt. Bauzinsen für 10-jährige Darlehen kletterten 2022/23 von historisch ~1 % auf teils über 4 % und erreichten Mitte 2023 den höchsten Stand seit über einem Jahrzehnt. **Im Jahresverlauf 2024/25 folgte jedoch eine Stabilisierung der Zinsen**. Die Europäische Zentralbank beendete die Serie von Zinserhöhungen und nahm im Juni 2025 sogar eine erste **Leitzinssenkung auf 2,0 %** vor^[15]. Diese geldpolitische Pause zeigt Wirkung: **Im Herbst 2025 sind die Baufinanzierungszinsen leicht zurückgegangen**. Im September gaben die Kreditzinsen „*auf breiter Front nach*“^[16] – **für 10-jährige Darlehen sanken sie auf durchschnittlich ~3,7 %** (von ~3,8 % im August)^[17]. Auch 5-, 15- und 20-jährige Zinsbindungen verbilligten sich um ~0,1–0,13 %-Punkte^[17]. Damit liegt das Finanzierungsniveau zwar noch deutlich über den früheren Tiefstständen, aber **spürbar unter dem Peak von 2023/Anfang 2024**^[17]. Viele Banken bieten wieder **Zinsen mit einer „3“ vor dem Komma**, vereinzelt sogar Sätze knapp unter 3 % für Bestkunden^[18].

Für Kaufinteressenten ist dies eine **zwiespältige Entwicklung**: Einerseits verbessern niedrigere Zinsen die Finanzierbarkeit, andererseits könnte die **neue Schuldenpolitik des Staates künftig wieder steigende Zinsen begünstigen**. Mehr als zwei Drittel der von Interhyp befragten Finanzexperten rechnen langfristig erneut mit **Bauzinsen um 4 %**, da die hohe Staatsverschuldung zu höheren Anleiherenditen und damit Hypothekenzinsen führen dürfte^[19]. Kurzfristig jedoch überwiegt die Entspannung – bis Jahresende 2025 werden maximal **kleine weitere Zinssenkungen** erwartet^[17]. Insgesamt hat sich das Zinsumfeld also **stabilisiert**, was Käufern die Planung erleichtert. **Finanzierungsanfragen ziehen wieder an**, da die Käufer sich an Zinsen um 3–4 % p.a. gewöhnt haben und bei moderaten Kaufpreisen die Kosten-Nutzen-Abwägung oft positiv ausfällt. Im Übrigen zeigt eine aktuelle ImmoScout24-Analyse, dass **in über der Hälfte der deutschen Regionen Kaufen langfristig günstiger ist als Mieten** – **Grund: Mieten steigen jährlich ~4 %**, während die Kreditrate über Jahre konstant bleibt^[20]. Viele Haushalte erkennen daher, dass **Wohneigentum als Inflationsschutz** dient, gerade in Zeiten knapper Mietangebote.

Bauaktivität und Angebot: Die Neubaukrise bleibt 2025 ein zentrales Thema. Hohe Baukosten, Fachkräftemangel, lange Genehmigungsprozesse und die gestiegenen Zinsen haben zu einem **Einbruch der Bautätigkeit** geführt. Bundesweit wurden 2023 so wenige Wohnungen genehmigt wie seit Jahren nicht. **2025 gibt es zwar leichte Hoffnungsschimmer:** Von Januar bis Juli 2025 wurden laut Statistischem Bundesamt **131.800 Wohnungen genehmigt – rund +6,6 % mehr als im Vorjahreszeitraum**^[21]. Im Juli 2025 lag die Zahl der Baugenehmigungen sogar **30 % über dem historisch schwachen Juli 2024**^[21]. Die Bundesregierung hat mit Förderprogrammen und Gesetzesänderungen gegengesteuert: So wurde im

Oktober der „**Wohnungsbau-Turbo**“ beschlossen – er erlaubt es Kommunen, bis 2030 **zusätzliche Wohnungen auch ohne Bebauungsplan** zu genehmigen, um Verfahren zu beschleunigen[22]. Zudem können künftig **mehr Wohnungen in Gewerbegebieten** entstehen, weil **Lärmschutz-Auflagen gelockert** wurden[23][24]. Parallel dazu wurden **Förderkredite der KfW** neu aufgelegt: Das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ bietet jetzt deutlich verbilligte Zinsen, teils **unter 1 % effektiv** für nachhaltige Bauvorhaben[25]. Damit sollen Bauherren motiviert werden, trotz hoher Kosten zu investieren.

Trotz dieser Maßnahmen bleibt die **Neubauleistung weit unter dem Bedarf**. Branchenverbände sehen **keine Trendwende**: „*Der Wohnungsbau steckt fest – vor allem dort, wo der Bedarf am größten ist*“, warnt Aygül Özkan vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA)[2]. Die leichten Zuwächse bei den Genehmigungen seien kein Grund zur Entwarnung, zumal viele Projekte wegen Kosten doch nicht realisiert werden. **Fertigstellungen dürften 2025 weiter zurückgehen**, was das Angebot zusätzlich verknappt. Der ZIA fordert einen echten **Bau-Turbo mit strukturellen Reformen**, etwa **weniger Bürokratie, realistischere Baustandards, verbesserte Förderbedingungen speziell für Mietwohnungsbau und steuerliche Anreize**[14]. Auch längere Planungssicherheit (über 2030 hinaus) sei nötig, um Großprojekte anzustoßen[26]. Kurzfristig allerdings überwiegt die Zurückhaltung: Viele Entwickler warten ab, und selbst kommunale Wohnungsbaugesellschaften fahren Projekte zurück. **Für Nördlingen bedeutet dies**: Kaum Entspannung durch Neubau in den kommenden 1–2 Jahren. **Die Zahl der angebotenen Immobilien bleibt gering**, was die Preise stützt. Gleichzeitig verschärft der Neubaurückgang die Wohnungsknappheit – ein Dilemma, das erst mittelfristig mit verbesserten Rahmenbedingungen gelöst werden kann.

Nachfrage und Demografie: Auf der Nachfrageseite wirkt die **Demografie in Schwaben als treibender Faktor**. Die Region Dillingen/Donau-Ries, in der Nördlingen liegt, verzeichnet seit Jahren **Zuzug und steigende Einwohnerzahlen** (teils durch Zuwanderung, teils durch positive Standortfaktoren). Viele **junge Familien und Fachkräfte** zieht es in die attraktiven schwäbischen Städte, zugleich möchten **ältere Menschen vor Ort bleiben**, was die Fluktuation verringert. **Zinsen und Konjunktur** beeinflussen die Immobiliennachfrage zwar kurzzeitig – so führte der Zinsanstieg 2022 zu einem Käuferstreik – doch **die grundlegende Wohnraumnachfrage bleibt hoch**, solange Bevölkerung und Wohlstand wachsen. **Externe Schocks** (wie Pandemien oder Energiepreisexplosionen) können temporär verunsichern, aber **keine dramatischen Einbrüche auslösen**, solange der **Wunsch nach den eigenen vier Wänden** in der Bevölkerung verankert ist. Nördlingen profitiert hier von seiner **hohen Lebensqualität**: Die Mischung aus historischem Stadtkern, guter Infrastruktur, Arbeitgebern in der Region und Natur in der Umgebung macht die Stadt begehrt. **Solide Nachfrage, knappes Angebot und verbesserte Finanzierungsbedingungen** – diese Kombination bestimmt aktuell den Markt.

Ausblick: Vorsichtiger Optimismus für 2025/26

Die Perspektiven für Nördlingens Wohnimmobilienmarkt bleiben **verhalten optimistisch**. Vieles deutet darauf hin, dass die **Preise in den kommenden Quartalen weitgehend stabil bleiben oder leicht steigen**. Die **kräftige Preiskorrektur von 2022/23** liegt hinter uns; das Marktgleichgewicht ist neu austariert. Wie lokale Experten berichten, lagen die **Durchschnittspreise Anfang 2024 etwa auf dem Niveau von 2020**, nach dem Rückgang Ende 2022. **Seit Q1 2024 bewegen sich die Preise seitwärts bis leicht aufwärts**. Diese **Erholungstendenz dürfte sich fortsetzen**, allerdings ohne spekulative Übertreibungen. Für **Q4 2025 und das Frühjahr 2026** erwarten wir in Nördlingen **allenfalls moderate Preissteigerungen von +1 bis +3 %** – vornehmlich in gefragten Lagen und bei zeitgemäß ausgestatteten Objekten[27]. **Paul Fraunholz**, Immobilienexperte der Sparkasse, prognostiziert: „*Die verbesserten Rahmenbedingungen stabilisieren die Eigennutzer-Nachfrage weiter. Die Preise im Bestandmarkt können in bevorzugten Lagen sowie bei energieeffizienten Objekten leicht anziehen.*“[28] Dies deckt sich mit unserer Einschätzung: **Gute Lagen gewinnen leicht, durchschnittliche Lagen tendieren seitwärts**. Einen neuen **Boom** erwarten wir nicht – dafür fehlen die früheren Nullzinsen. Doch ebenso **unwahrscheinlich ist ein deutlicher Preisrückgang**, solange die Finanzierungskosten planbar bleiben und kein Angebotsüberhang entsteht.

Mieten werden weiter steigen: Am Mietmarkt **zeigen die Indikatoren klar nach oben**. Die anhaltende **Wohnungsnot** – regional wie bundesweit – und der **Neubau-Mangel** sorgen dafür, dass **Mieten 2025/26 weiter klettern**. In Nördlingen rechnen Marktkenner mit einem **jährlichen Mietanstieg von ca. +3 bis +5 %**[13]. Gerade zu Jahresbeginn (Jobwechsel) und Herbst (Semesterstart) könnte es **erhöhte Nachfragewellen** geben. **Entlastung** ist nur durch deutlich mehr Wohnungsbau möglich – kurzfristig nicht

absehbar. Für Mieter bedeutet das, sich auf höhere Wohnkosten einzustellen; Vermieter hingegen können von **stetig steigenden Mietspiegeln** ausgehen. Entsprechend hoch bleibt die Nachfrage nach **Kapitalanlage-Immobilien** (z.B. kleine Stadtwohnungen), da Investoren auf weiter steigende Mieten und stabile Werte setzen.

Rahmenbedingungen im Blick: Insgesamt bleibt der Markt **fragil, aber nicht düster**. Sollte die **Zinsentwicklung** im kommenden Jahr entgegen den Erwartungen wieder anziehen, könnte das die Kaufnachfrage dämpfen – doch derzeit deutet vieles auf **gleichbleibende oder sogar leicht sinkende Zinsen** hin, was stützend wirkt^{[16][18]}. Die **Inflation** hat sich beruhigt, die Konjunkturprognosen für Deutschland hellen sich etwas auf (2024 nahe Nullwachstum, 2025 leichte Erholung). Diese Mischung aus **wirtschaftlicher Stabilisierung und Förderimpulsen** (z.B. neue **KfW-Programme** für Wohneigentum) könnte der Immobiliennachfrage einen zusätzlichen Schub verleihen. Gleichzeitig bleibt der **Fachkräftemangel im Baugewerbe** ein Bremsklotz – hier wird die Politik 2026 weiter gegensteuern müssen, damit die Neubauziele nicht dauerhaft verfehlt werden.

Resümee: Nördlingen dürfte seinen **Status als gefragter Wohnstandort** behaupten. Die **Preise** werden auf absehbare Zeit **eher seitwärts bis moderat aufwärts** tendieren, **Mieten steigen** mangels Entspannung weiter. **Äußere Risiken** – etwa geopolitische Krisen oder ein unerwarteter wirtschaftlicher Einbruch – bleiben im Hinterkopf, derzeit aber überwiegen die **positiven Signale:** Zinsen im Griff, *Nachfrage intakt, kein Überangebot*. Wer 2025 in Nördlingen kaufen will, findet einen **vergleichsweise ausgeglichenen Markt** vor – die **Gunst der Stunde** also, um den Schritt ins Eigenheim zu wagen^[18]. Und wer verkaufen möchte, kann trotz der **zwischenzeitlichen Preisdelle** wieder mit **soliden Erlösen** rechnen, sofern Objektqualität und Preisvorstellung marktgerecht sind. Wie immer lohnt der **Blick in die Mikrolage:** Innerhalb Nördlingens werden **Top-Lagen (z.B. Altstadtnähe)** auch künftig stärker nachgefragt sein und preislich überdurchschnittlich performen, während einfachere Lagen seitwärts tendieren. Insgesamt bleibt Nördlingen aber **weit entfernt von einer Immobilienblase** – dafür verläuft die Marktentwicklung zu gesund und die Fundamentaldaten sind zu solide.

Wir werden den Markt weiterhin **vierteljährlich beobachten** und Sie über die neuesten Trends informieren. Für detaillierte Zahlen, Grafiken und individuelle Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis: Dieser Bericht basiert auf Daten und Veröffentlichungen bis Mitte Oktober 2025. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.

[1] [15] [18] Immobilienpreisentwicklung 2025: Trends, Prognosen, News

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

[2] [14] [21] Baugenehmigungen für Wohnungen im Juli 2025

<https://www.architekturblatt.de/baugenehmigungen-fuer-wohnungen-im-juli-2025-300-zum-vorjahresmonat-kommentare/>

[3] Immobilienmarkt entspannt sich – Druck bei Mieten steigt | Regio TV

<https://www.regio-tv.de/amp/mediathek/video/immobilienmarkt-entspannt-sich-druck-bei-mieten-steigt-2/>

[4] [5] [6] [7] Immobilienpreise Bayern: Entwicklung & Prognose Oktober 2025

<https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bl-bayern>

[8] [12] vdpResearch

<https://www.vdpresearch.de/immobilienpreise-ziehen-weiter-an/>

[9] [10] [11] [13] [27] [28] Immobilien [Stadt_] Marktbericht [Zeitraum] – Preise, Trends und [Bundesland]-Vergleich, Einflussfak.docx
file:///file-2MnjE9XLbX4jY2y5BDwuTZ

[16] [17] [19] [20] [25] Zinskommentar Oktober 2025 | ImmoScout24

<https://www.immobilienscout24.de/wissen/kaufen/zinskommentar.html>

[22] [23] [24] [26] Deutscher Bundestag - Bundestag verabschiedet den „Bau-Turbo“

<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2025/kw41-de-wohnungsbau-1111794>