



# 4punkt0 Immobilien

Mit Herz & High-Tech 4.0



## **Immobilien Weissenburg in Bayern:**

Marktbericht Q3 2025 – Preise, Trends und Bayern-  
Vergleich, Einflussfaktoren und Prognose

# Immobilien Weißenburg in Bayern: Marktbericht Q3 2025 – Preise, Trends und Bayern-Vergleich, Einflussfaktoren und Prognose

## Einleitung

Der Wohnimmobilienmarkt in **Weißenburg in Bayern** zeigt im **3. Quartal 2025** eine stabile bis leicht aufwärts gerichtete Tendenz. Dieses Quartal konnten moderate Preissteigerungen beobachtet werden, nachdem sich der Markt bereits seit Anfang 2024 wieder belebt hat. In diesem Bericht liefern wir einen datenbasierten Überblick über die aktuellen **Kauf- und Mietpreise** in Weißenburg, ihre **Preisentwicklung** im Vergleich zum Vorjahr und Vorquartal sowie einen **Vergleich mit dem bayerischen Durchschnitt**. Außerdem beleuchten wir wichtige **Einflussfaktoren** – von der Zinsentwicklung über die Neubautätigkeit bis zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage – und geben einen **Ausblick** auf die kommenden Quartale.

*Ein besonderes Highlight dieses Quartals:* 4punkt0 Immobilien setzt verstärkt auf **3D-Rundgänge** als innovativen Service in der Vermarktung. Diese virtuellen Besichtigungen ermöglichen Interessenten, Immobilien **komfortabel und realistisch online** zu erkunden. Die **positive Resonanz** auf diese 3D-Rundgänge unterstreicht das Bestreben von 4punkt0 Immobilien, mit **modernen Tools** ein angenehmes und effektives Immobilienerlebnis zu bieten – ein Quartalsschwerpunkt, der das Angebot für Käufer und Verkäufer sichtbar aufwertet.

## Kaufpreise

**Aktuelle Preisniveaus:** Der Immobilienmarkt in Weißenburg ist durch **moderate Kaufpreise** gekennzeichnet. Laut aktuellen Angebotsdaten liegen die durchschnittlichen **Kaufpreise** für Wohnimmobilien derzeit bei rund **3.500 € pro m<sup>2</sup>** für **Eigentumswohnungen** und etwa **2.900 € pro m<sup>2</sup>** für **Einfamilienhäuser**[1]. Diese Werte beziehen sich auf *Angebotspreise* und dienen als Orientierungsrahmen für typische Verkaufsfälle. In **Top-Lagen** (z. B. in der Innenstadt oder begehrten Wohnvierteln) werden für hochwertige Neubauwohnungen oder sanierte Objekte jedoch teils deutlich höhere Preise erzielt, während einfachere Bestandsimmobilien am Stadtrand entsprechend *günstiger* zu haben sind. Insgesamt sind die Weißenburger Preise vergleichsweise erschwinglich im Kontext der Metropolregion Nürnberg – ein Vorteil für Käufer, der jedoch auch von Investoren wahrgenommen wird.

**Preistrends:** Im **Jahresvergleich** zeigt Weißenburgs Preisentwicklung einen klaren Aufwärtstrend. Eigentumswohnungen verteuerten sich innerhalb eines Jahres um etwa **+12-13 %** (Q3 2025 vs. Q3 2024), während Einfamilienhäuser etwa **+7-10 %** teurer angeboten werden als vor einem Jahr[1]. Dieser Anstieg fällt deutlich kräftiger aus als der bayerische Marktdurchschnitt (landesweit nur ca. +2,5 % bei Wohnungen und +0,9 % bei Häusern im selben Zeitraum[2]) – ein Hinweis darauf, dass Weißenburg nach der Zurückhaltung 2022/2023 einen **Nachholeffekt** erlebt. Gegenüber dem **Vorquartal** (Q2 2025) sind die Preise ebenfalls weiter gestiegen: Wohnungen legten um rund **+4-5 %** zu, Häuser um etwa **+2 %**[3]. Damit setzt sich der leichte Aufwärtstrend fort, wenn auch in moderatem Tempo. Die *angebotenen* Kaufpreise in Weißenburg haben sich auf dem aktuellen Niveau gefestigt – größere Preissprünge innerhalb eines Quartals bleiben bislang aus, was auf eine gewisse **Marktberuhigung** hindeutet, nachdem die Erholung im Vorjahr zunächst dynamisch ausfiel.

## Mieten

**Mietpreisniveau:** Auch der Mietmarkt in Weißenburg spiegelt eine rege Nachfrage wider, zeigt aber zuletzt eher stabile Preise. Mieter zahlen aktuell durchschnittlich etwa **9,5-10 € pro m<sup>2</sup> Kaltmiete** für **Wohnungen** und rund **10-11 € pro m<sup>2</sup>** für **Mietshäuser**[4]. In **Top-Lagen** (beispielsweise zentrumsnah oder in besonders gefragten Wohngegenden) werden teils Spitzenmieten bis zu **~12 € pro m<sup>2</sup>** erreicht, wohingegen in einfacheren Randlagen Wohnungen ab etwa **7 € pro m<sup>2</sup>** angeboten werden. Diese Spreizung verdeutlicht, wie Lage und Objektqualität die Miethöhe beeinflussen. Insgesamt ist der Mietwohnungsmarkt gut nachgefragt – viele Haushalte **bleiben angesichts höherer Bauzinsen lieber in Miete**, was tendenziell für

**zusätzlichen Druck** auf den Mietmarkt sorgt[5]. Gerade Familien, die sich wegen gestiegener Finanzierungskosten (noch) kein Eigenheim leisten können, weichen vorerst auf Mietobjekte aus, wodurch attraktive Mietangebote schnell vergriffen sind.

**Mietpreisentwicklung:** Im Gegensatz zu den Kaufpreisen verlief die Mietpreis-Entwicklung zuletzt *unspektakulärer*. Über das Jahr betrachtet sind die durchschnittlichen Mieten in Weißenburg **nahezu stabil** geblieben. Aktuell liegt der Quadratmeterpreis für eine Mietwohnung bei ca. **9,8 €**, verglichen mit rund **9,9 €** vor einem Jahr – ein leichter **Rückgang um etwa 1%**[6]. Auch bei Häusern zur Miete gab es im Jahresvergleich keine großen Sprünge (aktuell ~8,6–10,5 € je nach Datengrundlage, gegenüber ~8,9–9,3 € vor einem Jahr)[6][4]. Zum Vergleich: Im bayerischen **Landesdurchschnitt** sind die Wohnungsmieten im letzten Jahr um etwa **+5 %** gestiegen[7] – Weißenburg liegt mit seiner Seitwärtsbewegung also *unter* dem Landestrend, was auf eine aktuell ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen bzw. auf eine natürliche Preisobergrenze durch die lokale Kaufkraft hindeuten könnte. Kurzfristig schwanken die Angebotsmieten leicht, blieben aber auch vom **Vorquartal** auf Q3 2025 weitgehend unverändert. In Summe steht der Weißenburger Mietmarkt für **solide, erschwingliche Mieten** ohne extreme Ausschläge – ein Vorteil für Mieter, der jedoch angesichts anhaltender Nachfrage nicht garantiert auf Dauer bestehen wird.

## Bayern-Vergleich

Im bayernweiten Vergleich rangiert Weißenburg preislich **im Mittelfeld** und deutlich unter den Spitzenwerten der Metropolregionen. **Eigentumswohnungen** kosten hier mit rund 3.500 €/m<sup>2</sup> im Schnitt gut **20 % weniger** als im **bayerischen Durchschnitt** (Ø ~4.400 €/m<sup>2</sup>)[8]. **Häuser** liegen mit ca. 2.900 €/m<sup>2</sup> ebenfalls etwa **20–25 % unter** dem Landesmittel (Ø ~3.650 €/m<sup>2</sup>)[9]. Diese Differenz ist typisch für eine **mittelgroße Stadt** wie Weißenburg, da in den Landeszahlen hochpreisige Großstädte (allen voran München) stark nach oben ziehen. Dennoch hat Weißenburg innerhalb seines regionalen Kontexts relativ hohe Immobilienpreise: Im **Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen** gehört die Kreisstadt zu den teuersten Standorten. Zum Beispiel werden in der Nachbarstadt Treuchtlingen Immobilien im Schnitt bereits für rund **2.400 € pro m<sup>2</sup>** angeboten[10] – Weißenburg liegt also deutlich darüber, was die höhere Attraktivität und zentrale Funktion der Stadt widerspiegelt.

Betrachtet man die **Preisentwicklung**, zeigt sich ein interessantes Bild: Weißenburgs Immobilienpreise steigen derzeit **deutlich stärker** als der Gesamtmarkt. Während landesweit 2025 nur moderate Zuwächse verzeichnet wurden (ca. **+2,5 %** bei Eigentumswohnungen, **+0,9 %** bei Häusern im Durchschnitt)[2], konnte Weißenburg zweistellige Wachstumsraten bei Eigentum verzeichnen[11]. Hier wirkt zum einen der **Aufholeffekt** nach der Marktdelle 2022/23 – kleinere Städte haben oft zeitverzögert reagiert und ziehen nun an –, zum anderen die spezifische **Nachfragesituation vor Ort**. Gleichzeitig sind die **Mieten** in Weißenburg mit **~10 €/m<sup>2</sup>** nur unwesentlich geringer als der bayerische Schnitt (**~10,4 €/m<sup>2</sup>**)[12] und haben zuletzt kaum zugelegt, während Bayern insgesamt noch Mietsteigerungen um ~4–5 % verzeichnete. Das deutet darauf hin, dass Weißenburg derzeit ein **etwas entspannteres Mietpreinsniveau** hält als viele andere Orte in Bayern – ein Umstand, der Mieter freut, Investoren aber signalisiert, dass Mietrenditen hier (noch) auf solidem, aber nicht überhitztem Niveau liegen.

## Einflussfaktoren

**Zinsentwicklung:** Einer der maßgeblichen Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt 2024/2025 ist die **Baufinanzierungszins-Wende**. Nach historischen Tiefstständen um 1 % im Jahr 2021 haben die Zinsen für Immobilienkredite seit 2022 deutlich angezogen und liegen aktuell bei etwa **3,5–3,6 %** für Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung[13]. Diese Verteuerung der Finanzierung hat die Kaufnebenkosten spürbar erhöht und viele Kaufinteressenten zunächst **zurückhaltend werden lassen**. Allerdings scheint sich der Markt darauf eingestellt zu haben: Seit Anfang 2024 sind die Zinsen auf diesem Niveau relativ **stabil** geblieben und bewegen sich tendenziell seitwärts. Die Mehrheit der Experten rechnet kurzfristig mit **gleichbleibenden Zinsen** um 3,5–4 %[14]; extreme neue Zinsschocks gelten als unwahrscheinlich[15]. Für Käufer bedeutet das zwar weiterhin höhere monatliche Kreditraten im Vergleich zu den Nullzins-Jahren, aber zugleich eine gewisse Planungssicherheit. Viele haben ihre Finanzierungskonzepte angepasst – etwa durch mehr Eigenkapital oder kleinere Objektgrößen – und **steigen nun trotz höherer Zinsen in den Markt ein**, sobald die Kalkulation passt. Insgesamt dämpfen die gestiegenen Bauzinsen zwar die **Erschwinglichkeit** von

Wohneigentum, führen aber nicht (mehr) zum Stillstand des Marktes, da das Grundinteresse an Immobilien ungebrochen bleibt.

**Neubau und Angebot:** Die **Angebotssituation** am Weißenburger Immobilienmarkt ist weiterhin geprägt von **geringem Neubauvolumen** und einem begrenzten Angebot an Bestandsimmobilien. Bundesweit und in Bayern ist ein starker Rückgang der Bautätigkeit zu beobachten – hohe Baukosten, Fachkräftemangel und unsichere Rahmenbedingungen (etwa durch sich ändernde Förderungen und Energieauflagen) bremsen viele Projekte. Konkret zeigt eine aktuelle Regional-Analyse, dass im **Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen** bis 2028 jährlich **rund 420 neue Wohnungen** gebaut werden müssten, um den Bedarf zu decken[16]. Tatsächlich liegt die Neubaurate jedoch weit darunter, sodass sich ein **Defizit** angehäuft hat – aktuell fehlen im Landkreis rund **570 Wohnungen** (Stand 2024)[16]. Zwar gibt es auch Leerstände (der Zensus 2022 zählte ca. 6 % des Wohnungsbestands als ungenutzt), doch viele davon sind **nicht unmittelbar vermietbar** – knapp 1.920 Leerstands-Wohnungen standen bereits länger als ein Jahr leer und sind oft stark renovierungsbedürftig[17]. Somit entlasten sie den Markt kaum. In Weißenburg selbst werden Neubauprojekte sorgfältig geplant, können den Nachfragedruck aber **noch nicht vollständig auffangen**. Die Konsequenz: *Wenig Angebot trifft auf anhaltende Nachfrage*. Beliebte Objekte – etwa familiengerechte Häuser oder gut gelegene Eigentumswohnungen – sind oft schnell vergriffen. Das knappe Angebot trägt wesentlich dazu bei, dass die Preise stabil bleiben oder trotz höherer Zinsen sogar leicht steigen: Jeder Neuankömmling am Markt (sei es ein Neubau oder ein zum Verkauf stehendes Bestandsobjekt) findet aufmerksame Interessenten, da Auswahl in Weißenburg begrenzt ist.

**Nachfrage und Marktstimmung:** Die **Kaufnachfrage** in Weißenburg erweist sich als robust. Lokale Makler berichten, dass nach einer Phase der Unsicherheit 2022/2023 viele Kaufwillige jetzt wieder aktiv auf Immobiliensuche gehen[18]. Anfang 2025 verzeichneten z. B. die Sparkassen in Bayern einen sprunghaften **Anstieg der Baufinanzierungsanfragen um rund +25 %** gegenüber dem Vorjahr[19] – ein Indikator dafür, dass sich aufgestauter Bedarf entlädt. Viele Interessenten hatten ihre Kaufentscheidung wegen der Zinswende lediglich **aufgeschoben, nicht aufgehoben**[20]. Sobald ein finanzierbares Objekt verfügbar ist, wird wieder zugeschlagen. Allerdings zeigt die **Nachfragestruktur** Verschiebungen: Einige potenzielle Käufer – insbesondere **junge Familien und Ersterwerber** – können sich aufgrund höherer Kreditraten derzeit (noch) kein Eigentum leisten. Diese Gruppe bleibt vorerst im Mietsegment, was dort die Nachfrage erhöht[21]. Zugleich gibt es weiterhin **Kapitalanleger** und **Selbstnutzer** mit ausreichend Eigenkapital, die aktiv auf der Suche sind, um von den (im Vergleich zu Großstädten) günstigen Preisen in Weißenburg zu profitieren. Insgesamt ist die Stimmung positiv: Immobilien gelten weiterhin als wertstabile Anlage und Wohnraum vor Ort wird kontinuierlich benötigt. Die verstärkte Nutzung digitaler Vermarktung – wie etwa die erwähnten **3D-Rundgänge** – kommt der Nachfrage zusätzlich entgegen, da Interessenten noch effizienter passende Objekte finden und vorab besichtigen können. Die **Kombination aus moderatem Preisniveau, guter Nachfrage und innovativen Vermittlungsmethoden** schafft Vertrauen und hält das Marktgeschehen lebendig.

## Ausblick

Die Aussichten für den Weißenburger Immobilienmarkt bleiben auch **für die kommenden Quartale 2025/26** verhalten optimistisch. Zwar stehen die **hohen Bauzinsen** weiterhin wie eine Bremse im Raum – sollten die Finanzierungskosten noch in Richtung 4 % steigen, könnte dies die Käuferschaft erneut leicht ausdünnen[22]. Doch insgesamt sprechen mehrere Faktoren dafür, dass kein drastischer Einbruch zu erwarten ist. Die **Nachfragebasis** vor Ort ist solide: Weißenburg profitiert von seiner attraktiven Lage in Mittelfranken, einer guten Infrastruktur und Lebensqualität, was konstant Bewohner und Zuzügler anzieht. Solange das **Angebot** an Immobilien knapp bleibt, ist nicht mit fallenden Preisen zu rechnen – eher mit weiterem leichtem **Preisanstieg** in bestimmten Segmenten. Insbesondere **Eigentumswohnungen** könnten moderat teurer werden, wenn Käufer mangels Alternativen im Umland auf die Stadt ausweichen. Bei **Einfamilienhäusern** dürfte das Preisniveau tendenziell stabil bis leicht steigend bleiben; hier limitiert die Finanzierungssituation die Sprünge, aber jede dauerhaft niedrige Zinsphase könnte sofort wieder für mehr Wettbewerb unter Käufern sorgen.

Auf dem **Mietmarkt** dürfte sich der Trend zu moderaten Steigerungen fortsetzen. Da viele potentielle Eigentümer vorerst Mieter bleiben, bleibt die **Nachfrage nach Mietwohnungen** hoch. Allerdings ist Weißenburg kein überhitzter Großstadtmarkt – die Mietpreise werden voraussichtlich im Rahmen der allgemeinen Einkommensentwicklung nur **leicht zulegen**. Neue Mietwohnungen aus Sanierungs- oder

Neubauprojekten (sofern sie entstehen) könnten für etwas Entlastung sorgen, doch bis größere Bauvorhaben bezugsfertig sind, kann das lokale Angebot knapp bleiben. Insgesamt rechnen wir in den nächsten Quartalen mit einem **seitwärts bis leicht aufwärts gerichteten** Marktverlauf: Größere Preiskorrekturen nach unten sind derzeit unwahrscheinlich, da weder ein Überangebot besteht noch ein Nachfragerückgang in Sicht ist. Im Gegenteil – sollte sich die konjunkturelle Lage verbessern oder die EZB perspektivisch sinkende Zinsen signalisieren, könnte dies 2026 zu einem **erneuten Nachfrageimpuls** führen.

Aus Anbietersicht bedeutet dies, dass realistische Preisfindung weiterhin wichtig ist. Verkäufern bietet der aktuelle Markt eine solide Gelegenheit, ihre Immobilie zu einem **fairen Preis** abzusetzen, solange Geduld bei der Käufersuche mitgebracht wird. Käufer wiederum sollten die finanziellen Möglichkeiten sorgfältig ausloten, aber weiterhin Chancen in Weißenburg suchen – insbesondere im Vergleich zu teureren Regionen bietet der Standort ein gutes **Preis-Leistungs-Verhältnis**. Mit der fortschreitenden **Digitalisierung** (etwa virtuellen 3D-Besichtigungen) und einer vorausschauenden Marktbeobachtung durch lokale Experten bleibt der Immobilienmarkt Weißenburg **transparenter** und berechenbarer als noch vor einigen Jahren. Die Marktakteure können also zuversichtlich nach vorne blicken: Weißenburg in Bayern verspricht, auch im nächsten Quartal ein interessanter Immobilienstandort mit **stabilen Rahmenbedingungen** zu sein.

## Fazit

**Weißenburgs Immobilienmarkt im Q3 2025** präsentiert sich als **gesunder Teilmarkt** mit moderaten Preisen, reger Nachfrage und überschaubarem Angebot. Eigentümer, Investoren und Kaufinteressenten können Vertrauen in die **Werthaltigkeit** von Wohnimmobilien an diesem Standort haben – die Preise bewegen sich **aufwärts, aber ohne Überhitzung**, und die Mietrenditen bleiben solide. Die quartalsweise Betrachtung zeigt, dass die großen Preissprünge der Boomjahre zwar vorbei sind, der Markt sich aber auf einem *neuen Normalniveau* eingependelt hat, das leichte Zuwächse zulässt.

Für alle Beteiligten heißt das: **Marktbeobachtung** und **Flexibilität** sind gefragt. Eigentümer sollten die Entwicklung im Auge behalten, um den richtigen Zeitpunkt für Verkauf oder Vermietung abzuspassen. Kaufinteressenten profitieren davon, gut vorbereitet (Finanzierung geklärt, Wünsche definiert) aufzutreten, da attraktive Objekte weiterhin zügig vergriffen sein können. Weißenburgs Beispiel zeigt, dass auch abseits der Großstädte **Immobilien ein lohnendes Investment** bleiben.

Abschließend lässt sich festhalten, dass 4punkt0 Immobilien mit diesem Bericht einen **transparenten Einblick** in den Markt liefern möchte. Die **professionelle, sympathische Begleitung** durch den aktuellen Quartalsreport soll helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen. Gleichzeitig zeigt der Fokus auf Services wie den 3D-Rundgang, dass **innovative Vermarktung** inzwischen ein wichtiger Teil des Immobiliengeschäfts ist – zum Nutzen aller Beteiligten. Wir von 4punkt0 Immobilien werden die Entwicklung in Weißenburg weiterhin **quartalsweise aufbereiten** und Sie mit aktualisierten Daten und Analysen auf dem Laufenden halten. So bauen wir Marktinteresse und Vertrauen auf – **seriös, informativ und nah am Kunden**, ohne aufdringlich zu werben.

---

[1] [3] [10] [11] Immobilienpreise Weißenburg i.Bay.: Aktuelle Marktentwicklung 1. September 2025

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

[2] [8] [9] Immobilienpreise Bayern: Entwicklung & Prognose Oktober 2025

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

[4] [6] Mietspiegel Weißenburg i.Bay. 2025: Aktuelle Mietpreise und Trends

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

[5] [7] [18] [19] [20] [21] [23] Immobilien [Stadt]\_ Marktbericht [Zeitraum] – Preise, Trends und [Bundesland]-Vergleich, Einflussfak.docx  
file:///file-2MnjE9XLbX4jY2y5BDwuTZ

[12] Mietspiegel Bayern 2025: Aktuelle Mietpreise - ImmoScout24

<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/bayern/mietspiegel>

[13] [14] [22] Bauzinsen aktuell: Die Zinsentwicklung bei Immobiliendarlehen

<https://www.interhyp.de/zinsen/>

[15] Zinsentwicklung Baufinanzierung 2025: Prognose, Chart

<https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html>

[16] [17] Kreis Weißenburg-Gunzenhausen muss 420 Wohnungen pro Jahr neu bauen –

<https://www.altmuehlfranken-online.de/kreis-weissenburg-gunzenhausen-muss-420-wohnungen-pro-jahr-neu-bauen>