



4punkt0 Immobilien

Mit Herz & High-Tech 4.0



**Immobilienmarkt Treuchtlingen –
Marktbericht 3. Quartal 2025**

Immobilienmarkt Treuchtlingen – Marktbericht 3. Quartal 2025

Einleitung

Der Wohnimmobilienmarkt in Treuchtlingen zeigt im 3. Quartal 2025 eine stabile bis leicht aufwärts gerichtete Tendenz[1]. Dieser Marktbericht bietet einen tiefgehenden Überblick über Immobilien in Treuchtlingen – von aktuellen Kauf- und Mietpreisen über die Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr und Vorquartal bis hin zum Vergleich mit dem bayrischen Durchschnitt. Außerdem beleuchten wir Einflussfaktoren wie Zinsentwicklung, Bauaktivität und das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Abschließend geben wir einen Ausblick auf die kommenden Quartale. *In diesem Quartal liegt ein besonderer Fokus auf dem Thema Energieeffizienz: Wir stellen Ihnen unseren Energieausweis-Service vor, der Immobilieneigentümer in Treuchtlingen bei der Erstellung des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises unterstützt.*

Kaufmarkt

Kaufpreise: Der Immobilienmarkt in Treuchtlingen ist durch moderate Preise gekennzeichnet. Laut aktuellen Angebotsdaten liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien in Treuchtlingen derzeit bei rund **2.500 € pro m²** für Eigentumswohnungen und etwa **2.400 € pro m²** für Einfamilienhäuser[2][3]. Diese Werte beziehen sich auf Angebotspreise und dienen als Orientierungsrahmen für typische Verkaufsfälle. Hochwertige Neubauobjekte oder besonders begehrte Wohnlagen können jedoch spürbar höhere Preise erzielen, während einfachere Bestandsimmobilien am Stadtrand darunter liegen.

Marktaktivität: Trotz gestiegener Bauzinsen bleibt der Markt in Treuchtlingen aktiv. Lokale Makler berichten, dass weiterhin reges Kaufinteresse besteht. Nach einer kurzen Zurückhaltung im Jahr 2023 belebt sich der Markt 2024/2025 wieder: Mehr Käufer suchen Wohnraum, was sich in steigenden Finanzierungsanfragen bemerkbar macht. So verzeichneten die bayerischen Sparkassen Anfang 2025 einen sprunghaften Anstieg der Nachfrage nach Immobilienkrediten um rund **+25 %** gegenüber dem Vorjahr[4]. Diese wiedererstarbte Nachfrage trifft auf ein begrenztes Angebot vor Ort, was die Preise stabilisiert und mancherorts sogar leicht erhöht. Viele Kaufwillige haben ihre Kaufentscheidung trotz der Zinswende nur aufgeschoben, nicht aufgehoben – sobald passende Objekte verfügbar sind, kommt es zum Abschluss.

Mieten

Auch die **Mietpreise** in Treuchtlingen haben im Jahresverlauf leicht angezogen. Mieter zahlen aktuell für Wohnungen durchschnittlich etwa **9,5 € pro m²** Kaltmiete, während gemietete Einfamilienhäuser im Schnitt bei ca. **8,5 € pro m²** liegen. In Top-Lagen (z. B. zentrumsnahen Vierteln) werden teils Spitzenmieten bis zu **~11 € pro m²** verlangt, wohingegen in einfachen Randlagen Wohnungen ab rund **7 € pro m²** verfügbar sind. Insgesamt spiegelt der Mietmarkt die anhaltend hohe Nachfrage wider – viele Haushalte bleiben angesichts gestiegener Zinsen lieber in Miete, was den Mietpreisspiegel weiter nach oben treibt[5].

Bayern-Vergleich

Im Vergleich zum bayrischen Gesamtmarkt sind Immobilien in Treuchtlingen weiterhin **deutlich günstiger**. Metropolen wie München oder Regensburg weisen erheblich höhere Immobilienpreise auf, während Treuchtlingen sich im erschwinglichen Bereich bewegt. Laut Immowelt-Daten liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis in *Bayern* (Stand Oktober 2025) bei rund **4.394 €** für Wohnungen und **3.646 €** für Häuser[6][7]. Treuchtlingen bleibt mit etwa 2.400–2.500 €/m² also deutlich unter diesem Landesmittel.

Auch die Preisentwicklung differiert: **Eigentumswohnungen** verzeichneten in Treuchtlingen innerhalb eines Jahres einen leichten Rückgang von ca. **-1 %**[8], während im bayrischen Schnitt ein Plus von etwa **+2,5 %** beobachtet wurde[9]. Beim **Häusermarkt** zeigt sich das umgekehrte Bild – hier legten die Preise in Treuchtlingen um rund **+7 %** zu[10] und damit wesentlich stärker als im Landesdurchschnitt (knapp **+1 %** im gleichen Zeitraum)[11].

Die lokale Dynamik bei Einfamilienhäusern war 2025 also ausgeprägter als im Landestrend, während Treuchtlingens Wohnungspreise etwas hinter der Entwicklung des Gesamtmarkts zurückblieben.

Einflussfaktoren (Zinsen, Neubau, Nachfrage)

Mehrere **Einflussfaktoren** prägen den Immobilienmarkt in Treuchtlingen im 3. Quartal 2025:

- **Zinsen:** Die Bauzinsen verharren auf hohem Niveau von ca. 3,5–4 %, was Kauf und Finanzierung deutlich verteuert. Obwohl die Zinslast steigt, gewöhnen sich viele Käufer an das neue Zinsumfeld – das bundesweite Kreditvolumen für Wohnungsbau ist 2025 trotz hoher Zinsen um **+13 %** gestiegen [12]. Finanzierungen bleiben dennoch ein sensibles Thema: Höhere Zinsen schmälern das Budget der Käufer, sodass weniger Wohnfläche finanzierbar ist. Hier ist eine enge Beratung (z. B. zu Zinsbindung und Tilgung) wichtig, um Käufer dennoch ins Eigenheim zu begleiten.
- **Neubau & Angebot:** Gleichzeitig bleibt das **Angebot** begrenzt. Der Neubau hat infolge teurer Baustoffe und Zinsen spürbar nachgelassen – deutschlandweit wurden 2024 rund **15 %** weniger Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr [13]. Dieser Rückgang an Bauaktivität limitiert das frische Angebot am Markt. In Treuchtlingen kommen somit relativ wenige neue Objekte auf den Markt, was den Druck auf vorhandene Immobilien erhöht. Gut erhaltene Bestandsimmobilien sind umso gefragter, da sie mangels Neubau eine Lücke füllen.
- **Nachfrage:** Die **Nachfrage** nach Wohnraum in Treuchtlingen ist insgesamt weiterhin vorhanden. Zwar können sich einige Interessenten – insbesondere junge Familien – aufgrund gestiegener Finanzierungskosten (noch) kein Eigenheim leisten und bleiben vorerst im Mietsegment, doch das Interesse am Eigentum bleibt hoch, sobald die Finanzierbarkeit gegeben ist. Viele potenzielle Käufer haben ihren Traum vom Eigenheim lediglich vertagt statt aufgegeben. Entsprechend ist die Stimmung am Markt besser als es die Zinsentwicklung vermuten ließe. Entscheidend ist, dass Angebot und Preisvorstellungen passen – dann werden auch 2025 Abschlüsse erzielt.

Energieeffizienz: Darüber hinaus gewinnt die **Energieeffizienz** von Immobilien als Faktor an Bedeutung. Ältere Häuser mit Sanierungsbedarf müssen teils Preisabschläge hinnehmen, während energieeffiziente Objekte preisstabiler sind [14]. In diesem Zusammenhang rückt der **Energieausweis** in den Vordergrund: Beim Verkauf ist ein gültiger Energieausweis gesetzlich vorgeschrieben, der Käufern Auskunft über den energetischen Zustand einer Immobilie gibt. 4punkt0 Immobilien bietet dafür einen **Energieausweis-Service**, der Eigentümer bei der schnellen und unkomplizierten Erstellung des Dokuments unterstützt. Damit schaffen wir Transparenz und Vertrauen – Käufer können sicher sein, gut informiert zu sein, und Verkäufer erfüllen ihre Nachweispflicht stressfrei.

Ausblick

Für Treuchtlingen zeichnet sich ein **verhalten optimistischer Ausblick** ab. Nach der Marktdelle 2022/2023 haben sich die Preise stabilisiert und bewegen sich aktuell auf einem gefestigten Niveau. Größere Preissprünge nach oben sind kurzfristig ebenso wenig wahrscheinlich wie drastische Einbrüche – vielmehr dürfte der Markt in den kommenden Quartalen weitgehend seitwärts laufen mit maximal moderaten Ausschlägen. Die Nachfrage ist grundsätzlich vorhanden und könnte bei einer Entspannung der Zinsen oder verbesserten Konjunktur wieder kräftiger zum Tragen kommen. Allerdings bleiben die Rahmenbedingungen im Auge zu behalten: Steigende Zinsen oder eine schwächelnde Wirtschaft (für 2025 wird in Deutschland nur ein BIP-Wachstum von ca. **+0,2 %** prognostiziert [15]) könnten temporär auf die Kauflaune drücken. Umso wichtiger sind realistische Preise, professionelle Beratung und ein vollständiges Verkaufsmaterial (inkl. Energieausweis), um Käufer zu überzeugen.

Insgesamt sind Immobilien in Treuchtlingen auch 2025 eine **verlässliche Wertanlage** in einem stabilen Marktumfeld. Wir von 4punkt0 Immobilien werden die Entwicklung weiterhin aufmerksam beobachten und Sie in unseren vierteljährlichen Marktberichten auf dem Laufenden halten.

Fazit

Der Immobilienmarkt Treuchtlingen präsentiert sich im 3. Quartal 2025 robust und transparent. **Kaufpreise** liegen auf moderatem Niveau und haben sich nach leichten Schwankungen gefestigt. **Mietpreise** steigen leicht weiter, getrieben von anhaltender Nachfrage im Mietsegment. Im **Vergleich zu Bayern** bleibt Treuchtlingen ein preisgünstiger Standort mit solider Grundnachfrage – insbesondere im Häusermarkt zeigt sich 2025 eine überdurchschnittliche Belegung. **Einflussfaktoren** wie Zinsen und Neubau dämpfen zwar die Dynamik etwas, ändern jedoch nichts am Grundbedarf an Wohnraum. Mit einem vorsichtig positiven **Ausblick** und dem richtigen **Service** an der Seite – sei es bei der Vermarktung oder mit unserem *Energieausweis-Service* – können Eigentümer, Kapitalanleger und Kaufinteressenten zuversichtlich in die Zukunft blicken. Wir unterstützen Sie gern dabei und halten Sie regelmäßig über die Marktentwicklung in Treuchtlingen auf dem Laufenden.

[1] [12] [14] [15] Immobilienpreise Q3/2025 erneut gestiegen

<https://www.immowelt-impuls.de/magazin/immobilienmarkt-q3-2025/>

[2] [3] [8] [10] Immobilienpreise in Treuchtlingen Q3/2025 – Preise & Renditen

<https://davidundjacques.de/immobilienpreise/bayern/treuchtlingen/>

[4] Immobilien [Stadt_] Marktbericht [Zeitraum] – Preise, Trends und [Bundesland]-Vergleich, Einflussfak.docx

<file:///file-SWPWtFnrej22UtodxfubX>

[5] Mietspiegel Oktober 2025 in Treuchtlingen – Ø 10.52 €/m²

<https://immreport.de/mietspiegel/treuchtlingen>

[6] [7] [9] [11] Immobilienpreise Bayern: Entwicklung & Prognose Oktober 2025

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

[13] Bau- und Immobilienpreisindex - Statistisches Bundesamt

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

[16] Markt - 4punkt0 Immobilien

<https://4punkt0.com/category/markt/>