2025

Marktbericht für Landshuter Wohnimmobilien

LIEBE LESER* INNEN,

willkommen zur fünften Ausgabe unseres Wohnimmobilienmarktberichts!

Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt – und auch 2025 bleibt die Entwicklung dynamisch. In dieser Ausgabe werfen wir einen detaillierten Blick auf das vergangene Geschäftsjahr und ordnen die neuesten Zahlen aus dem Frühjahr 2025 ein. Wie haben sich die Preise entwickelt? Gibt es Anzeichen für eine Marktstabilisierung? Und was bedeutet das für Eigentümer und Kaufinteressierte?

Unser Anliegen ist es, Ihnen nicht nur Daten zu präsentieren, sondern Einblicke zu geben, die echte Orientierung bieten. Ob Sie bereits eine Immobilie besitzen, den Kauf planen oder einfach den Markt im Auge behalten möchten – fundierte Informationen sind der Schlüssel zu guten Entscheidungen.

Dieser Bericht zeigt, wo der Markt im Allgemeinen steht. Für Ihre Immobilie schauen wir natürlich noch genauer hin – Lage, Zustand, Nachfrage. Aber ohne Überblick wäre das wie Autofahren ohne Navi. Wir liefern Ihnen also eine solide Grundlage: die großen Linien, Preisentwicklungen und Trends, die den Rahmen für individuelle Bewertungen setzen. Kein Ersatz für eine persönliche Wertermittlung, aber eine wertvolle Orientierung im komplexen Marktumfeld.
Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre!

herzlichst, Ihre Elvira Holzner,
Holzner Immobilien GmbH

Inhalt

Wohnen in Landshut

S. 5 Einführung
S. 7 Methodik und Datenquellen
S. 8 Der Landshuter Immobilienmarkt
S. 9 Makroökonomisches Umfeld
S. 10 Marktaktivität im Geschäftsjahr 2024
S. 10 Allgemein
S. 12 Wohnungen
S. 13 Häuser
S. 15 Aktuelle Veränderungen im Marktgeschehen
S. 16 Preisgefüge in den Landshuter Stadtteilen
S. 16 Wohnungen
S. 17 Häuser
S. 18 Preisentwicklung der letzten Monate
S. 18 Quadratmeterpreisentwicklung Wohnungen
S. 19 Kaufpreisentwicklung Häuser
S. 20 Preisentwicklungen der letzten Jahre
S. 20 Wohnungen
S. 20 Häuser
S. 22 Der Landshuter Wohnungmarkt im bayerischen Vergleich
S. 22 Wohnungen
S. 24 Häuser
S. 24 Einfamilienhäuser
S. 26 Reihenmittelhäuser
S. 28 Doppelhaushälften/Reihenendhäuser
S. 30 Fazit von Elvira Holzner
S. 31/32 Referenzen und Impressum

HOLZNER
IMMOBILIEN GMBH

Ihre Qualitätsmaklerin in und um Landshut

Immobilienpreise 2025

Erfahren Sie den aktuellen Wert Ihrer Liegenschaft.

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

www.holzner-immo.de

„Neue Realität – neue Chancen“

Der Immobilienmarkt befindet sich weiterhin im Wandel. Viele Kaufinteressenten treten wieder aktiver auf – nicht, weil die Bedingungen einfacher geworden sind, sondern weil sie sich heute besser orientieren können. Das gestiegene Zinsniveau, energetische Anforderungen und strengere Finanzierungsvorgaben haben die Spielregeln verändert – und Kaufentscheidungen komplexer gemacht. Doch mit dieser Komplexität wächst auch die Vorbereitung: Wer heute kauft, bringt meist mehr Eigenkapital ein, rechnet sorgfältiger – und scheut Investitionen nicht, wenn das Gesamtpaket überzeugt.

Zwei alte Wahrheiten gewinnen gerade jetzt wieder an Bedeutung:

1. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis.

und

2. Eine Immobilie ist nur so viel wert, wie jemand bereit ist, dafür zu zahlen.

Diese beiden Prinzipien bleiben die Grundlage jeder Marktbeobachtung – auch wenn wir täglich erleben, wie vielschichtig der Markt inzwischen funktioniert. Fundierte Daten, Trends und Erfahrungswerte sind nach wie vor essenziell für Orientierung und Preisfindung. Gleichzeitig zeigt sich in der Praxis immer wieder: Nicht jedes Marktgesetz wirkt überall gleich.

Einige Immobilien, die auf dem Papier schwierig erscheinen, finden schnell Käufer. Andere – augenscheinlich ideal – bleiben überraschend lange am Markt. Faktoren wie Energieeffizienz, Lage und Zustand sind wichtig, aber sie greifen oft nicht allein. Auch Lebenssituationen, Käufergruppen, Emotionen und Timing spielen eine zentrale Rolle.

Der Markt ist differenziert – und nicht vollständig planbar. Wer verkaufen möchte, braucht heute mehr als einen guten Preis: Er braucht ein realistisches Gespür für Zielgruppen, Positionierung und Vermarktung. Und wer kauft, handelt meist überlegt – aber keineswegs zögerlich.

Wir sehen klar: Chancen gibt es – für beide Seiten. Vorausgesetzt, man betrachtet den Markt nicht statisch, sondern im Zusammenhang. Mit realistischen Erwartungen, ehrlicher Beratung und professioneller Begleitung lassen sich auch in einem komplexen Umfeld sehr gute Ergebnisse erzielen.

Denn eines bleibt: Qualität, Substanz und Glaubwürdigkeit setzen sich durch.

Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie dabei – mit einem sicheren Gespür für Zahlen, Menschen und den richtigen Moment.

ZUFRIEDENHEIT, DIE SICH RUMSPRICHT

METHODIK UND DATENQUELLEN

Ein Blick hinter die Zahlen: Datenbasis und Analysegebiet

1.1 Methodik und Datenquellen

Die Analyse des Wohnimmobilienmarkts basiert auf einer Kombination aus aktuellen Marktdaten, statistischen Auswertungen und langfristigen Entwicklungstrends. Als zentrale Grundlage dienen der Marktbericht Bayern und München Frühjahr 2025 des IVD-Instituts sowie der IMV-Online Marktbericht der IMV GmbH. Für regionale Details wurde insbesondere die Marktübersicht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Landshut herangezogen. Ergänzend wurden Veröffentlichungen der Stadt Landshut, Daten des Statistischen Bundesamts (Destatis), Ergebnisse des Zensus 2022 sowie Arbeitsmarktdaten der Bundesagentur für Arbeit berücksichtigt.

1.2 Betrachteter Raum

Der Marktbericht fokussiert sich auf den Wohnimmobilienmarkt der Stadt Landshut. Im Vordergrund stehen sowohl Bestandsobjekte als auch Neubauten in den zentralen und dezentralen Stadtlagen. Besonderes Augenmerk gilt der Differenzierung nach Wohnwerten, Preissegmenten und Objektarten. Ergänzend erfolgt eine vergleichende Betrachtung mit ausgewählten bayerischen Städten, die hinsichtlich Einwohnerzahl, Struktur und Marktdynamik als Referenzräume dienen – beispielsweise Passau, Ingolstadt, Regensburg und Rosenheim. Diese dienen der räumlichen Einordnung der Landshuter Marktentwicklung im bayerischen Kontext.

1.3 Vergleichsrahmen

Die Reihenfolge folgt einer klaren Struktur: Zunächst wird der Mittelwert der Großstädte gezeigt, anschließend folgen die einzelnen Großstädte selbst. Danach sind der Mittelwert der betrachteten Mittelstädte sowie ausgewählte Mittelstädte dargestellt, die gezielt aufgrund ihrer Marktgröße oder Vergleichbarkeit mit Landshut ausgewählt wurden – eine vollständige Abbildung aller bayerischen Städte war bewusst nicht Ziel dieser Auswertung.

“Ich konnte mich zu 100% auf sie verlassen”

Aufgrund der positiven Rezensionen bin ich auf Immobilien Holzner aufmerksam geworden. Da es sich um meinen ersten Immobilienverkauf handelte, war ich anfangs vorsichtig und unsicher, wie der gesamte Prozess ablaufen würde. Jedoch konnte mich Frau Holznervon Anfang an mit Ihrer unglaublichen Kompetenz überzeugen.
Brigitte Sch.

“Topp!”

Sehr engagierter professioneller Support durch Frau Holzner, mit empathischer Note. Kein unpersönliches, trockenes Geschäftsgebaren. So soll Immobiliengeschäft aussehen.
Robert Z.

“Unbedingt weiterzuempfehlen”

Der Kontakt mit Frau Holzner und auch den freundlichen Mitarbeiterinnen war immer zuvorkommend und unkompliziert. Vielen Dank an das ganze Team!
Dominik H.

“Bei Frau Holzner fühlte man sich jederzeit gut aufgehoben”

Mit großem Engagement und steter Einsatzbereitschaft war Sie für den Verkauf unserer Objekts tätig und war eine große Hilfe bei der Beseitigung diverser auftauchender Probleme.
Josef S.

“Für mich 6 von 5 möglichen Sternen!”

Frau Holzner hat 2024 ein Haus für mich verkauft. Ich hatte keine Ahnung, wie man so etwas macht und brachte, ehrlich gesagt, eine ordentliche Portion Misstrauen mit. Durch ihre freundliche, verständnisvolle, aber auch zupackende Art, und durch ihre Kompetenz und Erfahrung hat sie mich perfekt durch das gesamte Geschäft hindurchbegleitet. (...) **Julia K.**

“Was soll ich sagen, einfach nur perfekt.”

Ich kann Frau Holzner mit ihrem Team “Holzner Immobilien GmbH” mit bestem Gewissen weiterempfehlen. Sollte ich jemals wieder Unterstützung beim Kauf einer Immobilie benötigen, kommt für mich nur noch Frau Holzner in Frage.”
Stefan D.

Landshut - Regierungshauptstadt Niederbayern

Landshut behauptet sich als dynamischer Wirtschaftsstandort in Niederbayern.

Mit rund 76.000* Einwohnern, einer soliden Wirtschaftsstruktur und einer kontinuierlich wachsenden Bildungslandschaft zählt Landshut zu den dynamischsten Mittelstädten Deutschlands.

Als Arbeitsstandort verzeichnete die Stadt Landshut im Juni 2024 rund 40.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Gleichzeitig ist die Stadt durch über 18.000 Auspendler eng mit ihrem Umland verflochten – ein Beleg für ihre Rolle als Wirtschafts- und Lebenszentrum. Auch der Tourismus trägt zur wirtschaftlichen Vielfalt bei: 2023 wurden über 290.000 Übernachtungen verzeichnet.

Ein Aushängeschild des Standorts ist u.a. das BMW-Werk Landshut, das mit Investitionen in Milliardenhöhe – insbesondere im Bereich der Elektromobilität – als Innovationsmotor wirkt und zahlreiche hochwertige Arbeitsplätze sichert.

Trotz dieser positiven Entwicklungen steht der Wohnungsbau in Landshut unter Druck: Die Zahl der genehmigten Neubauten ist 2024 weiter gesunken. Hohe Baukosten, Inflation und wirtschaftliche Unsicherheiten verschärfen die Lage auf dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt.

Landshut verbindet wirtschaftliche Stärke mit hoher Lebensqualität. Eine solide Infrastruktur, starke Arbeitgeber, ein wachsender Bildungssektor und eine überdurchschnittliche Kaufkraft schaffen ein stabiles Fundament für weiteres Wachstum. Trotz Herausforderungen im Wohnungsbau bleibt die Stadt ein attraktiver Standort mit besten Perspektiven – für Investoren, Unternehmen und die Menschen, die hier leben.

* Hinweis zur Bevölkerungszahl Landshuts (Zensus 2022): Im Rahmen des Zensus 2022 wurde die Einwohnerzahl der Stadt Landshut rückwirkend leicht nach unten korrigiert.

MEHR INFOS ZU DIESEM SERVICE AUF SEITE 14

Bevölkerung

Bevölkerungsstand zum 31.04.25 **75.662** Einwohnerinnen und Einwohner

Durchschnittsalter der Einwohner*Innen der Stadt Landshut 43,4 Jahre

Wohneigentumsquote Landshuts laut Pestel Institut (2023): 36,1 %
Wohnungseigentum laut Zensus (2022) in gesamt Niederbayern: 58,6 %.

Arbeitsmarkt

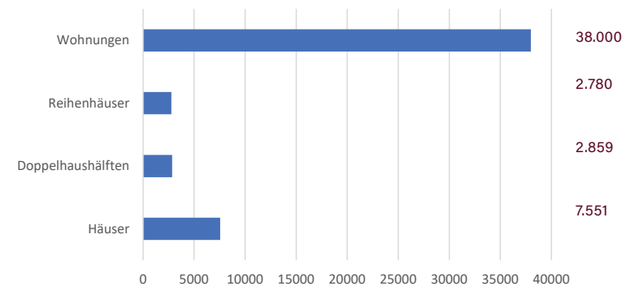
Trotz der aktuellen Herausforderungen zeigt sich der Arbeitsmarkt in der Region Landshut als insgesamt widerstandsfähig. Die vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote im Landkreis (circa 6 %) sowie eine weiterhin stabile Beschäftigungslage belegen die wirtschaftliche Stärke der Region.

Anzahl der Arbeitslosen April 2025: **2.647** Personen

Gemeldete unbesetzte Arbeitsstellen April 2025: **1.015** Stellen

Wohnen in Landshut (laut Zensus 2022)

davon 15 % mit Baujahr 1960-69,
lediglich 6 % sind in den Jahren seit 2016 entstanden



Faktor Kaufkraft

Landshut zählt zu den wirtschaftlich starken Regionen Deutschlands. Im Jahr 2024 lag die Kaufkraft in der Stadt Landshut bei 111,1 Punkten (Deutschland = 100). Zum Vergleich: Der bayerische Durchschnitt lag bei 108,7 Punkten.

MARKTAKTIVITÄT IM GESCHÄFTSJAHR 2024

MARKTANTEILE NACH SEGMENTEN

Ein Blick auf die Marktanteile 2024 zeigt die große Bedeutung des Bestandsmarkts für Eigentumswohnungen und Häuser – bei gleichzeitig rückläufiger Dynamik im Neubausektor. Eigentumswohnungen und Teileigentum bildeten mit 64 % aller Transaktionen das weitaus aktivste Marktsegment, gefolgt von bebauten Grundstücken mit 26 %. Unbebaute Grundstücke machten lediglich 6 % der Kauffälle aus. 4 % der Transaktionen fallen auf land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie „sonstige"- „nicht zuzuordnende Immobilienarten". Diese Kategorie umfasst Sonderfälle wie Verkehrs- oder Infrastrukturflächen, Erbbaurechte oder sonstige Nutzungen außerhalb klassischer Wohnkategorien.

Abbildung 1

ZWISCHEN AUFSCHWUNG UND ANGEBOTSENGPÄSSEN

Im Jahr 2024 wurden laut Gutachterausschuss in der Stadt Landshut insgesamt 684 Immobilientransaktionen registriert – ein Anstieg von 11 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz stieg um 19 % auf 409,9 Millionen Euro, wobei eine einzelne Transaktion im mittleren zweistelligen Millionenbereich das Ergebnis signifikant beeinflusste.

Besonders aktiv war der Markt in den Segmenten der Eigentumswohnungen und bebauten Grundstücke, die zusammen rund 90 % aller Transaktionen ausmachten (vgl. Kreisdiagramm oben). Die Zahl der Verkäufe stieg bei Eigentumswohnungen um 14 %, bei bebauten Grundstücken sogar um 23 %. Im Gegensatz dazu setzte sich der rückläufige Trend bei unbebauten Grundstücken fort: Die Transaktionszahl sank hier um weitere 35 %, was auf das nach wie vor knappe Angebot von freien Grundstücken und die Herausforderungen im Neubausektor zurückzuführen ist. Interessant ist zudem, dass trotz des gestiegenen Verkaufsvolumens die insgesamt veräußerte Fläche um 17 % zurückging – ein Hinweis auf kompaktere Einheiten und eine zunehmende Flächenverdichtung im Marktgeschehen.

HOLZNER IMMOBILIEN GMBH

Transparenz, der Sie vertrauen können

Objekt-Tracking mit System –
so behalten Sie den Überblick

Der Immobilienverkauf ist Vertrauenssache – und Vertrauen entsteht durch Transparenz.

Mit unserem digitalen Objekt-Tracking wissen Sie als Eigentümer jederzeit, was mit Ihrer Immobilie passiert.

In Ihrem persönlichen Eigentümer-Dashboard sehen Sie alle Aktivitäten rund um Ihr Objekt –
klar strukturiert, datenschutzkonform und jederzeit abrufbar.

Ihr Vorteil: Klare Entscheidungen auf Basis echter Daten.

Statt vager Aussagen liefern wir Ihnen messbare Ergebnisse. Unser Ziel: Maximale Transparenz, damit Sie sich jederzeit sicher fühlen – vom ersten Gespräch bis hin zur Schlüsselübergabe.

MARKTAKTIVITÄT IM GESCHÄFTSJAHR 2024

WOHNUNGEN

Das Marktsegment der Eigentumswohnungen stellt einen zentralen Bestandteil des städtischen Immobiliengeschehens dar – sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern.

AUFSCHLÜSSELUNG DES MARKTGESCHEHENS IM SEGMENT EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH BAUFORM, WOHNFLÄCHE ETC.

Im Jahr 2024 zeigte sich der Markt für Eigentumswohnungen in Landshut in drei Punkten besonders auffällig:

- Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gingen deutlich zurück. Insgesamt wurden nur acht Umwandlungen verzeichnet – ein Rückgang um 38,5 % im Vergleich zum Vorjahr.
- Das Preisgefüge pro Quadratmeter trotz unterschiedlicher Wohnungsgrößen blieb weitgehend stabil.

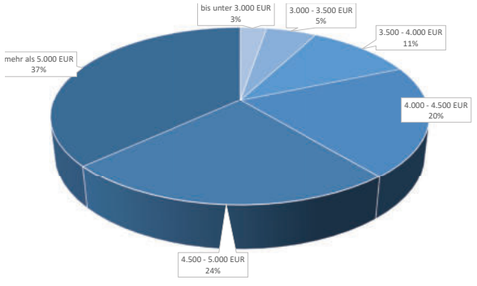
Vor allem bei den Erstverkäufen neuer Eigentumswohnungen lässt sich feststellen, dass der Markt sich kaum nach der absoluten Wohnfläche differenziert – Käufer zahlen weitgehend einen einheitlichen Preis pro Quadratmeter, unabhängig von der Wohnungsgröße. Das Angebot konzentriert sich dabei stark auf kompakte Wohnformen.

- Im zeitlichen Verlauf zeigt sich: Die Verteilung der Wohnungsgrößen ist insgesamt stabil geblieben – größere strukturelle Verschiebungen lassen sich nicht feststellen.

Eine Ausnahme stellt jedoch ein klar erkennbarer Ausschlag um das Jahr 2015 dar: In diesem Zeitraum wurden in Landshut verstärkt Mikroapartments für Studierende gebaut und erstmals verkauft.
Mittlerweile tauchen diese Mikroapartments (< 25 m²) vereinzelt auch im Weiterverkaufsmarkt auf.

Die meisten Transaktionen entfielen auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 und 90 m². Sehr kleine Wohnungen unter 40 m² und große über 100 m² wurden deutlich seltener gehandelt. Gefragt sind 2-Zimmer-Wohnungen (mit einer Wohnfläche von 55–75 m²) sowie 3-Zimmer-Wohnungen (zwischen 70–90 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche aller notierten Verkäufe betrug 72 m². Der Anteil der zum Kauf angebotenen Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis unter 3.000 EUR ist mit 2,7 % verschwindend gering. Landshut bleibt auch im Geschäftsjahr 2024 zweitteuerste Stadt unter den bayerischen Mittelstädten. Über 60 % aller zur Verfügung stehenden Wohnungen wurden zu einem Kaufpreis von mindestens 4.500 EUR/m² angeboten.

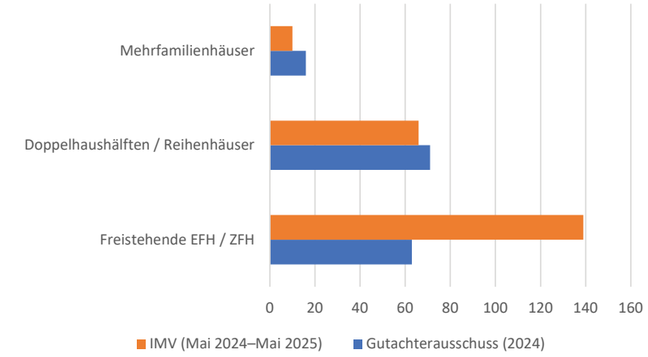
Abbildung 2



HÄUSER

Die nachfolgenden Zahlen im Segment der Häuser basieren auf zwei unterschiedlichen Datengrundlagen:
zum einen auf dem Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses, der sämtliche Kauffälle des Kalenderjahres systematisch erfasst.
Zum anderen auf IMV-Daten, deren Auswertungszeitraum sich über die letzten 12 Monate (vom 13.05.24 bis zum 13.05.25) erstreckt.
Die abweichenden Verkaufszahlen je Objektart ergeben sich durch die unterschiedlichen Erhebungszeiträume sowie zusätzlich durch eine etwas abweichende Klassifikation (z. B. Zuweisung zu Reihenhaus vs. EFH) der Objekte.

Abbildung 3



Was ist Ihr Grundstück wert?

Bodenrichtwerte geben eine erste Orientierung.

Bodenrichtwerte zeigen, was ein Quadratmeter unbebauter Boden in Ihrer Region durchschnittlich kostet – festgelegt von den örtlichen Gutachterausschüssen.

Warum das wichtig ist:
• Faire Preisfindung bei Kauf oder Verkauf
• Grundlage für die Finanzierung durch Banken
• Einfluss auf die Grundsteuer

Sie möchten den
aktuellen Bodenrichtwert für Ihr Grundstück erfahren?
Schnell & kostenlos.
Jetzt einfach über unser Formular (QR-Code)
anfordern – oder direkt bei uns melden!

Bau-Analyse für Grundstücksbesitzer

Was genau umfasst die Bau-Analyse und wie hilft sie mir?

Unsere Bau-Analyse betrachtet alle relevanten rechtlichen Parameter wie Bebauungspläne, Abstandsflächen, Bauvorschriften und Nachbarschaftsgebäude. Wir analysieren, wie viel Wohnfläche oder Nutzfläche auf Ihrem Grundstück realisiert werden kann und wie Sie das Grundstück optimal nutzen können. Diese Informationen sind entscheidend, um den wahren Wert Ihres Grundstücks zu verstehen und fundierte Entscheidungen zu treffen – sei es für Verkauf, Neubau oder als Investition.

HOLZNER IMMOBILIEN GMBH

AKTUELLE VERÄNDERUNGEN IM MARKTGESCHEHEN

WOHNUNGEN

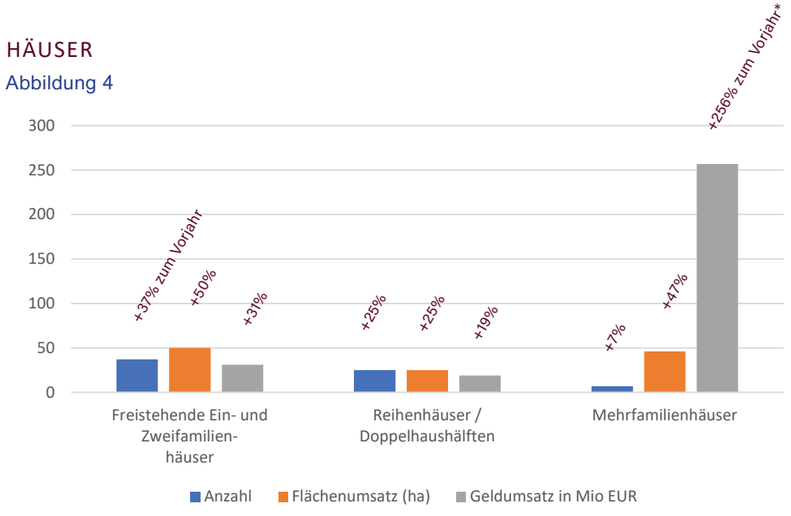
Besonders relevant für die Gesamtmarktbetrachtung ist der Blick auf die Verkaufszahlen: Der teils drastisch wirkende Rückgang der Transaktionen seit 2022 betrifft im Segment der Eigentumswohnungen fast ausschließlich die Erstverkäufe. Diese sanken von 101 Verkäufen im Jahr 2021 auf nur noch 24 im Jahr 2024 – ein Rückgang um mehr als drei Viertel. Im Gegensatz dazu zeigt sich der Weiterverkaufsmarkt stabil bis leicht steigend: Nach 202 Verkäufen im Jahr 2021 stieg die Zahl auf 259 (2022), 239 (2023) und schließlich 272 im Jahr 2024. Das unterstreicht, dass das aktuell geringe Marktvolumen primär auf das Ausbleiben neuer Projekte und Verkäufe aus dem Neubau zurückzuführen ist – nicht auf einen generellen Nachfragerückgang im Bestand.

Verlängerte Angebotsdauer als Zeichen der Marktabkühlung

Neben den sinkenden Erstverkaufszahlen zeigt auch die Entwicklung der Angebotsdauer eine deutliche Veränderung im Marktgeschehen. Laut Daten des IVD-Instituts (Frühjahr 2025) hat sich die durchschnittliche Vermarktungsdauer von Eigentumswohnungen und Häusern in Landshut zuletzt spürbar verlängert. Während Immobilien im Jahr 2022 durchschnittlich nur 8,5 Wochen online inseriert waren, lag die Angebotsdauer im Jahr 2023 bereits bei 13 Wochen – und stieg 2024 weiter auf 14 Wochen. Die Nachfrage ist weiterhin vorhanden, doch die Kaufzurückhaltung wirkt sich nun direkt auf die Angebotszeiten aus.

HÄUSER

Abbildung 4



Transaktionsvolumen steigt

Der Immobilienmarkt legt nach einem Abschwung wieder an Dynamik zu. Die Anzahl der Transaktionen bei Häusern im Landshuter Stadtgebiet hat zugenommen, sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, und das bei allen Objektarten des Teilmarktes. *Der exorbitante Anstieg des Geldumsatzes im Segment der Mehrfamilienhäuser ist einer einzelnen Transaktion im mittleren, zweistelligen Millionenbetrag geschuldet.

PREISGEFÜGE IN DEN LANDSHUTER STADTTEILEN

Folgende Diagramme zeigen, wie sich die Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien in verschiedenen Stadtteilen innerhalb der letzten zwei Jahre (13. Mai 2023 bis 13. Mai 2025) entwickelt haben.

Die Boxen stellen dar, in welchem Preisrahmen die meisten Angebote lagen – konkret 80 % davon.

Die mittlere, dicke blaue Linie in jeder Box zeigt den Medianpreis – den Preis, der genau in der Mitte aller Angebote liegt.

Zwei Vergleichswerte helfen bei der Einordnung:

- Rote Linie: Medianpreis im gesamten Landkreis (bei Wohnungen 4.375 €/m², bei Häusern 3.861 EUR/m²)
- Grüne Linie: Medianpreis der Stadt Landshut gesamt (bei Wohnungen 4.611 €/m², bei Häusern 4.627 EUR/m²)

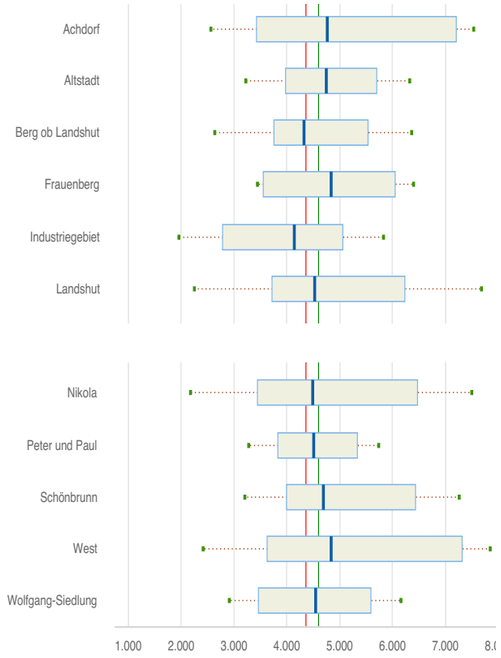
Die gestrichelten Linien zeigen die Spanne vom günstigsten bis zum teuersten Angebot – mit Ausreißern als kleine grüne Punkte.

Hinweis zur Einordnung der Werte

Die hier dargestellten Preisangaben und Wohnwertklassifizierungen basieren auf allgemeinen Marktdaten und stellen Orientierungswerte dar. Sie können individuelle Besonderheiten einzelner Objekte, Mikrolagen oder bauliche Zustände nicht im Detail abbilden. Trotz sorgfältiger Einwertung ersetzen sie daher keine professionelle Einzelbewertung. Für eine fundierte Einschätzung ist es stets ratsam, eine qualifizierte Expertise – etwa von Sachverständigen oder Maklern – in Anspruch zu nehmen.

QUADRATMETERPREISE IM ÜBERBLICK: STADTTEILE IM VERGLEICH

WOHNUNGEN



Höchster Medianpreis:
Altstadt hat den höchsten Median-Quadratmeterpreis aller Stadtteile – zentral gelegen, mit hochwertigem Wohnraum.

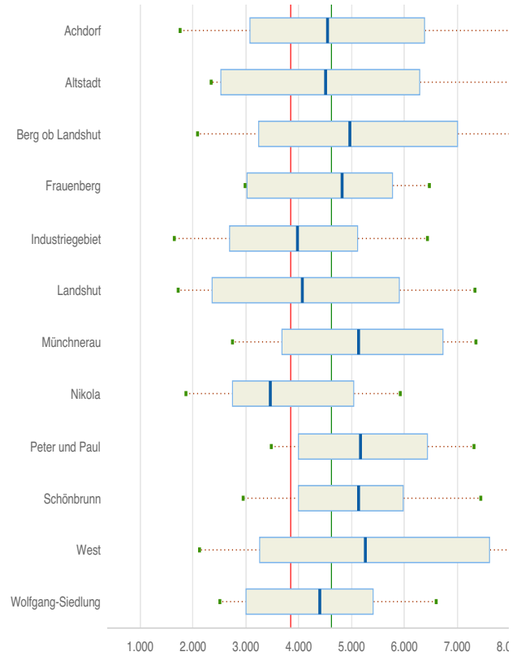
Größte Preisstreuung:
In West und im Industriegebiet ist die Spannweite der Preise besonders groß – das deutet auf sehr unterschiedliche Wohnungstypen und Baujahre der veräußerten Objekte hin.

Günstigste Stadtteile:
Die Stadtteile Wolfgang-Siedlung, Peter und Paul und Nikola liegen im unteren Preisbereich, mit teils sehr niedrigen Medianwerten.

Schönbrunn und Frauenberg im Mittelfeld:
Diese Stadtteile haben mittlere Mediane mit relativ stabiler Preisverteilung – was auf eine etablierte Wohnstruktur ohne extreme Ausreißer hindeutet.

Nur Stadtteile mit mindestens 10 Angeboten wurden berücksichtigt.
Der Mittelwert hingegen basiert auf allen verfügbaren Daten, unabhängig von der Angebotsanzahl.

HÄUSER



Höchster Medianpreis:
Berg ob Landshut und Altstadt zeigen die höchsten Median-Quadratmeterpreise – beide Stadtteile sind nach wie vor sehr gefragte, gehobene Lagen für Häuser.

Auffällig breite Streuung:
Besonders in West und in der Münchnerau ist die Preisspanne sehr groß – das spricht für ein vielfältiges Angebot vom einfachen Reihenhaus bis zur hochpreisigen Villa.

Günstigste Mediane:
Wolfgang-Siedlung, Industriegebiet und Nikola liegen im unteren Preisbereich, was auf eher preiswerte Hauslagen hinweist.

Münchnerau sticht hervor:
In der Münchnerau liegt der Medianpreis vergleichsweise hoch bei gleichzeitig breiter Streuung – ein Hinweis auf stark durchmischte Hausangebote mit teils gehobenem Niveau.

Stabile Mittelfeldlagen:
Stadtteile Peter und Paul, Schönbrunn und Frauenberg bewegen sich im mittleren Preissegment, mit relativ ausgewogener Preisstruktur.

PREISENTWICKLUNG DER LETZTEN MONATE

HERBST 2024 - FRÜHJAHR 2025 - EIN HAUCH VON BELEBUNG SPÜRBAR

Die folgenden Grafiken zeigen die kurzfristige Preisentwicklung von Wohnimmobilien in Landshut im Zeitraum von Herbst 2024 bis Frühjahr 2025. Dargestellt sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei Wohnungen (€/m²) sowie die Kaufpreise in Tausend Euro für verschiedene Haustypen – vom Einfamilienhaus bis zur Doppelhaushälfte – jeweils untergliedert nach Wohnwertkategorien.

Einfacher Wohnwert steht für Objekte mit einfacher Ausstattung und weniger gefragter Lage.
Mittlerer Wohnwert entspricht dem typischen Durchschnittsniveau im Stadtgebiet.
Guter Wohnwert beschreibt begehrte, gut ausgestattete Lagen.
Sehr guter Wohnwert gilt für besonders hochwertige Immobilien in herausragender Lage.

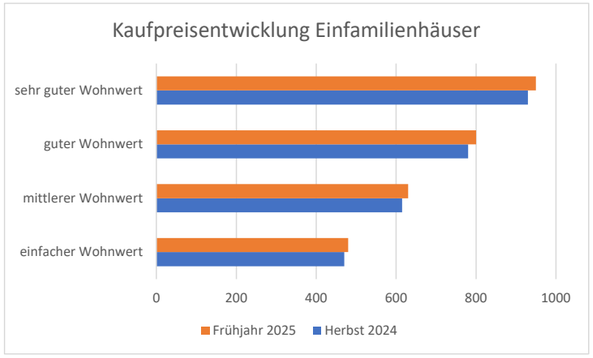
WOHNUNGEN (QUADRATMETERPREIS)

Abbildung 5

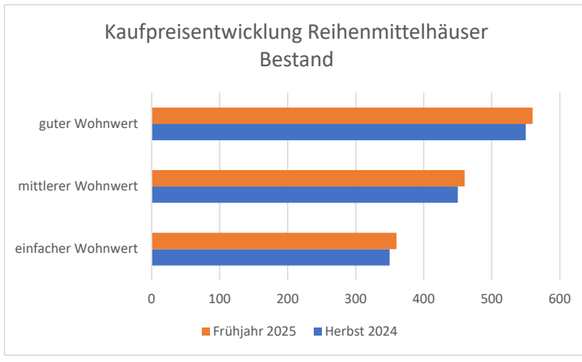
Bestand steigt - Neubau bleibt

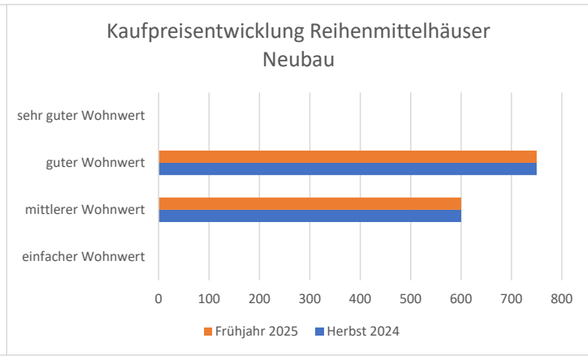
HÄUSER (KAUFPREIS IN TAUSEND - EUR)

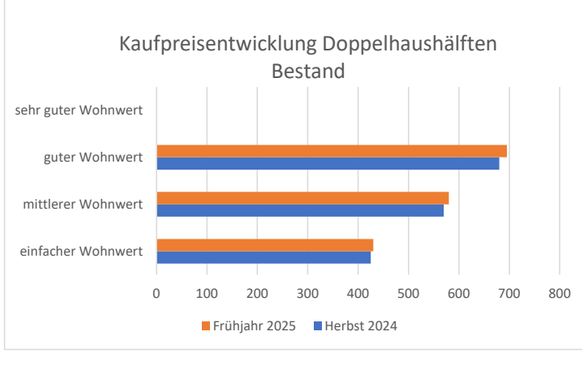
Abbildung 6-10

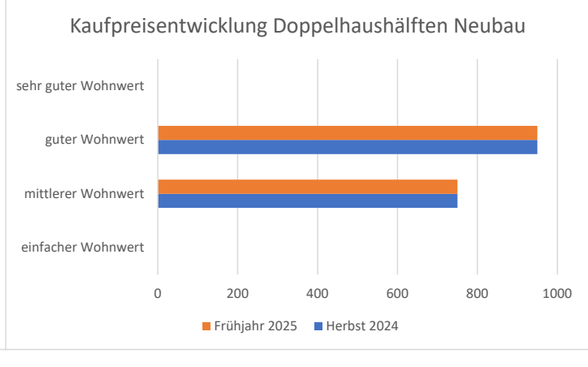


Bestand steigt - Neubau bleibt









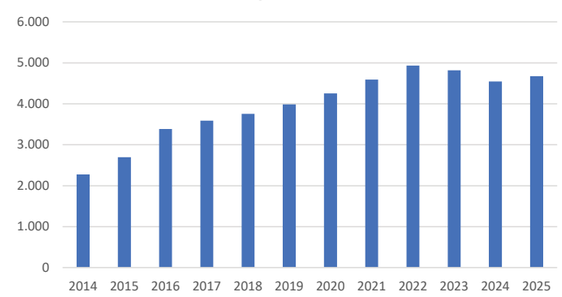
PREISENTWICKLUNG DER LETZTEN JAHRE

LANGFRISTIGE PREISENTWICKLUNG IM ZEHNJAHRESVERGLEICH: QUADRATMETERPREISE (2014-HEUTE)

Die Jahre zwischen 2014 und 2022 waren geprägt von günstigen Finanzierungsbedingungen, hoher Nachfrage und einem begrenzten Angebot an Wohnraum. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis stieg um 117 % innerhalb von acht Jahren – was mehr als eine Verdopplung des Ursprungswerts bedeutet. Spätestens ab dem Jahr 2023 (bei den Häusern bereits 2022) zeichnete sich eine Trendwende ab: Die Quadratmeterpreise für Bestandsimmobilien gingen spürbar zurück.

WOHNUNGEN (QUADRATMETERPREIS)

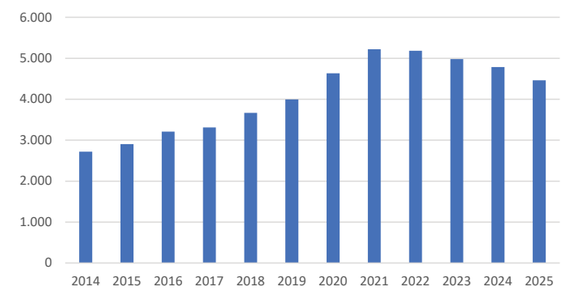
Abbildung 11



Zwischen 2019 und 2022 kam es zu einem kräftigen Preisanstieg um rund 24 %. Seitdem sind die Preise leicht gesunken, liegen aber im Frühjahr 2025 immer noch über 17 % höher als 2019. In den letzten zehn Jahren haben sich die Quadratmeterpreise in Landshut mehr als verdoppelt – ein Anstieg um über 105 % seit 2014.

HÄUSER (QUADRATMETERPREIS)

Abbildung 12



In den Jahren 2014 bis 2021 verzeichneten die medianen Quadratmeterpreise für Bestandsimmobilien einen kontinuierlichen Anstieg – von 2.721 EUR/m² auf einen Höchststand von 5.222 EUR/m². Seit 2022 zeigt sich jedoch im Segment der Häuser ein klarer Trend zur Preiskorrektur. Steigende Bauzinsen, wirtschaftliche Unsicherheiten und eine sinkende Kaufkraft führten zu einem Rückgang der Preise auf zuletzt 4.464 EUR/²m im Jahr 2025. Trotz dieses Rückgangs liegen die Preise weiterhin deutlich über dem Niveau von 2014.

SICHERER IMMOBILIENVERKAUF DURCH HOLZNER IMMOBILIEN

HOLZNER IMMOBILIEN GMBH

IMMOBILIENBEWERTUNG

Wir ermitteln den realistischen Marktwert Ihrer Immobilie – individuell, fundiert und nicht automatisiert. Dabei fließen Lage, Objektart und Ausstattung ebenso ein wie professionelle Gutachten.

ZIELGERICHTETE VERMARKTUNG

Mit maßgeschneiderten Marketingstrategien und modernen Präsentationsmethoden sprechen wir gezielt passende Käufer an.

TRANSPARENTE ABLÄUFE

Dank digitalem Objekt-Tracking (mehr Infos dazu, auf Seite 11) behalten Sie jederzeit den Überblick über den aktuellen Vermarktungsstand.

MARKTKENNTNIS & NETZWERK

Dank lokaler Expertise und jahrelanger Erfahrung kennen wir Markttrends und Besonderheiten jeder Nachbarschaft. Ein gepflegter Pool geprüfter Interessenten ermöglicht oft eine schnelle Vermittlung.

RUNDUM-BETREUUNG

Wir bieten mehr als nur Verkauf: Ob Handwerker, Notar oder Umzugsunternehmen – unser starkes Netzwerk unterstützt Sie bei allen Anliegen rund um Ihre Immobilie.

SICHERE VERTRAGSVERHANDLUNGEN

Mit Verhandlungsgeschick und rechtlicher Erfahrung sorgen wir für optimale Vertragskonditionen und Sicherheit.

NACHHALTIGER SERVICE

Auch nach dem Verkauf sind wir für Sie da – mit Nachbetreuung und persönlicher Unterstützung. Ihre Zufriedenheit ist unser Ziel.

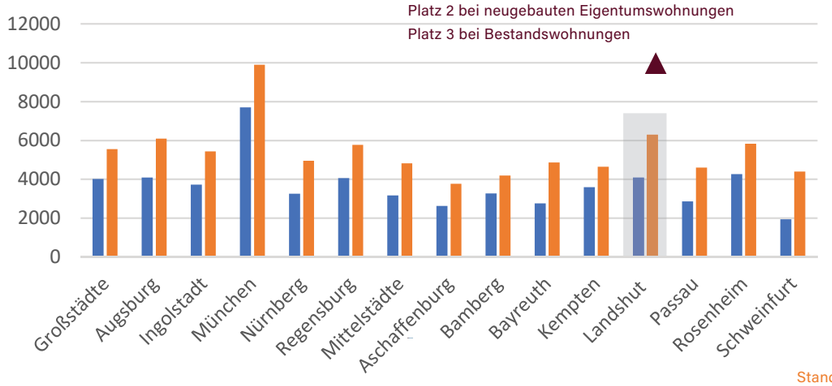
DER LANDSHUTER WOHNUNGSMARKT IM BAYERISCHEN VERGLEICH

Im bayernweiten Vergleich gehört Landshut mittlerweile zu den teuersten Städten im Bereich der Eigentumswohnungen. Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4.100 Euro bei Bestandswohnungen belegt Landshut hinter München (über 8.000 Euro/m²) und Rosenheim (4.270 Euro/m²) den dritten Platz. Im Neubausegment liegt Landshut mit 6.300 Euro/m² sogar auf Platz zwei hinter der Landeshauptstadt. Damit hat sich die Stadt deutlich vom früheren Preisniveau und auch von anderen bayerischen Städten abgehoben.

Verglichen mit Großstädten wie Regensburg, Augsburg oder Ingolstadt bewegt sich Landshut inzwischen auf einem höheren oder zumindest gleichwertigen Preisniveau, was die starke Nachfrage und Attraktivität des Standorts unterstreicht. Besonders deutlich wird dies im Vergleich zu ähnlich großen bayerischen Mittelstädten wie Passau, Bayreuth oder Kempten: Diese liegen sowohl im Bestand als auch im Neubau teils über 1.000 Euro pro Quadratmeter darunter.

PREISNIVEAU FRÜHJAHR 2025
QUADRATMETERPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND / NEUBAU

Abbildung 13



Stand: Mai 2025

Eigentumswohnungen im Bestand
Eigentumswohnungen Neubau

HOHE PREISE – BESONDERS BEI NEUBAUTEN

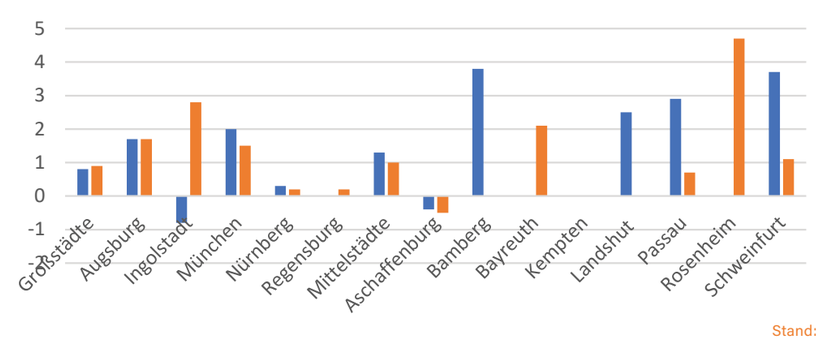
Die Grafik zeigt deutlich: Landshut hat sich im Ranking der Immobilienpreise in Bayern fest in der Spitzengruppe etabliert. Mit Quadratmeterpreisen, die teils deutlich über dem Niveau vergleichbarer Städte liegen, unterstreicht der Standort seine Attraktivität für Eigennutzer wie Investoren gleichermaßen. Während München mit großem Abstand die unangefochtene Spitzenposition bei den Immobilienpreisen in Bayern hält, schwingt Landshut als neue Nummer zwei bzw. drei kräftig mit. Die hohe Preisdynamik macht die Stadt nicht nur für Investoren interessant, sondern nach wie vor auch für Eigenheim-Suchende aus dem Münchner Umland.

Nach der Einordnung Landshuts im bayernweiten Vergleich lohnt sich nun ein Blick auf die aktuelle Preisentwicklung innerhalb der letzten Monate. Besonders interessant ist dabei der Zeitraum von Herbst 2024 bis Frühjahr 2025, da sich hier zeigt, wie sich der Markt auf veränderte Rahmenbedingungen – wie gestiegene Finanzierungskosten oder Angebotsverschiebungen – eingestellt hat.

Die prozentualen Veränderungen der Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand und Neubau in den bayerischen Groß- und Mittelstädten geben außerdem Aufschluss darüber, wo sich der Markt stabilisiert, weiter unter Druck steht oder wieder erste Anzeichen von Erholung zeigt. Im nachfolgenden Diagramm wird diese Entwicklung visualisiert.

PROZENTUALE VERÄNDERUNG HERBST 2024 / FRÜHJAHR 2025
QUADRATMETERPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND / NEUBAU

Abbildung 14



Stand: Mai 2025

Eigentumswohnungen im Bestand
Eigentumswohnungen Neubau

IN FAST ALLEN REGIONEN WIEDER MODERATE AUFWÄRTSBEWEGUNG

Im aktuellen Betrachtungszeitraum (Herbst 2024 bis Frühjahr 2025) zeigen sich vielerorts stabile oder leicht steigende Preise. Besonders bei Bestandswohnungen sticht Bamberg mit einem Plus von +3,8 % hervor, während Schweinfurt ebenfalls einen kräftigen Zuwachs verzeichnet. Landshut legt im Bestand um +2,5 % zu, während sich die Neubaupreise konstant halten. Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Vorjahreszeitraum (Herbst 2023 bis Frühjahr 2024), zeigt sich die Marktberuhigung deutlich: Damals verlor Landshut allein im Bestand 8,9 %, und nahezu alle Städte wiesen rückläufige Werte auf.

Der Landshuter Häusermarkt

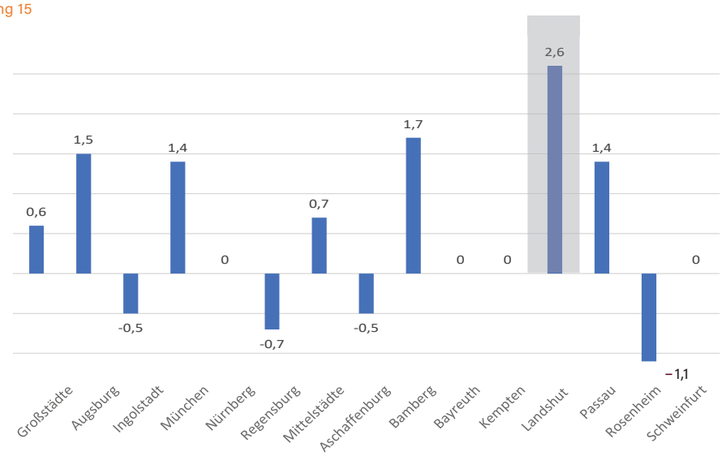
Im Anschluss an die Analyse des Wohnungsmarktes wird nun der Häusermarkt in Landshut im Vergleich zu den zuvor betrachteten Städten einbezogen. Die Auswertung erfolgt differenziert nach Objektarten – Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Bei den Einfamilienhäusern wurde keine Unterscheidung zwischen Neubauten und Bestandsobjekten vorgenommen, was vermutlich auf das geringe Angebot an Neubauten zurückzuführen ist. In der Regel handelt es sich hierbei um selbst genutzte Eigenheime, die nicht in die Vermarktung kommen.

Einfamilienhäuser

PROZENTUALE VERÄNDERUNGEN HERBST 24/FRÜHJAHR 25 - KAUFPREISE

Abbildung 15

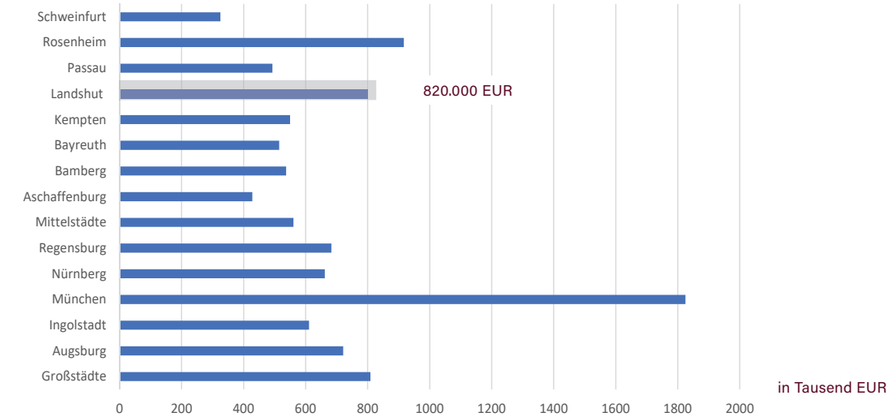


Landshut verzeichnet mit einem Anstieg von +2,6 % die am deutlichsten positive Entwicklung im Vergleichsfeld. Auch Bamberg (+1,7 %), Augsburg (+1,5 %), Passau (+1,4 %) und München (+1,4 %) zeigen spürbare Preiszuwächse.

Demgegenüber stehen einige Mittelstädte mit weiterhin leicht rückläufigen Preisen, etwa Rosenheim (-1,1 %), Regensburg (-0,7 %), Ingolstadt (-0,5 %) und Aschaffenburg (-0,5 %).

PREISNIVEAU EINFAMILIENHÄUSER FRÜHJAHR 2025 IM BESTAND

Abbildung 16



Landshut zählt mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 820.000 Euro für Einfamilienhäuser in guten Wohnlagen zu den teuersten Städten im Freistaat. Im bayernweiten Vergleich liegt Landshut auf Platz vier – hinter München, Rosenheim und dem Großstadt-Durchschnitt (maßgeblich durch das extrem hohe Preisniveau in München (rund 1,9 Mio. Euro) verzerrt), aber noch vor Städten wie Regensburg, Ingolstadt oder Augsburg.

Besonders auffällig: Während beispielsweise in Passau oder Aschaffenburg Einfamilienhäuser im Schnitt unter 500.000 Euro kosten, liegt das Preisniveau in Landshut um mehr als 60 % darüber. Selbst im Vergleich mit Regensburg (rund 650.000 Euro) zeigt sich ein deutliches Plus.

Immobilienbewertung online und kostenlos

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

Welche Immobilie möchten Sie bewerten?

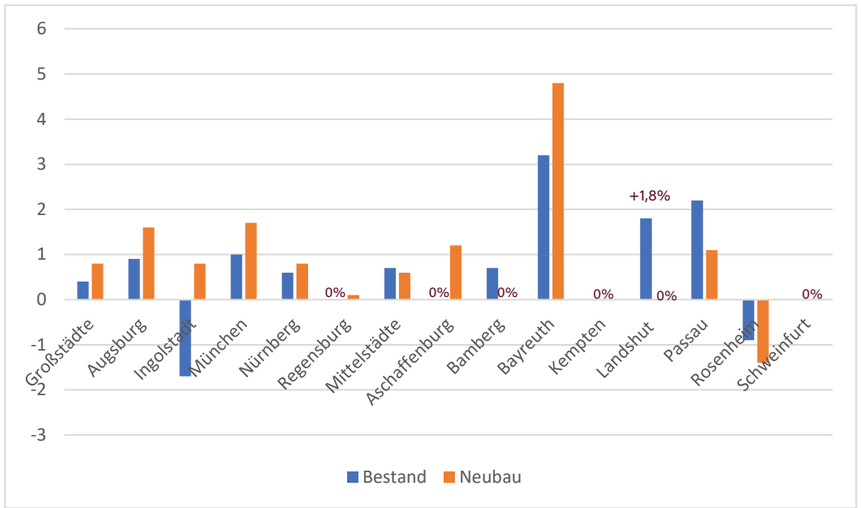
DER LANDSHUTER HÄUSERMARKT IM BAYERISCHEN VERGLEICH

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 2024 bis zum Frühjahr 2025.

PROZENTUALE VERÄNDERUNGEN HERBST 24/FRÜHJAHR 25 - KAUFPREISE REIHENMITTELHÄUSER: BESTAND UND NEUBAU

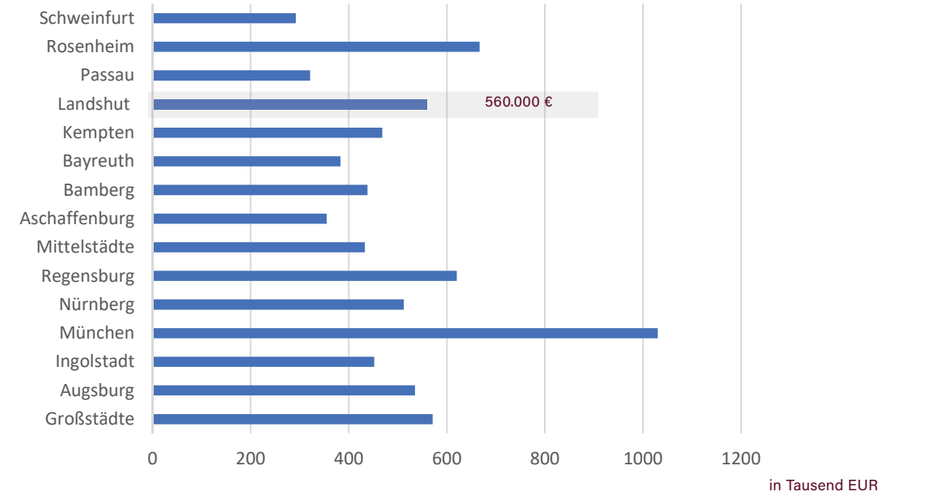
Abbildung 17



Bei Reihenmittelhäusern sind nur noch wenige Städte von weiteren Preisrückgängen betroffen. In Ingolstadt sanken die Preise lediglich im Bestand, während Neubauten stabil blieben. Die zweitteuerste Stadt Bayerns Rosenheim verzeichnet Rückgänge sowohl im Bestand als auch im Neubau. Auffällig ist Bayreuth: Hier zeigen sich die deutlichsten positiven Veränderungen. Auch Landshut entwickelte sich in den vergangenen Monaten erfreulich – die Preisveränderungen sind zwar noch gering, deuten laut vieler Marktbeobachter jedoch auf einen beginnenden Aufwärtstrend hin.

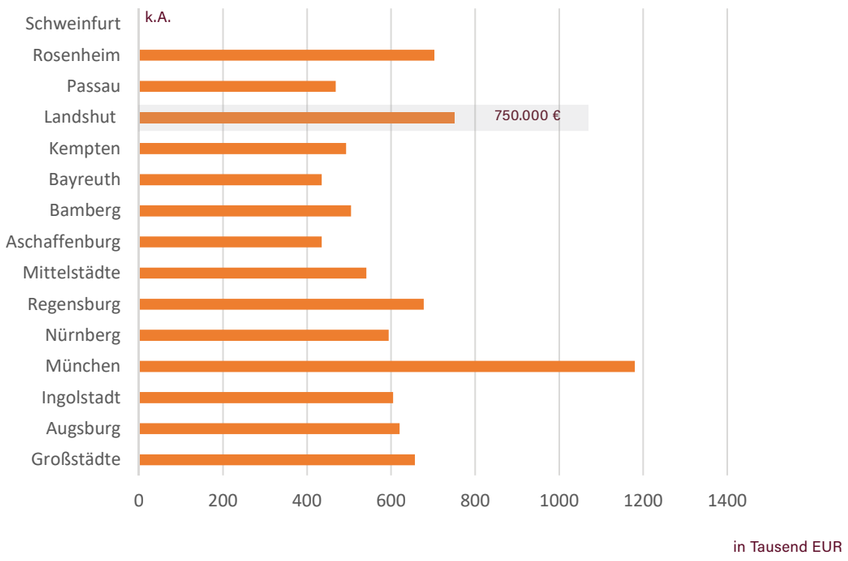
FRÜHJAHR 2025: PREISNIVEAU LANDSHUTER REIHENMITTELHÄUSER IM BESTAND

Abbildung 18



PREISNIVEAU LANDSHUTER REIHENMITTELHÄUSER NEUBAU

Abbildung 19

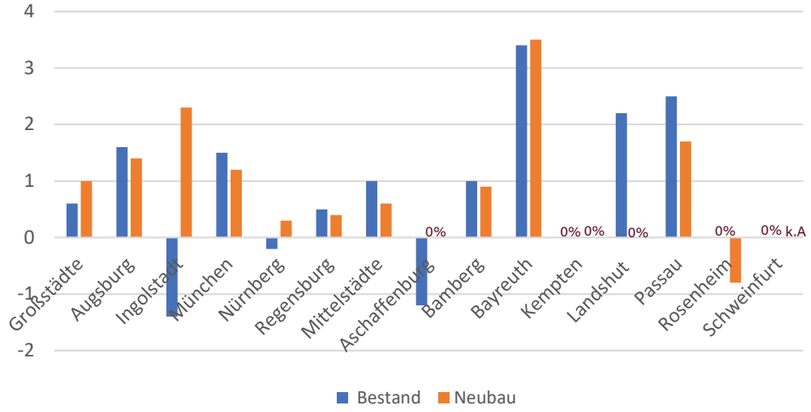


Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

In der nachfolgenden Abbildung wird veranschaulicht, wie sich die Kosten für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Bayern verändert haben. Der analysierte Zeitraum umfasst ebenso das halbjährliche Intervall von Herbst 2024 bis zum Frühjahr 2025.

PROZENTUALE VERÄNDERUNGEN HERBST 24/FRÜHJAHR 25 - DHH UND REIHENENDHÄUSER
BESTAND UND NEUBAU

Abbildung 20



Die Objektgruppe der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurde hier zusammengefasst betrachtet, da sie sich in Lage, Größe und Nutzung stark ähneln. Die Auswertung der prozentualen Veränderungen zwischen Herbst 2024 und Frühjahr 2025 zeigt deutliche regionale Unterschiede in der Entwicklung von Bestands- und Neubauimmobilien in bayerischen Städten. Insgesamt ist erkennbar, dass in vielen Städten positive Entwicklungen zu verzeichnen sind, wenngleich es auch einzelne Rückgänge gibt.

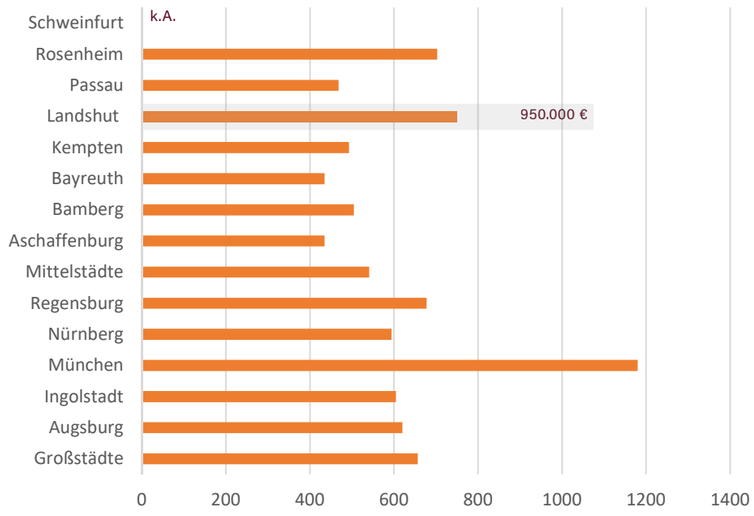
FRÜHJAHR 2025:
PREISNIVEAU LANDSHUTER REIHENMITTELHÄUSER IM BESTAND

Abbildung 21

in Tausend EUR

PREISNIVEAU LANDSHUTER REIHENMITTELHÄUSER NEUBAU

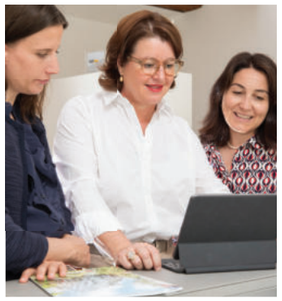
Abbildung 22



in Tausend EUR

FAZIT ZUM MARKTBERICHT

Liebe Leser* innen,



„es ist wieder Bewegung im Markt.“ Nach einer langen Phase der Zurückhaltung begannen Käufer und Verkäufer bereits 2024, sich neu aufzustellen. Nun sind auch die Zinsen leicht gesunken, die Inflation stabilisiert sich, und die Aussicht auf mögliche weitere Leitzinssenkungen durch die EZB sorgt für zusätzliche Zuversicht. Der Wohnimmobilienmarkt in Landshut hat sich im vergangenen Jahr spürbar aus dem Krisenmodus gelöst und befindet sich seither in einer Phase vorsichtiger Erholung. Inzwischen kehren immer mehr Kaufinteressenten zurück auf den Markt – viele beobachten nicht länger nur, sondern werden wieder aktiv.

Viele potenzielle Käufer haben den Markt nun über Monate – teils Jahre – genau beobachtet. Jetzt sehen wir, wie sich Angebot und Nachfrage wieder etwas näherkommen. Verkäufer zeigen sich realistischer in ihrer Preisgestaltung, während Kaufinteressenten sehr genau wissen, was sie wollen und wieviel Geld sie dafür investieren möchten. Dies schafft neue Abschlusschancen – und das ganz ohne künstliche Überhitzung. Trotz der aktuellen Marktanpassung liegen die Verkaufspreise in den allermeisten Fällen noch deutlich über dem ursprünglichen Erwerbswert.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen der vergangenen Jahre bleibt der Nachfrageüberhang in Landshut spürbar. Die steigenden Mieten verstärken den Wunsch vieler Haushalte nach Eigentum – sei es zur Selbstnutzung oder als langfristige Kapitalanlage. Ein bedeutender Faktor dabei: Landshut hat eine der niedrigsten Eigentumsquoten in Bayern. Das zeigt, wie groß das ungenutzte Potenzial ist – und wie wichtig es für viele Menschen wäre, sich frühzeitig mit dem Thema Eigentum auseinanderzusetzen. Denn wer kauft, schafft langfristige Sicherheit – gerade in einem Mietmarkt, der sich dynamisch nach oben entwickelt.

Besonders wichtig ist heute der differenzierte Blick: Nicht mehr nur die Lage, sondern die Mikrolage entscheidet zunehmend über den Erfolg einer Immobilientransaktion. Infrastruktur, Nachbarschaft, Entwicklungspotenzial. Genauso ausschlaggebend ist der Zustand des Gebäudes: Sanierungsbedarf, Energieeffizienz und technische Ausstattung wirken sich direkt auf Preis und Marktgängigkeit aus.

Hier ist unsere Expertise als Makler mehr gefragt denn je. Wir kennen nicht nur den Markt, sondern auch die Details und können Kaufinteressenten wie Eigentümer fachlich fundiert und individuell begleiten.

Fazit und Ausblick: Warten oder handeln?

Der Landshuter Wohnimmobilienmarkt bleibt einer der gefragtesten im süddeutschen Raum. Wer vorbereitet ist, findet aktuell günstige Einstiegschancen – in einem Umfeld, das sich nach Jahren der Verunsicherung wieder stabilisiert. Sollte sich die Zinssituation weiter entspannen, könnten auch die Preise in 2025 wieder anziehen.

Es ist verlockend, auf den vermeintlich besten Zeitpunkt zu hoffen – doch in der Realität ist dieser selten exakt zu treffen. Viel wichtiger ist, dass eine Immobilie zu den eigenen Zielen passt, langfristig nutzbar oder vermietbar ist und sich solide finanzieren lässt. Dann ist jetzt ein guter Zeitpunkt, aktiv zu werden.

Im Immobiliengeschehen zählt Expertise –
und der Blick fürs Wesentliche.
Als Makler verstehen wir es nicht nur, Angebote und Nachfragen zusammenzubringen – sondern helfen dabei, Chancen richtig einzuschätzen. Denn gerade jetzt entscheidet Qualität über den Erfolg einer Transaktion.

AUSZUG AUS UNSEREN REFERENZEN

Essenbach - Einfamilienhaus

Landshut - Reihenmittelhaus

Obersüßbach - Grundstück mit Ferienhaus

Gündlkofen - Einfamilienhaus

Landshut Hofberg - Einfamilienhaus

Ergolding - Einfamilienhaus

Altstadt - 2,5-Zimmerwohnung

Neustadt - 3-Zimmerwohnung

Freyung - 1,5 -Zimmer Singlewohnung

Altstadt - 1,5 Zimmerwohnung

Impressum

Marktbericht für Wohnimmobilien
Stadt Landshut 2025

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