



4punkt0 Immobilien

Mit Herz & High-Tech 4.0



**Immobilienmarkt Wassertrüdingen:
Marktbericht Q3 2025 –
Preise, Trends und Bayern-Vergleich**

Immobilienmarkt Wassertrüdingen: Marktbericht Q3 2025 – Preise, Trends und Bayern-Vergleich

Einleitung

Der Wohnimmobilienmarkt in Wassertrüdingen zeigt sich im **3. Quartal 2025** stabil mit einer leicht aufwärts gerichteten Tendenz^[1]. Dieser Marktbericht liefert einen fundierten Überblick über die Immobilienpreise und Mieten in Wassertrüdingen – von aktuellen Kauf- und Mietpreisen über die Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr und zum **bayerischen Durchschnitt** bis hin zu Einflussfaktoren wie Zinsentwicklung, Neubautätigkeit und Nachfrage. Abschließend geben wir einen Ausblick auf die kommenden Quartale sowie ein Fazit für Eigentümer, Käufer und Investoren. *Zudem steht in diesem Quartal unser Kurzgutachten im Fokus – eine kompakte Bewertung als Orientierungshilfe für eine realistische Marktwert-Einschätzung Ihrer Immobilie.*

Kaufpreise – moderate Werte mit leichtem Plus

Kaufpreise: Der Immobilienmarkt in Wassertrüdingen ist durch **moderate Preise** geprägt. Laut aktuellen Angebotsdaten liegen die **Durchschnittspreise** derzeit bei rund **2.500–2.600 € pro m²** für Eigentumswohnungen und ca. **2.300–2.400 € pro m²** für Einfamilienhäuser^{[2][3]}. Diese Werte dienen als Orientierungsrahmen für typische Objekte. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das einen **leichten Anstieg** bei Wohnungen von knapp +1 % und einen kleinen **Rückgang** bei Häusern von etwa –2 %^[2] – insgesamt also **nahezu stabile Preise** im Jahresvergleich. Hochwertige Neubauwohnungen oder Objekte in **Top-Lagen** erzielen teils auch deutlich höhere Preise, während einfachere Bestandsimmobilien am Stadtrand darunter liegen. Aufgrund des geringen Transaktionsvolumens in Wassertrüdingen können einzelne Verkäufe die Statistik zeitweise verzerren. Beispielsweise führen ein paar **hochpreisige Neubau-Angebote** zu überdurchschnittlichen Preisangaben auf einigen Portalen. Die tatsächliche Markttendenz liegt jedoch im beschriebenen moderaten Rahmen. **Fazit:** Nach der Preisdelle 2022/23 hat der Wohnimmobilienmarkt in Wassertrüdingen 2024 wieder leicht angezogen und konsolidiert aktuell auf einem etwas höheren Preisniveau^{[4][5]}.

Mieten – steigende Nachfrage treibt die Preise

Mietpreise: Auch die **Mieten** in Wassertrüdingen haben im Jahresverlauf angezogen. Mieter zahlen aktuell für **Wohnungen** durchschnittlich etwa **9,5 bis 10 € pro m²** Kaltmiete, während **Mietshäuser** im Schnitt bei ca. **8,5 bis 9 € pro m²** liegen^[6]. Zum Vergleich: Im Vorjahresquartal lagen die Wohnungsmieten bei rund 9,6 €/m² – aktuell sind es ~9,8 €/m², ein Anstieg um etwa **+2 %**^[6]. Bei Häusern zeigen sich leicht rückläufige Werte (Q3 2024: ~9,3 €/m², jetzt ~9 €/m²)^[6]. In **Top-Lagen** (z. B. innenstadtnah oder besonders begehrte Wohnviertel) werden für Wohnungen teils Spitzenmieten über 11 €/m² erzielt, wohingegen in einfachen Randlagen auch Mieten um 7–8 €/m² möglich sind. Insgesamt signalisiert der Mietmarkt eine **hohe Nachfrage** – viele Haushalte bleiben angesichts gestiegener Zinsen zunächst in Miete, was den Mietspiegel weiter nach oben treibt^[7]. Die Wohnungsknappheit trägt ihren Teil dazu bei: Landesweit fehlen weiterhin zehntausende Wohnungen, was den Druck auf die Mieten erhöht. Experten schätzen, dass in Bayern bereits 2024 rund **550.000 Wohnungen** fehlten und sich das Defizit bis 2025 auf etwa **750.000 Wohnungen** vergrößern wird^[8]. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass die Mieten – selbst in einer kleineren Stadt wie Wassertrüdingen – deutlich anziehen.

Bayern-Vergleich – Wassertrüdingen im Kontext

Wie steht Wassertrüdingen im Kontext des Gesamtmarkts in Bayern da? Im Folgenden vergleichen wir die **örtlichen Preise und Trends** mit dem bayerischen Durchschnitt:

- **Preisniveau:** Wassertrüdingen bewegt sich preislich im **Mittelfeld** der bayerischen Regionen. Während Metropolen wie München oder Regensburg deutlich höhere Immobilienwerte aufweisen, liegen die Preise in Wassertrüdingen unter dem Landesmittel – insbesondere bei Wohnungen. Laut Daten der Sparkassen-Finanzgruppe beträgt der **durchschnittliche Quadratmeterpreis** in Bayern (Stand Mitte 2025) rund **3.450 €** für Eigentumswohnungen und **2.990 €** für Häuser^[9]. In

Wassertrüdingen sind die entsprechenden Werte mit grob **2.500–3.000 €/m²** (Wohnungen) bzw. **~2.400 €/m²** (Häuser) **etwas niedriger** bzw. deutlich darunter. Wohneigentum ist hier also **erschwinglicher** als im bayerischen Schnitt – vor allem bei Eigentumswohnungen. **Häuser** in Wassertrüdingen liegen preislich ebenfalls unter dem Landesdurchschnitt, allerdings nicht so stark wie Wohnungen. Für viele Käufer bietet Wassertrüdingen damit ein **attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis** im Vergleich zu den Ballungszentren^[10].

- **Mietniveau:** Ähnlich verhält es sich bei den **Mieten**. Bayernweit liegt die durchschnittliche Wohnungskaltmiete aktuell bei ca. **10,2 € pro m²** (Anfang 2025)^[11]. Wassertrüdingen weist mit rund **9–10 €/m²** einen ähnlichen absoluten Wert auf. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der bayerische Schnitt durch viele ländliche Gebiete nach unten gedrückt wird, während Spitzenstädte wie München (> 19 €/m²) den Schnitt nach oben treiben^[12]. Vergleicht man Wassertrüdingen mit anderen Kleinstädten und Mittelstädten, so liegen die **Mieten dort oft zwischen ~8 € und 12 €/m²** – Wassertrüdingen rangiert also am **oberen Ende** dieser Spanne. Dies deutet auf ein **recht knappes Angebot** hin, das die Preise hoch hält^[13]. Bei **Mietshäusern** beträgt der bayerische Durchschnitt etwa 9,5–10 €/m²; in Wassertrüdingen sind es ~9 €/m² und damit minimal darunter^[6].
- **Preistrends im Vergleich:** Interessant ist, dass Wassertrüdingen zuletzt einen teils **dynamischeren Preistrend** zeigte als der Freistaat insgesamt. Bayernweit waren die **Kaufpreise 2023 leicht rückläufig**, stabilisierten sich dann und stiegen im 1. Quartal 2025 erstmals wieder **leicht (+3,8 % zum Vorjahr)**^[14]. In Wassertrüdingen hingegen wurden – ausgehend von einem niedrigeren Preisniveau – vereinzelt höhere Zuwächse beobachtet. So verzeichnete z. B. das **Häusersegment** in Wassertrüdingen 2024 einen zweistelligen Preissprung (nachdem 2022/23 eine Korrektur stattgefunden hatte). Solche Nachholeffekte sind in kleineren Städten nicht unüblich: In Boomphasen legen zunächst die Großstädte vor, während kleinere Städte zeitverzögert **aufholen**^[15]. Umgekehrt könnten etwaige Preisrückgänge – falls sie bayernweit nochmals auftreten – in Wassertrüdingen **milder ausfallen**, da die hiesigen Preise nie so überhitzt waren wie in den Top-Städten^[16]. Insgesamt liegt Wassertrüdingen preislich **im Rahmen ähnlicher Städte in Bayern** und bietet im Vergleich zu den Ballungsräumen ein attraktives **Preis-Leistungs-Verhältnis**, was zunehmend Käufer anzieht und den Markt vor Ort stützt^[10].

Einflussfaktoren – Zinsen, Neubau und Nachfrage

Mehrere **Einflussfaktoren** prägen die aktuelle Marktlage in Wassertrüdingen. Zu den wichtigsten zählen die Entwicklung der **Bauzinsen**, die regionale **Bautätigkeit** (Angebotssituation) sowie die **Nachfragesituation** durch Demografie und Standortqualität. Diese Faktoren wirken 2024/2025 teils gegenläufig auf die Preise^[17]:

- **Zinsentwicklung:** Die **Zinswende seit 2022** hat den Immobilienmarkt stark beeinflusst. Hypothekenzinsen, die zuvor jahrelang um ~1 % p.a. lagen, sind sprunghaft gestiegen und bewegen sich aktuell auf dem höchsten Niveau seit über einem Jahrzehnt. Mitte 2025 liegen die typischen **Bauzinsen** für 10-jährige Darlehen bei ca. **3,5–4,1 % p.a.**^[18]. Baugeld hat sich damit gegenüber der Niedrigzinsphase deutlich verteuert, was die Finanzierung von Immobilien anspruchsvoller macht. Die Folge: Viele private Käufer können sich aufgrund höherer monatlicher Raten weniger leisten, was 2023 zu einem merklichen Rückgang der Nachfrage und in der Spitze sogar zu leichten Preisrückgängen führte^[19]. Allerdings haben sich die Zinsen seit Anfang 2024 auf diesem Plateau **stabilisiert** – es stellt sich eine neue Normalität ein. Wie Dr. Klein-Finanzexperte **Stefan Münter** im Mai 2025 anmerkte: „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“^[20]. Mit anderen Worten: Die Ära der ultrabilligen Kredite ist vorbei, aber Immobilienfinanzierung bleibt 2025 **kalkulierbar**. Viele Haushalte haben ihre Kaufpläne inzwischen an das neue Zinsniveau angepasst. Wichtig ist, dass trotz höherer Zinsen die **Kaufnachfrage** nicht kollabiert ist – im Gegenteil: Laut einer Sparkassen-Umfrage streben inzwischen wieder **über die Hälfte der 20–29-Jährigen** Wohneigentum an, **acht Prozentpunkte mehr** als im Vorjahr^[21]. Auch die Banken berichten von einer Belebung: Die bayerischen Sparkassen verzeichneten Anfang 2025 einen sprunghaften **Anstieg der Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten um rund +25 %** gegenüber dem Vorjahr^[22]. Viele Kaufinteressenten standen also nur auf der Bremse und kommen jetzt – da sie sich an ~4 % Zinsen „gewöhnt“ haben –

zurück in den Markt. Fazit zum Zins: **Hohe Zinsen wirken dämpfend, aber nicht lähmend.** Die Folge sind längere Verkaufszeiten und härtere Preisverhandlungen, doch es gibt weiterhin **reichlich Kaufwillige**. Entscheidend ist nun die **Planungssicherheit**: Da kein weiterer drastischer Zinsanstieg erwartet wird, können Käufer und Verkäufer mit dem aktuellen Niveau planen^[23]. Sollte die EZB mittelfristig die Zinsen senken (frühestens Ende 2024/2025 denkbar), würde das zusätzlich Käufer in den Markt spülen. Kurzfristig aber bleiben die Finanzierungsbedingungen angespannt – umso wichtiger sind ausreichendes Eigenkapital und ggf. Förderkredite (z. B. KfW), um Transaktionen erfolgreich umzusetzen.

- **Bauaktivität und Angebot:** Die **Neubautätigkeit** ist ein Schlüsselfaktor für das Immobilienangebot. In Wassertrüdingen selbst werden derzeit nur vereinzelt größere Wohnbauprojekte realisiert, Bauland ist knapp. Auf Landesebene zeigt sich ein deutlicher Negativtrend: Die Zahl der Baugenehmigungen 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 2023^[24]. Damit fiel das Genehmigungsvolumen auf den Stand von 2011/12 zurück – ein deutlicher Einschnitt nach den Boomjahren zuvor. Besonders betroffen war der **Mehrfamilienhausbau** (-16,5 % Genehmigungen vs. Vorjahr) und der Bau von **Einfamilienhäusern** (-14,9 %)^[25]. Ursachen sind vor allem **explodierte Baukosten** (Material, Energie) und gestiegene Zinsen, die viele Projekte unwirtschaftlich machen. Zusätzlich bremsen Faktoren wie **Fachkräftemangel am Bau**, strenge Energieauflagen und unsichere Förderbedingungen den Neubau^[26]. Für Wassertrüdingen bedeutet das: **Wenige neue Wohnflächen** kommen kurzfristig auf den Markt. Die Stadt erlebt keinen Bauboom – im Gegenteil, einige geplante Projekte wurden mangels Käufern oder wegen hoher Baukosten **verschoben**^[27]. Die drastisch rückläufigen Genehmigungszahlen sorgen dafür, dass das **Angebot** an Neubauwohnungen 2025/26 **sehr begrenzt** sein wird. Ein entlastender Zustrom an frischen Immobilien ist also nicht in Sicht. Dadurch fehlt ein wichtiger Puffer auf der Angebotsseite: Wenig Neubau bedeutet, dass Kaufinteressenten verstärkt auf den **Bestandmarkt** ausweichen müssen, was die Preise dort stützt^[28]. 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 Bauträger allmählich auf das neue Umfeld einstellen. Unterm Strich bleiben Bautätigkeit und Fertigstellungen jedoch **deutlich unter dem Bedarf**^[29]. Die Immobilienbranche fordert daher von der Politik Erleichterungen (weniger Bürokratie, bessere Abschreibungsmöglichkeiten), um den Wohnungsbau anzukurbeln. Bis sich hier etwas ändert, wirkt das **knappe Angebot als Preispuffer**: Selbst bei nachlassender Nachfrage werden Preise nicht dramatisch einbrechen, solange kaum neue Objekte nachkommen^[30].
- **Nachfrage & Standortfaktoren:** Auf der **Nachfrageseite** präsentiert sich Wassertrüdingen als **attraktiver Wohnstandort** mit stabilem Bevölkerungsniveau. Die Stadt hat rund **6.400 Einwohner** und liegt im Landkreis Ansbach (Westmittelfranken), als **Kleinstadt** innerhalb der Metropolregion Nürnberg^[31]. Wassertrüdingen bietet eine historische Altstadt (ehemaliges Markgrafenstädtchen) sowie eine solide Wirtschaft und gute Lebensqualität. Größere Abwanderungen hat es in den letzten Jahren nicht gegeben; im Gegenteil zieht die Stadt gelegentlich **Rückkehrer** oder Zuzügler aus teureren Ballungsräumen an, die hier erschwinglicheres Eigentum suchen. Dies sorgt für eine **grundsolide Nachfrage** nach Immobilien in Wassertrüdingen – sowohl zum Eigennutz als auch zur Kapitalanlage^[32]. Besonders **Einfamilienhäuser** sind begehrt bei lokalen Familien, die von der Miete ins Eigenheim wechseln möchten. Allerdings setzt die Einkommensgrenze manchen Wünschen enge Grenzen: Durch die gestiegenen Zinsen können sich einige junge Familien (noch) **keinen Kauf leisten** und verbleiben vorerst im Mietverhältnis – was wiederum die Mietnachfrage erhöht^[33]. **Eigentumswohnungen** werden in Wassertrüdingen sowohl von Kapitalanlegern (zur Vermietung an die lokale Bevölkerung) als auch von älteren Semestern gesucht, die sich verkleinern und zentraler wohnen wollen^[34]. Ein interessanter Trend ist die steigende Nachfrage nach **kleineren Wohnungen**: Viele Ein-Personen-Haushalte und Paare (sowohl junge Singles als auch ältere Alleinstehende) ziehen nach Wassertrüdingen bzw. suchen dort eine Bleibe. Laut Marktdaten hatten im vergangenen Jahr **kleine Wohnungen (< 40 m²)** die höchsten Mietpreissteigerungen, während große Wohnungen > 90 m² wesentlich moderater zulegten^[35]. Für Vermieter bedeutet das: Kompakte Wohnungen sind derzeit besonders gefragt und renditestark, da viele Mieter etwas Kleineres suchen (oder sich nichts Größeres leisten können). **Standortfaktoren:** Wassertrüdingen punktet mit guter Infrastruktur

(Schulen, medizinische Versorgung, ÖPNV-Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten) und attraktivem Umfeld (hoher Freizeitwert durch Natur – z. B. Hesselberg und Fränkisches Seenland – sowie kulturelle Angebote). Die Arbeitslosenquote in der Region ist niedrig, die lokale Wirtschaft **robust**. Solche weichen Faktoren tragen dazu bei, dass Wassertrüdingen als Wohnort beliebt bleibt – was die Immobiliennachfrage **stabil** hält.[36].

Ausblick – Prognose für Q4 2025 und Anfang 2026

Preisprognose: Vieles spricht dafür, dass die **Kaufpreise** in Wassertrüdingen in den kommenden Quartalen **weitgehend stabil bleiben** oder leicht ansteigen. Die kräftige Korrekturphase von 2022/23 scheint überwunden – inzwischen haben sich Angebot und Nachfrage neu austariert. Wie Immobilienexperten berichten, lagen die durchschnittlichen Bestandsimmobilien-Preise Anfang 2024 etwa auf dem Niveau von 2020 (nach dem Rückgang Ende 2022/23). Seit Q1 2024 bewegen sich die Preise **sehr konstant** und zeigen nun eine leichte Erholungstendenz. Diese Erholung dürfte sich fortsetzen, allerdings ohne spekulative Übertreibungen. **Für Q4 2025 und Anfang 2026** erwarten wir in Wassertrüdingen moderate Preissteigerungen von **+1 bis +3 %** in den gefragten Segmenten.[37]. Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilienvermittlung in der Region, 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.“[38] Dies deckt sich mit unserer Einschätzung: **Gute Lagen** legen leicht zu, **durchschnittliche Lagen** bewegen sich eher **seitwärts**. Ein deutlicher Preisboom ist mangels fehlender Niedrigzinsen nicht in Sicht – aber auch ein nennenswerter Preisrückgang erscheint unwahrscheinlich, solange die Zinsen stabil bleiben und kein größerer Nachfrageschock eintritt.[39].

Mietprognose: Am **Mietmarkt** stehen die Zeichen weiter auf Wachstum. Die anhaltende Wohnungsnot (bundes- und landesweit) und der Mangel an Neubauwohnungen dürften dafür sorgen, dass **Mieten 2025** weiter steigen. Für Wassertrüdingen rechnen lokale Marktkenner mit einem Mietanstieg von ca. **+3 bis +5 %** über das Gesamtjahr 2025.[40]. Gerade zum Herbst hin (wenn z. B. durch Jobwechsel, Ausbildungs- und Studienbeginn traditionell viele Umzüge stattfinden) könnte es nochmals einen leichten Schub nach oben geben.[40]. Bereits jetzt im Herbst 2025 zeigen sich steigende Neuvertragsmieten, insbesondere bei kleineren Wohnungen in der Stadt. Solange das Angebot so knapp bleibt – und es in Wassertrüdingen vorerst keinen nennenswerten Neubau-Zuwachs gibt – wird auch 2026 mit weiter **steigenden Mieten** zu rechnen sein.[41].

Fazit – Wassertrüdingen im Aufwind, 4punkt0 als Partner an Ihrer Seite

Der Immobilienmarkt in Wassertrüdingen präsentiert sich im 3. Quartal 2025 **robust**: Die Preise haben sich auf solidem Niveau **stabilisiert** bzw. leicht erhöht, die Nachfrage bleibt trotz Zinsanstieg **ungebrochen** hoch und das Angebot ist weiterhin knapp. Wassertrüdingen behauptet sich damit erfolgreich im bayerischen Vergleich und bietet **Chancen** für verschiedene Marktakteure. Für **Käufer** heißt das: jetzt gut prüfen und bei passenden Angeboten **selektiv zugreifen**, bevor die Preise weiter anziehen. **Verkäufer** können mit einem gut vorbereiteten, **marktgerechten Vorgehen** sehr gute Ergebnisse erzielen – hierbei ist eine **realistische Preisfindung** zentral. **Investoren** finden in Wassertrüdingen eine verlässliche Umgebung mit solidem **Wertsteigerungspotenzial** und vergleichsweise stressarmem Vermietungsumfeld. Angesichts der aktuellen Marktlage ist eine **objektive Wertermittlung** wichtiger denn je, um weder Chancen noch Geld zu verschenken. Ein **Kurzgutachten** kann hierbei eine wertvolle Orientierung bieten, indem es den **marktgerechten Wert** einer Immobilie kompakt und fundiert aufzeigt.

Als regionaler Immobilienprofi beobachtet **4punkt0 Immobilien** diese Entwicklungen genau und steht Ihnen gern beratend zur Seite. Wassertrüdingen behauptet sich als **attraktiver Wohnstandort** – ein Fundament, das auch in den kommenden Quartalen für Bewegung und Möglichkeiten am Markt sorgen wird. **Wir halten Sie über den Immobilienmarkt in Wassertrüdingen weiterhin auf dem Laufenden!**

[1] [7] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [32] [37] [38] [39] [41] Immobilien [Stadt]_ Marktbericht [Zeitraum] – Preise, Trends und [Bundesland]-Vergleich, Einflussfak.docx
<file:///file-2MnjE9XLbX4jY2y5BDwuTZ>

[2] [3] Immobilienpreise in Wassertrüdingen: Quadratmeterpreise Stand Q1 2025 | immoverkauf24
<https://www.immoverkauf24.de/immobilienpreise/bayern/ansbach-kreis/wassertruedingen/>

[4] [5] Immobilienpreise in Wassertrüdingen Q3/2025 – Preise & Renditen
<https://davidundjacques.de/immobilienpreise/bayern/wassertruedingen/>

[6] Mietspiegel Wassertrüdingen 2025: Aktuelle Mietpreise und Trends
<https://www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/bayern/wassertruedingen/>

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

[31] Wassertrüdingen – Wikipedia
<https://de.wikipedia.org/wiki/Wassertr%C3%BCdingen>

[33] [34] [35] [36] [40] Immobilien [Stadt]_ Marktbericht [Zeitraum] – Preise, Trends und [Bundesland]-Vergleich, Einflussfak.docx
<file:///file-SWPWtFnrejF22UtodxfubX>