IMMOBILIEN-MARKTBERICHT 2022

Landshut

PREISSPIEGEL

MARKTENTWICKLUNG

HOLZNER IMMOBILIEN GMBH

LIEBE LESER* INNEN,

Sie halten die aktuelle Ausgabe des Landshuter Immobilienmarktberichts in Ihren Händen, mit dem wir Ihnen erneut Auskunft über den derzeitigen Immobilienmarkt geben wollen.

IMMOBILIEN IN LANDSHUT

DAS IST UNSER TÄGLICHES GESCHÄFT

Kenntnisse über marktrelevante Daten vergleichbarer Immobilien und deren Wertentwicklung gehören zu den wichtigsten Informationen, die Interessierte vor dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie einholen sollten. Vorliegender Marktbericht soll dabei keine Preisempfehlung darstellen, sondern viel mehr Transparenz im Hinblick auf das vorhandene Angebot sowie die geltende Nachfrage schaffen. Natürlich freuen wir uns, wenn er Ihnen als Orientierungshilfe dient.
Die Erkenntnisse und Fähigkeiten, die wir durch die Arbeit am Marktbericht gewonnen haben, sind für unsere tägliche Arbeit von enormem Wert und unter den Maklern ein echtes Alleinstellungsmerkmal. Landshut ist unser Zuhause - wir kennen nicht nur die Immobilienmarktsituation und ihre Veränderungen, wir kennen auch die Menschen dieser wunderschönen Stadt, die so vieles zu bieten hat.

Viel Spaß beim Lesen unseres Marktberichts 2022. Für weitere Fragen zum Landshuter Immobilienmarkt stehen wir Ihnen natürlich auch telefonisch oder per Mail zur Verfügung.

Herzlichst, Ihre Elvira Holzner,

Holzner Immobilien GmbH

Inhalt

Wohnen in Landshut

S. 5 Einführung

S. 6 Marktentwicklungen genauer betrachtet

S. 6 Der Landshuter Wohnungsmarkt

S. 8 Der Landshuter Häusermarkt

S. 10 Marktentwicklungen im innerstädtischen Vergleich

S. 10 Wohnungen

S. 11 Häuser

S. 12 LA- Achdorf

S. 14 Unsere Marktberichte für den Landkreis

S. 16 LA- Altstadt

S. 17 LA- Nikola

S. 18 LA- Berg

S. 20 Die Leistungen der Holzner Immobilien GmbH

S. 22 LA- Peter und Paul

S. 24 LA- Schönbrunn

S. 26 LA- West

S. 28 Verkaufsbeschleuniger „Homestaging“

S. 30 LA- Wolfgang

HOLZNER
IMMOBILIEN GMBH

Elvira Holzner
Ihre Maklerin in Landshut
rechts Monika Treffler,
Assistenz

Freyung 608
84028 Landshut
T 0871/965 700 80
E info@holzner-immo.de

NICHTS IST WERTVOLLER ALS EINE EMPFEHLUNG

Ich kann Frau Holzner und ihr Unternehmen mit voller Überzeugung und Freude weiterempfehlen. Wir haben in Landshut eine Wohnung geerbt und mussten diese auf Grund anderer Wohnorte in Hamburg und Österreich verkaufen. Wir haben Frau Holzner als verlässliche kompetente und überaus sympathische Frau kennengelernt. Die Bewertung, der Verkauf und auch die Organisation von Entrümpelung und Notartermin war spitze! Ich bedanke mich herzlichst für Ihre tolle Unterstützung und Abwicklung. Ich hätte das aus Österreich heraus nicht bewerkstelligen können. Alles Gute und weiterhin viel Erfolg!

Ursula Wegscheider

Perfekte Betreuung, Rundumservice,
äußerst kompetent und super sympathisch. Mehr als fünf Sterne wert, absolut zu empfehlen.
Danke Dir Elvira!

Bernhard Fischer

Frau Holzner hat mich durch ihre sehr freundliche Art und ihre Kompetenz überzeugt. Der Verkauf meiner Immobilie erfolgte zeitnah und problemlos. Ich würde Frau Holzner jederzeit wieder engagieren.

Renate Bach

Frau Holzner hat den Kauf meiner ersten Immobilie von der Besichtigung bis zum Notartermin begleitet. Ich habe Frau Holzner als außerordentlich freundlich, kompetent, professionell, engagiert und zuverlässig erlebt. Fragen zu Immobilie, Unterlagen, Kaufvertrag etc. wurden stets sehr zeitnah beantwortet. Die Zusammenarbeit mit Frau Holzner empfand ich als äußerst angenehm und vertrauensvoll.

Bernhard Mahler

5 Sterne für Frau Holzner! Sie hat den Verkauf meines Elternhauses hervorragend abgewickelt, den Kauf einer wunderschönen Eigentumswohnung kompetent umgesetzt und dann auch noch die Vermietung in die Hand genommen. Besser geht´s nicht! Ein großes Dankeschön an dieser Stelle!

Lisa Hinrainer

Immobilien-
bewertung

Ratgeber und
Checklisten

EINFÜHRUNG

„Der Preis bleibt heiß.“

„Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut veröffentlicht neue Bodenrichtwerte“ –

eine Überschrift, die Sie alle zwei Jahre in der Zeitung finden. Die meisten Menschen unter Ihnen werden das als Randnotiz höchstens überfliegen. Nicht so diejenigen, die sich wünschen, bald Eigentümer einer Landshuter Immobilie zu sein, und auch diejenigen nicht, die vorhaben ihre Immobilie in naher Zukunft zu veräußern. Für sie ist diese Mitteilung eine wichtige Info, denn die Bodenrichtwerte können die Immobilienpreise erheblich beeinflussen.

Die Berechnungen eines Immobilienwerts basieren auf zwei Faktoren: Zum einen auf dem Wert des Grundstücks und zum anderen auf dem Wert der darauf gebauten Anlage (also z.B. dem Haus, oder der Wohnung). Der Wert des Grundstücks wird vom Bodenrichtwert beeinflusst, denn der sagt aus, wie teuer ein Quadratmeter eines Grundstücks in einem bestimmten Gebiet im Durchschnitt ist.

Die Gebiete oder „Zonen“ stimmen meistens mit den Stadtgebieten überein, aber auch in Landshut gibt es Zonen oder auch nur Straßenblöcke die sich im Wert vom restlichen Stadtviertel unterscheiden. So sind beispielsweise Immobilien am Rennweg etwas weniger wert als solche, die eine Straße davon entfernt liegen. Ausgerechnet und veröffentlicht wird der Bodenrichtwert vom sogenannten Gutachterausschuss, den im Prinzip jede Stadt und jeder Landkreis hat. Der Gutachterausschuss erhält dazu automatisch eine Kopie aller Immobilienkaufverträge und wertet diese anonymisiert aus. Da mit der Erfassung der Bodenrichtwerte wirklich getätigte Verkäufe ausgewertet werden, spiegeln sie das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt sehr gut wider. In Landshut heißt das: die Preise sind in den letzten beiden Jahren erneut gestiegen. Wohnraum ist immer noch knapp, denn die Einwohnerzahlen steigen kontinuierlich an und die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern im Stadtgebiet Landshut wird nicht weniger. Ganz im Gegenteil.

Übrigens:
Die aktuelle Bodenrichtwertkarte der Stadt Landshut und ihrer Stadtteile hängt in unserem Büro zur Ansicht aus. Gerne öffnen wir unsere Türe, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, die für Sie interessanten Daten zu studieren.

MARKTENTWICKLUNGEN GENAUER BETRACHTET

Der Landshuter Wohnungsmarkt 2021/2022

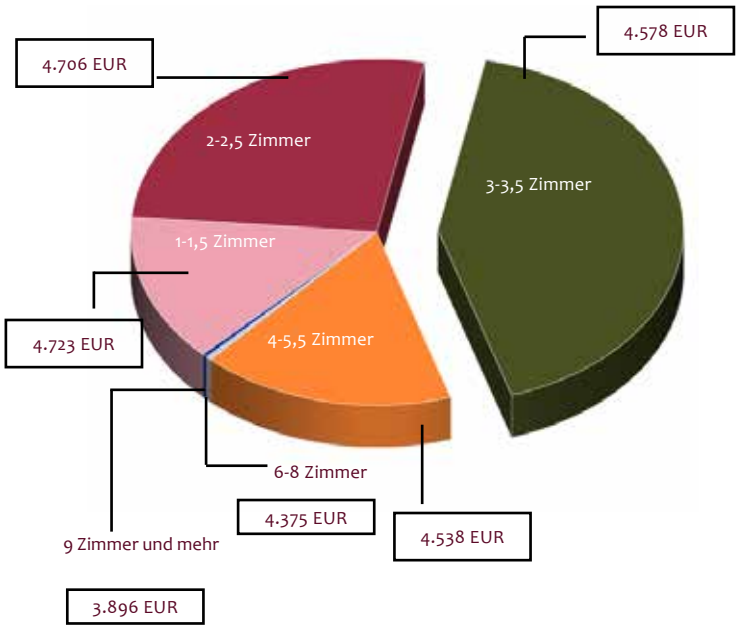
Im Auswertungszeitraum der IMV* vom 16.02.21 bis 16.02.22 wechselten insgesamt 289 Wohnungen den Besitzer. Dabei handelte es sich bei den verkauften Objekten fast ausschließlich um Etagenwohnungen - 250 Stück machen einen Anteil von knapp 86 % der getätigten Transaktionen aus. Veräußerte Dachgeschosswohnungen machen etwa 5,1 %, Maisonette-Wohnungen etwa 3,8 % und Penthouse-Wohnungen etwa 3,4 % der beurkundeten Verkäufe der letzten 12 Monate aus. Die durchschnittliche Größe dieser Wohnungen unterschied sich stark nach Wohnungsart, so lagen die Durchschnittsgrößen der verkauften Etagenwohnungen bei knapp 68 m², während die durchschnittliche Wohnfläche von Dachterassenwohnungen und Maisonette-Wohnungen mit jeweils 100 m² angegeben wurden. Die durchschnittliche Größe der veräußerten Penthouse-Wohnungen lag dann sogar bei 148 m² und damit mehr als doppelt so hoch wie die durchschnittliche Etagenwohnung .

Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden in den letzten Jahren immer weniger Verkäufe registriert, (von 298 Veräußerungen im Jahr 2021 auf nun 289, entspricht einem Rückgang von 3 Prozent), demgegenüber steht allerdings ein ebenso konstant zu beobachtender Anstieg des erzielten Geldumsatzes. Sowohl der mediane Kaufpreis als auch der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist bei fast allen Wohnungstypen leicht gestiegen. Ausnahme bilden Penthousewohnungen.

TRANSAKTIONEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN LANDSHUT 2021/22

* IMV -Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH

VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN FEBRUAR 21 BIS FEBRUAR 22 IM SEGMENT WOHNUNGEN NACH VORHANDENEN ZIMMERN

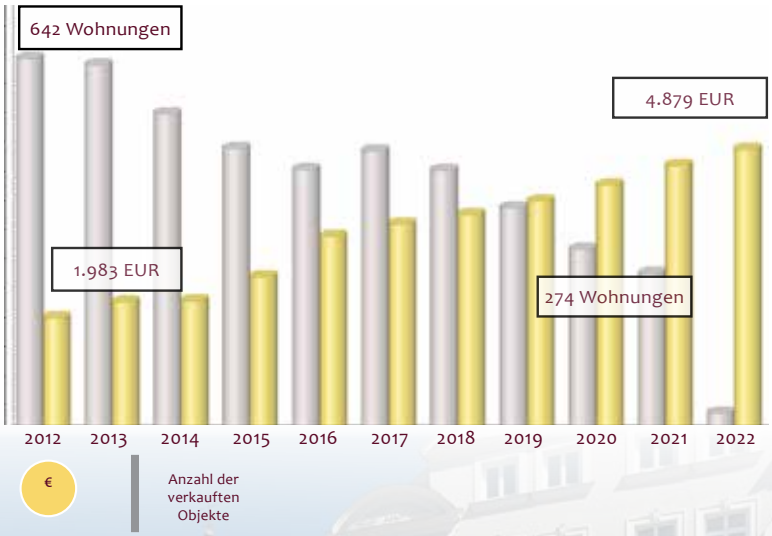


Im folgenden Marktbericht beziehen sich Aussagen zu Transaktionen und deren grafische Darstellungen, falls nicht explizit anders betitelt, immer auf einen Auswertungszeitraum vom 16.02. des Jahres 2021 bis zum 16.02. des aktuellen Jahres. Von den 289 verkauften Wohnungen im gesamten Stadtgebiet war wie bereits in den Jahren zuvor, fast jede zweite eine mittelgroße Wohnung mit 3-3,5 Zimmern. Die durchschnittliche Wohnungsgröße dieser Wohnungen beträgt 85 m².

Je größer die zum Verkauf angebotene Wohnung ist, umso günstiger ist der Preis pro Quadratmeter. Der Quadratmeterpreis für 1 bis 1,5 Zimmerwohnungen liegt so durchschnittlich bei 4.723 EUR. Bei den sehr großen Wohnungen, ab sechs Zimmern, ergab sich dagegen ein um satte 827 EUR niedrigerer medianer Quadratmeterpreis, nämlich 3.896 EUR.

ANGEBOTS- UND PREISENTWICKLUNG NACH KALENDERJAHREN IM SEGMENT WOHNUNGEN IN DEN LETZTEN 10 JAHREN

Im gesamten Marktbericht beziehen sich die Grafiken über Preisentwicklungen auf die angegebenen Kalenderjahre (Januar-Dezember eines Jahres). Die nebenstehende Grafik zeigt deutlich, dass seit 2012 die Anzahl der am Markt angebotenen Wohnungen kontinuierlich sinkt, während im Gegensatz dazu, die Preise aufgrund einer erhöhten oder zumindest gleichbleibenden Nachfrage steigen. Wohnexperten sehen auch weiterhin keinen Abriss der Nachfrage.

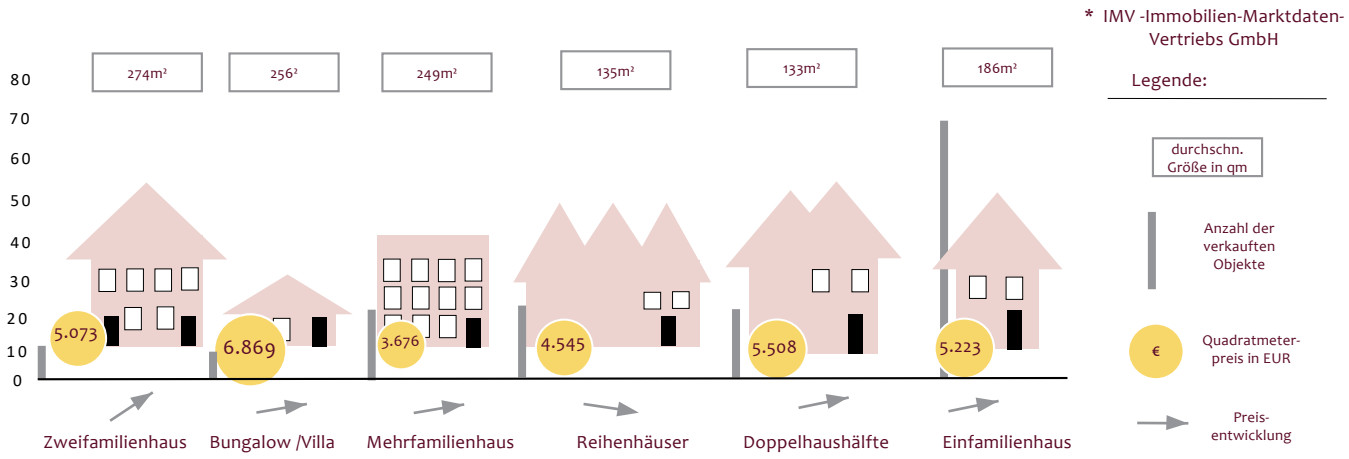


MARKTENTWICKLUNGEN GENAUER BETRACHTET

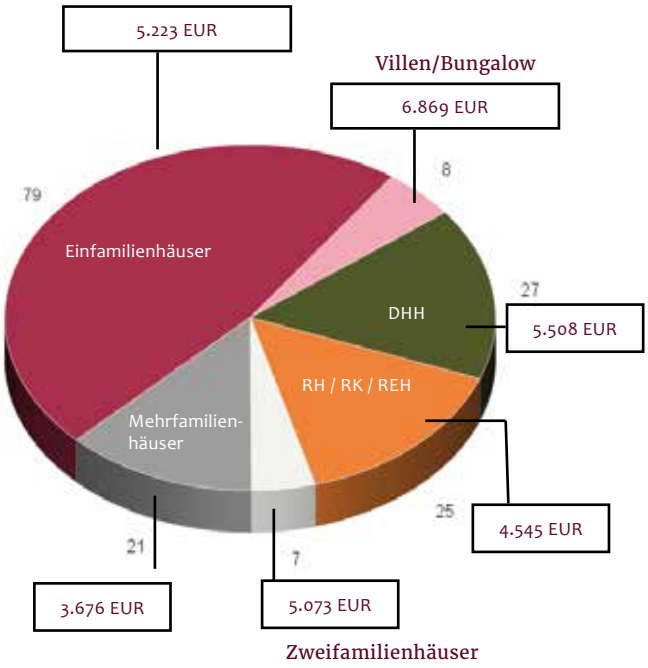
Der Landshuter Häusermarkt 2021/2022

Im Auswertungszeitraum der IMV * vom 16.02.21 bis 16.02.22 wurden zum wiederholten Male deutlich weniger Transaktionen im Segment der Häuser registriert. Innerhalb der betrachteten 12 Monate wechselten diesmal 17,5 Prozent weniger Objekte den Besitzer als noch im Vorjahr. Besonders gefragt und schnell vom Markt sind nach wie vor Einfamilienhäuser. Doppelhaushälften nehmen, mit 27 an der Zahl, erneut den zweiten Platz im Ranking ein. Danach folgen mit knapp 20 Stück, sowohl Reihenhäuser als auch Mehrfamilienhäuser. Im Auswertungszeitraum wurden außerdem 8 Villen und Bungalows sowie 7 Zweifamilienhäuser im Landshuter Stadtgebiet verkauft. Auffällig ist, dass die insgesamt 52 verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von circa 130m², den ansonsten sehr hohen Durchschnittswert der Wohnfläche aller übrigen Häuser (241 m²) auf 165m² drücken. Die insgesamte Steigerung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises aller Objekte beträgt 10,3 %. Bemerkenswert ist die Entwicklung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises der veräußerten Zweifamilienhäuser. Hier ist der Durchschnittswert innerhalb der letzten 12 ausgewerteten Monate mit einer Erhöhung um 50 Prozent besonders stark gestiegen. Bei den Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern verzeichnet die Statistik ein Plus von circa 15 Prozent. Während die Einfamilienhäuser einen um etwa 5 Prozent höheren Quadratmeterpreis abrufen konnten, blieb eine erneute Preissteigerung im Bereich der Reihenhäuser aus. Hier sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis um 2 Prozent zum Vorjahr.

TRANSAKTIONEN VON HÄUSERN IN LANDSHUT 2021/22



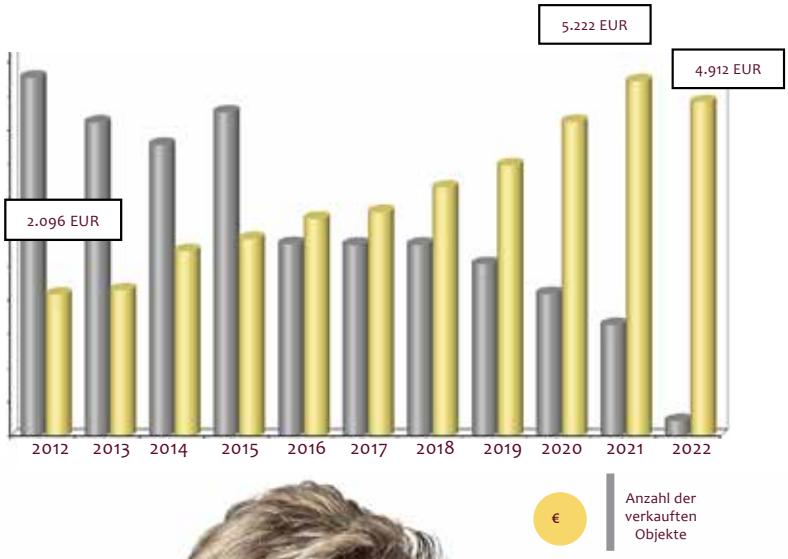
VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN IM SEGMENT HÄUSER NACH OBJEKTTYP



Von den 167 im Auswertungszeitraum Februar 21 bis Februar 22 verkauften Häusern im gesamten Stadtgebiet handelte es sich bei fast der Hälfte der Objekte um Einfamilienhäuser. Es hätten sicherlich insgesamt weit mehr Verkäufe sein können, denn die Nachfrage nach einem freistehenden Wohnhaus in Landshut, ist nach wie vor ungebrochen hoch. Lediglich das fehlende Angebot bremst- eventuell ein Resultat der Zurückhaltung. Eine aufgeschobene Verkaufsentscheidung vieler Landshuter Immobilienbesitzer aufgrund der seit zwei Jahren bestehenden Unsicherheiten. Die geringe Verfügbarkeit von Häusern am Markt kann die hohe Nachfrage zumindest nicht ansatzweise decken. Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage driftet also weiter auseinander und treibt wie in unten abgebildeter Grafik, in der Folge die Preise an.

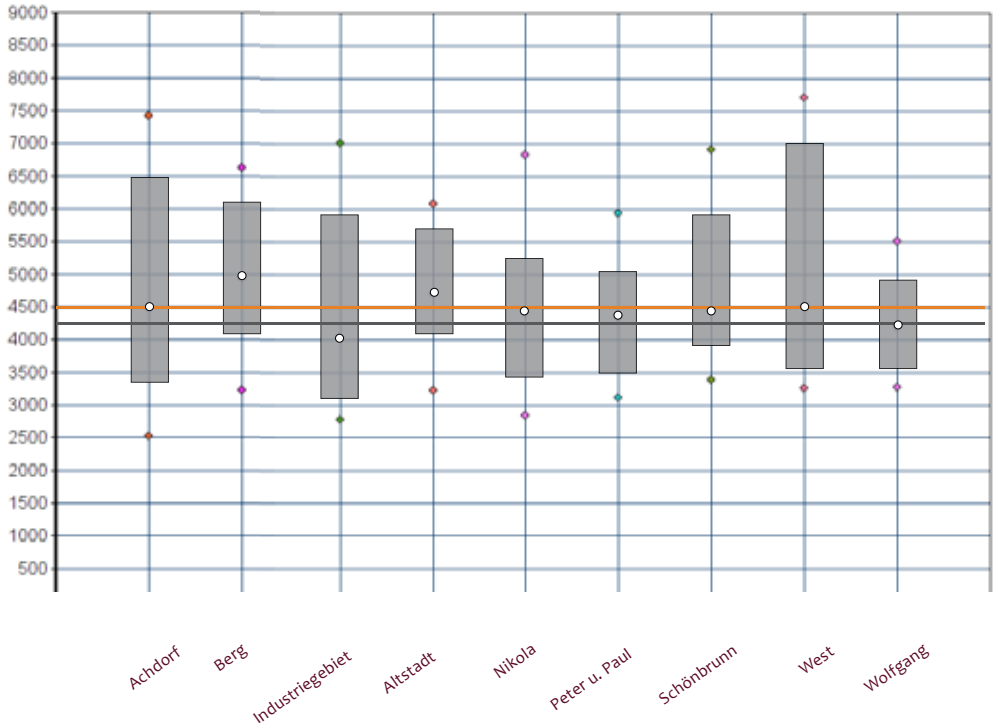
ANGEBOTS- UND PREISENTWICKLUNG IM SEGMENT HÄUSER IN DEN LETZTEN 10 JAHREN

Ein Blick auf die vergangen Jahre zeigt, dass im Transaktionssegment der Häuser das Immobilienangebot innerhalb Landshuts sinkt. Die Quadratmeterpreise für die wenigen Objekte am Markt dagegen steigen kontinuierlich an. Die Entwicklungen aus den letzten Jahren im Immobilienmarkt setzten sich ungeachtet der Pandemie fort. Eine anfängliche Verunsicherung und mangelnde Alternativen, ihr Geld neu zu investieren, führen gerade jetzt zu einer zunehmenden Verkaufsscheu bei Eigentümern.



MARKTENTWICKLUNGEN IM INNERSTÄDTISCHEN VERGLEICH

VERTEILUNG DER QUADRATMETERPREISE ANGEBOTENER WOHNUNGEN IN LANDSHUT- STADT (AUF STADTTEIL-EBENE)



Das obige Diagramm veranschaulicht die Quadratmeterpreis-Verteilung der Orte/Stadtteile in einem Angebotszeitraum von zwei Jahren, 16.02.2020 bis 16.02.2022.

Zur preislichen Einordnung sind zwei Vergleichswerte mit eingezeichnet. Zum einen der Median des Quadratmeterpreises für den gesamten Landkreis, 4.225 EUR/m² dargestellt durch die graue Linie im Chart, sowie der Median der Stadt/der Gemeinde, 4.467 EUR/m2, die orangene Linie im Chart. Die Verteilung wird durch folgende Lageparameter dargestellt: Die Box umfasst 0.1-Quantil, sowie 0.9-Quantil des Quadratmeterpreises von 80 Prozent der Immobilien und wird jeweils durch das obere und untere Quartil begrenzt.

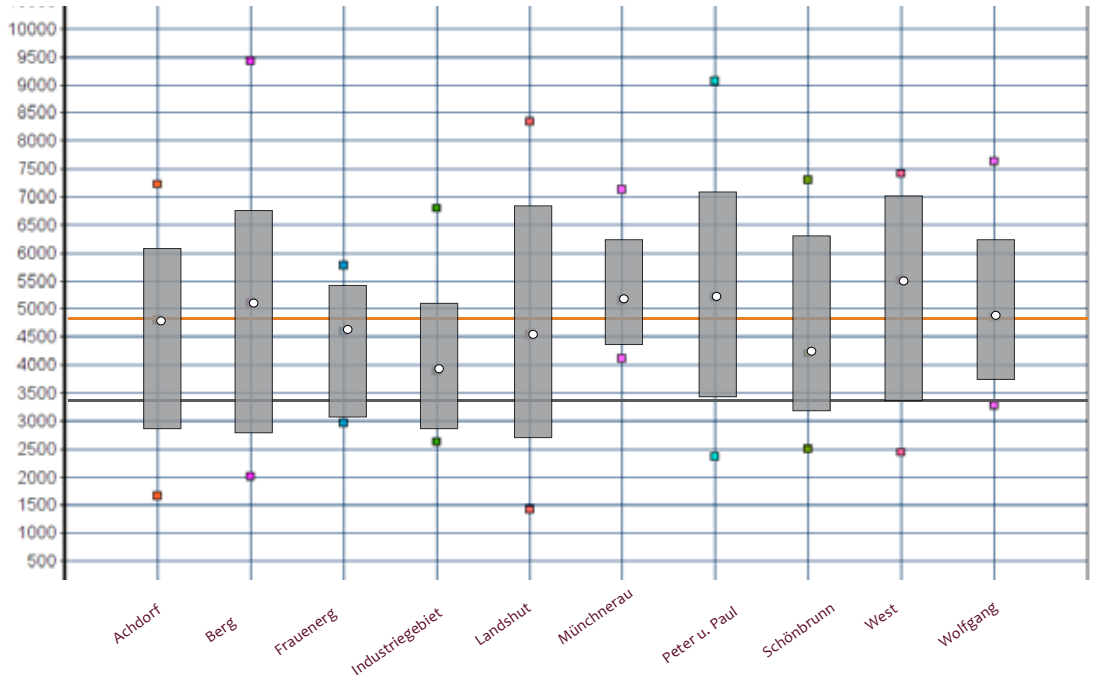
Außerdem kann in der Grafik der niedrigste wie auch der höchste erzielte Quadratmeterpreis innerhalb der zwei Jahre 2020-2022 abgelesen werden.

Hinweis: Dargestellt werden nur Lagen mit mindestens 10 Objekten im o.g. Zeitraum. In die Berechnung von 4.467 EUR/m2 fließen hingegen alle Lagen mit ein.

MEDIANER QUADRATMETERPREIS WOHNUNGEN IM STADTGEBIET (AUF STADTTEIL-EBENE)

Die Daten wurden über einen Auswertungszeitraum von 2 Jahren erhoben: 16.2.2020-16.02.2022

VERTEILUNG DER QUADRATMETERPREISE ANGEBOTENER HÄUSER IN LANDSHUT- STADT (AUF STADTTEIL-EBENE)



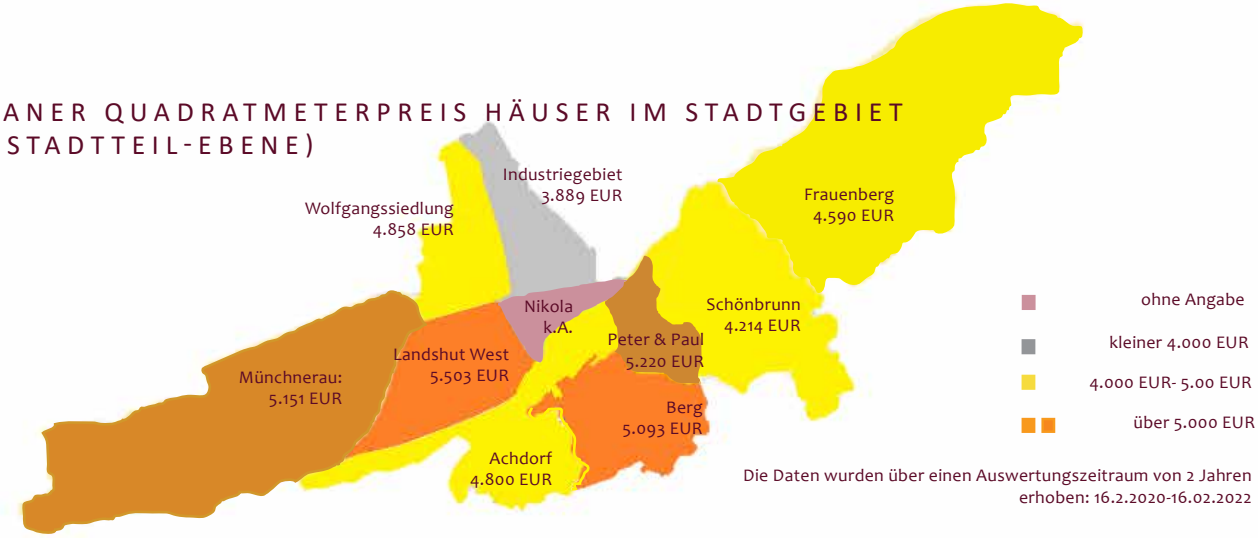
Das obige Diagramm veranschaulicht die Quadratmeterpreis-Verteilung der Orte/Stadtteile in einem Angebotszeitraum von zwei Jahren, 16.02.2020 bis 16.02.2022.

Zur preislichen Einordnung sind zwei Vergleichswerte mit eingezeichnet. Zum einen der Median des Quadratmeterpreises für den gesamten Landkreis, 3.459 EUR/m² dargestellt durch die graue Linie im Chart, sowie der Median der Stadt/der Gemeinde, 4.873 EUR/m2, die orangene Linie im Chart. Die Verteilung wird durch folgende Lageparameter dargestellt: Die Box umfasst 0.1-Quantil, sowie 0.9-Quantil des Quadratmeterpreises von 80 Prozent der Immobilien und wird jeweils durch das obere und untere Quartil begrenzt.

Außerdem kann in der Grafik der niedrigste wie auch der höchste erzielte Quadratmeterpreis innerhalb der zwei Jahre 2020-2022 abgelesen werden.

Hinweis: Dargestellt werden nur Lagen mit mindestens 10 Objekten im o.g. Zeitraum. In die Berechnung von 4.167 EUR/m2 fließen hingegen alle Lagen mit ein.

MEDIANER QUADRATMETERPREIS HÄUSER IM STADTGEBIET (AUF STADTTEIL-EBENE)



Die Daten wurden über einen Auswertungszeitraum von 2 Jahren erhoben: 16.2.2020-16.02.2022

Achdorf

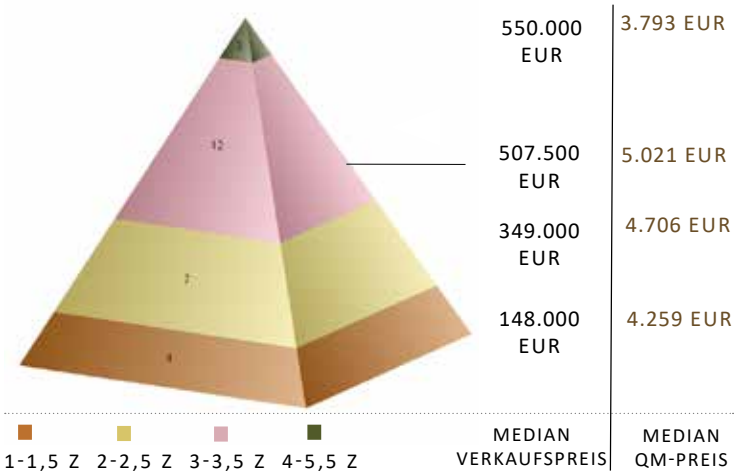
LAGE: Im Süden von Landshut gelegener Stadtteil entlang des Roßbaches. Trotz seiner Nähe zum Zentrum hat er sich einen charmanten, dörflich anmutenden Charakter bewahrt.

INFRASTRUKTUR: Die Landshuter Altstadt ist gut mit dem Stadtbus aber auch mit dem Fahrrad erreichbar. Pendlern dürfte wichtig sein, dass die Anschlussstelle der Autobahn A 92 München/Deggendorf unkompliziert und rasch über die Auffahrt Moosburg-Nord zu erreichen ist.

ENTFERNUNGEN: Zum Münchner Flughafen fährt man lediglich 30 Min, in die Münchener Innenstadt ca. 60. Achdorf besitzt außerdem einen eigenen kleinen Bahnhof. Die Haltestelle Landshut Süd wird stündlich bedient. Ziele sind u.a Mühldorf, Rosenheim und Freilassing.

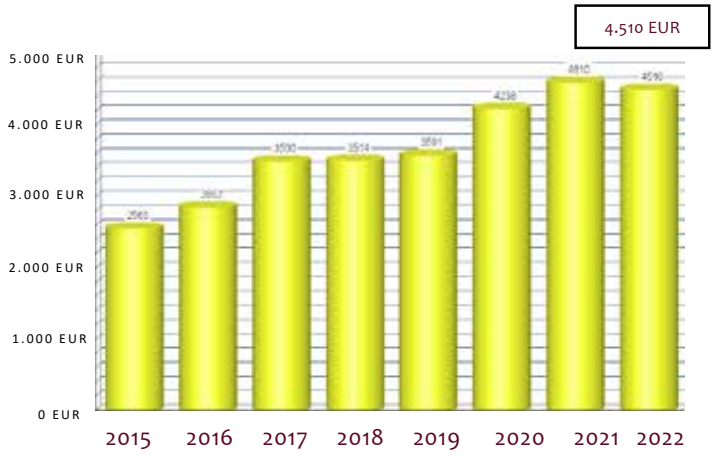
EXTRA: In Achdorf sind Sie durch das Kreiskrankenhaus-Achdorf und viele ansässige Arztpraxen medizinisch bestens versorgt.

VERTEILUNG DER WOHNUNGSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN



Oben sichtbare Grafik zeigt die Anzahl und das Preisniveau verschiedener Wohnungsgrößen für den Stadtteil Achdorf:
Im genannten Transaktionszeitraum wurden insgesamt 26 Wohnungen veräußert. Die Wohnflächen der veräußerten Objekte lagen zwischen 36 m² und 116 m². Verkauft wurden aber überwiegend mittelgroße Wohnungen mit 3-3,5 Zimmer und einer Wohnfläche um die 90 m². Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller verkauften Eigentumswohnungen im Bestandsbereich wird für den Stadtteil Achdorf mit 4.679 EUR angegeben. Das bedeutet einen leichten Anstieg um knapp 4 Prozent zum Vorjahr.

PREISENTWICKLUNG IM SEGMENT EIGENTUMSWOHNUNGEN



Die Kaufpreise und Quadratmeterpreise für Bestands-Eigentumswohnungen sind von 2015 bis 2021 zum Vorjahr hin immer gestiegen. Im gesamten Zeitraum verteuerten sich die Preise pro Quadratmeter um 76 Prozent. Im Jahr 2022 scheinen sie erstmals wieder etwas zurückzugehen von 4.610 EUR auf nun 4.510 EUR/ m².

VERTEILUNG DER HAUSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN

	MEDIAN VERKAUFSPREIS	MEDIAN QM-PREIS
4-5,5 Z	849.000 EUR	3.597 EUR
6-8 Z	744.500 EUR	4.226 EUR
9 Z ODER MEHR	650.000 EUR	5.111 EUR
	349.000 EUR	3.753 EUR

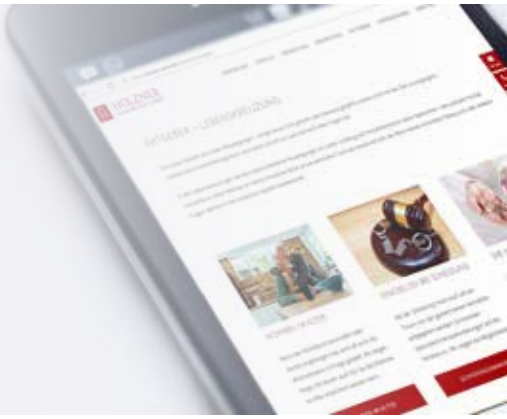
Nebenstehende Grafik zeigt die Anzahl und das Preisniveau der Häuser, die im Stadtteil Achdorf von Februar 2021 bis Februar 2022 verkauft wurden: Im zuvor genannten Transaktionszeitraum wurden insgesamt 24 Häuser veräußert. In 20 Fällen haben Käufer ein Einfamilienhaus erworben. Bei den restlichen vier Häusern wurde keine Kategorisierung des Objekts vorgenommen. Mehr als die Hälfte der veräußerten Häuser hatten 6- 8 Zimmer. Über alle Hausverkäufe hinweg wollten die Eigentümer im Schnitt 849.000€ mit dem Verkauf ihrer Immobilie in Achdorf erzielen.

Expertenwissen kompakt

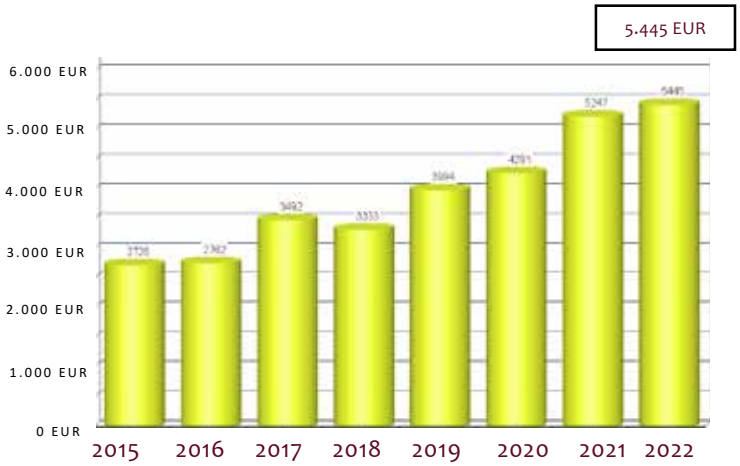
In den Lebenskreuzungen werden unterschiedliche Abzweigungen im Leben in Bezug auf Immobilienbesitz näher beleuchtet

Hier

Informieren Sie sich kostenfrei und unverbindlich www.holzner-immo.de/lebenskreuzungen/



PREISENTWICKLUNG IM SEGMENT HÄUSER



Zahlen und Fakten Häuser in Achdorf

6-8

Meistverkaufte Objektart: Einfamilienhaus 6-8 Zimmer

Durchschnittliche Dauer am Markt in Tagen:

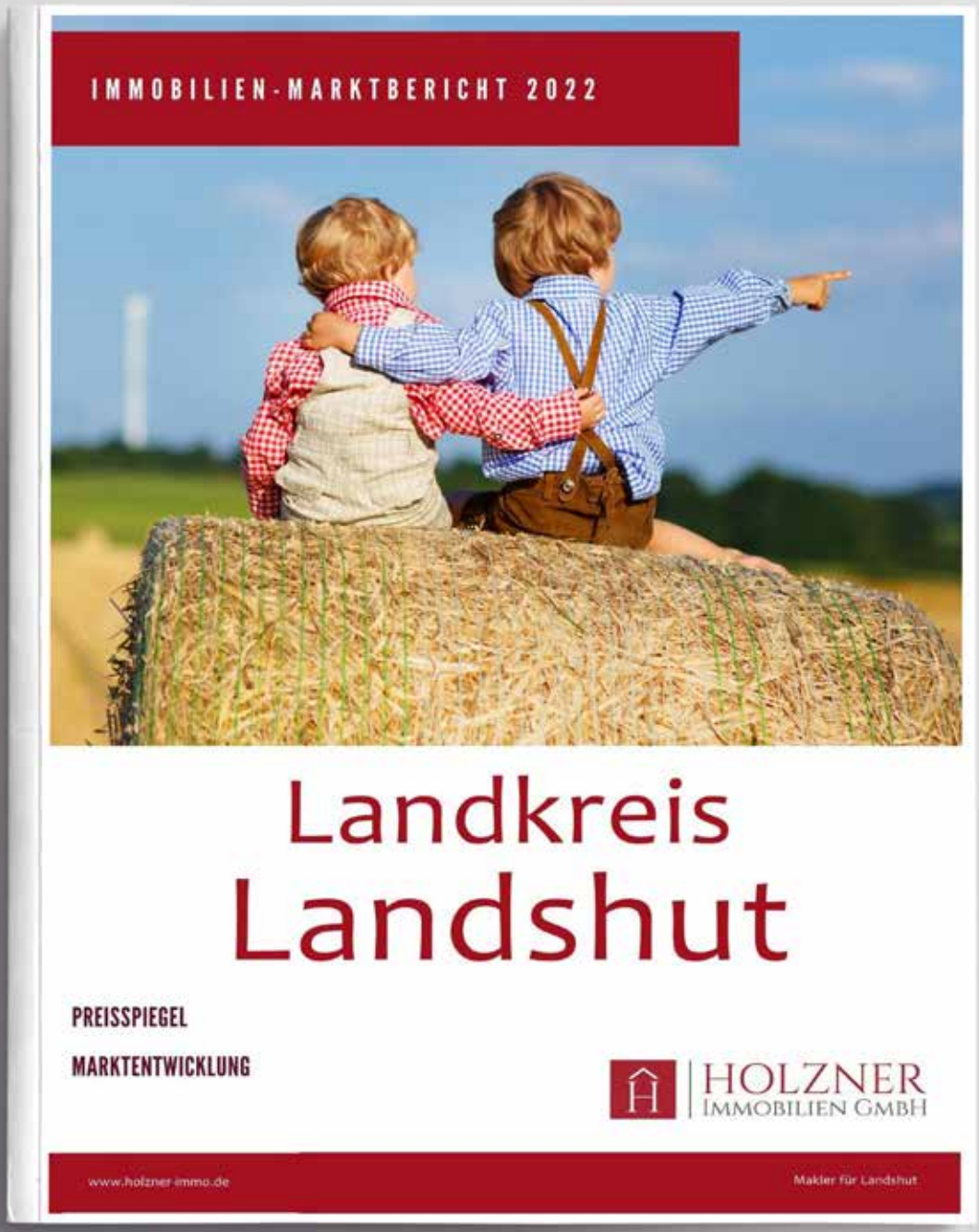
59

1.452.000

Höchster Einzelverkauf:

Im Stadtteil Achdorf war die Entwicklung des Quadratmeterpreises im Segment der Häuser von 2015-2022 nicht linear ansteigend. Von 2017 zu 2018 sank der Preis. In 2021 schienen die Preise pro Quadratmeter zum Vorjahr zunächst erneut etwas zu sinken. Diese Annahme bestätigte sich aber nicht. Der bisher errechnete mediane Quadratmeterpreis aller veräußerter Hausobjekte in diesem Jahr liegt für den Stadtteil Achdorf bei 5.445 EUR.

UNSER SERVICE:
MARKTBERICHTE FÜR DEN LANDKREIS



Altfraunhofen
HOLZNER

Buch am Erlbach
HOLZNER

Geisenhausen
HOLZNER

Tiefenbach
HOLZNER

Adlkofen
HOLZNER

Bruckberg
HOLZNER

Essenbach
HOLZNER

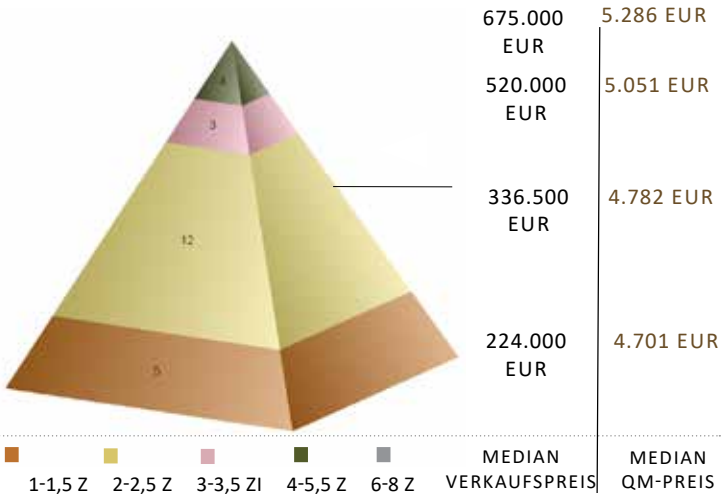
Kumhausen
HOLZNER

Wörth a.d.Isar
HOLZNER

Altstadt

LAGE: Im historischen Zentrum der Stadt, kleinster Stadtteil mit idyllischer Lage zwischen Burg Trausnitz und kleiner Isar.
INFRASTRUKTUR: Trotz einiger Geschäftsaufgaben in den letzten Jahren zeigt sich in der Altstadt noch immer eine große Bandbreite geschäftlichen Lebens: So findet man neben verschiedenen Lebensmittelläden, Imbissen und klassischen Gastronomiebetrieben auch Ärzte, Apotheken, Bekleidungsgeschäfte und Freizeitziele wie Kinos oder Fitness Studios.
BILDUNG: Die Altstadt beheimatet die Ursulinen Realschule, das Hans Carossa Gymnasium und die Berufsfachschule für Keramik, außerdem hat die Volkshochschule in der innenstadt ihren Hauptsitz. Grund- und Mittelschulen befinden sich in benachbarten Stadtteilen.
EXTRA: Die Landshuter lieben das bunte Markttreiben am Schwaigermarkt in der Fußgängerzone sowie am Wochenmarkt in der unteren Neustadt. Hier trifft man sich gerne vor, bei oder nach dem Wocheneinkauf immer freitags zwischen 7 und 12 Uhr.

VERTEILUNG DER WOHNUNGSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN



Oben sichtbare Grafik zeigt die Anzahl und das Preisniveau verschiedener Wohnungsgrößen für die Landshuter Altstadt: Im genannten Transaktionszeitraum wurden insgesamt 24 Wohnungen veräußert. Bei fast allen Wohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen, vier wurden keiner Kategorie zugeordnet. Die Wohnflächen der veräußerten Objekte lagen zwischen 41m² und 136m². Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller Wohnungen wird mit 4.900 EUR angegeben. Ein Plus von 10 Prozent zum Vorjahr.

PREISENTWICKLUNG IM SEGMENT EIGENTUMSWOHNUNGEN VON 2015- HEUTE

Nachdem man im Jahr 2016 nach einem sprunghaften Anstieg für den Quadratmeter im Durchschnitt 5.264 EUR bezahlen musste, liegt der Mittelwert seit 2017 zwischen 4.000 und knapp unter 5.000 EUR, tendenz durchaus steigend. Die Wertsteigerung seit dem Jahr 2015 beträgt, trotz bisher leichter Reduktion von 2021 auf 2022, über 45 %.

Zahlen und Fakten
Wohnungen in der Altstadt

2-2,5

Meistverkaufte Objektart: Etagenwohnung 2-2,5 Zimmer

59

Durchschnittliche Dauer am Markt in Tagen:

552.000

Höchster Einzelverkauf:

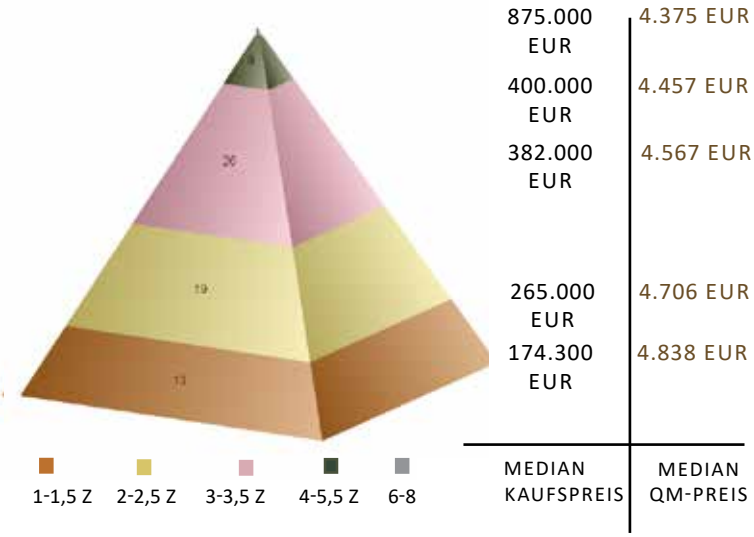
Nikola

LAGE: In nördlicher Nachbarschaft zur historischen Altstadt. Das Wohngebiet im Norden der Altstadt zwischen dem „grünen Gürtel“ Flutmulde, der Kleinen Isar und der Luitpoldstraße ist geprägt von mittelgroßen bis großen Mehrparteienhäusern.

ENTFERNUNGEN: Nikola ist vor allem aufgrund seiner Nähe zur Altstadt, aber auch zum Landshuter Hauptbahnhof, beliebt. Die zahlreichen Landshuter Freizeitangebote wie Hallen- und Freibad, Eissportanlage, das Sportzentrum West aber auch das stadtvierteleigene Theater Nikola sind fußläufig erreichbar.

EXTRA: Der nahegelegene Stadtpark bietet ebenso großzügige Erholungsangebote wie die Isarauen oder die Flutmulde. Das Nikolafest und Bismarckplatzfest besuchen alle Landshuter gern, auch die außerhalb der Stadtteilgrenze Nikola.

VERTEILUNG DER WOHNUNGSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN



In den vergangenen 12 Monaten wurden in Nikola am meisten Wohnungen veräußert. Insgesamt 68 Wohnungen wechselten den Besitzer. Der Stadtteil erfährt als Wohngegend weiterhin einen Zuwachs an Beliebtheit. Im betrachteten Zeitraum ist der Quadratmeterpreis im Schnitt um 14,5 % gestiegen. Somit hat sich die Preisspanne im Stadtviertel weiter nach oben verschoben.

Die Anzahl der vorhandenen Zimmer hat in Nikola so geringe Auswirkungen auf den medianen Quadratmeterpreis wie in keinem anderen Stadttteil. Es gilt in der Regel, je kleiner die Wohnung desto höher der Preis pro Quadratmeter. Die Preisspanne liegt zwischen 4.375 EUR bei sehr großen und 4.838 EUR bei den kleinen Wohnungen.

PREISENTWICKLUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN VON 2015- HEUTE

In den Jahren von 2015 bis 2018 stiegen die Preise pro Quadratmeter Wohnung im Nikolaviertel gleichmäßig um jeweils etwa 400 EUR. Im Jahr 2019 erfolgte dann ein Preisabfall von 3.830 EUR auf 3.660 EUR. Seitdem steigen die Immobilienwerte wieder mit Steigerungsraten von etwa 10 Prozent. Der mediane Quadratmeterpreis Nikolas liegt inzwischen bei 4.959 EUR und damit im innerstädtischen Vergleich auf Augenhöhe mit den umliegenden Nachbarstadtteilen Landshut West, Achdorf und Peter und Paul.

Berg

LAGE: Im Süden Landshuts gelegen erfreut sich der Hofberg ungebrochener Beliebtheit. Die ansprechende Umgebung des ehemaligen Luftkurortes lädt auch heute noch zum Spazierengehen, seine topographische Lage zum Sportmachen und Wandern ein.

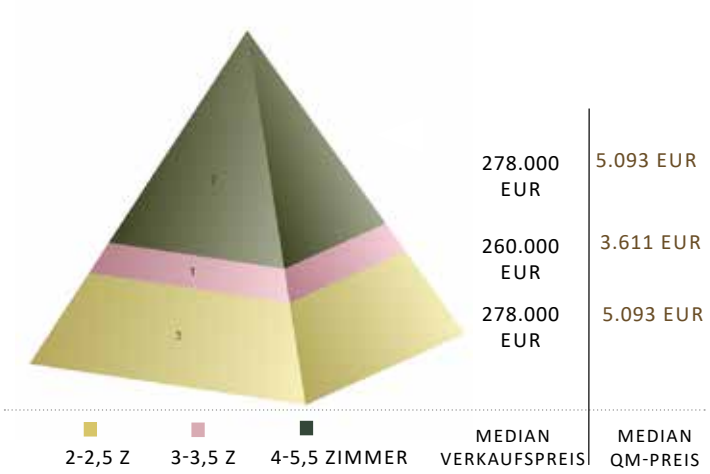
INFRASTRUKTUR: Der Stadteil hält genügend Bäckereien, Metzgereien, eine Grundschule, Kindergärten und Kinderkrippen sowie mehrere traditionelle Gaststätten für seine Bewohner bereit.

ENTFERNUNGEN: Dank schneller Anschlüsse erreicht man in nur wenigen Minuten die Innenstadt. Über die Weickmannshöhe gelangt man schnell auf die B299.

Bebauung: Der Berg gilt schon lange als das Wohnviertel für eher betuchtere Landshuter. Die Bebauung ist entsprechend großzügig. In der Regel sind auch einige der schönen Gärten überdurchschnittlich groß.

EXTRA: Das Kinderkrankenhaus Marien befindet sich am Berg und gewährleistet die medizinische Versorgung für die kleinsten Bewohner unserer Stadt.

VERTEILUNG DER WOHNUNGSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN



Die obenstehende Grafik zeigt die Verfügbarkeit und das Preisniveau verschiedener Wohnungsgrößen nach vorhandenen Zimmern in Landshut Berg: Der mediane Verkaufspreis für 1 bis 1,5 Zimmerwohnungen lag in den letzten 12 Monaten (Auswertungszeitraum 16.02.2021- 16.02.2022) bei 278.000 Euro. Daraus berechnet sich ein medianer Quadratmeterpreis von 5.093 EUR. Damit liegen kleinere Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmer aber auch Wohnungen mit 4 bis 5,5 Zimmern mit ihrem medianen Qm-Preis deutlich über dem Stadtdurchschnitt.

PREISENTWICKLUNG IM SEGMENT EIGENTUMSWOHNUNGEN IM VON 2015- HEUTE

Im Jahr 2017 wurde für den Quadratmeter ein Median von 5.522 EUR errechnet. Nach einem Einbruch im fogenden Jahr auf 3.629 EUR stieg der Wert wieder an. Der Median Quadratmeterpreis von 2021 steht bisher bei 4.055 EUR.

Immobilienbewertung online und kostenlos

In nur 3 Schritten erhalten Sie eine erste Kaufpreisanalyse und das kostenlos.

Welche Immobilie möchten Sie bewerten?

Haus

Wohnung

Grundstück

Zur Wertermittlung

www.holzner-immo.de/bewertung/

IMMOBILIENWERTERMITTLUNG

IMMOBILIENBEWERTUNG, FÜR EIN OPTIMALES VERKAUFSERGEBNIS

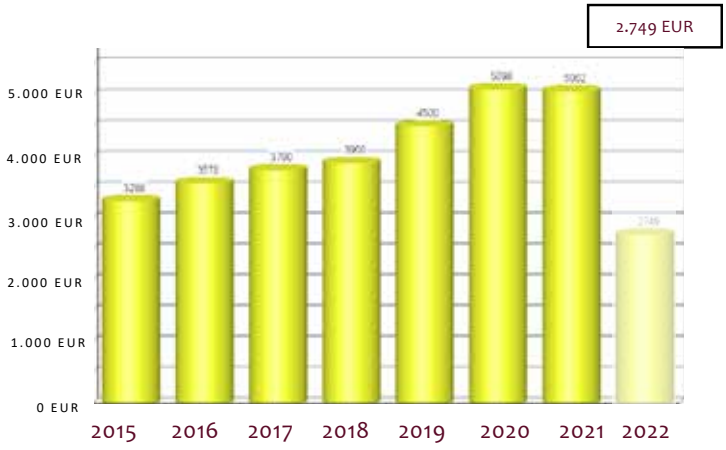
Natürlich schätzen Sie Ihre Immobilie- Wir allerdings kennen Ihren Wert.

VERTEILUNG DER HAUSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN

Im genannten Transaktionszeitraum wechselten im Stadtteil Landshut Berg insgesamt 16 Häuser, davon 11 Einfamilienhäuser ihren Besitzer. Als medianer Verkaufspreis wird mit 985.000 EUR der höchste im Stadtgebiet angegeben. Trotz eines hohen Gesamtvolumens im Verkaufsmarkt haben die Quadratmeterpreise im Stadtteil Berg erstmals nicht angezogen, sondern sich um knapp 5 Prozent reduziert. Zurückzuführen ist dies auf Transaktionen von Häusern mit einer überdurchschnittlich großen Wohnfläche. Im Mittel kauften die Interessenten in Landshut Berg Häuser mit einer Gesamtwohnfläche von über 210 Quadratmetern.

	MEDIAN VERKAUFSPREIS	MEDIAN QM-PREIS
1-1,5 Z	940.000 EUR	2.749 EUR
4-5,5 Z	729.000 EUR	4.096 EUR
6-8 Z	965.000 EUR	8.178 EUR
9 Z ODER MEHR	940.000 EUR	2.749 EUR

PREISENTWICKLUNG IM SEGMENT HÄUSER VON 2015-HEUTE



Im beliebten Stadtteil am Hofberg wurde im einjährigen Auswertungszeitraum vom Februar 20- Februar 21 für den Quadratmeter Einfamilienhaus noch ein Median von 5.062 EUR errechnet. Hier war zum Vorjahr bereits ein leichter Preisrückgang von etwa 6 Prozent zu verzeichnen. Vom jahr 2021 zum noch jungen Jahr 2022 scheint der Preisfall nun dramatisch. Das ergibt sich allerdings vielmehr aus den (noch) wenigen und teilweise stark marktabweichenden Verkäufen im bisherigen Jahr 2022.

HIER IST IHR ANLIEGEN NOCH SACHE DER CHEFIN

DIE LEISTUNGEN DER HOLZNER IMMOBILIEN GMBH

FÜR VERKÄUFER UND KÄUFER

Ein guter Makler überzeugt durch seine Kompetenz, sein Engagement und das Geschick, die Interessen von Käufer und Verkäufer in Einklang zu bringen – und das mit einem echten Mehrwert für beide Seiten. Wir von Holzner Immobilien bieten Ihnen ein umfassendes Leistungsportfolio, das genau diese Eigenschaften garantiert und darüber hinausgeht. Wir beraten Sie transparent und umsichtig, verhandeln diskret mit ausgesuchten und ernsthaften Interessenten und unterstützen Sie in allen Dingen, die der Kauf oder Verkauf einer Immobilie mit sich bringt.

BEI DER FINANZIERUNG

Es gibt unzählige Finanzierungsanbieter und eine Vielfalt an Darlehens-Modellen. Da Ist es gut, einen banken- und versicherungsunabhängigen Berater an seiner Seite zu wissen, der vorausschauend und verantwortungsbewusst ein maßgeschneidertes Finanzierungsmodell erstellt. Im ersten Schritt werden wichtige Faktoren wie die Lebensplanung, Einkommenssituation, Eigenkapitalquote und etwaige Fördermöglichkeiten aufgenommen. Auf dieser Basis erhalten Sie danach Ihr individuelles Angebot.

PERSÖNLICHES ENGAGEMENT

Wenn alles reibungslos und sicher über die Bühne gehen soll, wenden Eigentümer sich gerne an eine Person ihres Vertrauens. Persönliche Beziehungen und familiäre Verhältnisse spielen eine erhebliche Rolle. Die persönliche Betreuung unserer Kunden ist uns wichtig und das auch außerhalb der Bürozeiten. Wir nehmen uns gern Zeit für ausführliche Beratungsgespräche.

FUNDIERTE BEWERTUNG

Aufgrund von Lage, Objektart und Ausstattung ermitteln wir individuell und nicht automatisiert auf Basis professioneller Sach- und Verkehrsgutachten einen realistischen Marktwert für Ihre Immobilie. Wir informieren Sie über alle wesentlichen Fakten, um wichtige Entscheidungen zu treffen.

VOLLSTÄNDIGE UNTERLAGEN

Grundrisse, Energieausweis, Musterverträge – für Immobiliengeschäfte und Vermietungen müssen eine Menge Dokumente zusammengestellt werden. Fehlende oder unvollständige Unterlagen verzögern den Verkauf oder begünstigen ungewollten Leerstand. Alle Dokumente zusammenzusuchen, kann viel Zeit in Anspruch nehmen. Wir übernehmen diesen Service für Sie und besorgen zudem alle Dokumente, die für eine professionelle Werteinschätzung notwendig sind.

KOMPETENTE VERMARKTUNG

Abgestimmt auf Ihre Vorstellungen nutzen wir vielseitige Vertriebskanäle. Wir stellen Ihre Immobilie oder Vermietung in allen relevanten Medien der individuell passenden Zielgruppe vor. Mit unseren aussagekräftigen und ansprechenden Exposés vermitteln wir Käufern und Mietern neben allen wichtigen Daten und Fakten auch ein Gefühl für das Objekt.

KUNDENZUFRIEDENHEIT AN 1. STELLE

Unser Ziel ist es alle involvierten Parteien gleichermaßen zufrieden zu stellen. Unsere transparente und faire Beratung, die keine Fragen offen lässt und für jeden verständlich ist sorgt für die höchste Auszeichnung: Weit über 90% unserer Kunden würden die Holzner Immobilien GmbH weiterempfehlen.

SOUVERÄNE VERHANDLUNG

Der Kauf, der Verkauf oder die Vermietung einer Immobilie haben nichts mit Feilschen zu tun.
Vielmehr möchten wir mit sachlichen Argumenten ein für beide Seiten zufriedenstellendes Ergebnis erreichen. Mit diesem Ziel und auf Basis unserer Erfahrung übernehmen wir die gesamten Vertragsverhandlungen für unsere Kunden.

SICHERE VERMIETUNG

Bei Vermietungen müssen Sie sich nicht auf Ihr Bauchgefühl verlassen. Wir sichten und selektieren geeignete Interessenten und führen qualifizierte Bonitätsprüfungen durch. Wir holen Selbstauskünfte und Gehaltsnachweise von potenziellen Mietern ein und minimieren für unsere Vermieter das Risiko von Zahlungsausfällen und Mietnomaden.

FAIRER MIETPREIS

Nur mit dem passenden Mietpreis vermieten Sie Ihre Wohnung schnell, sicher und auch langfristig. Er richtet sich nach der Lage, Größe und Ausstattung Ihrer Immobilie. Bei uns bekommen Sie eine fundierte Einschätzung der Marktlage und eine exakte Wertermittlung, auf Basis derer wir den optimalen Mietpreis ermitteln – natürlich unter Berücksichtigung aller rechtlichen Rahmenbedingungen.

STARKES NETZWERK

Wir von Holzner Immobilien sind in Landshut zuhause und kennen die Stadt und das Umland mit all seinen Facetten. Als lokal verwurzelter Immobilienmakler sind wir in der Region bestens vernetzt. Wir sind stolz auf unser gut gepflegtes, zuverlässiges Netzwerk bestehend aus ehemaligen Kunden, Handwerkern, Notaren, Speditionen und Handwerkern und va.

NACHHALTIGER SERVICE

Unsere Beratung endet nicht mit dem Notartermin.
Weil wir uns hervorragend hier in der Region auskennen, können wir Ihnen auch nach Vertragsabschluss in vielen Dingen behilflich sein – etwa bei der Suche nach Schulen, Ärzten oder Ämtern.

Peter und Paul

LAGE: Der beliebte Stadtteil im Osten der Stadt schließt die Wohngegenden Mitterwöhr und Moniberg mit ein. Sowohl die kleine und große Isar als auch die größte Straße des Stadtteils, die Niedermayerstraße führen einmal durch das Stadtgebiet.

INFRASTRUKTUR: Peter und Paul beheimatet etliche pädagogischer sowie soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen aber auch Spielplätze. Lebensmittel und andere Waren täglichen Gebrauchs bekommen die Bewohner am Kaserneneck, in der Niedermayerstraße sowie der Podewillstraße.

ENTFERNUNGEN: Die Landshuter Innenstadt, Autobahn und Bundesstraße und damit das Landshuter Umland erreichen sie alles in wenigen Minuten. Der Nahverkehr mit Stadtbussen ist unkompliziert.

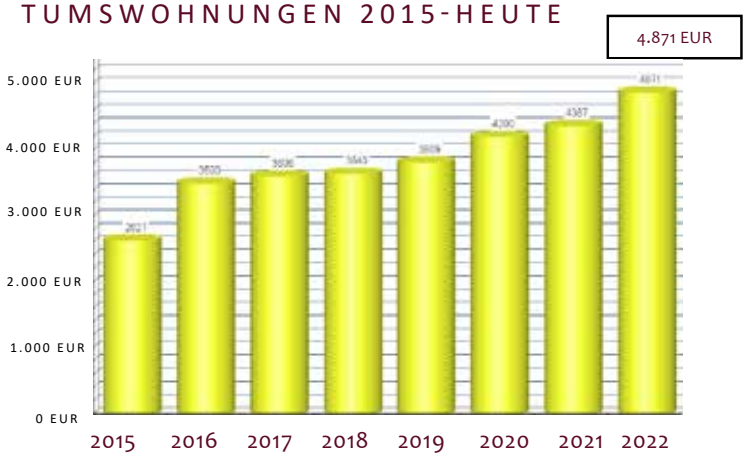
FREIZEIT: Erholung in der Natur können die Bewohner des Bezirks an der nahegelegen Gretlmühle oder in den Auwaldflächen finden.

VERTEILUNG DER WOHNUNGSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN

1-1,5 Z	2-2,5 Z	3-3,5 Z	4-5,5 ZIMMER	MEDIAN VERKAUFSPREIS	MEDIAN QM-PREIS
				450.000 EUR	4.883 EUR
				295.000 EUR	4.372 EUR
				284.500 EUR	4.589 EUR
				169.900 EUR	5.309 EUR

Die sich im Auswertungszeitraum ergebende Preisspanne zum Quadratmeterpreis in Peter und Paul lässt sich der obigen tabellarischen Auflistung entnehmen. Schnell sichtbar, der stark abweichende Quadratmeterpreis der eher kleinen Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmer. Eher unüblich ist der zweitgrößte Wert der Tabelle, mit 4.883 EUR, der Quadratmeterpreis der 4- 5,5 Zimmerwohnungen. Die teuerste Wohnung im Viertel ging mit knapp 500.000 EUR an den/die neuen Besitzer.

PREISENTWICKLUNG IM SEGEMENT EIGENTUMSWOHNUNGEN 2015-HEUTE



Die Preisentwicklung im Stadtteil Peter und Paul ist seit 2016 ohne Einbrüche (relativ) moderat gestiegen. Eine zunächst angenommene Reduzierung der Quadratmeterpreise im Jahr 2020 für das Jahr 2021 bestätigte sich nicht. Die Preise befinden sich vielmehr 11,5 Prozent über denen, die im Jahr 2020 aufgerufen wurden. Die Preisentwicklung steigt im Stadtteil seit nunmehr 9 Jahren ohne Einbrüche.

Zahlen und Fakten
Wohnungen in der Peter und Paul

3-3,5

Meistverkaufte Objektart:
Etagenwohnung 2-2,5 Zimmer

41

Durchschnittliche Dauer am Markt in Tagen:

498.000

Höchster Einzelverkauf:

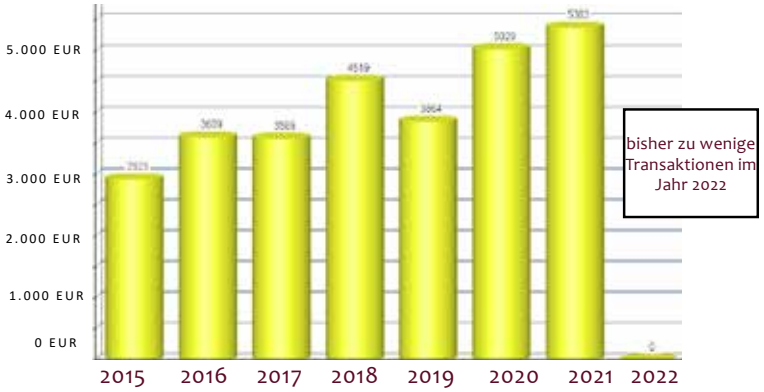
VERTEILUNG DER HAUSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN

	MEDIAN VERKAUFSPREIS	MEDIAN QM-PREIS
3-3,5 Z	985.000 EUR	6.000 EUR
4-5,5 Z	687.500 EUR	5.427 EUR
6-8 ZIMMER	315.000 EUR	4.632 EUR

Von 16.02.21 bis 16.02.22 fanden im Stadtteil Peter und Paul 16 Transaktionen von Häusern statt. Bei 6 Verkäufen wechselten Doppelhaushälften ihre(n) Besitzer. Die angebotenen Doppelhaushälften hatten eine Wohnfläche von durchschnittlich 128m² und wurden im Mittel für 711.000 EUR verkauft. Wahrscheinlich überrascht es auch Sie zu sehen, dass der Quadatmeterpreis der Häuser mit mehr Zimmern und einer größeren Wohnfläche höher ausgefallen ist als bei den kleineren Häusern.

PREISENTWICKLUNG IM SEGMENT HÄUSER VON 2015-HEUTE

Der Quadratmeterpreis im Stadtviertel Peter und Paul überschritt im Jahr 2018 erstmalig den Wert von 4.000 EUR und sank im darauffolgenden Jahr gleich wieder um 9%. Es folgte von 2019 auf 2020 eine erneut sprunghafte Steigerung von 3.864 auf 5.029 EUR. Eine Erhöhung um 22 Prozent. Auch von 2020 auf 2021 stieg der Preis in Peter und Paul an. Zum Jahr 2022 lässt sich dagegen bisher keine verbindliche Aussage treffen- bisher sind zu wenige Häuser im Stadtteil veräußert worden.



UNSERE RATGEBER AUF WWW.HOLZNER-IMMO.DE

ALLES WISSENSWERTE RUND UM DIE IMMOBILIE

Wohnen im Alter
Erbimmobilie
Privatverkauf
Preisermittlung
Immobilie bei Scheidung

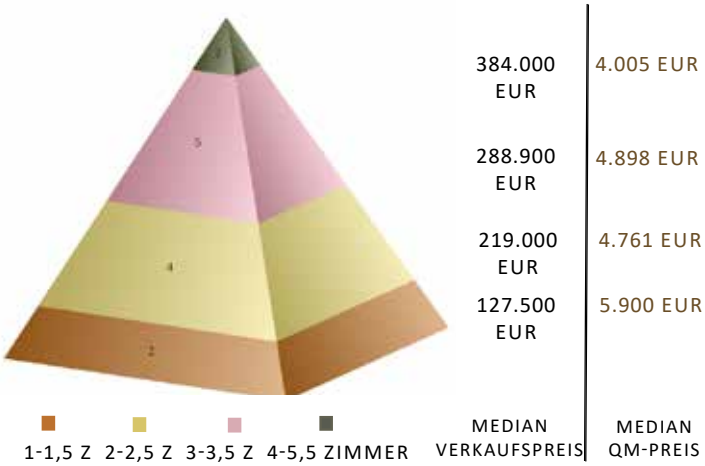
Schönbrunn

LAGE: im Osten der Stadt am rechten Ufer der Isar. Der Stadtteil Schönbrunn umfasst außer Schönbrunn selbst die Ortsteile Attenkofen, Haag, Kranzed, Lurzenhof, Schweinbach, Seethal und Unterschönbach.

INFRASTRUKTUR: Am Kaserneneck einkaufen, am Messegelände und Bildungszentrum Veranstaltungen besuchen, im Naturschutzgebiet spazieren, die Kinder von der Mittelschule abholen und sich danach in der Kletterhalle auspowern- Schönbrunn ist abwechslungsreich.

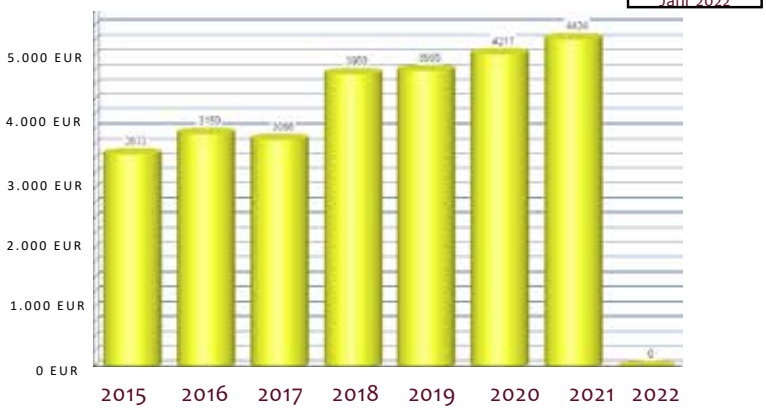
UMGEBUNG: Im Sommer lädt der nur wenige Kilometer entfernte Badesee Gretlmühle zum Schwimmen und Entspannen ein, ein Spaziergang entlang des Isarufers oder im Naturschutzgebiet „ehemaliges Truppenübungsgelände“ gehören zum Sonntagsritual vieler Schönbrunner. Die landschaftlich wunderschöne Umgebung, lässt sich auch auf den vielen Rad-, Wander- und Reitwegen erkunden.

VERTEILUNG DER WOHNUNGSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN



In den vergangenen Monaten wurden in Schönbrunn 13 Wohnungen verkauft. Davon waren die Hälfte 1 bis 2,5 Zimmerwohnungen. Die mediane Wohnungsfläche aller angebotenen Wohnungen in Schönbrunn wird mit 55 m² angegeben. Damit waren sie rund 30 Prozent kleiner als der städtische Durchschnitt (78m²). Die höchsten Quadratmeterpreise mussten Käufer von 1-1,5 Zimmerwohnungen entrichten. Er lag im Auswertungszeitraum 16.02.20-16.02.21 bei einem Mittelwert von 5.900 EUR. Unter 4.000 EUR pro Quadratmeter werden auch in Schönbrunn kaum noch Wohnungen angeboten.

PREISENTWICKLUNG VON EIGENTUMS-WOHNUNGEN VON 2015- HEUTE



Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Schönbrunn haben sich in den vergangenen 4 Jahren unaufhörlich verteuert. Eigentumswohnungen erzielten im Jahr 2021 einen medianen Quadratmeterpreis von 4.424 EUR.

UNSER SERVICE FÜR VERMIETER*INNEN AUF EINEN BLICK

Liebe Vermieter*innen,

Stellen auch Sie immer wieder fest:
Die Vermietung meiner Immobilie ist aufwändiger als gedacht?

Lassen Sie sich professionell von Holzner Immobilien begleiten.

Dadurch sparen Sie Zeit und Nerven.

Unser vielfältiges Angebot, unser überzeugendes Netzwerk und eine starke Kompetenz in Sachen Immobilien verhelfen Ihnen zum Erfolg!

Wir bieten Ihnen von der Vermarktung über die Interessentenprüfung und das Besichtigungsmanagement bis hin zur Übergabe alles, was es braucht, um Ihre Immobilie sorgenfrei, langfristig und rentabel zu vermieten.

- **Vorbereitung**
  Besichtigung der Immobilie
- **Prüfung und Aufbereitung relevanter Unterlagen**
- **Realistische Mietpreiseinschätzung**
- **Professionelle Präsentation**
  Wir präsentieren Ihre Immobilie mit aufbereitetem Grundriss, aussagekräftigen Texten und Fotos in einem anprechenden Exposé
- **Besichtigungen**
  Wir planen und führen Besichtigungen mit zuvor geprüften Mietinteressenten durch. So verringern wir die Gefahr von Besich-- tigungstourismus und späteren „Mietnomaden“.
- **Vertragsgestaltung**
  Vorbereitung des Mietvertrags und/oder Überprüfung sowie Koordinierung der Mietvertragsunterzeichnung.
- **Wohnungsübergabe**
  Wohnungsabnahme vom bisherigen Mieter und Wohnungsübergabe an den neuen. Professionelle Erstellung des Abnahmeprotokolls.

Sparen Sie Zeit und Nerven, um einen passenden Mieter für Ihre Immobilie zu finden und überlassen Sie uns die Arbeit.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören! Sie erreichen uns telefonisch unter (0871) 96570080 / Email: info@holzner-immo.de

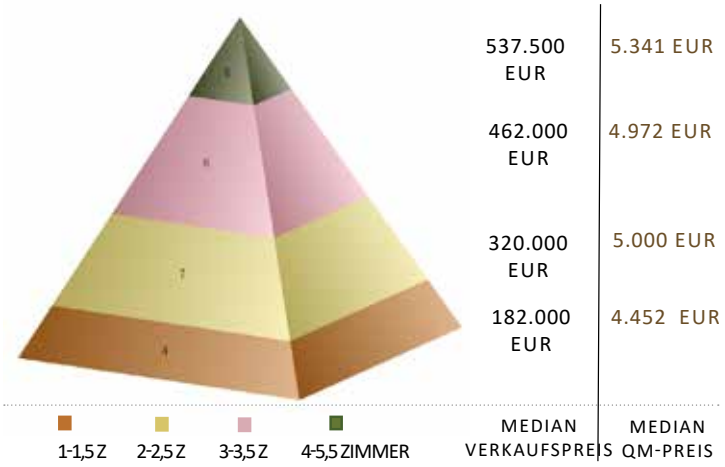
West

LAGE: Der Name verrät es bereits: Der Stadtteil liegt im Westen Landshuts und erstreckt sich im Norden entlang der Flutmulde, im Süden entlang der Isar. Vor allem Naturliebhaber und junge Familien schätzen die Einbettung innerhalb der naheliegenden Erholungsgebiete. Ob entlang des Klötzlmühlbachs oder an der Isar, die Naturidylle im Westen lädt zum Spazieren und Ausspannen ein.

INFRASTRUKTUR: Trotz seiner Nähe zur Natur verfügt der Stadtteil über sehr gute Verkehrsanbindungen. Bis zur A92 sind es lediglich rund 5 Autominuten. Den internationalen Flughafen München erreichen sie so in weniger als einer halben Stunde. Der Hauptbahnhof, der den Flughafen ebenso bedient, ist durch die Flutmulde bequem auch ohne PKW zu erreichen. Eingekauft wird im Landshuter Westen inzwischen verstärkt im Gewerbepark Landshut West/Münchnerau.

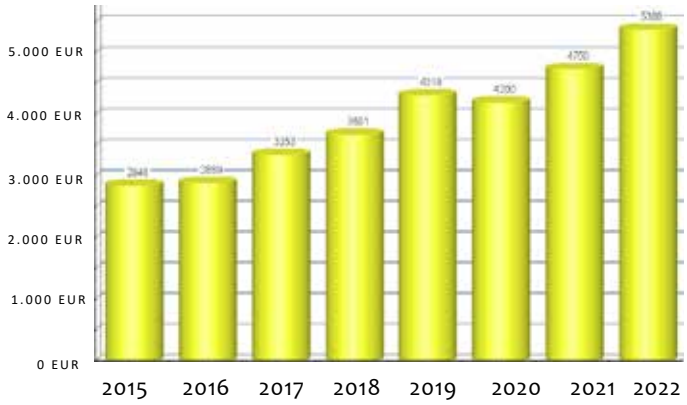
Neben mehreren KiTas und einer Grundschule mit Hort befindet sich im Landshuter Westen auch ein Förderzentrum für geistige Entwicklung und das Hans-Leinberger Gymnsium.

VERTEILUNG DER WOHNUNGSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN



In oben sichtbarer Grafik können die Verteilung der Wohnungsverkäufe sowie das Preisniveau der verschiedenen angebotenen Wohnungsgrößen für den Stadtteil West abgelesen werden. Insgesamt wurden in LA-West von Februar 2021 bis Februar 2022 mit insgesamt 26 Wohnungen veräußert. Die Verkäufe verteilen sich dabei relativ regelmäßig auf 1-5,5 Zimmerwohnungen. Bei den um durchschnittlich 15,6 % gestiegenen Preisen wird für viele Kaufinteressenten die Luft allmählich dünner.

PREISSENTWICKLUNG IM SEGMENT EIGENTUMSWOHNUNGEN VON 2015- HEUTE



Eigentumswohnungen im Landshuter Westen steigen seit Jahren in ihrem Wert. Lediglich das Jahr 2020 bildete eine Ausnahme in der sonst kontiniuierlichen Entwicklung. Im Zeitraum von 2020 bis 2021 erholten sich die Preise nach der Reduktion um 2,7 Prozent nicht nur wieder, sie nahmen vielmehr Anlauf für einen weiteren Aufwärts-Kurs. Der Quadratmeter Wohnung kostet im Jahr 2022 bisher durchschnittlich 5.388 EUR.

Zahlen und Fakten
Wohnungen in Landshut West

3-3,5

Meistverkaufte Objektart:
Etagenwohnung 2-2,5 Zimmer

Durchschnittliche Dauer am Markt in Tagen:

31

Höchster Einzelverkauf:

675.000

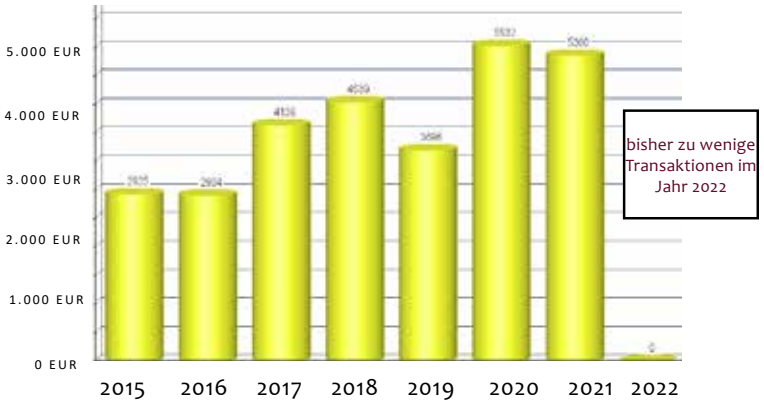
VERTEILUNG DER HAUSVERKÄUFENACH VORHANDENEN ZIMMERN

	MEDIAN VERKAUFSPREIS	MEDIAN QM-PREIS
3-3,5 Z	1.220.000 EUR	5.324 EUR
4-5,5 Z	729.000 EUR	5.137 EUR
6-8 Z	514.500 EUR	4.267 EUR
9 ZIMMER & MEHR	639.000 EUR	6.946 EUR

Am Häusermarkt wurden im letzten Auswertungszeitraum (vom 16.02.21-16.02.22) 14 Häuser im Stadtteil LA-West verkauft. Bei 7 handelte es sich um Reihenhäuser. Weitere 7 wurden nicht kategorisiert. Der bezahlte Quadratmeterpreis schwankt in Landshut West abhängig der Objektgröße stark. So lag der mediane Quadratmeterpreis von Häusern mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 125m² bei 4.267 EUR, bei Häusern über 200m² lag der mediane Quadratmeterpreis um circa 1.000 EUR höher. Bei kleinen Häusern um die 90m² mussten die Käufer sogar nocheinmal mehr als 1.500 EUR zusätzlich pro Quadratmeter bezahlen.

PREISENTWICKLUNG IM SEGEMENT HÄUSERN VON 2015 - HEUTE

Seit 2015 haben sich die Preise im Segment der Häuser im Landshuter Westen verdoppelt. Nun scheint ein weiterer Preisanstieg ausgebremst. Im letzten Jahr sanken die Preise im Stadtteil Lansdshut West um etwa 5 Prozent halten aber dennoch ein relativ hohes Niveau. Im bisher noch jungen Jahr 2022 konnten noch nicht genügend Transaktionen in die Berechnung aufgenommen werden.



Homestaging

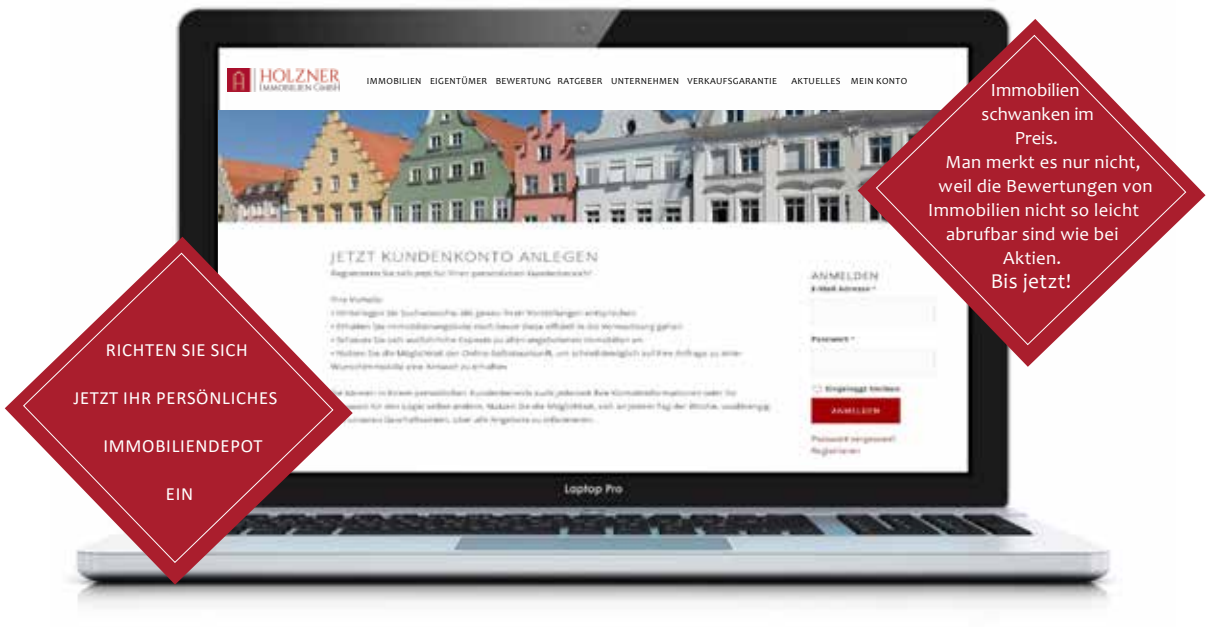
Wer eine Immobilie verkaufen möchte, und dies zu einem bestmöglichen Preis, am liebsten in kurzer Zeit, der kommt an Homestaging nicht mehr vorbei. Ziel ist es dabei, Ihre Immobilie zum Verkauf perfekt in Szene zu setzen. Denn die Erfahrung zeigt, die meisten Wohnungs- oder Haussuchenden – egal ob zur Miete oder zum Kauf, können sich Immobilien bei der Besichtigung schwer in einem eingerichteten Zustand vorstellen.

Beim Homestaging hilft man dieser fehlenden Vorstellungskraft etwas auf die Sprünge. Zu verkaufende oder zu vermietende Objekte wirken manchmal kühl, wenig wohnlich, oft nicht zeitgemäß oder durch unvorteilhafte Einrichtung sogar kleiner als sie eigentlich sind. Durch ein stimmiges Farb- und Lichtkonzept mit bedacht platzierten Accessoires werden Interessenten gezielt angesprochen. Homestaging kann ein herausragender Verkaufsturbo sein. Der Kunde betritt die Räume und fühlt sich durch visuell ansprechende, zielgruppenorientierte und zeitgemäße Einrichtung gleich wohl.

Durch so ein „Hier will ich einziehen“-Gefühl kommt es nicht selten vor, dass die „gepimpten“ Immobilien zu einem deutlich höheren Preis veräußert werden. Auch mit kleinem Budget lässt sich beim In-Szene-setzen viel bewirken.

Sprechen Sie mit Elvira Holzner von der Holzner Immobilien GmbH darüber, wie Sie Ihre Immobilie für den Verkauf präsentieren wollen.

UNSER NEUER SERVICE:



DAS IMMOBILIENDEPOT – FÜR WEN IST ES INTERESSANT?

Ob Immobilieneigentümer oder Kaufinteressent, das Immobiliendepot richtet sich an alle, die sich mit dem Wert einer Immobilie auseinandersetzen. Grundsätzlich ist das Immobiliendepot interessant für:

- Eigentümer einer Immobilie oder eines Grundstücks
- Eigentümer einer Gewerbeimmobilie
- Vermieter von Häusern oder Wohnungen
- Erben und Erbengemeinschaften von Immobilien
- Besitzer von Investmentimmobilien
- Interessenten, die gerade eine Immobilie kaufen

Den aktuellen Wert Ihrer Immobilie zu kennen verschafft Ihnen in vielerlei Hinsicht einen Vorteil. Zu den gängigsten Situationen zählen der Verkauf und die Vermietung Ihrer Immobilie sowie bei Versicherungsangelegenheiten.

Ebenfalls spielt der Wert Ihrer Immobilie in Erb- und Scheidungsfällen eine tragende Rolle.
Damit Sie den Immobilienwert stets im Blick haben, empfiehlt es sich, diese in Ihrem persönlichen Immobiliendepot zu hinterlegen.

Somit haben Sie die Daten Ihrer Immobilie sicher hinterlegt und rufen den Immobilienwert zum Zeitpunkt ab, wann Sie diesen brauchen – ohne erneutes Eingeben der Eckdaten Ihrer Immobilie.

Zum Depot

Wolfgang

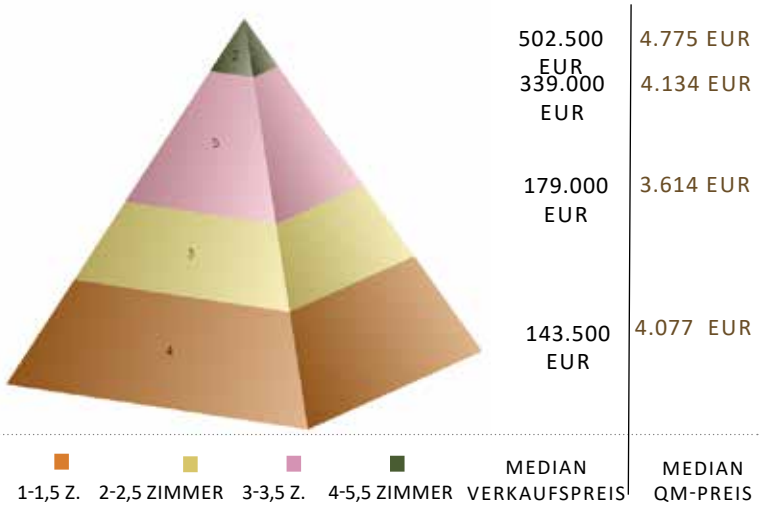
LAGE: Nördlich der Bahnstrecke

FLAIR: Hier gibt es noch viele schöne Siedlungshäuser, die meist in liebevoll angelegte Gärten eingebettet sind.

INFRASTRUKTUR: Pendler wissen die hervorragende Verkehrsanbindung, vor allem natürlich die Nähe zum Hauptbahnhof zu schätzen. Die Anbindung sowohl an die A92 nach München oder Deggendorf als auch an Zug und S-Bahn sind eben überzeugende Argumente. Genau wie Kindergärten, Schulen und die viele Spielplätze, die sich über die Wolfgangssiedlung verteilen. Die jüngsten Bewohner des Viertels sind in den Kindergärten und Kinderkrippen gut untergebracht und Grundschüler können hier noch zu Fuß zur Schule gehen.

EXTRA: Die Stadtbücherei hat eine Filiale in der Weilerstraße

VERTEILUNG DER WOHNUNGSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN



Der oben sichtbaren Grafik entnehmen Sie die Anzahl und das Preisniveau verschiedener Immobilienobjekte für den Stadtteil Wolfgang im Bereich Eigentumswohnungen: Im genannten Transaktionszeitraum wurden insgesamt 14 Wohnungen verkauft. Bei allen handelt es sich um Etagenwohnungen, deren medianer Verkaufspreis mit 264.000 EUR angegeben wird. Der mediane Quadratmeterpreis der angebotenen 2-2,5 Zimmerwohnungen war mit 3.614 EUR pro Quadratmeter der günstigste. Sowohl bei kleineren als auch bei größeren Wohnungen mussten die Käufer im Auswertungszeitraum in Wolfgang mehr bezahlen.

PREISENTWICKLUNG IM SEGMENT WOHNUNGEN VON 2015-HEUTE

Im Stadtteil Wolfgang wurde der mediane Quadratmeterpreis aller im Jahr 2021 verkauften Objekte mit 4.217 EUR angegeben. Im Jahr zuvor wurde er noch auf 4.352 EUR berechnet. Das entspricht einen Rückgang von mehr als 18 Prozent. Auch von 2021 auf 2022 sinkt der Wert eines Quadratmeters Wohnung im Viertel von 4.217 auf 4.083 EUR.

VERTEILUNG DER HAUSVERKÄUFE NACH VORHANDENEN ZIMMERN

	MEDIAN VERKAUFSPREIS	MEDIAN QM-PREIS
4-5,5 Z	849.000 EUR	3.597 EUR
6-8 Z	744.500 EUR	4.226 EUR
9 ZIMMER & MEHR	650.000 EUR	5.111 EUR
	349.000 EUR	3.753 EUR

Nebenstehende Grafik zeigt die Anzahl und das Preisniveau der Häuser die im Stadtteil Wolfgang verkauft wurden: Im genannten Transaktionszeitraum wurden insgesamt 14 Häuser, und damit nur halbe soviele wie im Jahr zuvor veräußert. Es handelte sich dabei ausschließlich um Häuser ab 4 Zimmer. Über alle Verkäufe hinweg wurden beim Verkauf 927.500 EUR erreicht.

Expertenwissen kompakt

Unsere Ratgeber liefern Ihnen hilfreiche und informative Antworten rund um das Thema Immobilie.

Hier

geht es zu unserer Webseite
www.holzner-immo.de

PREISENTWICKLUNG IM SEGMENT HÄUSER VON 2015-HEUTE

Im Teilmarkt der Häuser verzeichnet der Stadtteil Wolfgang enorme Preissteigerungen. Als einiziger Stadtteil kann er eine sprunghafte Steigerung der Preise von 2021 auf 2022 aufweisen.

Zahlen und Fakten
Häuser in der Wolfgangssiedlung

4-8
Meistverkaufte Objektart: Einfamilienhaus (4-8 Zimmer)

94
Durchschnittliche Dauer am Markt in Tagen:

1.445.000
Höchster Einzelverkauf:

IMPRESSUM

Marktbericht für Wohnimmobilien in Landshut 2022

Erschienen bei:
Holzner Immobilien GmbH
Elvira Holzner, Geschäftsführerin

Herausgeber:
Holzner Immobilien GmbH
Freyung 608, 84028 Landshut
Tel.: +49(0)871/96 57 008-0
Fax: +49(0)871/96 57 008-50

E-Mail: info@holzner-immo.de

Redaktion:
Elvira Holzner
Grafik, Layout:
Ellen Kotzbauer

Erscheinungsweise: jährlich

Foto-Quellen:
Harry Zdera, www.pixabay.de, iStock. eigener Fotobestand

Copyright:
Der Inhalt, insbesondere Daten und Texte unterliegen dem Urheberschutz. Nachdruck und Veröffentlichung und Vervielfältigung nur mit vorheriger Zustimmung durch den Herausgeber erlaubt.

Risikohinweise / Disclaimer

Daten und Informationen beruhen auf Quellen, die wir als zuverlässig erachten.
Eine Gewähr hinsichtlich des Wahrheitsgehalts und der Vollständigkeit der hier veröffentlichten Angaben werden wir nicht übernehmen.

Indirekte sowie direkte Regressinanspruchnahme und Gewährleistung wird für jegliche Inhalte kategorisch ausgeschlossen.
Alle Meinungsäußerungen und Prognosen geben die aktuelle Einschätzung der Mitarbeiter der Holzner Immobilien GmbH wider und stellen keinesfalls notwendigerweise die Meinungen von Banken oder anderen möglichen Kreditgebern dar.
Leser, die aufgrund der in diesem Marktbericht veröffentlichten Inhalte Kauf- oder Anlageentscheidungen treffen, handeln auf eigene Gefahr. Die hier veröffentlichten oder anderweitig damit im Zusammenhang stehenden Informationen begründen keinerlei Haftungsobligo. Dieser Marktbericht soll nicht als Beratung aufgefasst werden.

HOLZNER
IMMOBILIEN GMBH

Elvira Holzner
Ihre Maklerin in Landshut

Freyung 608
84028 Landshut

T 0871/965 700 8-0
E info@holzner-immo.de

Besuchen Sie uns im Internet!

www.holzner-immo.de

Facebook

instagram