2024

Landshuter

Marktbericht für Wohnimmobilien

HOLZNER IMMOBILIEN GMBH

LIEBE LESER* INNEN,

wir freuen uns, Ihnen die nunmehr vierte Ausgabe des Wohnimmobilienmarktberichts präsentieren zu dürfen. Im Bericht 2024 widmen wir uns vornehmlich dem Geschäftsjahr 2023 und ergänzen die Daten um relevante Informationen aus dem Frühjahr 2024, welche vom Gutachterausschuss veröffentlicht wurden.

Unser Bestreben ist es, unsere Kundschaft, seien es Eigentümer, potenzielle Käufer oder generell Interessierte, umfassend zu informieren. Durch die Bereitstellung aktueller Markttrends und der Entwicklung der Immobilienpreise innerhalb der letzten Jahre möchten wir Transparenz und Fairness auf dem Wohnimmobilienmarkt fördern. Wir sind fest davon überzeugt, dass informierte Kunden die besten sind.

Daher ermutigen wir Sie, unseren Marktbericht aufmerksam zu studieren, um auf dem aktuellen Stand bezüglich der Immobilienpreise in der Region zu bleiben.

Es ist uns wichtig, anzumerken, dass dieser Marktbericht keinen gesicherten Verkehrswert garantiert. Dennoch liefert er Ihnen eine solide Orientierungshilfe und eine Bandbreite, innerhalb derer sich die Immobilienpreise bewegen. Für eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

herzlichst, Ihre Elvira Holzner,

Holzner Immobilien GmbH

Inhalt

Wohnen in Landshut

S. 5 Einführung

S. 6 Deutschland und die Eigentumsquote

S. 7 Der Landshuter Immobilienmarkt 2023/24- Regionaldaten

S. 8 Der Landshuter Immobilienmarkt im bayerischen Vergleich

S. 8 Der Landshuter Wohnungsmarkt

S. 10 Der Landshuter Häusermarkt

S. 10 Einfamilienhäuser

S. 12 Reihenmittelhäuser

S. 14 Doppelhaushälften

S. 16 Der Landshuter Immobilienmarkt im Geschäftsjahr 2023

S. 16 Allgemein

S. 18 Der Landshuter Wohnungsmarkt

S. 20 Der Landshuter Häusermarkt

S. 20 Ein-und Zweifamilienhäuser

S. 22 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

S. 24 Sicherer Immobilienverkauf durch Holzner Immobilien

S. 26 Der Landshuter Immobilienmarkt im innerstädtischen Vergleich

S. 26 Wohnungen

S. 27 Häuser

S. 29 Neu auf unserer Homepage: aktuelle Stadtteilreporte

S. 30 Schlusswort Elvira Holzner

S. 31 Referenzen

S. 32 Referenzen und Impressum

NICHTS IST WERTVOLLER ALS EINE EMPFEHLUNG

Bei Frau Holzner ist man in guten Händen! Bei ihr hat man das Gefühl, dass es ist ehrliches Interesse ist, für ihre Kunden nicht nur irgendeine Immobilie, sondern das Passende zu finden. Der Kontakt mit ihr war immer freundlich und vertrauensvoll, bei Rückfragen meldete sie sich umgehend. Vielen Dank für alles!

Julia E.

Ihre langjährige Erfahrung und das damit verbundene Netzwerk haben uns sehr weitergeholfen. Ohne Frau Holzner wäre alles mit Sicherheit ganz anders gekommen. Wir sind sehr dankbar und können Holzner Immobilien uneingeschränkt weiterempfehlen.

B. Klein

Durch Holzner Immobilien habe ich endlich ein wunderschönes Zuhause in Landshut/Altstadt gefunden Ich kann daher nur empfehlen, sich bei Frau Holzner zu melden, wenn es um eine neue Bleibe geht !

M. Loos

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 W.

Von der ersten Anfrage bis Heute waren wir mehr als zufrieden. Wir sind sehr vertraut, ehrlich und professionell von Frau Holzner und ihrem Team beraten worden.
...Was wir von einigen Branchenkollegen in der Region nicht gerade behaupten können....
Bereits bei der ersten Besichtigung haben wir alle nötigen Informationen erhalten und Frau Holzner war bei allen Fragen stets kompetent. Auch bei Rückfragen haben wir immer schnell eine Antwort erhalten. Wir können Frau Holzner mit ihrem Team "Holzner Immobilien GmbH" in Landshut mit bestem Gewissen weiterempfehlen.
Sollten wir zukünftig wieder Unterstützung mit einer Immobilie benötigen, ist Frau Holzner unsere erste Adresse!

Hans-Peter F.

EINFÜHRUNG

„Die Nachfrage bestimmt den Preis...“

Im vergangenen Jahr erlebte der Wohnimmobilienmarkt in Landshut eine bemerkenswerte Trendwende. Erstmals waren Preisnachlässe in fast allen Segmenten zu verzeichnen - ein deutlicher Richtungswechsel nach jahrzehntelangem Anstieg. Dies markierte den Beginn einer Anpassungsphase an ein neues wirtschaftliches Umfeld.

Das Jahr 2022 war für den Wohnimmobilienmarkt der Start in eine Zeit der Unruhe und Unsicherheit. Viele mögliche Käufer und Verkäufer warteten auch im darauffolgenden Jahr ab und zögerten ihre Immobilienentscheidungen hinaus. Die Anzahl der Transaktionen brach ein, und der Markt verfiel in eine Art Schockstarre, die auch noch weite Teile des vergangenen Jahres beherrschte. Zu Zeiten des Booms waren Grundstücke, Häuser und Wohnungen, insbesondere in beliebten Stadtteilen, innerhalb kürzester Zeit bereits wieder vom Markt. Heute hingegen verzeichnen fast alle Landshuter Immobilien eine verlängerte Vermarktungsdauer. Potenzielle Käufer sind verunsichert, warten ab und bleiben im Mietmarkt. Aufgrund des laufenden Zuzugs neuer Bürger und des nachhinkenden Wohnungsbaus aber, herrscht in der Stadt weiterhin eine Wohnungsknappheit, was zu einem heißgelaufenen Mietmarkt führt.

Während einige in unsicheren Zeiten beschließen, vorerst weiter zu mieten, anstatt Wohneigentum zu erwerben, werden andere Interessenten gezwungen, sich an neue Realitäten anzupassen.

Auch deshalb finden Wohnungsmärkte allmählich ihr Bewusstsein wieder. Eine gewisse Normalität kehrt ein, und es wird wieder vermehrt verkauft und gekauft, wenn auch unter veränderten Bedingungen. Die Zinsen sinken wieder etwas und damit nimmt das Interesse am Immobilien-Kauf in Deutschland einer Studie zufolge wieder zu. In vier von acht Metropolen sind die Angebotspreise nun bereits über dem Vorjahresniveau. Insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Allgemeinen treibt diesen Prozess an und verleiht dem Markt Stabilität.

Im folgenden Bericht haben wir die Entwicklungen der letzten Monate genauer beleuchtet und analysieren aktuelle Daten auf dem Wohnimmobilienmarkt des Landshuter Stadtgebiets. Wir laden Sie ein, mit uns gemeinsam einen Blick auf die sich stetig wandelnde Landschaft des Immobilienmarktes zu werfen. Wir sind zuversichtlich, dass der Landshuter Immobilienmarkt weiterhin Chancen für Investoren, Eigentümer und Käufer bietet.

Und nun wünschen wir viel Freude beim Lesen!

Deutschland und die Eigentumsquote: warum früher „nicht alles besser war“

Deutschland war in vielerlei Hinsicht lange Vorreiter in Europa – sei es in der Wirtschaft, der Technologie oder im Umweltschutz. Doch in einem Bereich hinkt das Land überraschenderweise hinterher: der Wohneigentumsquote.
Mit einer der niedrigsten Eigentumsquoten in Europa stellt sich die Frage, ob die verbreitete Meinung, dass früher alles besser war, tatsächlich zutrifft.

Die aktuelle Situation der Eigentumsquote:

Deutschland weist eine Eigentumsquote von etwas weniger als 50% auf, was im Vergleich zu anderen europäischen Ländern bemerkenswert niedrig ist. In Spanien und Italien beispielsweise liegt die Quote bei etwa 70-80%, in Osteuropa sogar noch höher.

War früher alles besser?

Wir hören oft, dass frühere Generationen es leichter hatten, Wohneigentum zu erwerben. Doch ein genauerer Blick auf die historischen Daten zeigt ein differenzierteres Bild:
Zwar haben die Immobilienpreise seit 1980 um etwa 160 % zugelegt; rechnet man allerdings die Inflation mit ein, sind die realen Hauspreise nur um 15,5 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum haben die verfügbaren Realeinkommen um 41 % zugenommen. Insgesamt sind die Einkommen also deutlich stärker gestiegen als die Immobilienpreise.
Der Erwerb von Wohnungen und Häusern ist entgegen der weitverbreiteten Annahme also derzeit sogar erschwinglicher als in früheren Jahrzehnten. Auch früher mussten Familien oft tief in die Tasche greifen und erhebliche persönliche Opfer bringen, um ein Eigenheim zu finanzieren.
So waren Eigenleistungen (man sprach hier von „Muskelhypotheken“), ein hoher persönlicher Arbeitseinsatz beim Bau und Umbau von Eigenheimen gängig und das Konsumverhalten der Menschen dazu noch ein anderes. Familien in den 1980er-Jahren haben mehr gespart, auch weil sie sich stark eingeschränkt haben. Ein Hauskauf hat zuletzt immer bedeutet, an der einen oder anderen Stelle über Jahre hinweg an Lebensqualität einzubüßen. Dazu sind heute viele nicht mehr bereit.

Das leidige Thema Zinsen:

In den 1980er Jahren lagen die Zinssätze für Immobilienkredite häufig im zweistelligen Bereich. Dies bedeutete, dass die Finanzierungskosten für Wohneigentum deutlich höher waren als heute. Während die Zinsen seit der Finanzkrise 2008 historisch niedrige Werte erreichten, stiegen sie 2022 aufgrund der Inflation wieder an. Dennoch sind sie im historischen Vergleich immer noch moderat. Doch früher war auch die Inflation höher, was bedeutete, dass die Einkommen ebenfalls schneller stiegen. Dies half vielen Haushalten, die anfänglich hohen Kreditraten leichter zu bewältigen, da die relative Belastung über die Jahre abnahm. Heutzutage sind die Einkommen zwar stabil, aber das Einkommenswachstum ist langsamer, was es schwieriger macht, die steigenden Immobilienpreise zu kompensieren.
Dass es heute schwieriger geworden ist, sich eine Immobilie zu leisten, ist also nicht komplett aus der Luft gegriffen. Schließlich beginnt die Erwerbsphase vieler Familien heute viel später. Immer mehr Menschen studieren und verdienen erst mit 25 oder 30 Jahren genug Geld um etwas für ein Eigenheim zurückzulegen. Es ist auch kein Wunder, dass sich viele so von den vermeintlich hohen Einstiegspreisen abschrecken lassen und sich nicht auf die langfristigen Vorteile fokussieren. Schließlich bietet ein starker Mietmarkt in Deutschland ebenso Vorteile, wie Flexibilität und rechtliche Sicherheit- Annehmlichkeiten, die in anderen Ländern oft fehlen.
Die vorherrschenden Bedingungen für den Erwerb von Wohneigentum sind komplex und von vielen Faktoren abhängig. Historisch betrachtet gab es immer Phasen, in denen der Erwerb von Wohneigentum schwieriger oder leichter war, abhängig von der Kombination aus Zinsniveau, Immobilienpreisen und Einkommensentwicklung.
Die Entscheidung für oder gegen den Kauf einer Immobilie ist immer von großer Tragweite und stark von der individuellen Lebenssituation abhängig. Sie sind unsicher? Haben vielleicht Angst nicht alles zu überblicken? Wir stehen Ihnen gerne beratend zur Seite, um Ihnen bei dieser wichtigen Entscheidung zu helfen.

Bevölkerung

Bevölkerungsstand zum 31.04.24	75.415 Einwohnerinnen und Einwohner
Geboren	712
Verstorben	939
Zugezogen	7.525
Weggezogen	7.449

Als bevölkerungsdichteste Stadtteile werden Landshut-West und Nikola angegeben. In der letzten Statistik der Stadt vom Dezember 2021 lebten in West 11.434 Landshuter, in Nikola 11.321. Auf dem dritten Platz liegt Wolfgang mit 10.723 Einwohnern. Ein deutliches Bevölkerungsplus verbuchten bis Ende 2021 auch die Stadtteile Frauenberg, Achdorf und Münchnerau.

Faktor Kaufkraft

Laut den neuesten Daten, die die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) im Februar 2024 veröffentlicht hat, rangiert die Stadt in Sachen Kaufkraft weiterhin in der Spitzengruppe. Mit einem Kaufkraftindex von 110,40 Euro belegt Landshut unter den 25 kreisfreien Städten Bayerns Rang vier hinter München, Erlangen und Ingolstadt. Im Vergleich der 17 kreisfreien Städte Bayerns unter 100.000 Einwohner nimmt die niederbayerische Landeshauptstadt erneut die Spitzenposition ein.

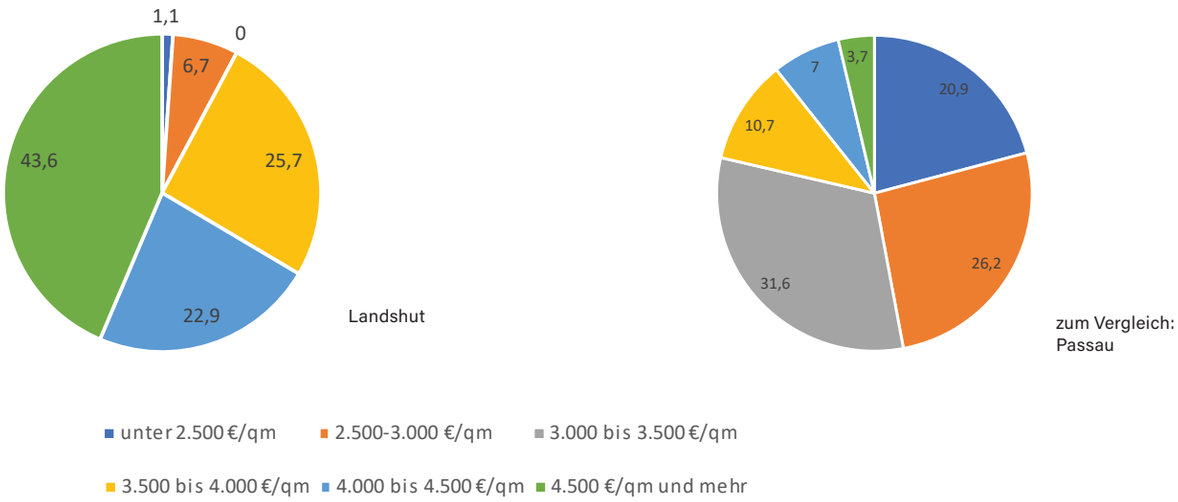
Faktor Arbeitsmarkt

Eng mit den Zahlen der Bevölkerungsentwicklung verbunden: der vorherrschende Arbeitsmarkt. Die Stadt Landshut und deren nahes Umfeld gelten als vielversprechende Investitionsstandorte in Bayern. Mit einem ausgewogenen Branchenmix, vor allem im produktiven Gewerbe, ist nach wie vor ein wachsender Fachkräftemangel spürbar. Unternehmen rekrutieren deshalb neue Arbeitskräfte im gesamten Bundesgebiet und darüber hinaus.

Derzeit gemeldete unbesetzte Arbeitsstellen	1.047	Arbeitslose LA Mai 2024	2.346

Der Landshuter Wohnungsmarkt

Abbildung 1



Der Landshuter Wohnungsmarkt entwickelte sich in den letzten Jahren (scheinbar) unaufhaltsam in ein äußerst hohes Preisniveau. Der Anteil der zum Kauf angebotenen Wohnungen von unter 2.500 € pro Quadratmeter ist im 2. Halbjahr des vergangenen Jahres mit 1,1 % aller angebotenen Eigentumswohnungen verschwindend gering. Fast die Hälfte (43,6 %) der angebotenen Wohnungen in 2023 wurden zu einem Kaufpreis von 4.500 € pro Quadratmeter oder sogar höher angeboten.

PROZENTUALE VERÄNDERUNGEN HERBST 23/FRÜHJAHR 24 - QUADRATMETERPREISE IM SEGMENT EIGENTUMSWOHNUNGEN:

Abbildung 1

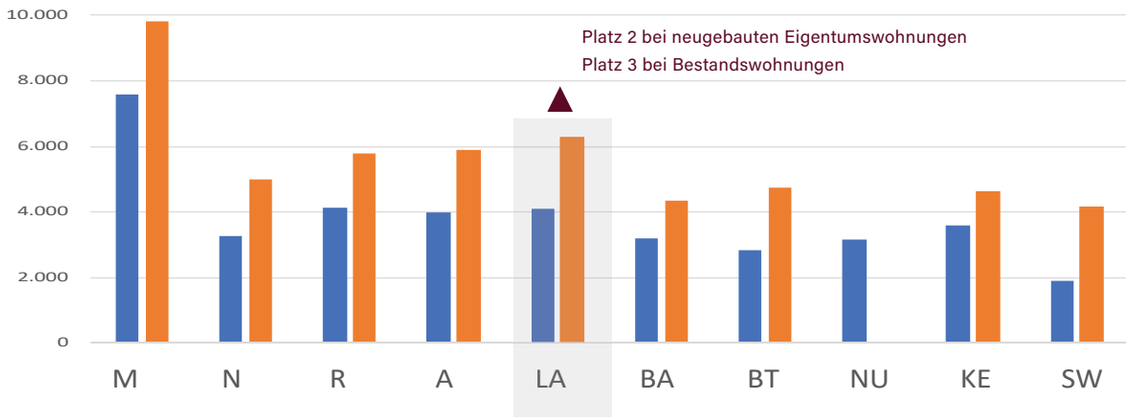
DER LANDSHUTER IMMOBILIENMARKT IM BAYERISCHEN VERGLEICH

Bayern ist ein vielfältiges Bundesland mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Zentren und regionalen Besonderheiten. Die Entscheidung, Landshut in den direkten Vergleich mit den Städten München, Nürnberg, Regensburg, Augsburg, Bamberg, Bayreuth, Neu-Ulm, Kempten und Schweinfurt zu nehmen, wurde getroffen, um ein umfassendes Bild des bayerischen Immobilienmarktes aufzuzeigen.

In den letzten Monaten haben fast alle Städte Preisrückgänge verzeichnet, jedoch keine in dem Ausmaß wie in Landshut. Doch trotz der höchsten Rückgänge bleibt der Immobilienmarkt in Landshut aufgrund seiner hohen Ausgangspreise einer der teuersten in Bayern. Während die Immobilienpreise in München erwartungsgemäß das höchste Niveau halten, folgt Landshut bereits dicht dahinter. Durch den Vergleich mit den Großstädten München, Nürnberg, Regensburg und Augsburg wird deutlich, wie sich Landshut in diesem komplexen Marktumfeld behauptet. Bamberg, Bayreuth, Neu-Ulm und Schweinfurt dagegen zeigen auf, wie sich Landshut im Kontext zu Städten ähnlicher Größe positioniert.

PREISNIVEAU IN €/QM EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND / NEUBAU

Abbildung 2



Stand: Mai 2024

Die oben dargestellte Grafik zeigt die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in den untersuchten bayerischen Städten im Frühjahr 2024. Zwar ist der Immobilienboom in Landshut vorbei, die Quadratmeterpreise müssen Einbußen von über 8 % in Landshut hinnehmen, doch das Preisniveau für Eigentumswohnungen bleibt weiterhin hoch. München führt die Liste trotz eines Rückgangs der Preise in „guten" Wohnlagen um etwa 6 % weiterhin an, mit einem Quadratmeterpreis von 7.600 € für Bestandsimmobilien. Bei neugebauten Eigentumswohnungen liegt der mediane Quadratmeterpreis trotz durchschnittlicher Rückgänge von 2,5 % bei 9.800 €. In Landshut ist der Preisrückgang bei Bestandsimmobilien mit - 8,9 % besonders drastisch, während die Preise für Neubauten stabil geblieben sind. Die größte Diskrepanz zwischen Bestands- und Neubauten ist in Schweinfurt, Landshut und München zu beobachten.

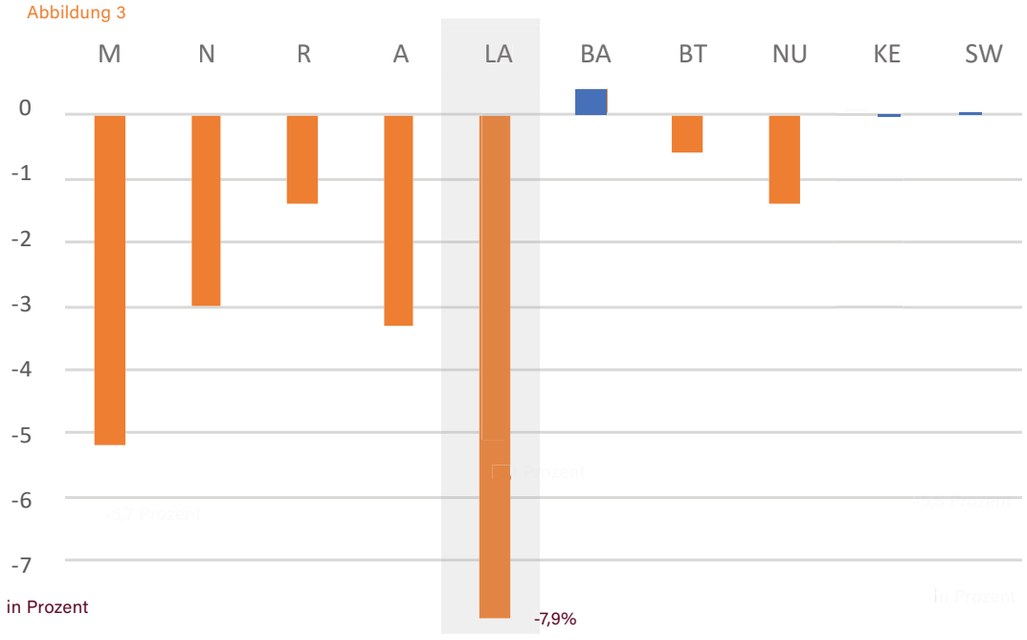
Der Landshuter Häusermarkt

Einfamilienhäuser

Nach der Betrachtung des Wohnungsmarktes unterziehen wir nun auch den Landshuter Häusermarkt einem Vergleich mit den zuvor genannten Städten. Dabei wird das Segment der Häuser genauer betrachtet, einschließlich Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften, um die einzelnen Teilsegmente detailliert zu beleuchten. Bei den Einfamilienhäusern wurde nicht zwischen Neubauten und Bestandsimmobilien unterschieden, möglicherweise, weil so wenige Neubauten auf den Markt kommen. Im Regelfall bauen die Eigentümer für den eigenen Bedarf und ziehen selbst ein.

PROZENTUALE VERÄNDERUNGEN HERBST 23/FRÜHJAHR 24 - KAUFPREISE IM SEGMENT EINFAMILIENHÄUSER:

Abbildung 3

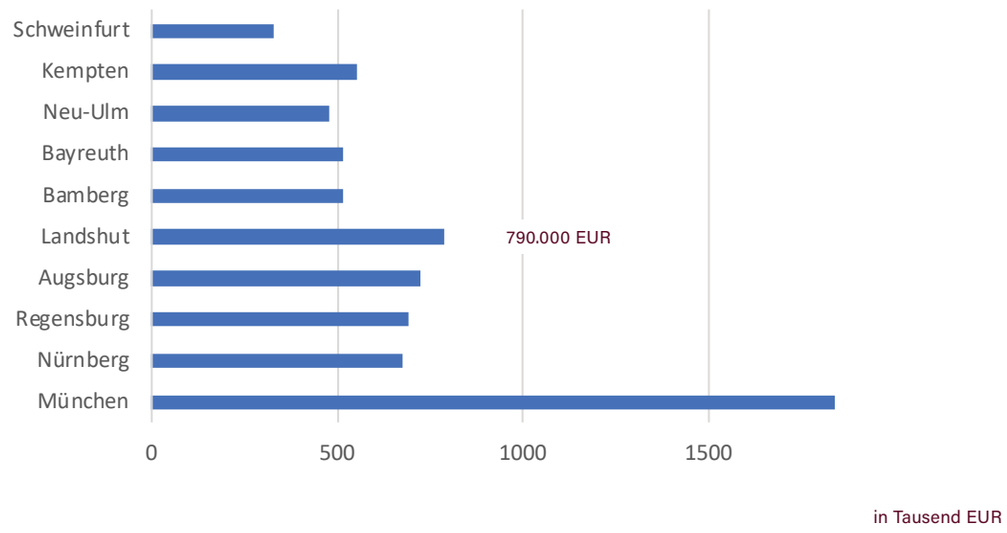


Im Marktsegment der freistehenden Einfamilienhäuser wurden im Halbjahresvergleich Herbst 2023 zu Frühjahr 2024 in fast allen Städten erneut Preisrückgänge verzeichnet. Das Kaufpreisniveau ging in Landshut am massivsten, in Bayreuth am wenigsten zurück. Die Preise für Einfamilienhäuser ungeachtet ob Neu-oder Bestandsbauten fielen in Landshut um satte 7,9 %. In Kempten, Schweinfurth und Bamberg wurde keine Preisnachlässe registriert, Bamberg meldet im Segment der Einfamilienhäuser sogar eine leichte Kaufpreissteigerung von +0,6 %.

DER LANDSHUTER IMMOBILIENMARKT IM BAYERISCHEN VERGLEICH

PREISNIVEAU EINFAMILIENHÄUSER FRÜHJAHR 2024 IM BESTAND

Abbildung 4

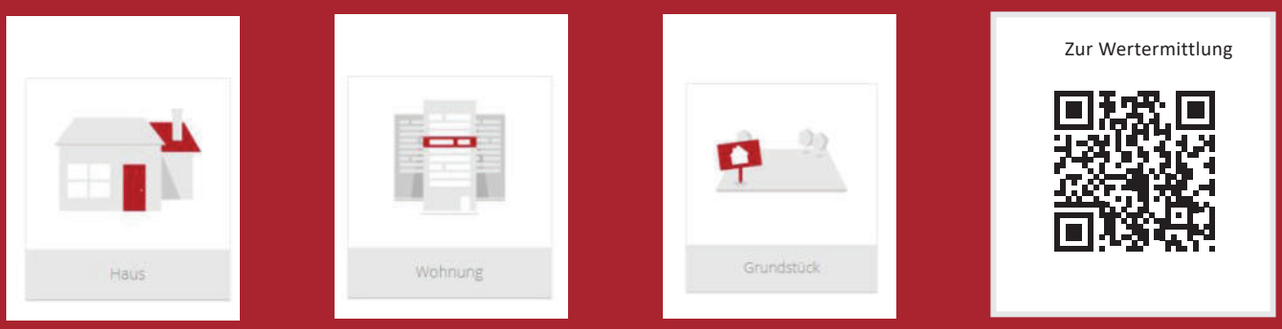


Grafik Nr. 3 (links) bildet ab, wie hoch die Preiseinbrüche innerhalb Landshuts im Segment der Einfamilienhäuser im Durchschnitt im Auswertungszeitraum Herbst 2023 - Frühjahr 2024 ausfielen. Ungeachtet dieses Rückgangs weisen Einfamilienhäuser im Landshuter Stadtgebiet ein nach wie vor hohes, wenn nicht gar sehr hohes Preisniveau auf. Die Abbildung 4 (oben) zeigt das Landshuter Preisniveau im Städtevergleich: Landshut befindet sich nach der Landeshauptstadt München an zweiter Stelle mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 790.000 € pro Objekt in guter Wohnlage.

Immobilienbewertung online und kostenlos

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

Welche Immobilie möchten Sie bewerten?



Reihenmittelhäuser

In der nachfolgenden Abbildung wird veranschaulicht, wie sich die Kosten für Reihenmittelhäuser in Bayern verändert haben. Der analysierte Zeitraum umfasst ebenso das halbjährliche Intervall von Herbst 2023 bis zum Frühjahr 2024.

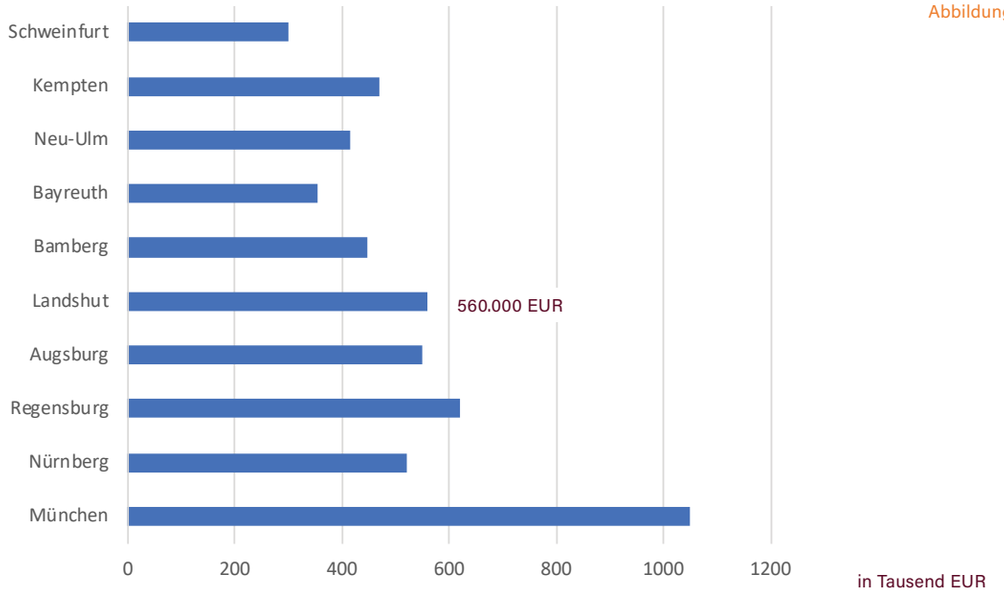
PROZENTUALE VERÄNDERUNGEN HERBST 23/FRÜHJAHR 24 - KAUFPREISE IM SEGMENT REIHENMITTELHÄUSER: BESTAND UND NEUBAU

Abbildung 5

Auch im Marktsegment der Reihenmittelhäuser lässt sich im Halbjahresvergleich ein Einbruch der Preise erkennen, der angesichts der einheitlichen Unsicherheiten, der schwierigen wirtschaftlichen Lage und der Zinswende zwar im Grunde alle Städte betraf, mit im Schnitt 7,4 % Einbußen in Landshut aber wesentlich deutlicher ausfiel als beispielsweise in Regensburg. Hier sanken die Kaufpreise bei Reihenmittelhäuser um lediglich 1,8 %. Im Bereich der neugebauten Reihenmittelhäuser sind die Preisnachlässe in Landshut geringer. In München übersteigen die Preisnachlässe bei neugebauten Reihenmittelhäusern die der Bestandsbauten im selben Segment. Spitzenreiter bei den Kaufpreisen ist München, mit großem Abstand folgen Landshut, Regensburg und Augsburg.

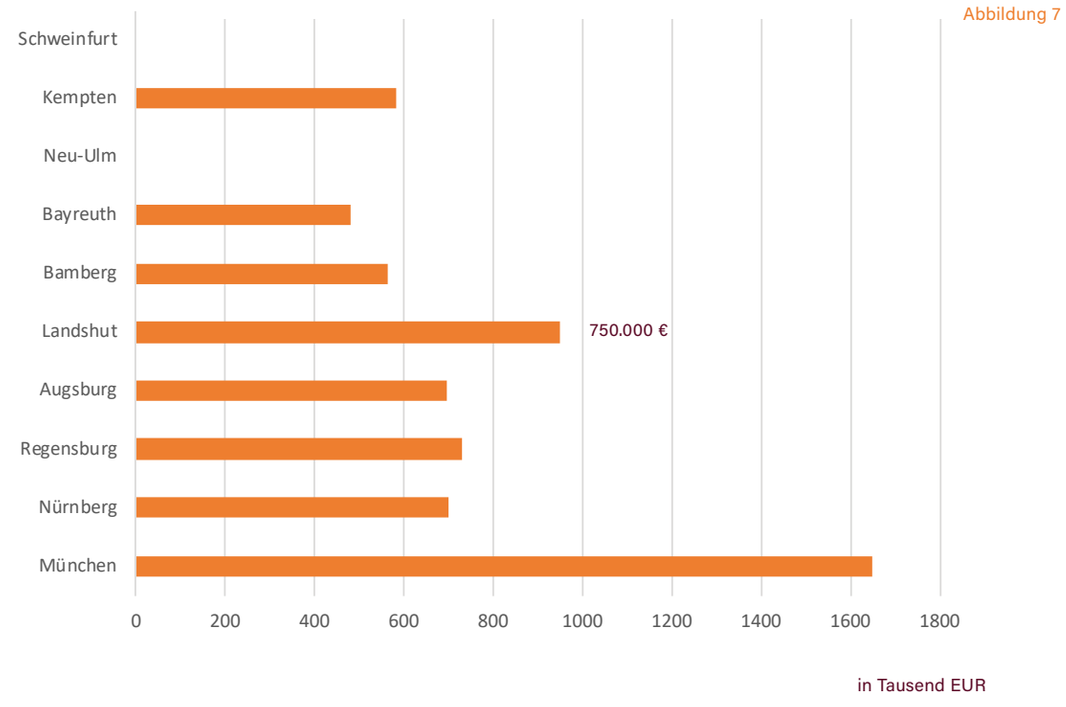
FRÜHJAHR 2024:
PREISNIVEAU LANDSHUTER REIHENMITTELHÄUSER IM BESTAND

Abbildung 6



FRÜHJAHR 2024:
PREISNIVEAU LANDSHUTER REIHENMITTELHÄUSER NEUBAU

Abbildung 7

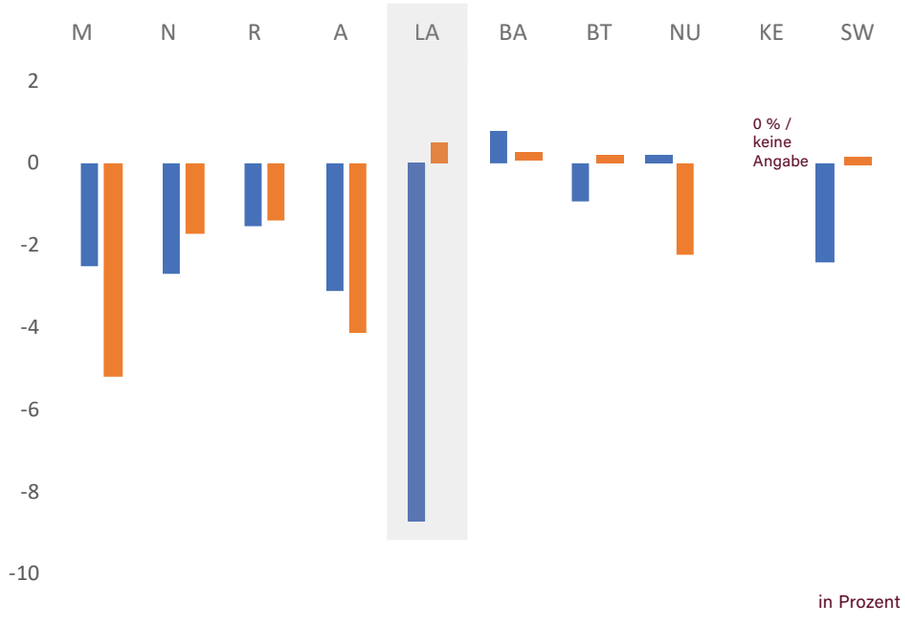


Doppelhaushälften

Die folgenden Grafiken stellen dar, wie sich die Preise von Doppelhaushälften (im Folgenden abgekürzt mit DHH) in Bayern entwickelt haben. Auswertungszeitraum: Das Halbjahr von Herbst 2023 bis Frühjahr 2024

PROZENTUALE VERÄNDERUNGEN HERBST 23/FRÜHJAHR 24 - KAUFPREISE IM SEGMENT DHH:

Abbildung 8

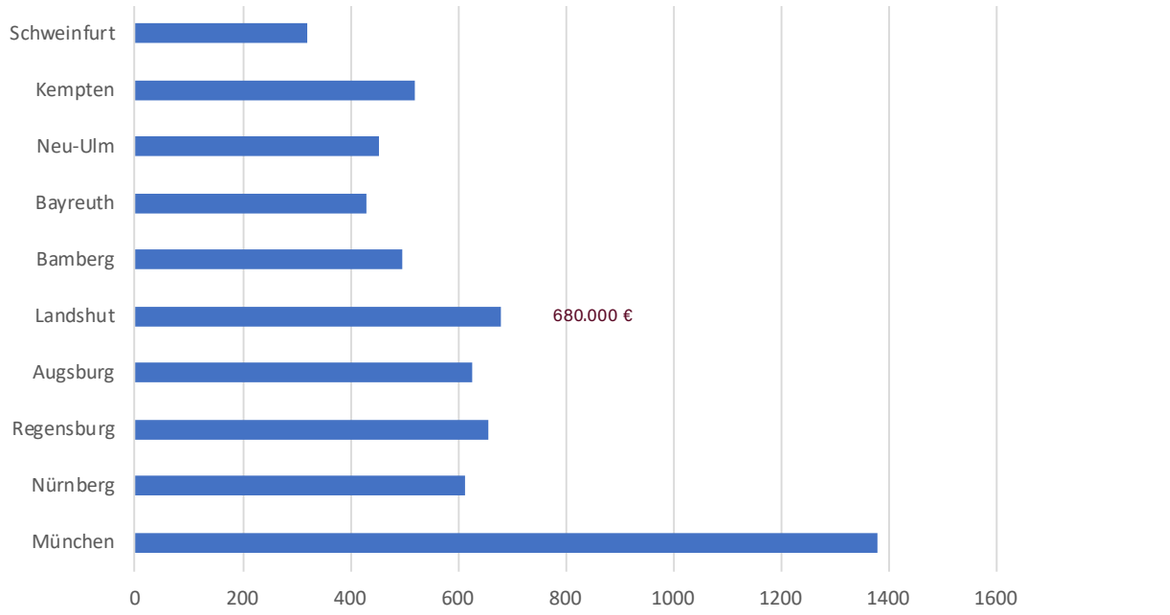


Klarer Spitzenreiter bei den erzielten Kaufpreisen für Doppelhaushälften, sowohl Bestands- als auch Neubauobjekte, ist nach wie vor die Landeshauptstadt München (siehe Abbildungen 9 & 10). Auf diesem Kaufmarkt zeigt sich in Landshut eine gemischte Kaufsituation. Während Landshut als Stadt mit den deutlichsten Preisabschlägen bei Bestandsimmobilien ins Auge fällt, konnten bei neu errichteten Doppelhaushälften stabile bis sogar leicht steigende Tendenzen beobachtet werden.

DER LANDSHUTER IMMOBILIENMARKT IM BAYERISCHEN VERGLEICH

FRÜHJAHR 2024
PREISNIVEAU LANDSHUTER DHH IM BESTAND

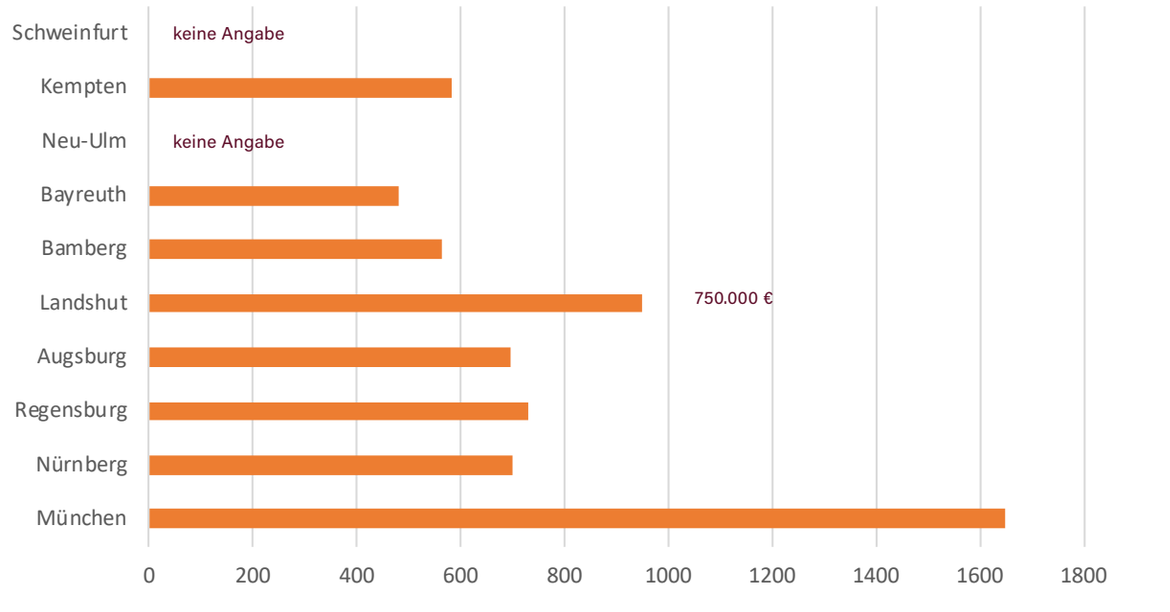
Abbildung 9



in Tausend EUR

FRÜHJAHR 2024
PREISNIVEAU LANDSHUTER DHH NEUBAU

Abbildung 10



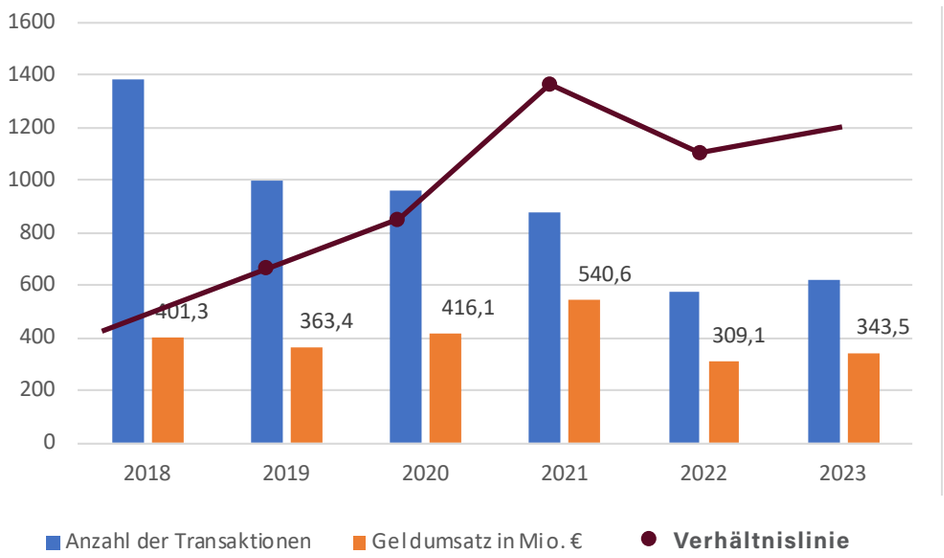
in Tausend EUR

Der Landshuter Immobilienmarkt

Dem Bericht des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Landshut über das Geschäftsjahr 2023 können folgende Informationen entnommen werden:

MARKTÜBERSICHT TRANSAKTIONEN IM JAHR 2023

Abbildung 11

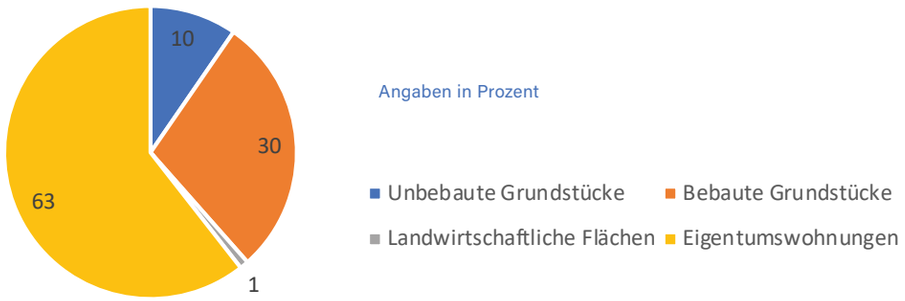


Das Transaktionsvolumen am Landshuter Immobilienmarkt hat sich 2023 leicht erholt. 616 Immobilien wurden im letzten Geschäftsjahr veräußert. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um circa 11% gestiegen. Um den Immobilienmarkt und seine Entwicklung ganzheitlich zu beurteilen, ist es allerdings entscheidend, sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch den Geldumsatz in ihrer Relation zueinander zu berücksichtigen, dies verdeutlicht die braune Linie in der Grafik. Im Jahr 2022 war ein deutlicherer Einbruch im Geldumsatz pro Kauffall zu verzeichnen als erwartet. Das Jahr war von herausfordernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedingungen geprägt, die zu einer Vielzahl von Unsicherheiten führten. Einige Verkäufer sahen sich gezwungen, ihre Immobilien zu einem Preis zu veräußern, der unter dem eigentlichen Marktwert lag, um Liquiditätsengpässe zu überwinden.

Gleichzeitig entschieden sich damals sicherlich Eigentümer aufgrund der Unsicherheiten und des unklaren Marktumfelds, in ihren Verkaufsabsichten vorerst zu pausieren und abzuwarten, bis sich die Lage stabilisiert hatte. Im Jahr 2023 fühlten sich dann einige von der verbesserten Stimmung ermutigt und setzten ihre Verkaufspläne um.

AUFTEILUNG DER MARKTANTEILE 2023

Abbildung 12



Im Kreisdiagramm zeigt sich der stärkste Teilmarkt im Geschäftsjahr 2023 weiterhin deutlich durch die Kategorie der Eigentumswohnungen, die den größten Anteil an Transaktionen aufweist. Dies deutet darauf hin, dass der Wohnungsmarkt weitestgehend robust war und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien bestand. Auf der anderen Seite wird der schwächste Teilmarkt durch die landwirtschaftlichen Flächen repräsentiert, die trotz einer erheblichen Steigerung von 125 % mehr Transaktionen als im Vorjahr immer noch einen vergleichsweise kleinen Marktanteil ausmachen. In der Diagrammauflistung fehlen Immobilien, die keiner spezifischen Kategorie zugeordnet werden können. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 16 solcher Immobilien veräußert. Daher summiert sich die Gesamtzahl der Immobilien in der Diagrammdarstellung nicht auf 100 %.

Bei unbebauten Bauflächen wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 60 Transaktionen verzeichnet, was einer Veränderung von 7,1% zum Vorjahr entspricht. Bebaute Grundstücke verzeichneten einen Anstieg von 10,7% bei den Transaktionen zum Vorjahr, insgesamt wurden 145 Verkäufe registriert. Im Bereich des Wohnungseigentums blieben die Transaktionen mit 386 nahezu identisch zum Vorjahresniveau von 2022.

Expertenwissen kompakt

Die Ratgeber „Lebenskreuzungen“ informieren Immobilieneigentümer über die Möglichkeiten, die sich im Laufe des Lebens für sie und ihre Immobilie bieten.

Hier

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

Der Landshuter Wohnungsmarkt

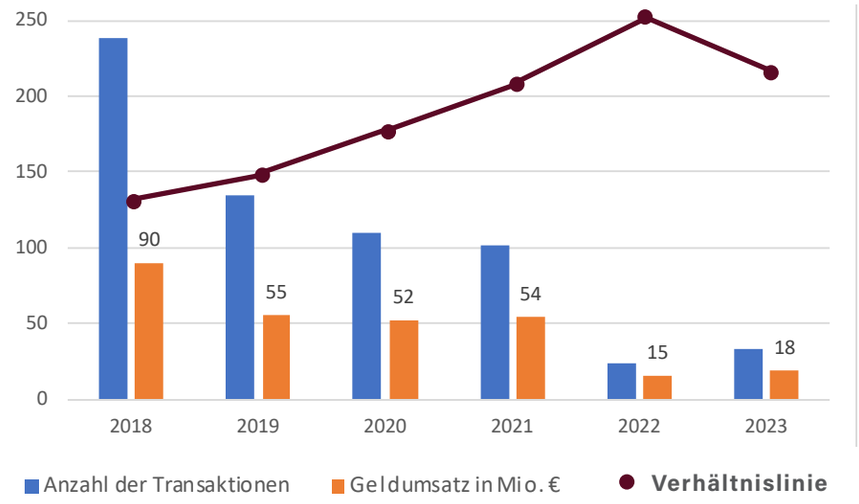
Der Sektor Eigentumswohnungen ist das stärkste Marktsegment innerhalb der Wohnimmobilien.

Der Gutachterausschuss unterscheidet hier Erst- und Weiterverkäufe:

ENTWICKLUNGEN IM SEGMENT EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DEN JAHREN 2018-23

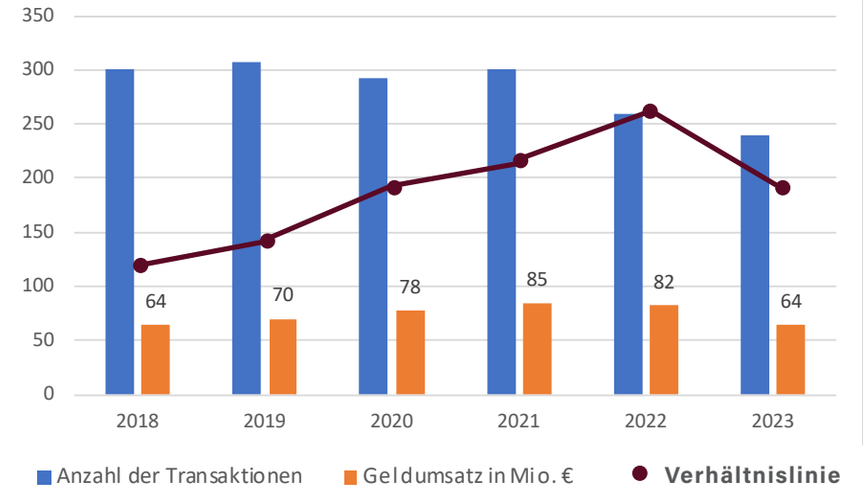
ERSTVERKÄUFE

Abbildung 13



WEITERVERKÄUFE

Abbildung 14



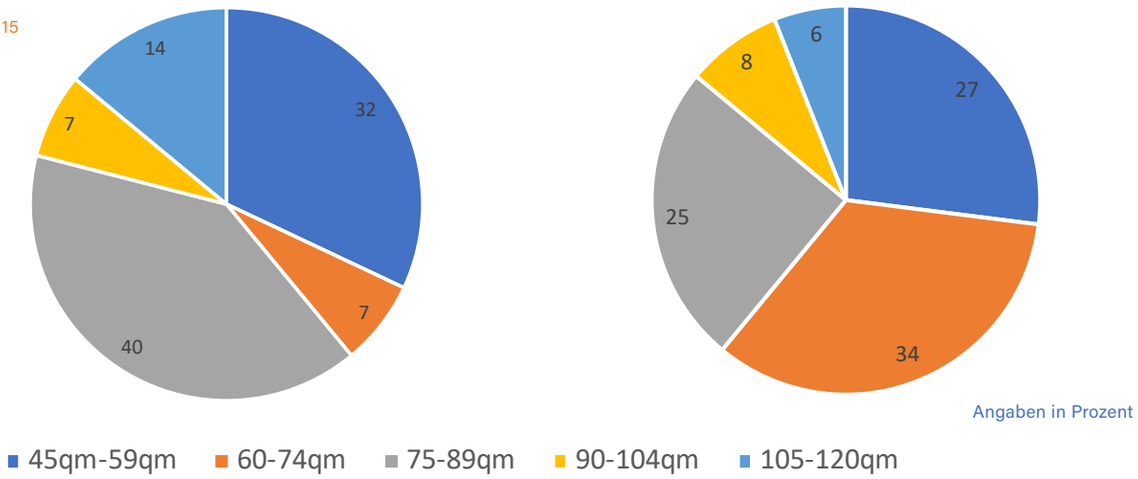
Im Gutachterausschuss wurden bereinigte Kaufpreise verwendet, d.h. Wertanteile wie Stellplätze und/ oder Garage(n) wurden herausgerechnet. Innerhalb des Segments der Eigentumswohnungen gibt es eine Unterkategorie, die als Teileigentum klassifiziert ist und eine Vielzahl unterschiedlicher Objekte umfasst. Aufgrund der Vielfalt können in dieser Rubrik große Schwankungen auftreten. Wir klammern in diesem Marktbericht deshalb das gewerbliche Teileigentum aus und beschäftigen uns lediglich mit den wohnlich genutzten Einheiten. Die Preisgestaltung pro Quadratmeter Wohnfläche wird am Markt nur geringfügig bis gar nicht von der Größe der Wohnung selbst beeinflusst. Käufer von Eigentumswohnungen zahlten also einen am Markt etablierten Preis pro Quadratmeter, egal ob die Wohnung groß oder klein ist.

VERTEILUNG DER GEHANDELTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN (SPANNE 45QM-120QM) IM GESCHÄFTSJAHR 2023

ERSTVERKÄUFE

WEITERVERKÄUFE

Abbildung 15



Es lässt sich beobachten, dass die erstverkauften Objekte 2023 vor allem größere Wohnungen für Paare bis 90qm umfassten, während es sich bei den weiterverkauften um etwas kleinere Wohneinheiten handelte. Die Annahme liegt nahe, dass Bauvorhaben der letzten Jahre nicht ausreichend auf die tatsächliche Nachfrage nach Wohnungen im Bereich 2-2,5 Zimmer zwischen 70 und 90 qm abgestimmt sind. In der Stadtplanung und Wohnraumpolitik sind möglicherweise nicht genügend Anreize für die Schaffung von kleineren Wohnungen vorhanden, obwohl eindeutig die Nachfrage besteht. Personen, die bereits in größeren Wohnungen gelebt haben, ziehen oftmals aufgrund von altersbedingten Bedürfnissen oder sich verändernden Lebensumständen in kleinere Einheiten um.

Der Landshuter Häusermarkt
Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss fasste in seinem Bericht über das Geschäftsjahr 2023 im Marktsegment „Bebaute Grundstücke" freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammen.

ENTWICKLUNGEN IM SEGMENT EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DEN JAHREN 2018-23

Abbildung 16

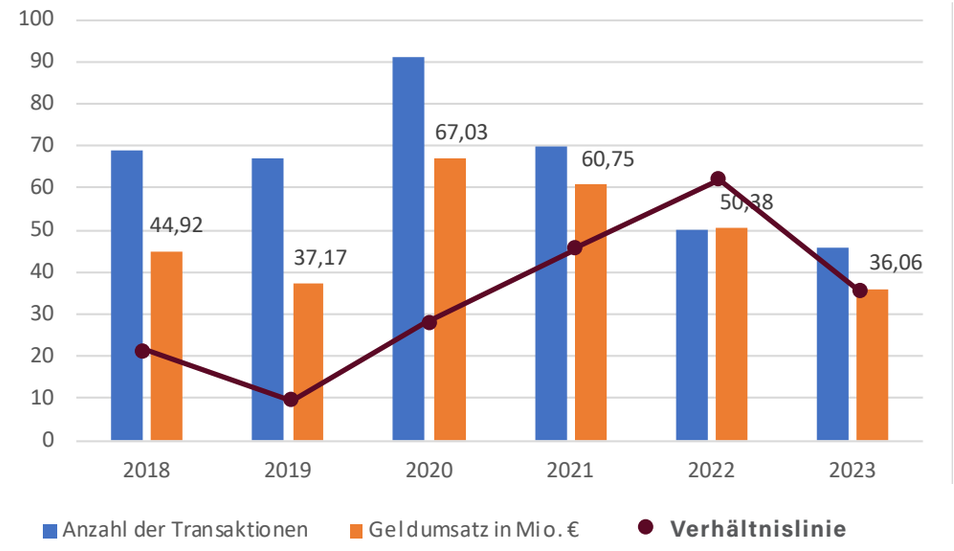
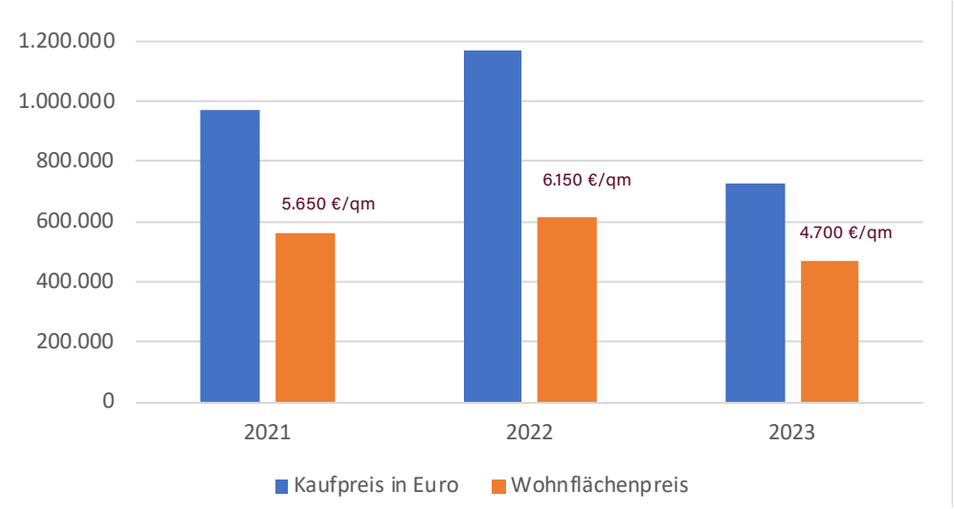


Abbildung 17



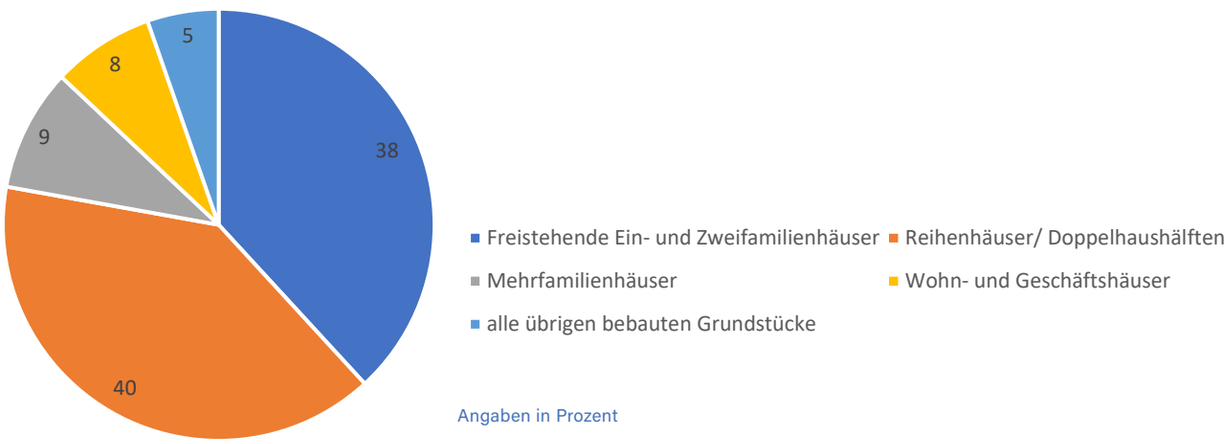
Zu den Abbildungen 16 und 17:

Von 2019 auf 2020 verzeichneten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Teilsegment der bebauten Grundstücke einen deutlichen Anstieg der Transaktionen und dem Geldumsatz. Die Anzahl der Transaktionen (blau) erreichte 2020 den Höhepunkt mit ca. 91 Transaktionen. Die Jahre 2022 und 2023 weisen die niedrigsten Werte auf. Durch die Unsicherheiten am Markt brachen die Abschlüsse nach 2020 ein und es wurden seitdem von Jahr zu Jahr weniger Objekte verkauft. Der Geldumsatz ist ebenfalls 2019 zu 2020 noch sprunghaft angestiegen und seitdem gesunken. Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem bedeutendem Rückgang des Geldumsatzes zum Vorjahr abgeschlossen. Die Daten zeigen allerdings auch, dass der Markt 2023 weniger Transaktionen bei einem ähnlichen Gesamtumsatz wie 2019 erlebte, was zu einem höheren durchschnittlichen Umsatz pro Transaktion führte. 2020 war in Bezug auf Transaktionen und Gesamtumsatz ein Spitzenjahr, der durchschnittliche Umsatz pro Transaktion war jedoch nicht so hoch wie in den kommenden Jahren.

In die herangezogene Analyse flossen alle Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet Landshut mit ein, die im Geschäftsjahr 2023 veräußert wurden. Die Kaufpreise der angebotenen Objekte lagen zwischen 118.628 € und 1.624.000€. Der arithmetische Mittelwert wird mit 730.000 € angegeben. Die Ein- und Zweifamilienhäuser, die ihre Eigentümer wechselten, wiesen eine Grundstücksfläche von min. 185 und max. 1.324 Quadratmeter auf. Die Wohnfläche betrug zwischen 60 und 314 Quadratmeter. Der Gutachterausschuss unterschied dabei keine Bestands- oder Neubauten, sodass es sich um Häuser handelt, die zwischen 1961 und 2021 erbaut wurden.

AUFTEILUNG DER MARKTANTEILE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Abbildung 18



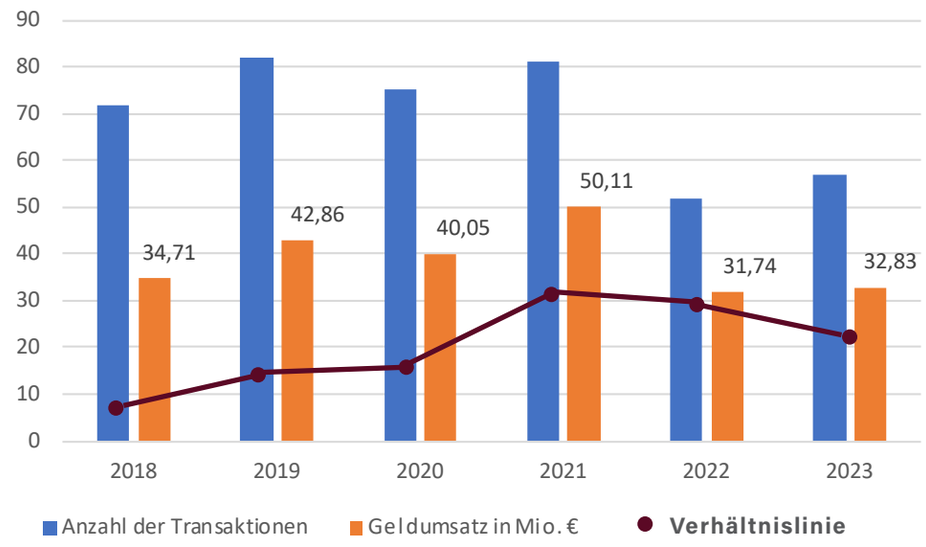
Angaben in Prozent

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Gutachterausschuss fasst in seinem Bericht über das Geschäftsjahr 2023 im Marktsegment „Bebaute Grundstücke“ Reihenhäuser und Doppelhaushälften zunächst zusammen.

ENTWICKLUNGEN IM SEGMENT REIHENHÄUSER & DOPPELHAUSHÄLFTEN 2018-2023

Abbildung 19

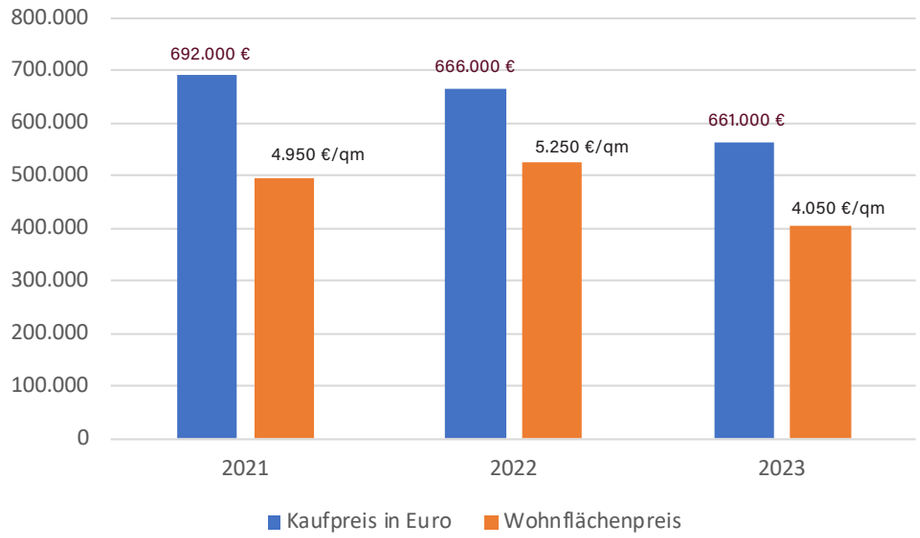


Die Abbildung 19 zeigt die Entwicklung der Transaktionszahlen und des Geldumsatzes in Millionen Euro für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Jahren von 2018 bis 2023. Im Vergleich zu anderen Teilsegmenten ist diese Entwicklung weniger dynamisch. Die relativ stabile Anzahl der Verkäufe in 2022 und 2023 etwa, nämlich 52 Verkäufe in 2022 und 57 Verkäufe in 2023 bei gleichzeitig leichtem Anstieg des Geldumsatzes legt nahe, dass der Markt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften weniger anfällig für Schwankungen in der Nachfrage war und sich weiterhin als attraktives Segment für Immobilieninvestitionen erweisen konnte. Das gilt sowohl für Reiheneck- und Reihenmittelhäuser als auch für Doppelhaushälften im urbanen Areal von Landshut, die im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 ihre Eigentümer wechselten.

Abbildung 20 und 21 geben Aufschluss über die zu entrichtenden Quadratmeterspreise. In Abbildung 20 wurden Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zusammen abgebildet. Abbildung 21 beschäftigt sich allein mit Reihenmittelhäusern. Der Gutachterausschuss unterschied bei den offerierten Immobilien nicht zwischen Bestands- und Neubauten.

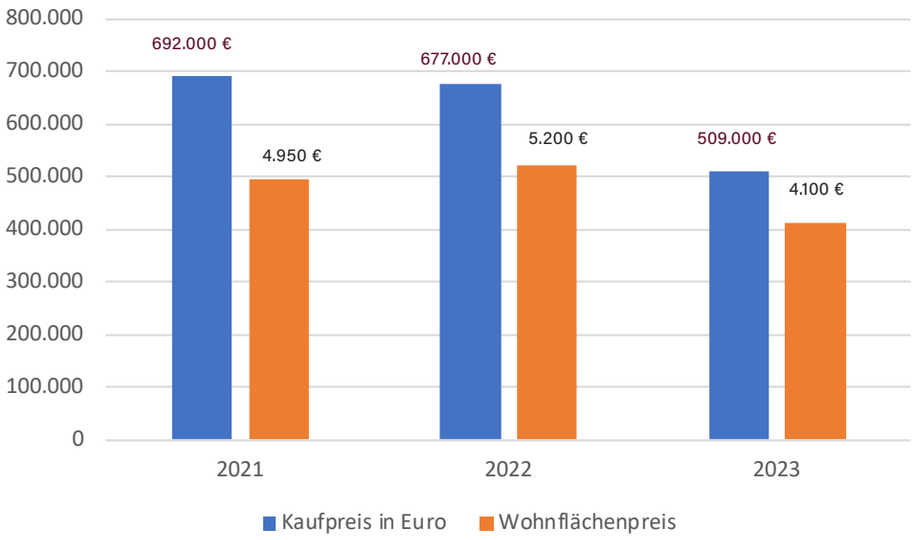
ENTWICKLUNGEN DER QUADRATMETERPREISE REIHENHÄUSER & DOPPELHAUSHÄLFTEN 2021-2023

Abbildung 20



ENTWICKLUNGEN DER QUADRATMETERPREISE REIHENMITTELHÄUSER 2021-2023

Abbildung 21



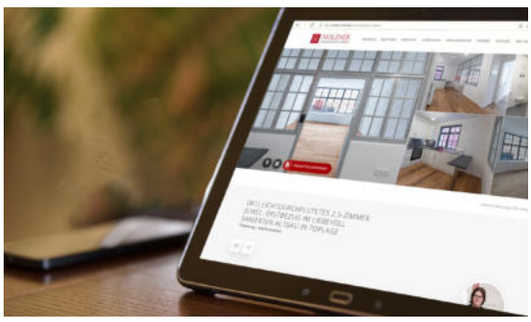
SICHERER IMMOBILIENVERKAUF DURCH HOLZNER IMMOBILIEN

IMMOBILIEN-BEWERTUNG

Eine präzise Bewertung Ihrer Immobilie ist der erste Schritt zu einem erfolgreichen Verkauf. Mit unserer Expertise und modernen Bewertungsmethoden ermitteln wir den bestmöglichen Marktwert für Ihr Objekt. Aufgrund von Lage, Objektart und Ausstattung ermitteln wir individuell und nicht automatisiert auf Basis professioneller Sach- und Verkehrsgutachten einen realistischen Marktwert für Ihre Immobilie.

ZIELGERICHTETE VERMARKTUNG

Durch maßgeschneiderte Marketingstrategien erreichen wir genau die Käufer, die zu Ihrer Immobilie passen. Wir nutzen innovative Technologien und klassische Methoden, um Ihre Immobilie optimal zu präsentieren.



TRANSPARENTE ABLÄUFE

Uns ist es wichtig, alle Prozessabläufe nach dem ersten Gespräch bis zum Vertragsabschluss transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren. Unsere Kunden können sich darauf verlassen, dass wir sie während des gesamten Prozesses unterstützen und ihnen alle erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen.

FUNDIERTE MARKTKENNTNIS

Unsere langjährige Präsenz am Markt hat es uns ermöglicht, ein tiefgreifendes Verständnis für die lokalen Immobilientrends, Preise und Entwicklungen zu entwickeln. Wir kennen die Vorzüge und Besonderheiten jeder Nachbarschaft und können unseren Kunden wertvolle Einblicke und Empfehlungen bieten.

GEPFLEGTES KUNDENETZWERK

Über die Jahre haben wir einen umfangreichen Bestand an potenziellen Käufern und Mietern aufgebaut, die auf der Suche nach Immobilien in Landshut und Umgebung sind. Wir stehen in engem Kontakt mit bonitätsgeprüften Interessenten, die ernsthaftes Interesse an Immobilien haben. Das ermöglicht uns häufig eine schnelle und gezielte Vermittlung einer Immobilie.

HILFE AUCH ÜBER DEN TELLERAND HINAUS

Als lokal verwurzelter Immobilienmakler sind wir in der Region bestens organisiert. Wir sind stolz auf unser gut gepflegtes, zuverlässiges Netzwerk, bestehend aus ehemaligen Kunden, Handwerkern, Notaren, Speditionen u.v.a. Wir unterstützen Sie bei allen Aspekten rund um den Immobilienverkauf.

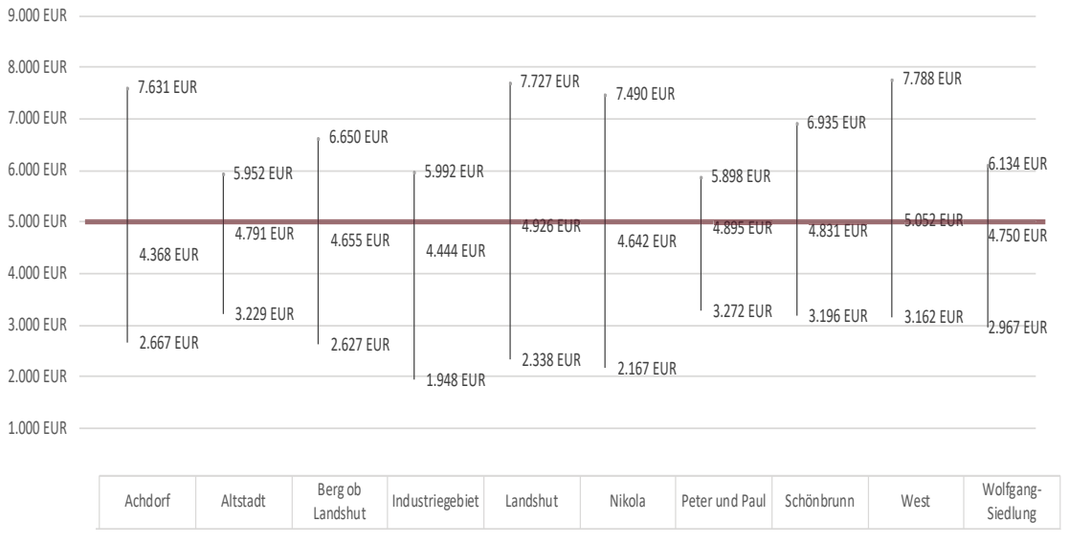
SICHERE VERTRAGSVERHANDLUNGEN

Mit unserer Erfahrung und Verhandlungskompetenz sichern wir Ihnen die bestmöglichen Konditionen. Wir begleiten Sie durch den gesamten Vertragsprozess und sorgen für rechtliche Sicherheit.

NACHHALTIGER SERVICE

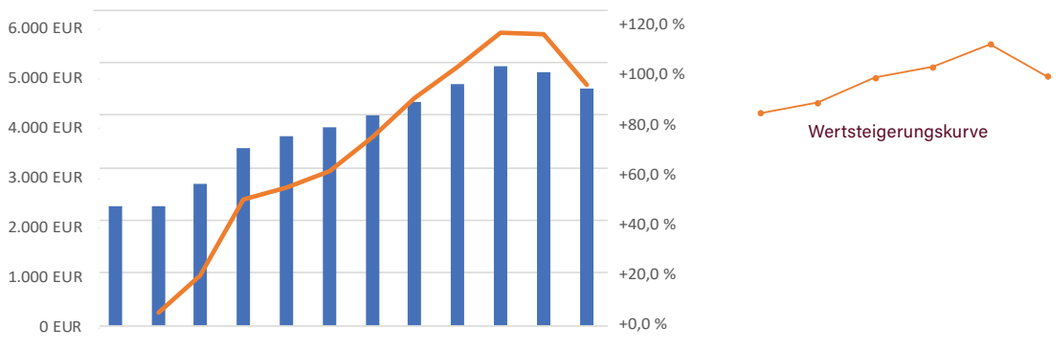
Unsere Beratung endet nicht mit dem Notartermin. Auch nach dem Verkauf sind wir für Sie da. Unser nachhaltiger Service umfasst Nachbetreuung und Unterstützung bei weiteren Anliegen, damit Sie rundum zufrieden sind. Ihre Weiterempfehlung ist schließlich

QUADRATMETERPREISSPANNE AUF STADTTEILEBENE IM ZEITRAUM MAI 2022- JUNI 2024 (WOHNUNGEN)



Im Zeitraum der letzten zwei Jahre vom 27.05.2022-27.05.2024 wurden insgesamt 829 Etagenwohnungen im Stadtgebiet veräußert. Nikola führt mit 202 Wohnungen die Tabelle der Transaktionen an. Als medianer Quadratmeterpreis wird für den Auswertungszeitraum ein Wert von 4.642 € angegeben. Nur die Quadratmeterpreise der Stadtteile Achdorf und Industriegebiet liegen darunter. Erstaunlicherweise folgt danach bereits der Hofberg mit einem Wert von 4.655 € pro Quadratmeter. In Landshut West wechselten trotz höchstem Quadratmeterpreis 131 Wohnungen ihren Besitzer. Die wenigsten Wohnungen wurden im Stadtteil Berg veräußert. Hier waren es 25 Objekte.

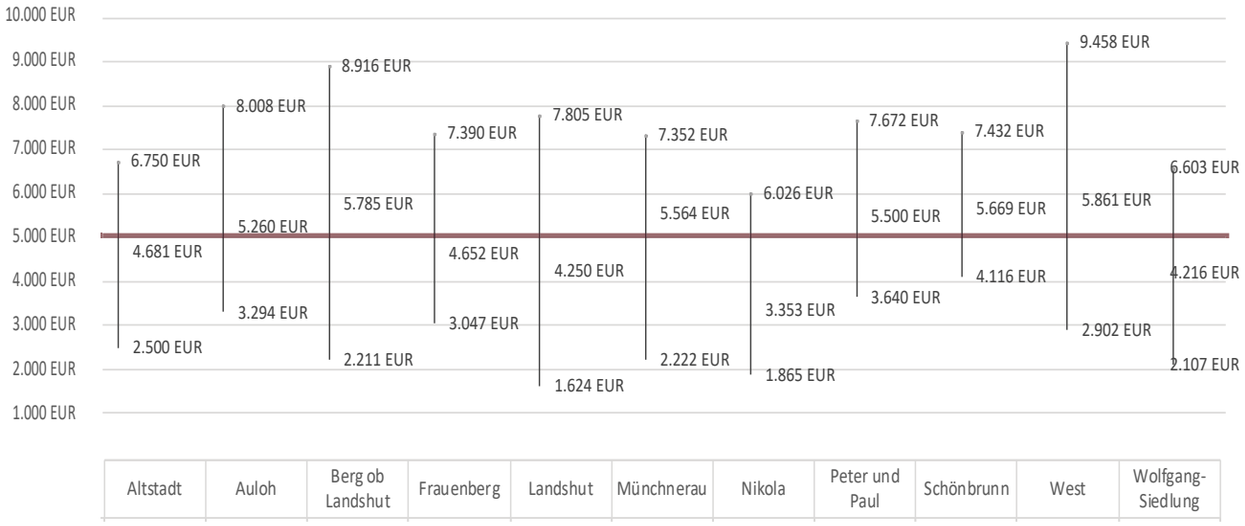
PREISENTWICKLUNG UND WERTSTEIGERUNG (2013-HEUTE)



Der obige Chart beschreibt den deutlichen Anstieg der Quadratmeterpreise von 2013 bis 2022. Trotz leichtem Rückgang ab dem Jahr 2022 spiegelt sich darin eine insgesamt sehr positive Entwicklung wider. Die signifikante Wertsteigerung seit 2013 liegt schließlich bei 97 Prozent.

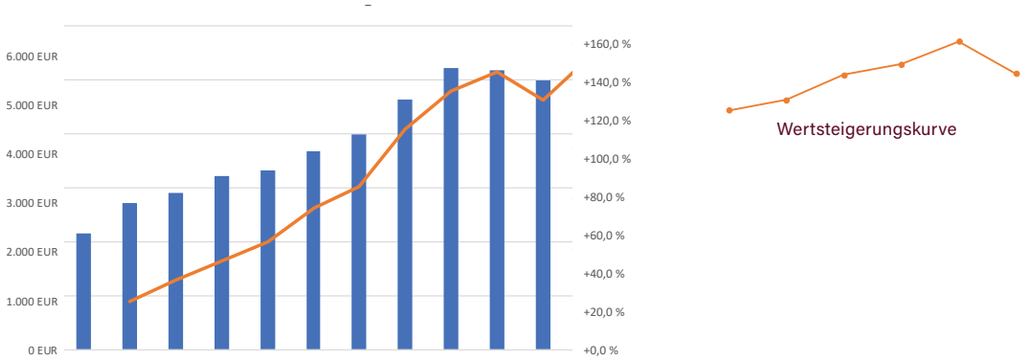
DER LANDSHUTER IMMOBILIENMARKT IM INNERSTÄDTISCHEN VERGLEICH

QUADRATMETERPREISSPANNE AUF STADTTEILEBENE IM ZEITRAUM JUNI 2021- JUNI 2023 (HÄUSER)



Im Zeitraum der letzten zwei Jahre vom 27.05.2022-27.05.2024 wurden insgesamt 362 Häuser im Stadtgebiet neu beurkundet. Davon 76 in Achdorf, 67 am Berg, 55 in der Wolfgangssiedlung. Dabei liegen die medianen Quadratmeterpreise der Stadtteile Auloh, Berg, Münchnerau, Peter und Paul, Schönbrunn und West über 5.000 €, die medianen Quadratmeterpreisangaben für die Altstadt, Frauenberg, Nikola und Wolfgang liegen allesamt darunter.

PREISENTWICKLUNG UND WERTSTEIGERUNG (2013-HEUTE)



Auch im Segment der Häuser zeigt die Grafik drei wesentliche Punkte, die die Entwicklung der letzten zehn Jahre zusammenfassen: 1. insgesamt eine erhebliche Preissteigerung (144 % von 2014-2024) 2. kontinuierliches Wachstum bis 2022 und 3. eine leichte Preisabflachung nach dem Höchstwert 2022.

HOLZNER
IMMOBILIEN GMBH

Ihre Qualitätsmaklerin in und um Landshut

Immobilienpreise 2024

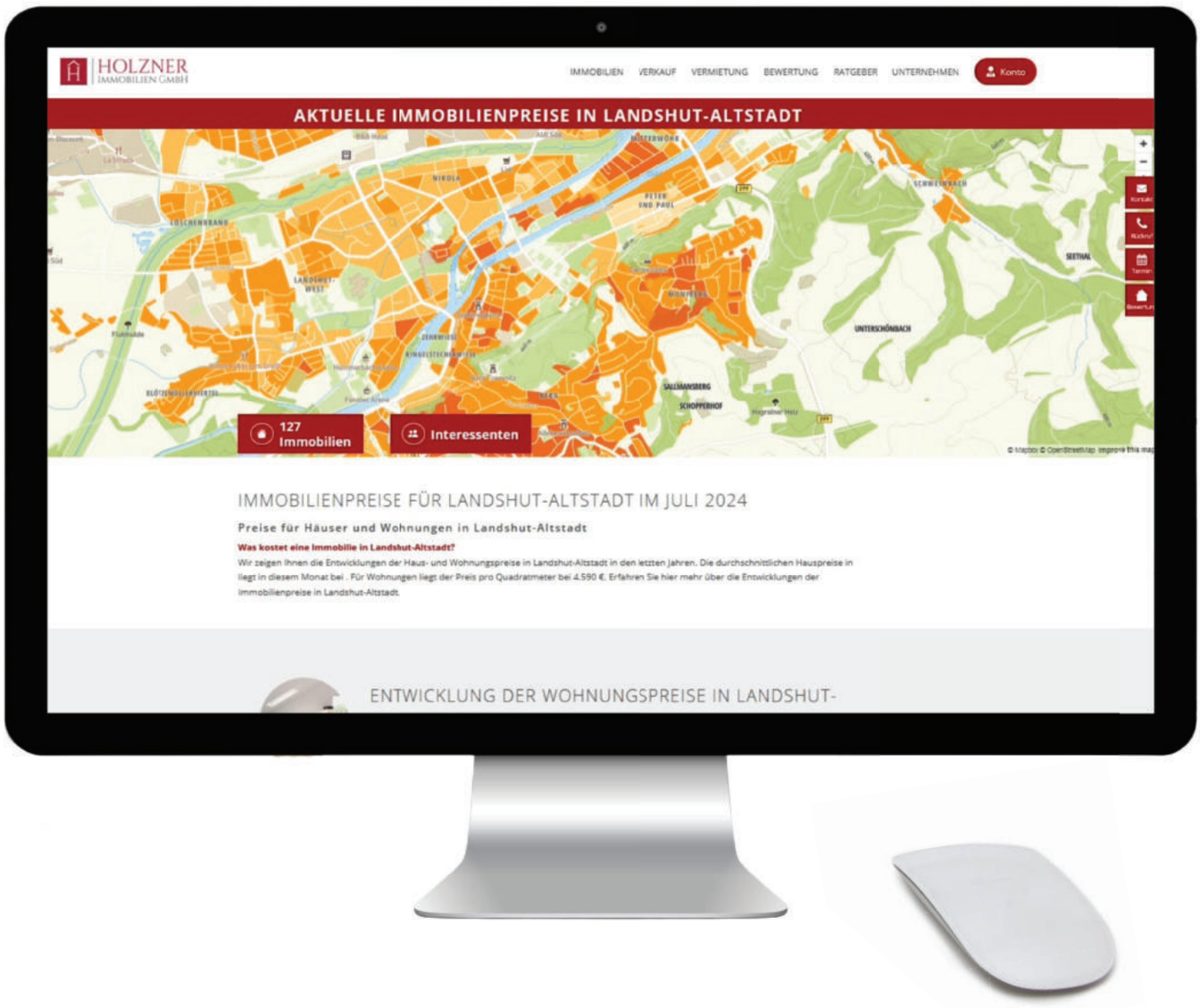
Erfahren Sie den aktuellen Wert Ihrer Liegenschaft.

Telefon: 0871 965 700 80
Mail: info@holzner-immo.de

www.holzner-immo.de

UNSER NEUER SERVICE:

LANDSHUTER IMMO-PREISE IN STADTTEILREPORTEN



Landshuter Immobilienpreise

in Kooperation mit dem iib (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

FÜR JEDEN STADTTEIL

Sie sind interessiert an ihrem persönlichen Stadteilreport? In Zusammenarbeit mit dem iib-Institut stellen wir detaillierte Marktberichte zur Verfügung, die Wohnlagen visualisieren und aktuelle Marktdaten beinhalten - automatisch aktualisiert und deshalb immer auf dem neuesten Stand!

MIT EINEM KLICK

Alle Veränderungen im Blick: Mit den Stadteilreporten auf unserer Homepage kennen Sie alle für Sie wichtigen Daten, aktuell und übersichtlich

www.holzner-immo.de/marktberichte/

FAZIT ZUM MARKTBERICHT

Liebe Leser* innen,

„Es geht wieder los auf dem Immobilienmarkt." Dieser Satz trifft die Stimmung, die sich zunehmend auf dem Wohnimmobilienmarkt breit macht, nachdem die Zeit der Schockstarre überwunden wurde. Der Marktbericht über das vergangene Jahr ist keine leichte Kost. Doch die Marktteilnehmer passen sich aktiv an die veränderten Rahmenbedingungen an, und erste Anzeichen einer Erholung sind spürbar. Die Kaufinteressenten stellen sich auf alle neuen Gegebenheiten ein, während sich langsam wieder Bewegung auf dem Markt zeigt.

Es ist zu beobachten, dass man bei Bestandsimmobilien wieder mehr Wohnraum für sein Geld bekommt, allerdings oft verbunden mit größeren Modernisierungsaufgaben. Die Immobilienverkäufer der letzten Monate mussten zwar Preisabschläge von bis zu 9 % hinnehmen, doch noch immer bewegt sich Landshut als Zukunftsstadt mit besten Prognosen in Sphären von Quadratmeterpreisen, die nur noch von der Landeshauptstadt München und Rosenheim überboten werden. Potenzielle Käufer können daher nicht darauf hoffen, in Landshut ein Einfamilienhaus ohne Sanierungsstau unter 700.000 € zu finden, oder gar damit rechnen, dass die Immobilienpreise im Stadtgebiet langfristig weiter sinken werden. Angesichts des Rückgangs im Bauwesen ist es nur eine Frage der Zeit, bis die Preise erneut das tun, was sie in den letzten Jahren beständig getan haben: steigen.
Schließlich ist die Lebensqualität in Landshut unverändert hoch, und die Stadt punktet weiterhin überregional. Die wirtschaftliche Zugkraft der Unternehmen in und um das Stadtgebiet herum macht den Immobilienmarkt auch langfristig attraktiv und lässt darauf schließen, dass Landshut ein Ort bleibt, an dem es sich lohnt, zu investieren und zu leben.

Wir beobachten: Jetzt schlägt vor allem zu, wer das Geld bereit hat. Es geht dabei oftmals nicht mehr um das monatliche Einkommen, sondern um das, was schon vor dem Immobilienkauf an Mitteln vorhanden war. Die Vermögensungleichheit ist viel größer als die Einkommensungleichheit. Das heißt, alles, was Vorfahren eventuell akkumuliert haben, trägt entscheidend dazu bei, wer,welche Immobilie kaufen kann.

Doch wir möchten gerne allen Interessierten Mut machen, die Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt in Landshut aufmerksam zu verfolgen und Chancen zu nutzen, die sich bieten. Wenn Ihre Finanzierung auf sicheren Beinen steht, spricht auch 2024 nichts gegen eine erfolgreiche Umsetzung Ihrer Immobilienwünsche.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse an unserem Wohnimmobilienmarktbericht 2024.
Ich hoffe, dass Ihnen dieser Marktbericht- mit einem Blick auf die Vergangenheit und einer vorsichtigen Einschätzung der Zukunft, als Leitfaden dienen kann, um die vielfältigen Herausforderungen aber auch Möglichkeiten innerhalb des Landshuter Wohnimmobilienmarktes besser zu verstehen.

Mein Team und ich stehen Ihnen bei Fragen oder sonstigem Beratungsbedarf gerne zur Verfügung.

AUSZUG AUS UNSEREN REFERENZEN

Furth - Einfamilienhaus

Freising - Eigentumswohnung

Landshut Nikola - 3-Zimmerwohnung

Adlkofen - Grundstück

Landshut West - 3-Zimmerwohnung

Moniberg - Neubauprojekt, Reihenhaus

Achdorf - 2,5-Zimmerwohnung

Bayerwaldsiedlung - 3-Zimmerwohnung

Nikola - 3-Zimmerwohnung

Altstadt - Maisonettewohnung

Impressum

Marktbericht für Wohnimmobilien
Stadt Landshut 2024

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
Layout: Ellen Kotzbauer

Erscheinungsweise: i.d.R. 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 Ersatz für ein individuelles Beratungsgespräch angesehen 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

ivd