



HOLZNER
IMMOBILIEN GMBH

Landshuter Marktbericht für Wohnimmobilien

2026

Beobachtungen

Preisspiegel

Marktentwicklung





LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER

willkommen zur sechsten Ausgabe unseres Marktberichts für Wohnimmobilien in unserer schönen Stadt Landshut.

Seit vielen Jahren veröffentlichen wir diesen Bericht mit einem klaren Ziel: mehr Transparenz auf dem regionalen Immobilienmarkt zu schaffen. Was ursprünglich als interne Auswertung für unsere tägliche Arbeit begann, hat sich inzwischen zu einer festen jährlichen Aufgabe entwickelt – und zu einem Informationsangebot, das von Eigentümern, Kaufinteressenten und Marktbeobachtern gleichermaßen geschätzt wird.

Das positive Feedback der vergangenen Jahre bestärkt uns darin, diesen Weg fortzusetzen. Denn fundierte Entscheidungen entstehen nicht aus Vermutungen, sondern aus verlässlichen Informationen.

Auch für uns als Immobilienmakler bietet die regelmäßige Analyse des regionalen Marktes einen erheblichen Mehrwert. Sie hilft uns, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, Marktbewegungen besser einzuordnen und unsere Kunden fundiert zu beraten.

Trotz aller Daten und Auswertungen gilt jedoch: Dieser Marktbericht kann keine individuelle Wertermittlung ersetzen. Jede Immobilie ist einzigartig. Lage, Zustand, Ausstattung, energetische Qualität und zahlreiche weitere Faktoren beeinflussen den tatsächlichen Marktwert. Die dargestellten Zahlen dienen daher der Orientierung und Einordnung des Gesamtmarktes.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und hoffen, dass Ihnen dieser Marktbericht wertvolle Einblicke in die Entwicklung des Immobilienmarktes in unserer Region bietet.

herzlichst, Ihre Elvira Holzner,
Holzner Immobilien GmbH

Inhalt

Wohnen in Landshut

S. 5	Ausgangslage: Beobachtungen im Makleralltag
S. 6	Der Landshuter Immobilienmarkt: Einflussfaktoren
S. 7	Methodik und Datenquellen
S. 8	Der Landshuter Immobilienmarkt im Geschäftsjahr 2025
S. 9	Allgemeines
S. 10	Der Landshuter Wohnungsmarkt im Geschäftsjahr 2025
S. 12	Der Landshuter Häusermarkt im Geschäftsjahr 2025
S. 14	Wohnlagen 2025/26 und Quadratmeterpreise
S. 15	Wohnungen
S. 17	Häuser
S. 18	Preisentwicklung innerhalb der letzten Monate
S. 18	Wohnungen
S. 18	Häuser
S. 20	Der Landshuter Immobilienmarkt im bayerischen Vergleich
S. 20	Wohnungen
S. 22	Häuser
S. 22	Einfamilienhäuser
S. 25	Reihenmittelhäuser
S. 27	Doppelhaushälften
S. 28	Sicherer Immobilienverkauf durch Holzner Immobilien
S. 30	Fazit
S. 31	Referenzen/Impressum



WENN VERTRAUEN EMPFEHLUNG WIRD



Sehr professionelle und vertrauensvolle Maklerin. Vom ersten Kontakt bis zum Kaufvertrag lief alles reibungslos. Hervorragende Kommunikation, ehrliche Beratung und sehr ansprechendes Exposé. Klare Empfehlung.

Jörg K.



Die Unterstützung und die Beratung so wie die Bereitschaft war hervorragend.

B. Demirci



Frau Holzner erledigte viel im Hintergrund, ohne mich weiter damit zu belasten. Sie war immer erreichbar oder hat sich umgehend zurückgemeldet. Auch in schwierigen Momenten behielt sie die Ruhe und arbeitete fokussiert und problemorientiert.

Von der ersten Besichtigung, über Notartermin bis zur Übergabe verlief alles zu meiner vollsten Zufriedenheit und ich danke Frau Holzner und Ihrem gesamten Team für die außergewöhnlich engagierte und sehr sympathische persönliche Betreuung! 100% empfehlenswert! Mit besten Grüßen nach Landshut! **Tine Sky**



Ich bedanke mich herzlich für die hervorragende Betreuung und schnelle, sowie angenehme Abwicklung mit Frau Holzner! Uneingeschränkt empfehlenswert! :)

Veronika M.



Wir bedanken uns noch recht herzlich für das Engagement bei dem Verkauf unseren Elternhauses. Durch die kompetente und professionelle Arbeit von Frau Holzner war es für uns stets stressfrei. Das Team war immer erreichbar, der Kontakt angenehm und höflich. Über alle relevanten Dinge wurden wir umgehend informiert. Hier hat man einen wirklichen Partner zur Seite, der Service ist von A-Z perfekt. Besonders hervorzuheben ist die angenehme und empathische Art von Frau Holzner. - 100% Weiterempfehlung-

G.Sch.



Wir sind von der freundlichen, professionellen und unkomplizierten Art begeistert. Vielen lieben Dank.

F. Witzko

Warum auch „gute“ Immobilien heute länger am Markt bleiben

Aus unserer täglichen Arbeit beobachten wir vor allem eines: Die Entscheidungsprozesse haben sich verändert. Auf dem Kaufmarkt für Bestandsimmobilien ist die Nachfrage im Vergleich zu den Jahren vor der Zinswende spürbar verhaltener. Das bedeutet jedoch nicht, dass das Interesse an Wohneigentum fehlt. Vielmehr gehen Kaufinteressenten heute deutlich überlegter vor und prüfen ihre Möglichkeiten sorgfältiger als noch vor wenigen Jahren. Immobilien werden intensiver verglichen, Finanzierungen genauer geprüft und mögliche Investitionen in Modernisierung oder Energieeffizienz stärker berücksichtigt. Diese Entwicklung führt dazu, dass zwischen erster Besichtigung und tatsächlicher Kaufentscheidung oftmals mehr Zeit vergeht. Nicht selten erleben wir Interessenten, die von einer Immobilie überzeugt sind, sich aber dennoch weitere Bedenkzeit wünschen oder zunächst alternative Optionen prüfen möchten. Für Verkäufer entsteht dadurch gelegentlich der Eindruck, dass mit der Immobilie etwas nicht stimmt oder die Nachfrage fehlt. Tatsächlich beobachten wir häufig das Gegenteil: Es gibt Interessenten, Besichtigungen und Gespräche – die Entscheidungen werden lediglich bewusster getroffen. Eine zentrale Herausforderung stellt dabei die Finanzierung dar. Kreditprüfungen erfolgen heute häufig unter strengeren Anforderungen und nehmen oftmals mehr Zeit in Anspruch als noch vor einigen Jahren. Banken prüfen Einkommen, Eigenkapital und finanzielle Belastbarkeit sehr genau. Dadurch verlängern

sich Entscheidungsprozesse nicht selten auch dann, wenn grundsätzliches Kaufinteresse vorhanden ist. Die monatliche Belastung steht heute stärker im Fokus als noch vor der Zinswende. Viele Kaufinteressenten beschäftigen sich intensiv mit ihrem Budget und den langfristigen Auswirkungen einer Immobilienfinanzierung. Nicht selten zeigt sich erst im Laufe der Suche, dass finanzielle Vorstellungen und tatsächliche Möglichkeiten auseinanderliegen. Wer seine Finanzierung bereits vor den ersten Besichtigungen klärt, verschafft sich deshalb einen wichtigen Vorteil. Gleichzeitig zeigt sich, dass Käufer wieder stärker bereit sind, Kompromisse einzugehen. Nicht jede Immobilie muss sämtliche Wunschkriterien erfüllen. Entscheidend ist zunehmend die Frage, ob das Gesamtpaket langfristig zur eigenen Lebenssituation und zum verfügbaren Budget passt. Kaufentscheidungen werden nicht mehr unter Zeitdruck getroffen, sondern auf einer fundierten Grundlage. Das schafft mehr Planungssicherheit für Käufer und sorgt langfristig auch für stabilere Marktverhältnisse. Der Immobilienmarkt in der Region Landshut präsentiert sich damit im Jahr 2025 klar anspruchsvoller und stärker käuferorientiert als in den Jahren zuvor. Gute Immobilien finden weiterhin ihre Käufer – sie benötigen heute jedoch häufiger etwas mehr Zeit, eine realistische Preisstrategie und eine transparente Aufbereitung, bis aus Interesse eine verbindliche Entscheidung wird.



Bevölkerung

Bevölkerungsstand zum 31.05.26 76.050 Einwohnerinnen und Einwohner (laut Fortbeschreibung)

Geboren 594

Verstorben 685

Zugezogen 6.828

Weggezogen 6.623

Der Bevölkerungszuwachs entsteht seit Jahren vor allem durch einen leicht positiven Wanderungssaldo. Landshut zieht aufgrund seiner starken Wirtschaft, der Hochschule, des Klinikums sowie der Nähe zum Großraum München kontinuierlich neue Einwohner an.



Faktor Kaufkraft

Die Kaufkraft der Landshuter gehört zur Spitzengruppe Bayerns, sie liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Landshut belegt seit Jahren immer wieder den Spitzenplatz bei den kreisfreien Städten unter 100.000 Einwohnern in Bayern. Die GfK-Daten zeigen einen Kaufkraftindex von über 110 Punkten.



Faktor Arbeitsmarkt

Eng mit den Zahlen der Bevölkerungsentwicklung verbunden: der vorherrschende Arbeitsmarkt. Wichtige Arbeitgeber sind: BMW Werk Landshut, Klinikum Landshut, SCHOTT, DRÄXLMAIER, Hochschule Landshut sowie zahlreiche mittelständische Unternehmen

Fazit

Die anhaltende Attraktivität des Standorts Landshut, die überdurchschnittliche Kaufkraft und ein stabiler Arbeitsmarkt sichern die Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig sorgt der Generationenwechsel in vielen Haushalten dafür, dass Bestandsimmobilien verstärkt auf den Markt kommen. Diese ausgewogene Entwicklung bildet die Grundlage für einen insgesamt stabilen Immobilienmarkt.



Ein Blick hinter die Zahlen: Datenbasis und Analysegebiet

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.

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.

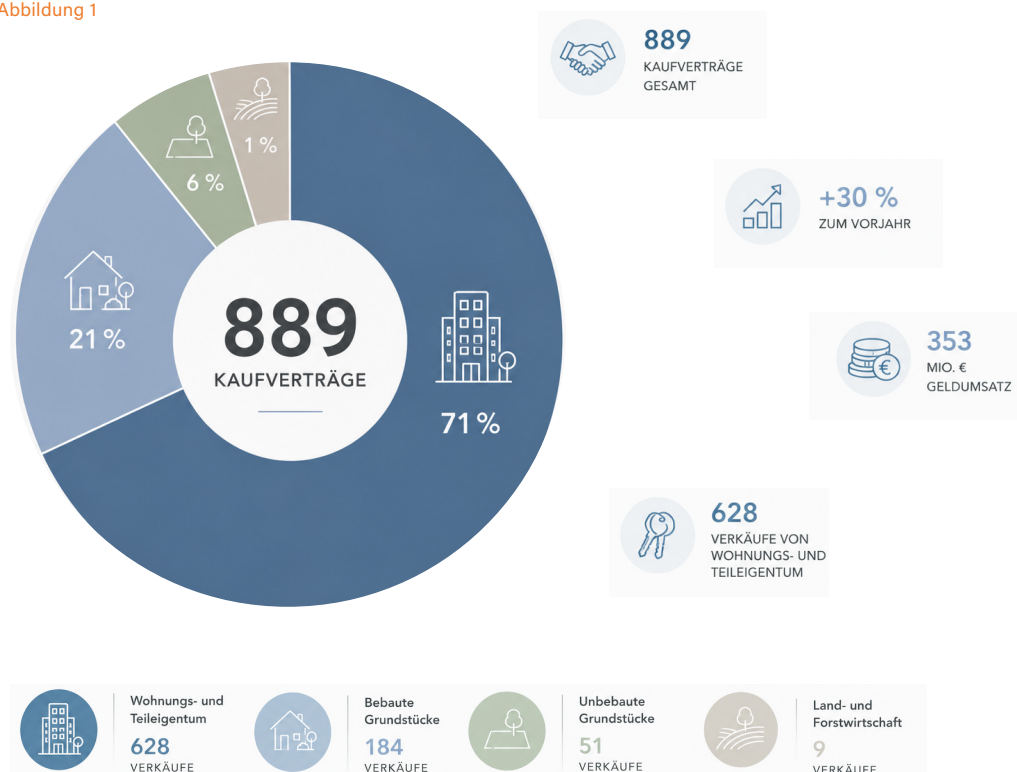
VERGLEICHSGRAHMEN

Die Reihenfolge unterliegt 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 und Vergleichbarkeit mit Landshut ausgewählt wurden – eine vollständige Abbildung aller bayerischen Städte war bewusst nicht Ziel dieser Auswertung.

MARKTAKTIVITÄT IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Der Immobilienmarkt in Landshut hat im Jahr 2025 deutlich an Dynamik gewonnen. Insgesamt wurden 889 Immobilienverkäufe registriert. Den größten Anteil stellte mit 71 Prozent erneut das Wohnungs- und Teileigentum. Eigentumswohnungen bleiben damit der wichtigste Teilmarkt der Stadt. Auch bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern zeigte sich eine zunehmende Marktaktivität. Insgesamt erreichte die Zahl der Transaktionen wieder das Niveau vor der Marktveränderung durch die Zinswende im Jahr 2022.

Abbildung 1



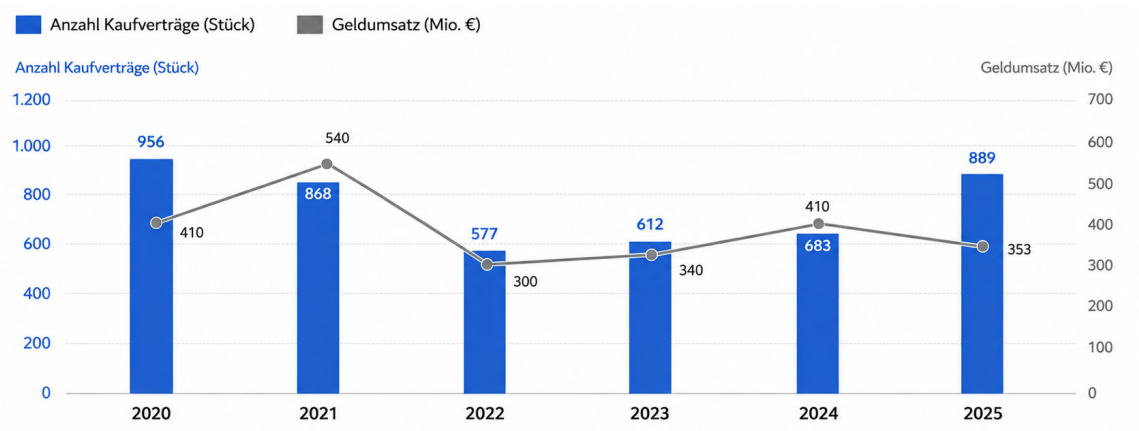
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Landshut, Berichtsjahr 2025
(Auswertung tatsächlicher Kaufverträge)

Die Zahl der Kaufverträge stieg im Jahr 2025 um rund 30 Prozent auf 889 Transaktionen. Gleichzeitig ging der Geldumsatz des gesamten Immobilienmarktes um etwa 14 Prozent auf rund 353 Millionen Euro zurück. Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass der Geldumsatz des Jahres 2024 durch einzelne Verkäufe im mittleren zweistelligen Millionenbereich beeinflusst wurde. Solche außergewöhnlichen Transaktionen können den Gesamtumsatz eines Jahres erheblich erhöhen, ohne dass sie das eigentliche Marktgeschehen widerspiegeln.

DER LANDSHUTER IMMOBILIENMARKT IM GESCHÄFTSJAHR 2025

ENTWICKLUNG DES GESAMTUMSATZES SEIT 2020

Abbildung 2



Rekordniveau bei den Transaktionen

Mit 889 registrierten Kaufverträgen erreichte der Landshuter Immobilienmarkt im Jahr 2025 den höchsten Wert seit der Marktveränderung im Jahr 2022. Die steigende Anzahl der Transaktionen zeigt, dass sich Käufer und Verkäufer zunehmend auf die neuen Rahmenbedingungen eingestellt haben und wieder deutlich mehr Immobilien den Eigentümer wechseln.

Geldumsatz unter dem der Spitzenjahren

Der Geldumsatz lag im Jahr 2025 bei rund 353 Millionen Euro und damit unter den Höchstwerten der Jahre 2020 und 2021. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig einen schwächeren Markt. Vielmehr wurden weniger großvolumige Einzeltransaktionen registriert, während sich das Marktgeschehen stärker auf klassische Wohnimmobilien und Eigentumswohnungen konzentrierte.

Breiter und gesünder aufgestellter Markt

Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt eine Rückkehr zu einem ausgewogeneren Markt. Während einzelne Großtransaktionen früher einen erheblichen Einfluss auf den Gesamtumsatz hatten, wird das Marktgeschehen heute von einer größeren Zahl tatsächlicher Verkäufe getragen. Die steigende Zahl an Kaufverträgen spricht für einen lebendigen Immobilienmarkt mit einer breiten Nachfragebasis und einer höheren Marktstabilität.

DIE WICHTIGSTEN ERKENNTNISSE ZUM WOHNUNGSMARKT 2025

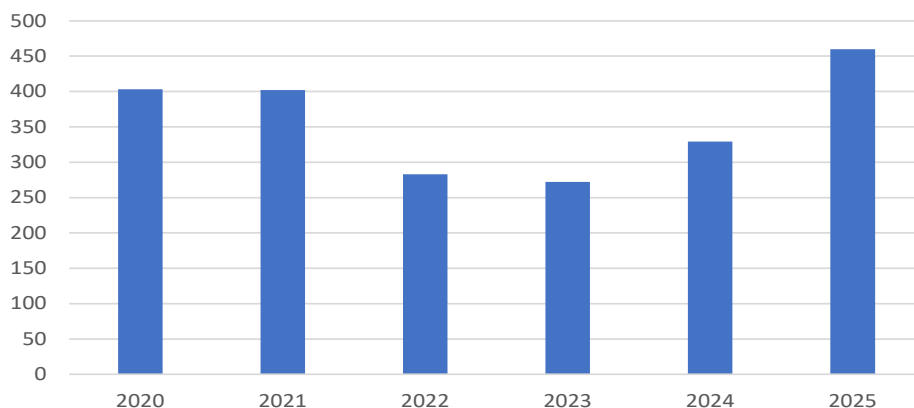
1. Eigentumswohnungen sind der wichtigste Teilmarkt

Mit 628 Transaktionen entfielen rund 71 % aller Immobilienverkäufe in Landshut auf Wohnungs- und Teileigentum. Kein anderes Marktsegment erreicht eine vergleichbare Bedeutung. Der Wohnungsmarkt ist damit der wichtigste Treiber des gesamten Immobilienmarktes.

2. Der Markt hat sich deutlich belebt

Nach dem Einbruch infolge der Zinswende im Jahr 2022 hat sich die Marktaktivität deutlich erholt. Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen stieg von 329 Wohnungen im Jahr 2024 auf 460 Wohnungen im Jahr 2025. Damit wurde das Niveau vor der Marktwende übertroffen.

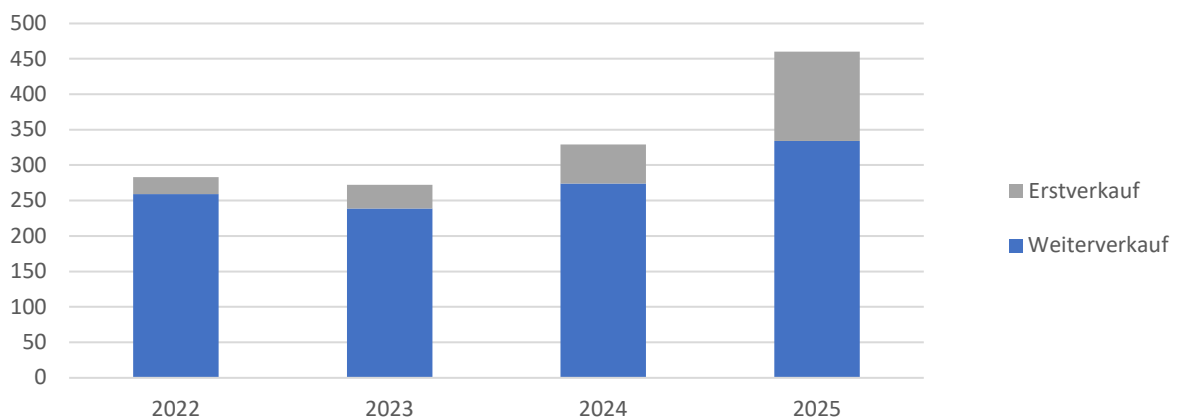
Abbildung 1



3. Neubau kehrt zurück

Auffällig entwickelte sich der Neubausektor. Die Zahl der Erstverkäufe stieg von lediglich 24 Wohnungen im Krisenjahr 2022 auf 126 Wohnungen im Jahr 2025. Viele Projekte, die während der Marktunsicherheit nur schleppend verkauft wurden, fanden wieder Käufer.

Abbildung 2

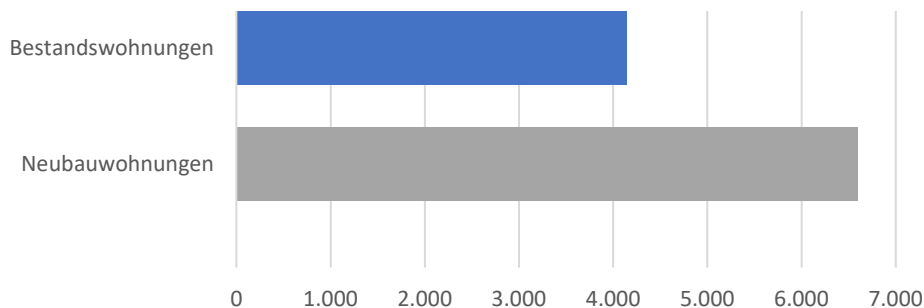


DER LANDSHUTER WOHNUNGSMARKT IM GESCHÄFTSJAHR 2025

4. Die Preise bleiben erstaunlich stabil

Trotz höherer Finanzierungskosten blieben die durchschnittlichen Quadratmeterpreise weitgehend stabil.

Abbildung 3



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr bewegen sich lediglich im Bereich von etwa +/- 2 %.

Zwischen Neubau- und Bestandswohnungen liegt weiterhin eine erhebliche Preisdifferenz von rund 2.450 €/m².

Dies entspricht einem Aufschlag von knapp 60 % für Neubauwohnungen. Gründe sind die gestiegenen Baukosten, die energetischen Anforderungen und das begrenzte Angebot neuer Wohnungen.

6. Gefragt sind klassische Wohnungsgrößen

Die meisten Verkäufe entfallen auf Wohnungen zwischen 45 m² und 90 m².

Abbildung 4

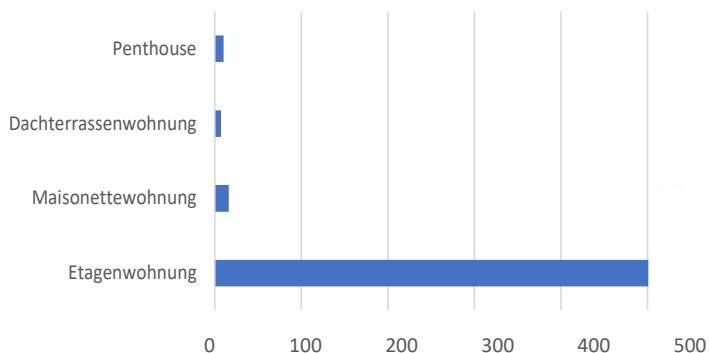
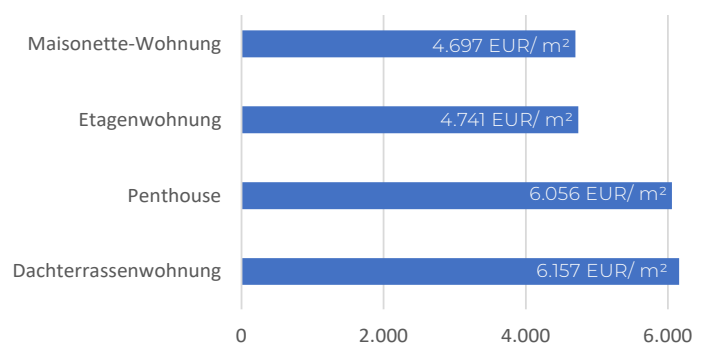


Abbildung 5



ANGEBOTSMARKT NACH WOHNUNGSTYP

MEDIANE ANGEBOTSPREISE NACH WOHNUNGSTYP

7. Käufermarkt statt Verkäufermarkt

Der Gutachterausschuss beschreibt den Markt weiterhin als Käufermarkt. Käufer achten heute deutlich stärker auf:

- Energieeffizienz - Modernisierungsbedarf - Sanierungskosten - langfristige Finanzierbarkeit

Preisvorstellungen aus den Boomjahren bis 2021 lassen sich häufig nicht mehr durchsetzen.

DIE WICHTIGSTEN ERKENNTNISSE ZUM HÄUSERMARKT 2025

1. Deutliche Erholung der Verkaufszahlen

Im Jahr 2025 wurden im Stadtgebiet Landshut insgesamt 143 Wohnhäuser verkauft. Damit hat sich der Häusermarkt nach dem Rückgang der Jahre 2022 und 2023 spürbar erholt und bewegt sich wieder auf dem Niveau vor der Marktwende. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt weiterhin stabil.

2. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bleiben das wichtigste Segment

Mit 70 Verkäufen entfiel rund die Hälfte aller Hausverkäufe auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 739.000 €, die durchschnittliche Wohnfläche bei 167 m² und die Grundstücksgröße bei 707 m².

3. Stabile Quadratmeterpreise trotz Marktanpassung

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lag 2025 bei 4.450 €/m² und damit nahezu auf Vorjahresniveau. Obwohl die absoluten Kaufpreise leicht zurückgingen, blieb das Preisniveau insgesamt stabil.

4. Doppelhaushälften und Reihenhäuser weiterhin gefragt

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden durchschnittlich 584.000 € bezahlt. Reihenmittelhäuser wechselten im Mittel für 495.000 € den Eigentümer. Die Wohnflächenpreise bewegten sich dabei zwischen rund 4.100 €/m² und 4.300 €/m².

5. Käufer achten stärker auf Zustand und Energieeffizienz

Der Markt wird zunehmend von qualitäts- und kostenbewussten Käufern geprägt. Besonders bei älteren Gebäuden spielen Modernisierungsbedarf, energetischer Zustand und zukünftige Sanierungskosten eine immer größere Rolle bei der Preisfindung.

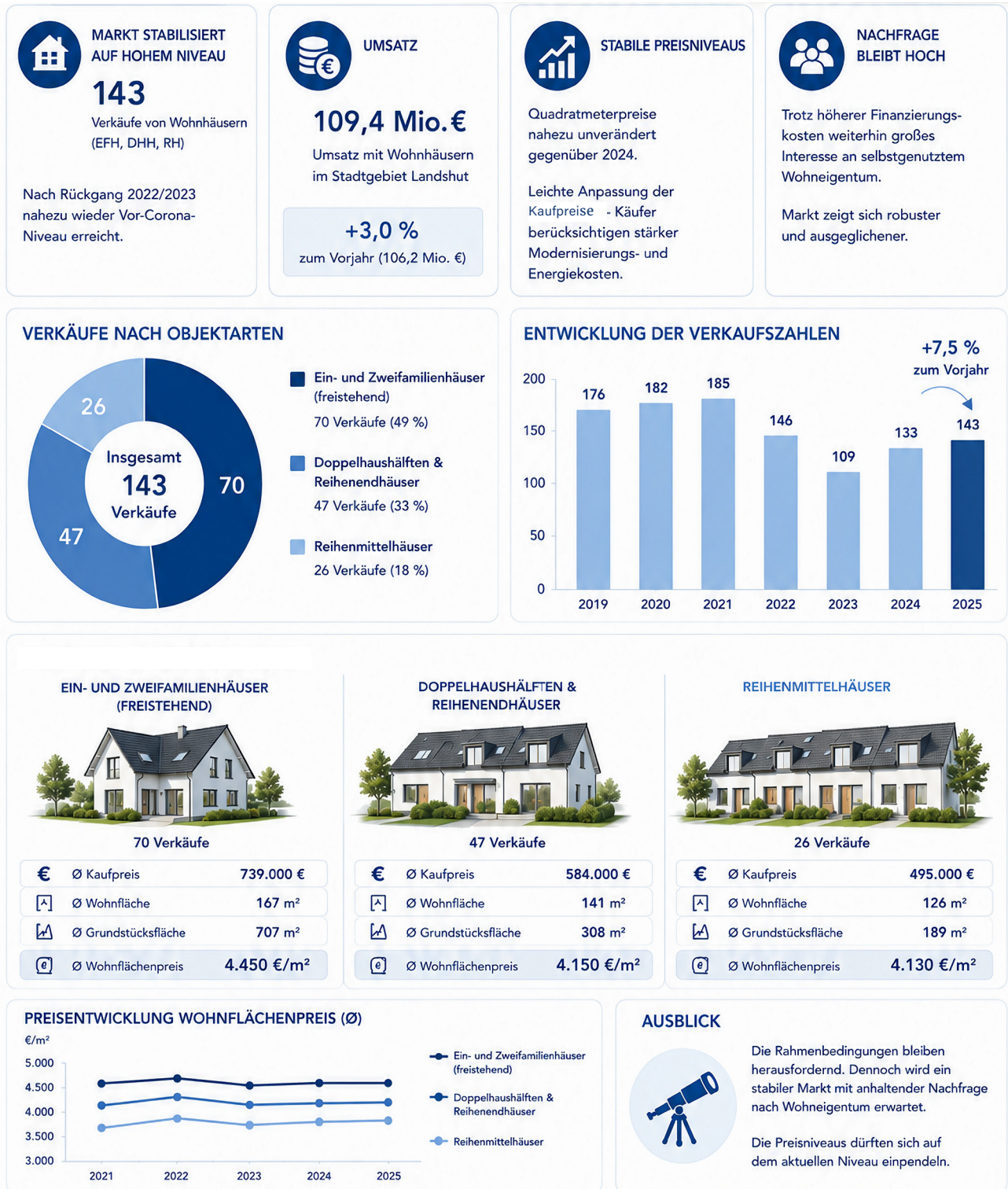
6. Preisniveau auf hohem Niveau gefestigt

Die Daten des Gutachterausschusses zeigen, dass sich der Landshuter Häusermarkt 2025 stabilisiert hat. Die Anzahl der Verkäufe steigt wieder an, während die Quadratmeterpreise weitgehend konstant bleiben. Dies spricht für einen insgesamt gesunden und ausgeglichenen Markt.

Der Landshuter Häusermarkt befindet sich nach den Verwerfungen der Jahre 2022 und 2023 in einer Phase der Normalisierung. Käufer und Verkäufer haben sich auf die veränderten Rahmenbedingungen eingestellt. Die Nachfrage nach Wohnhäusern bleibt hoch, gleichzeitig erfolgt die Preisbildung deutlich differenzierter als in den Boomjahren.

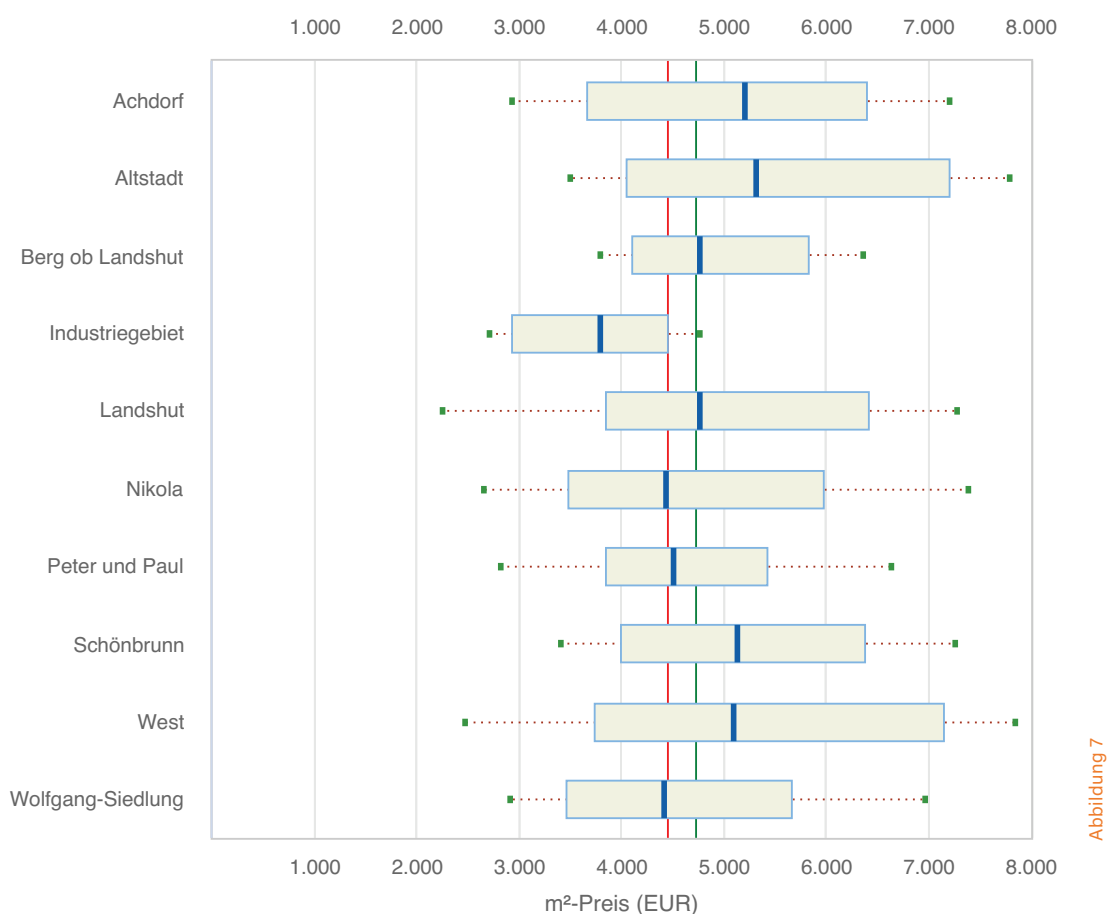
DER LANDSHUTER HÄUSERMARKT IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Abbildung 6



Ergänzend zu den Auswertungen des Gutachterausschusses wurden die Angebotspreise für Eigentumswohnungen aus dem IMV-Marktbericht analysiert. Die Daten basieren auf einer Auswertung von Immobilienangeboten und bilden jeweils einen Zeitraum von zwei Jahren ab. Für die vorliegende Analyse wurden die Angebotsdaten vom 02.06.2024 bis 02.06.2026 herangezogen. So wird sichtbar, wie sich die Angebotspreise innerhalb des Stadtgebiets Landshut räumlich verteilen. Folgende Diagramme zeigen, wie sich die Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien in verschiedenen Stadtteilen innerhalb der letzten zwei Jahre entwickelt haben.

QUADRATMETERPREISE AUF STADTTEILEBENE/WOHNUNGEN



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 zusätzlich bei der Einordnung:

■ Rote Linie: Medianpreis im gesamten Landkreis

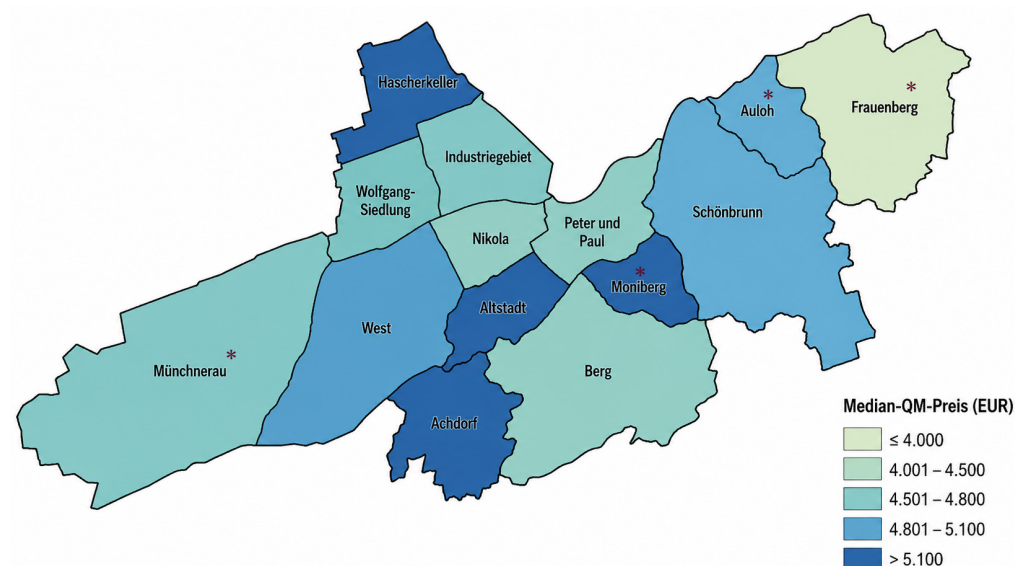
■ Grüne Linie: Medianpreis der Stadt Landshut gesamt.

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

WOHNLAGEN 2025/26 UND QM-PREISE WOHNUNGEN

Die Auswertung zeigt deutliche Preisunterschiede zwischen den einzelnen Stadtgebieten. Die höchsten medianen Angebotspreise werden in der Altstadt (5.464 €/m²), im Westen (5.339 €/m²) sowie in Schönbrunn (5.130 €/m²) und Achdorf (5.107 €/m²) erzielt. Diese Lagen liegen damit deutlich über dem gesamtstädtischen Median von 4.912 €/m². Im mittleren Preisbereich bewegen sich Berg ob Landshut (4.920 €/m²), Peter und Paul (4.599 €/m²), Nikola (4.596 €/m²) sowie die Wolfgangsiedlung (4.522 €/m²). Das Industriegebiet weist mit 3.717 €/m² das niedrigste Preisniveau der untersuchten Stadtgebiete auf. Die Spannweite zwischen dem günstigsten und dem teuersten Stadtgebiet beträgt somit rund 1.750 €/m² beziehungsweise knapp 47 %. Dies verdeutlicht, dass die zentralen und nachfragestarken Wohnlagen nach wie vor deutliche Preisaufschläge gegenüber den übrigen Stadtgebieten erzielen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Marktrelevanz wurden im IMV-Marktbericht ausschließlich Stadtgebiete berücksichtigt, in denen im betrachteten Zeitraum mindestens zehn Objekte erfasst wurden. Die dargestellten Werte stellen Median-Angebotspreise dar und geben somit das aktuelle Preisniveau des Angebotsmarktes wieder.

Abbildung 8



* in den gekennzeichneten Stadtgebieten wurden zu wenige Daten erhoben, deswegen wurden diese nicht in der Grafik aufgelistet.

QUADRATMETERPREISE AUF STADTTEILEBENE/HÄUSER

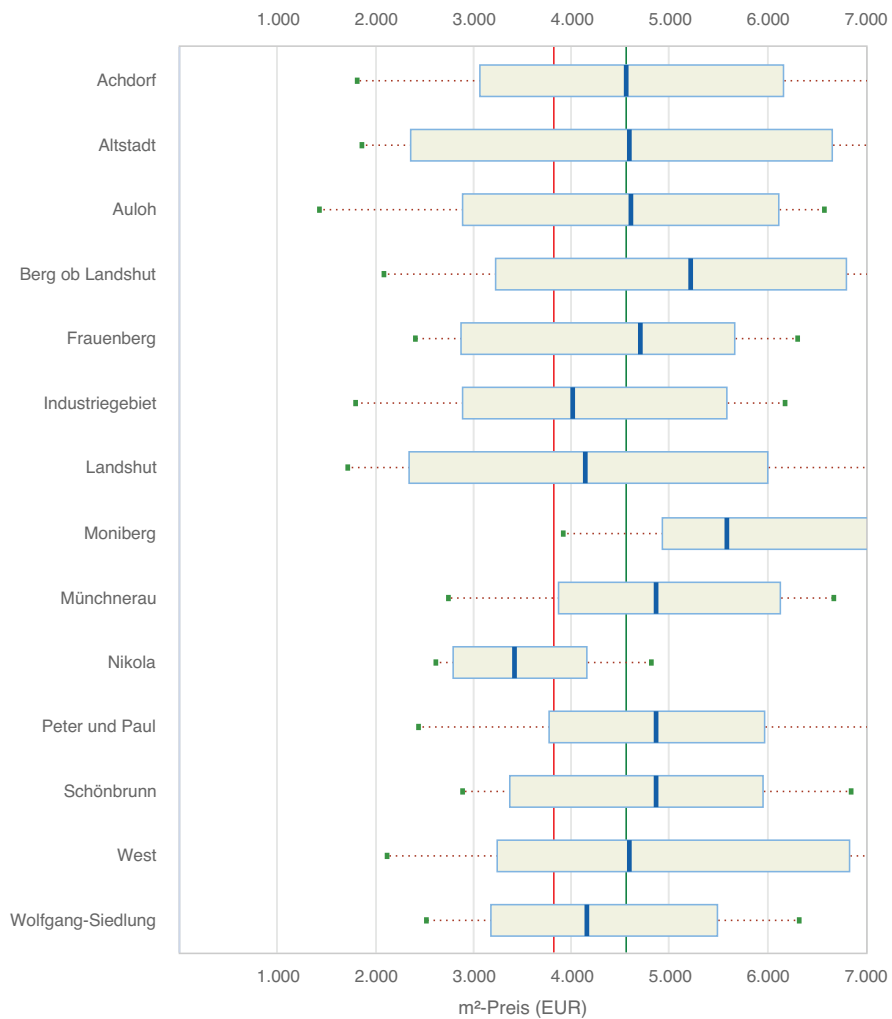


Abbildung 9

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 zusätzlich bei der Einordnung:

■ Rote Linie: Medianpreis im gesamten Landkreis

■ Grüne Linie: Medianpreis der Stadt Landshut gesamt.

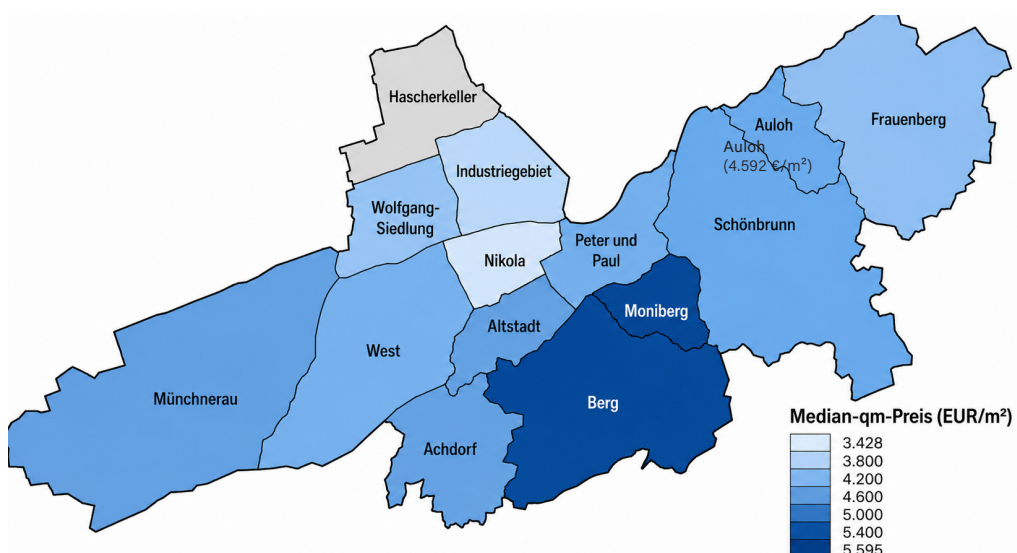
Die gestrichelten Linien zeigen die Spanne vom günstigsten bis zum teuersten Angebot – mit Ausreißern als kleine grüne Punkte.

WOHNLAGEN 2025/26 UND QM-PREISE HÄUSER

Die Daten für die Grafik links stammen ebenfalls aus dem IMV-Marktbericht und basieren auf den veröffentlichten Immobilienangeboten im Zeitraum vom 02.06.2024 bis 02.06.2026. Sichtbar wird, wie sich die Preisniveaus für Häuser innerhalb des Stadtgebiets Landshut verteilen und welche Wohnlagen am Markt besonders gefragt sind.

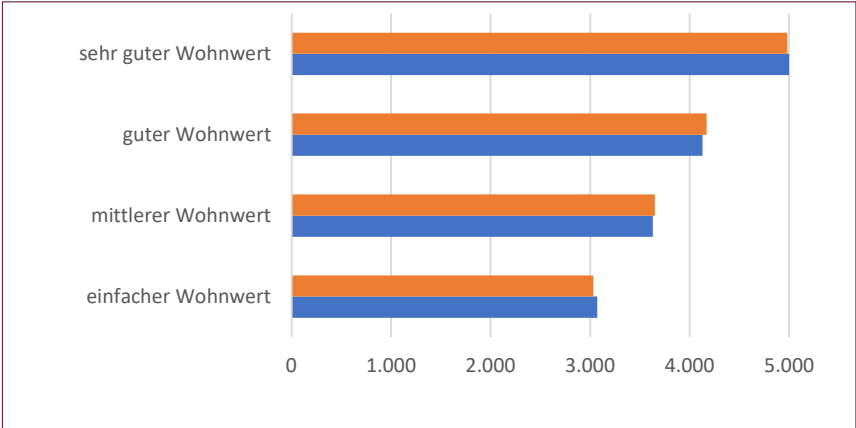
Die höchsten medianen Angebotspreise werden im betrachteten Zeitraum auf dem Moniberg (5.595 €/m²) sowie in Berg ob Landshut (5.222 €/m²) erzielt. Ebenfalls überdurchschnittliche Werte weisen West (4.799 €/m²), Peter und Paul (4.947 €/m²), Schönbrunn (4.716 €/m²) sowie Achdorf (4.592 €/m²) auf. Am unteren Ende der Preisskala liegen Nikola (3.457 €/m²), das Industriegebiet (4.155 €/m²) sowie die Wolfgangsiedlung (4.179 €/m²). Dennoch bewegen sich selbst diese Lagen auf einem insgesamt hohen Preisniveau, was die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnimmobilien im gesamten Stadtgebiet unterstreicht. Die Spanne zwischen dem günstigsten und dem teuersten Stadtteil beträgt rund 2.100 €/m² und verdeutlicht den erheblichen Einfluss der Mikrolage auf die Preisbildung.

Insgesamt zeigt die Auswertung, dass Käufer bei Häusern deutlich stärker zwischen den einzelnen Stadtteilen differenzieren als im Wohnungsmarkt. Die Lagequalität bleibt damit einer der wichtigsten preisbestimmenden Faktoren im Landshuter Häusermarkt.



Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln vor allem das Geschäftsjahr 2025 sowie die Einordnung der langfristigen Marktentwicklung im Mittelpunkt standen, richtet sich der Blick nun auf die jüngsten Veränderungen am Immobilienmarkt. Die nachfolgenden Auswertungen zeigen die Entwicklung der Angebotspreise zwischen Herbst 2025 und Frühjahr 2026 und ermöglichen damit eine Momentaufnahme der aktuellen Marktdynamik. Betrachtet werden die wichtigsten Wohnimmobiliensegmente: Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser. Dabei wird – soweit genügend Marktdaten vorliegen – zwischen Bestands- und Neubauobjekten sowie unterschiedlichen Wohnwertstufen unterschieden. Der Wohnwert beschreibt unter anderem Lage, Ausstattung, Bauqualität, Zustand und den Gesamteindruck einer Immobilie. Bei Eigentumswohnungen wird sowohl im Bestand als auch im Neubau zwischen einfachem, mittlerem, gutem und sehr gutem Wohnwert differenziert. Bei Einfamilienhäusern ist ein Vergleich mit dem Neubausegment im Regelfall nicht möglich, da hier kaum ein regelmäßiger Abverkauf von Neubauobjekten stattfindet. Bei Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern wird dagegen zwischen Bestand und Neubau sowie den Wohnwertstufen einfach, mittel und gut unterschieden. Die Gegenüberstellung der Erhebungszeitpunkte zeigt, in welchen Segmenten sich die Preise zuletzt verändert haben. Bei Eigentumswohnungen werden die Angebotspreise als Quadratmeterpreise in Euro pro Quadratmeter dargestellt, während bei den Haussegmenten die jeweiligen Kaufpreise in Tausend Euro ausgewiesen werden.

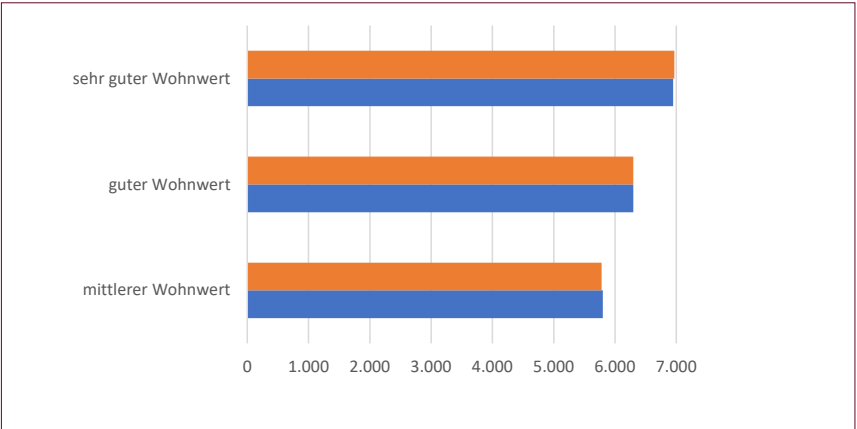
WOHNUNGEN (QUADRATMETERPREIS) BESTAND



■ Frühjahr 2026 ■ Herbst 2025

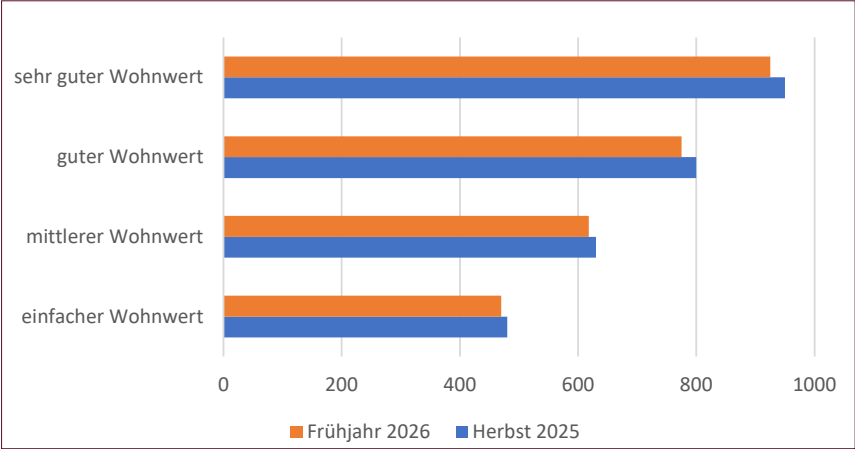
Abbildung 10 und 11

WOHNUNGEN (QUADRATMETERPREIS) NEUBAU



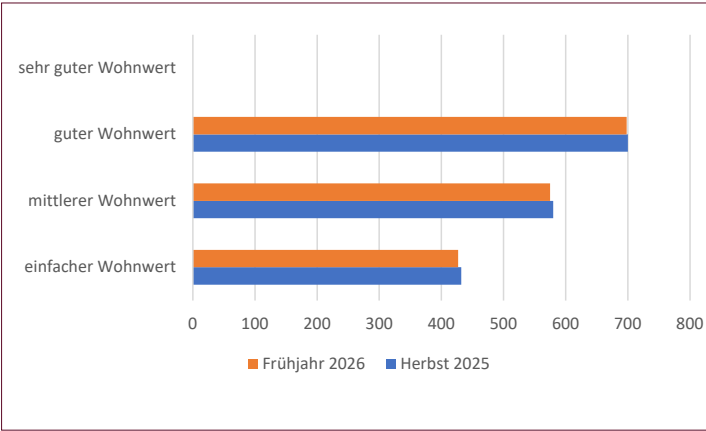
PREISENTWICKLUNG INNERHALB DER LETZTEN MONATE

FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER (KAUFPREIS IN TAUSEND EUR) BESTAND

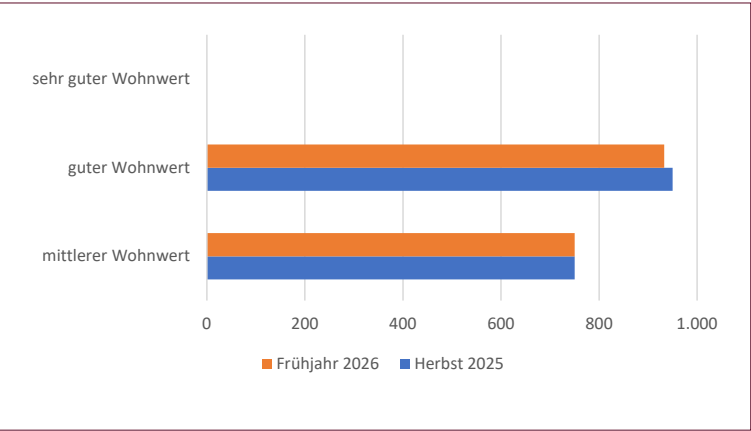


Abbildungen 12 bis 16

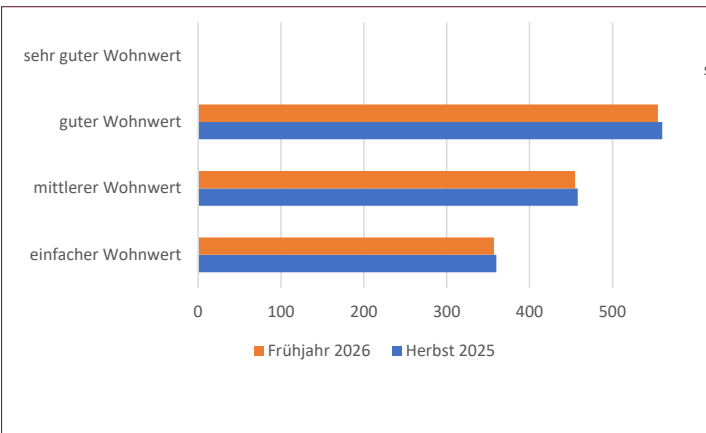
DOPPELHAUSHÄLFTEN BESTAND



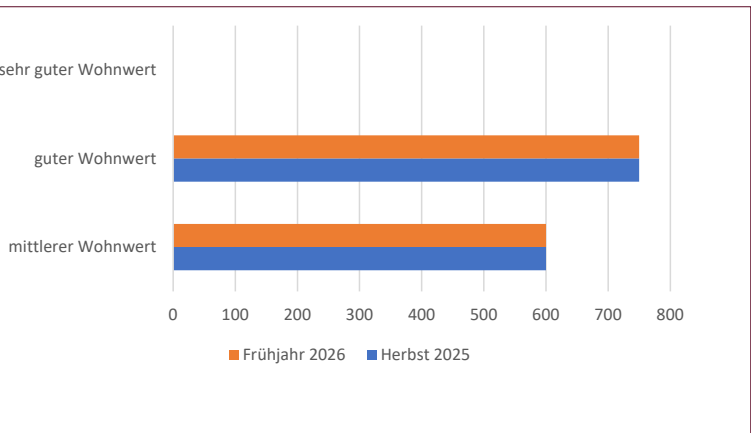
DOPPELHAUSHÄLFTEN NEUBAU



REIHENMITTELHÄUSER BESTAND



REIHENMITTELHÄUSER NEUBAU



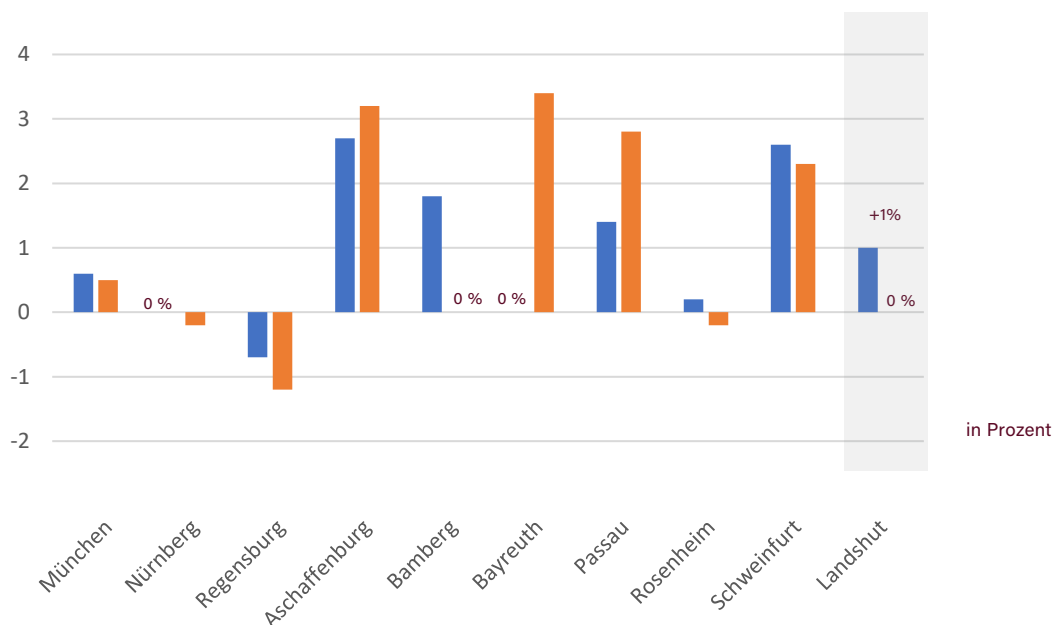
KAUFPREISE JEWEILS IN TAUSEND EUR

Eigentumswohnungen

Nachdem die Preisentwicklung der vergangenen Monate analysiert wurde, richtet sich der Blick nun auf den aktuellen Marktstand: Wie positioniert sich Landshut bei Eigentumswohnungen und Wohnhäusern im Vergleich zu anderen bayerischen Städten? Zunächst wird erneut der Markt für Eigentumswohnungen betrachtet. Dabei werden sowohl die prozentualen Veränderungen der Quadratmeterpreise zwischen Herbst 2025 und Frühjahr 2026 als auch das aktuelle Preisniveau im bayerischen Vergleich analysiert. Um die unterschiedlichen Marktsegmente möglichst transparent darzustellen, erfolgt die Auswertung getrennt nach Bestands- und Neubauwohnungen.

PROZENTUALE VERÄNDERUNGEN: KAUFPREISE IM SEGMENT EIGENTUMSWOHNUNGEN (ETW):

Abbildung 17

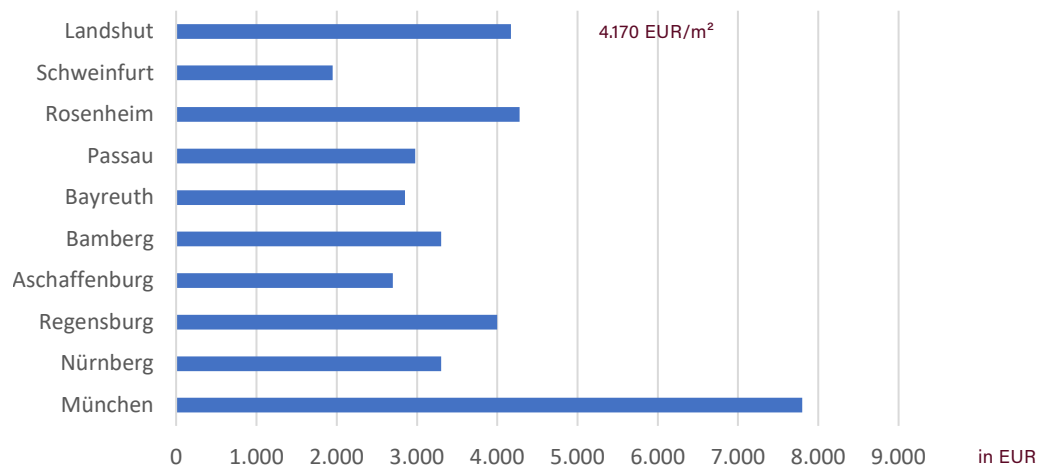


Bei den Eigentumswohnungen zeigt sich zwischen Bestand und Neubau in allen betrachteten Städten ein deutlicher Preisaufschlag. München bleibt zwar absolut betrachtet mit Abstand der teuerste Markt, der prozentuale Neubaufaufschlag fällt dort mit rund 27 % jedoch vergleichsweise moderat aus. Landshut liegt im Bestand mit 4.170 €/m² bereits auf einem hohen Niveau und bewegt sich damit nahezu auf Augenhöhe mit Rosenheim. Im Neubau erreicht Landshut mit 6.300 €/m² sogar den zweithöchsten Wert der Vergleichsstädte nach München. Der Aufschlag von Bestand zu Neubau beträgt in Landshut rund 51 % und liegt damit deutlich über München, Regensburg und Rosenheim. Dies zeigt, dass Neubauwohnungen in Landshut im Markt deutlich höher bewertet werden als Bestandswohnungen.

DER LANDSHUTER IMMOBILIENMARKT IM BAYERISCHEN VERGLEICH

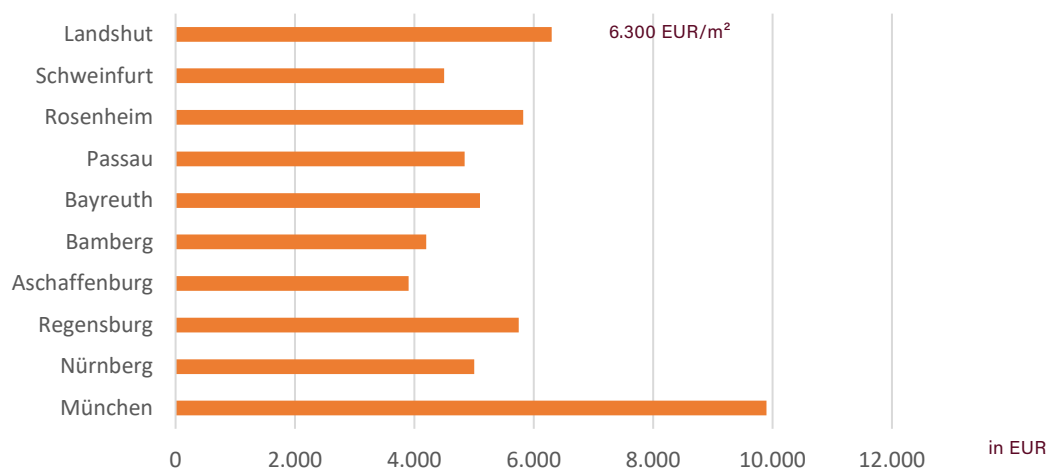
FRÜHJAHR 2026: PREISNIVEAU LANDSHUTER ETW IM BESTAND

Abbildung 18



FRÜHJAHR 2026: PREISNIVEAU LANDSHUTER ETW NEUBAU

Abbildung 19



Einfamilienhäuser

Nach der Betrachtung des Eigentumswohnungsmarktes folgt nun die Analyse der Wohnhäuser. Auch hier werden zunächst die Preisveränderungen zwischen Herbst 2025 und Frühjahr 2026 betrachtet, bevor das aktuelle Preisniveau im bayerischen Vergleich eingeordnet wird.

Den Anfang machen Einfamilienhäuser. Da neu errichtete Einfamilienhäuser in der Regel vom Bauherrn selbst genutzt und nur selten unmittelbar veräußert werden, konzentriert sich die Analyse ausschließlich auf Bestandsobjekte.

PROZENTUALE VERÄNDERUNGEN HERBST 25/FRÜHJAHR 26 - KAUFPREISE IM SEGMENT EINFAMILIENHÄUSER (EFH): BESTAND

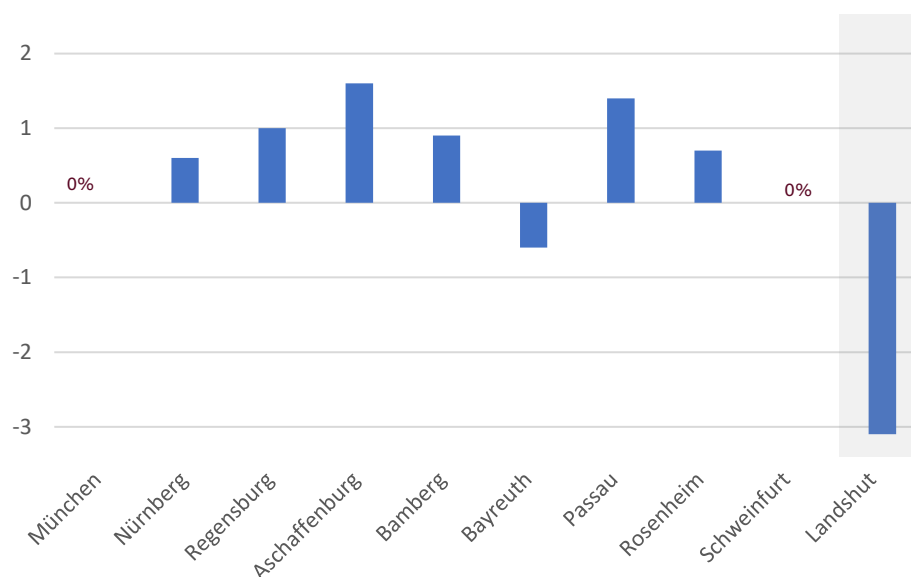


Abbildung 20

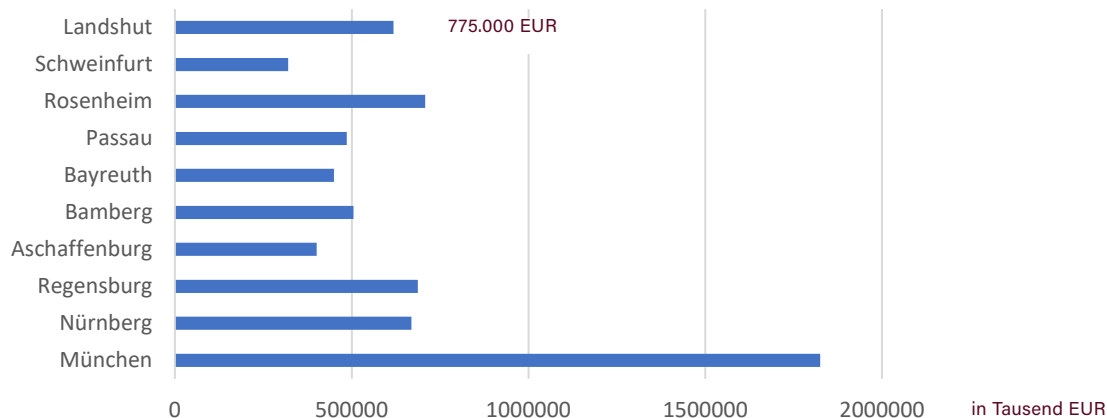
Die Preisentwicklung bei Wohnhäusern zeigt im Frühjahr 2026 ein überwiegend stabiles Marktbild. Während die meisten bayerischen Groß- und Mittelstädte leichte Preissteigerungen oder Seitwärtsbewegungen verzeichnen, fallen die Veränderungen insgesamt moderat aus.

Die „stärksten“ Zuwächse wurden in Aschaffenburg (+1,6 %), und Passau (+1,4 %) registriert. München zeigte sich im betrachteten Zeitraum genau wie Schweinfurt preislich unverändert. Landshut gehört mit Bayreuth zu den Städten in Bayern mit weiterhin rückläufigen Hauspreisen. Gegenüber Herbst 2025 ging das Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser um 3,1 % zurück.

DER LANDSHUTER IMMOBILIENMARKT IM BAYERISCHEN VERGLEICH

FRÜHJAHR 2026:
PREISNIVEAU LANDSHUTER EFH IM BESTAND

Abbildung 21



Trotz der Korrektur (-3.1 %) bewegt sich Landshut aber weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Preisniveau innerhalb der bayerischen Mittelstädte. Bemerkenswert ist zudem der Abstand zu den bayerischen Großstädten. Während München mit durchschnittlich 1,825 Mio. € weiterhin eine Sonderstellung einnimmt, liegt Landshut bei freistehenden Einfamilienhäusern sogar über den durchschnittlichen Kaufpreisen von Nürnberg.

Was ist Ihre Immobilie wert?



Marktwertermittlung –
schnell, diskret und unverbindlich.



www.holzner-immo.de/fuer-eigentuemer/wertermittlung/#



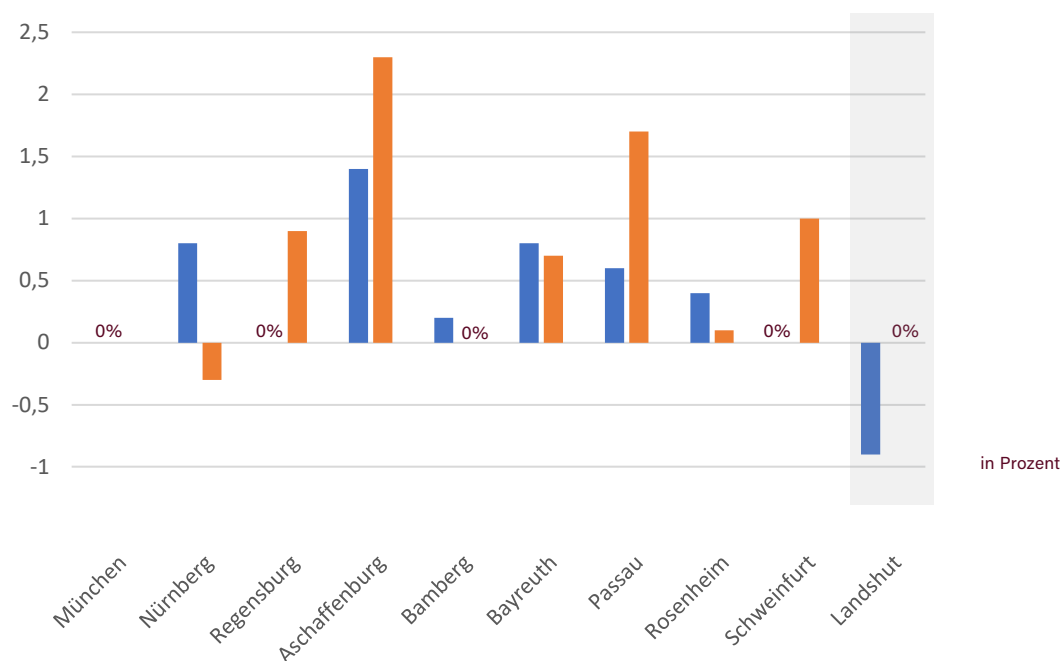
Reihenmittelhäuser

In der nachfolgenden Abbildung wird veranschaulicht, wie sich die Kosten für Reihenmittelhäuser in Bayern verändert haben. Der analysierte Zeitraum umfasst ebenfalls das halbjährliche Intervall von Herbst 2025 bis zum Frühjahr 2026.

KAUFPREISE IM SEGMENT REIHENMITTELHÄUSER (RMH):

PROZENTUALE VERÄNDERUNG VON HERBST 25 ZU FRÜHJAHR 26

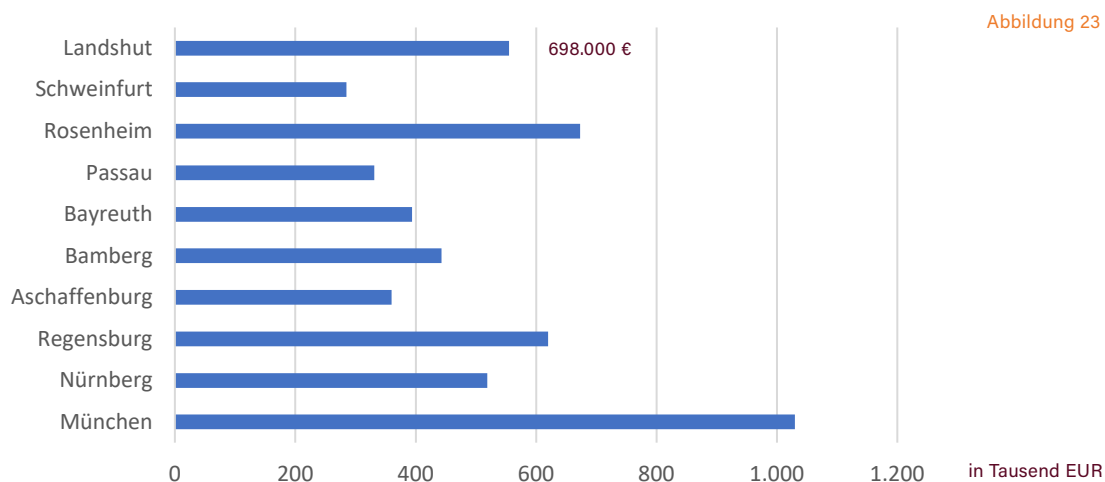
Abbildung 22



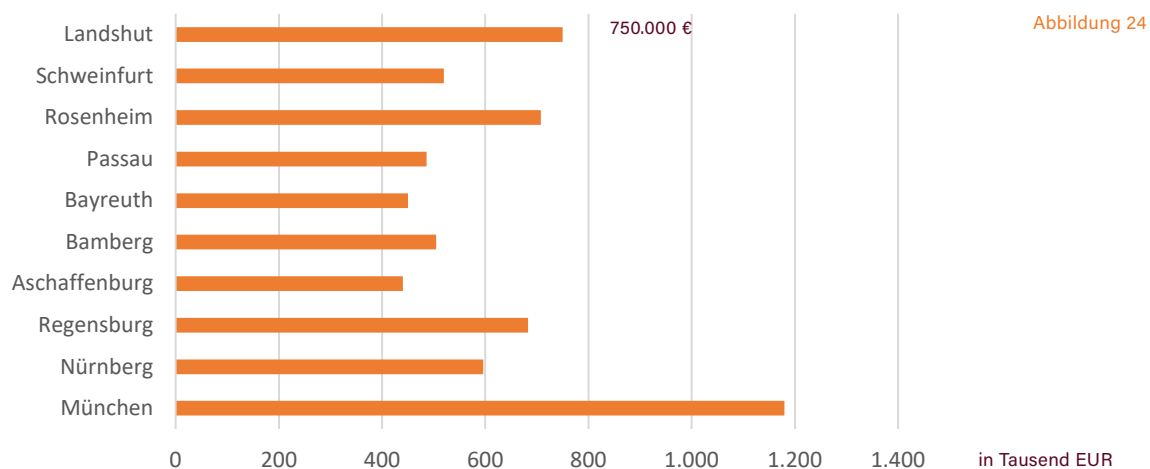
Während die Kaufpreise für Reihenmittelhäuser in Landshut im Bestand leicht um 0,9 % zurückgehen, bleiben die Neubaupreise innerhalb der letzten sechs Monate unverändert. Die prozentuale Veränderung der Kaufpreise für Reihenmittelhäuser zwischen Herbst 2025 und Frühjahr 2026 zeigt insgesamt ein ruhiges Marktbild mit moderaten Bewegungen (höchstens 2,3 Prozent Unterschied). Auffällig ist Aschaffenburg, wo sowohl im Bestand als auch im Neubau die stärksten Zuwächse zu erkennen sind. Ebenfalls Passau. In München bleiben die Preise in beiden Segmenten unverändert, was auf ein stabiles, aber bereits sehr hohes Preisniveau hindeutet. Nürnberg fällt durch eine gegenläufige Entwicklung auf: Der Bestand legt leicht zu, während der Neubau etwas nachgibt.

DER LANDSHUTER IMMOBILIENMARKT IM BAYERISCHEN VERGLEICH

FRÜHJAHR 2026: PREISNIVEAU LANDSHUTER RMH IM BESTAND



FRÜHJAHR 2026: PREISNIVEAU LANDSHUTER RMH NEUBAU



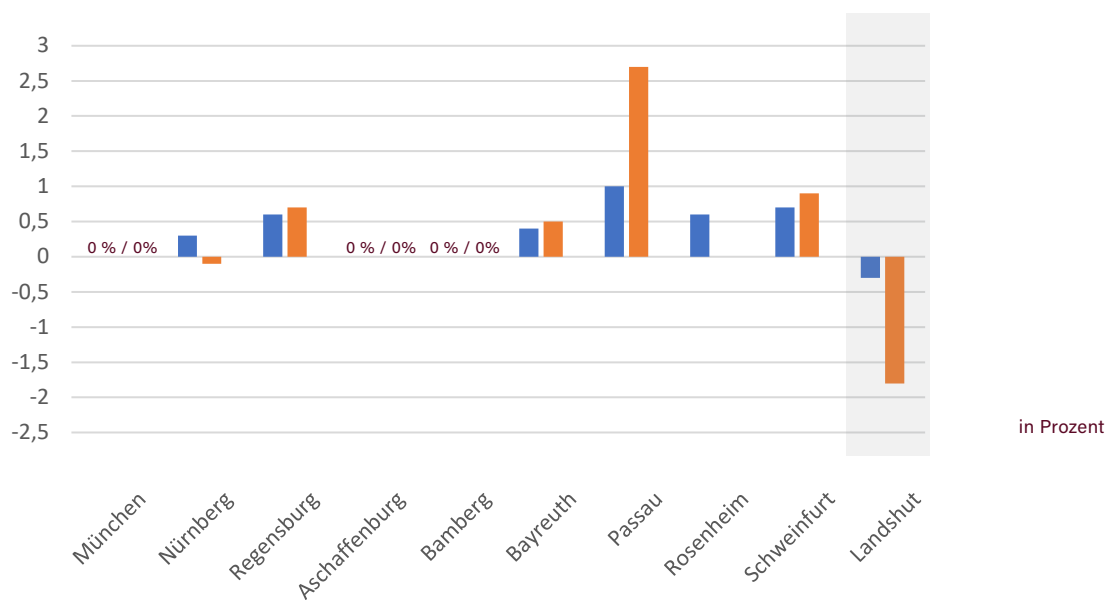
Für Landshut liegt der Neubaufaufschlag damit bei rund 35 % gegenüber dem Bestand. Größer ist der Abstand nur in Schweinfurt und Passau; am geringsten fällt er in Rosenheim aus.

Doppelhaushälften

Im nächsten Schritt setzen wir die Betrachtung mit dem Segment der Doppelhaushälften fort. Auch hier wird untersucht, wie sich die Kaufpreise von Herbst 2025 bis Frühjahr 2026 entwickelt haben und wie sich Landshut im Vergleich zu ausgewählten bayerischen Städten einordnet.

PROZENTUALE VERÄNDERUNGEN HERBST 25/FRÜHJAHR 26 - KAUFPREISE IM SEGMENT DOPPELHAUSHÄLFTEN (DHH):

Abbildung 25

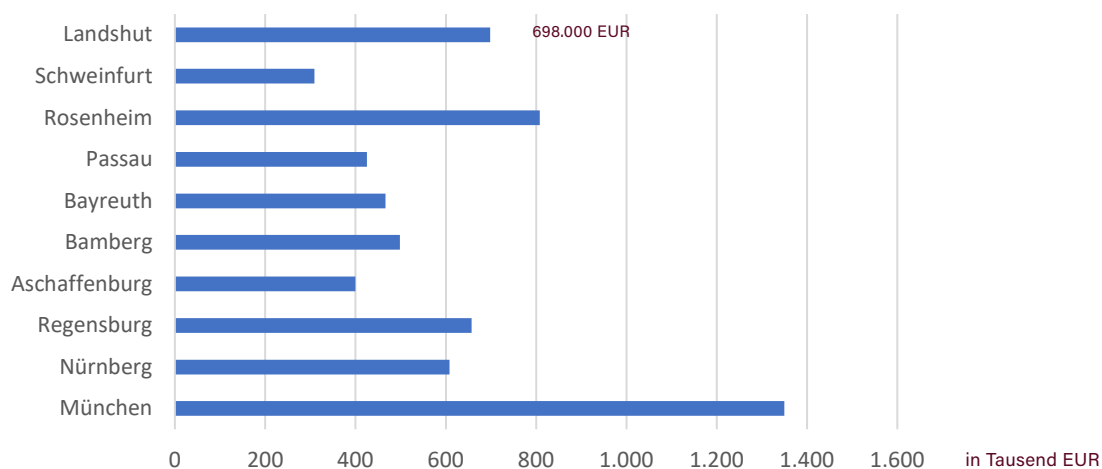


Im Segment der Doppelhaushälften zeigt sich von Herbst 2025 bis Frühjahr 2026 insgesamt eine überwiegend stabile bis leicht steigende Preisentwicklung. In mehreren Städten, darunter München, Aschaffenburg und Bamberg bleiben die Kaufpreise sowohl im Bestand als auch im Neubau unverändert. Landshut hebt sich dagegen durch eine leicht rückläufige Entwicklung ab: Im Bestand sinken die Kaufpreise für Doppelhaushälften um 0,3 %, im Neubau um 1,8 %. Damit zeigt Landshut im betrachteten Halbjahr keine kurzfristige Preisdynamik nach oben, sondern eher eine leichte Korrektur.

DER LANDSHUTER IMMOBILIENMARKT IM BAYERISCHEN VERGLEICH

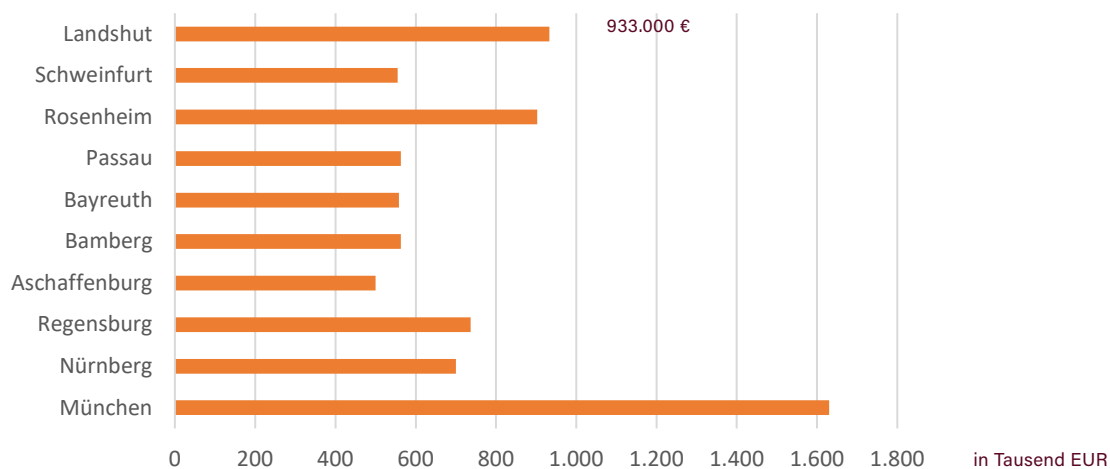
FRÜHJAHR 2026: PREISNIVEAU LANDSHUTER DHH IM BESTAND

Abbildung 26



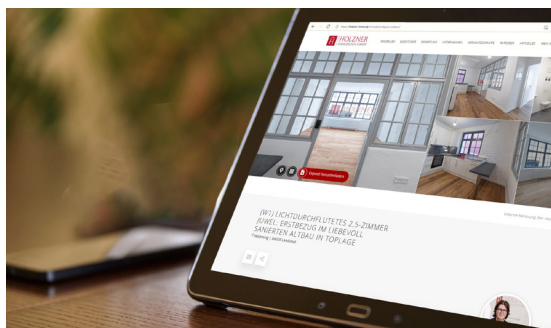
FRÜHJAHR 2026: PREISNIVEAU LANDSHUTER DHH NEUBAU

Abbildung 27



In Landshut kostet eine Doppelhaushälfte im Bestand im Frühjahr 2026 rund 698.000 €, während der Neubau bei 933.000 € liegt. Der Aufschlag beträgt damit rund 235.000 € beziehungsweise 33,7 %. Damit liegt Landshut beim Neubaufaufschlag deutlich über Städten wie München, Nürnberg, Regensburg, Bamberg oder Rosenheim.

SICHERER IMMOBILIENVERKAUF DURCH HOLZNER IMMOBILIEN



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-Reporting (mehr Infos dazu auf Seite 6) 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 VERTRAGSVERHANDLUNG

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.

NEUBAUPROJEKT

Am Birkenberg 5

Die schönste Kombination aus
Natur und Stadt



8 Eigentumswohnungen
in 4 modernen Doppelhaushälften



Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger
attraktive Förder- und Abschreibungs-
möglichkeiten



KfW 40 QNG
energieeffizient und zukunftsorientiert



Landshut-Achdorf
ruhige Wohnlage mit guter Anbindung
und hoher Lebensqualität



2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
ca. 51 m² bis 97 m² Wohnfläche

Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen die ausführliche Ver-
kaufsbroschüre mit weiteren Informationen,
Grundrissen und Preisen zu.

Zum Exposé - QR-Code scannen:



GARTENWOHNUNGEN



MAISONNETTEWOHNUNGEN



STUDIO

FAZIT ZUM MARKTBERICHT



Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

Der Landshuter Wohnimmobilienmarkt hat sich im Jahr 2025 spürbar stabilisiert und zeigt wieder deutlich mehr Bewegung als in den Jahren unmittelbar nach der Zinswende. Die Phase der Unsicherheit ist

nicht vollständig verschwunden, aber Käufer und Verkäufer haben sich erkennbar besser auf die veränderten Rahmenbedingungen eingestellt. Mit 889 registrierten Kaufverträgen wurde wieder ein hohes Transaktionsniveau erreicht. Gleichzeitig zeigt der rückläufige Geldumsatz, dass der Markt heute weniger von einzelnen großvolumigen Transaktionen geprägt ist, sondern stärker von klassischen Wohnimmobilien und einer breiteren Nachfragebasis getragen wird.

Besonders deutlich wird diese Entwicklung am Wohnungsmarkt. Eigentumswohnungen bleiben das wichtigste Segment des Landshuter Immobilienmarktes. Die Verkaufszahlen haben sich deutlich erholt, und auch der Neubau findet wieder Käufer. Trotz gestiegener Finanzierungskosten zeigen sich die Quadratmeterpreise erstaunlich stabil. Der deutliche Abstand zwischen Bestands- und Neubauwohnungen macht jedoch sichtbar, dass Neubau aufgrund hoher Baukosten, energetischer Anforderungen und begrenzter Verfügbarkeit weiterhin mit einem spürbaren Preisaufschlag verbunden ist.

Auch der Häusermarkt befindet sich wieder in einer Phase der Normalisierung. Die Zahl der Verkäufe ist gestiegen, während die Preise insgesamt auf hohem Niveau gefestigt bleiben. Käufer prüfen heute allerdings genauer: Zustand, Energieeffizienz, Modernisierungsbedarf und langfristige Finanzierbarkeit spielen eine wesentlich größere Rolle als noch in den Boomjahren. Dadurch werden Immobilien differenzierter bewertet, und nicht jede Preisvorstellung lässt sich ohne Weiteres durchsetzen.

Die Stadt Landshut bleibt dennoch ein sehr gefragter Wohnstandort. Positive Wanderungsbewegungen, eine hohe Kaufkraft, ein stabiler Arbeitsmarkt sowie die starke regionale Wirtschaftsstruktur sichern weiterhin die Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig bringt der demografische Wandel zunehmend Bestandsimmobilien auf den Markt. Diese Kombination aus stabiler Nachfrage und wachsendem, aber nicht übermäßigem Angebot sorgt für einen insgesamt gesunden Markt.

Im bayerischen Vergleich zeigt sich, dass Landshut weiterhin zu den hochpreisigen Standorten zählt. Besonders bei Neubauwohnungen, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern bewegt sich die Stadt auf einem Niveau, das deutlich über vielen anderen Mittelstädten liegt. Kurzfristige Preisrückgänge in einzelnen Segmenten sind daher weniger als Schwäche, sondern vielmehr als Anpassung an realistischere Marktbedingungen zu verstehen.

Für Eigentümer, Käufer und Investoren bedeutet das: Der Landshuter Immobilienmarkt bietet weiterhin Chancen, erfordert aber eine fundierte Einschätzung. Pauschale Aussagen reichen nicht mehr aus. Entscheidend sind Lage, Objektqualität, energetischer Zustand, Zielgruppe und eine realistische Preisstrategie.

Als Immobilienmakler vor Ort begleiten wir diese Entwicklungen täglich und verbinden aktuelle Marktdaten mit praktischer Erfahrung aus echten Verkaufsprozessen. Wir hoffen, dass Ihnen dieser Marktbericht eine wertvolle Orientierung bietet. Über Ihr Feedback freuen wir uns sehr – ebenso wie über Ihre Kontaktaufnahme, wenn wir Sie beim Verkauf, Kauf oder bei der realistischen Bewertung Ihrer Immobilie beratend unterstützen dürfen.

AUSZUG AUS UNSEREN REFERENZEN



Landshut Peter und Paul - Zweifamilienhaus



Ergolding - Zweifamilienhaus



Landshut West - Atriumhaus



Bruckberg - Reiheneckhaus



Ergolding - 3-Zimmerwohnung



Landshut Mühleninsel - 2-Zimmer-Wohnung



Landshut Zentrum - 1,5-Zimmerwohnung



Landshut Altstadt - 3-Zimmerwohnung



Achdorf - 3-Zimmerwohnung mit Balkon



Landshut - 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Impressum

Marktbericht für Wohnimmobilien
Stadt Landshut 2026

Erschienen bei:
Holzner Immobilien GmbH
Elvira Holzner, Geschäftsführerin

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

Urheberrecht

Die Inhalte dieses Marktberichts, insbesondere Daten und Texte, unterliegen dem Urheberrecht. Nachdruck, Veröffentlichung sowie Vervielfältigung sind nur mit vorheriger Zustimmung des Herausgebers gestattet.

Risikohinweise / Disclaimer

Die Daten und Informationen beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der veröffentlichten Angaben wird jedoch nicht übernommen.

Eine direkte oder indirekte Haftung sowie jegliche Gewährleistung für die Inhalte dieses Marktberichts sind ausgeschlossen.

Alle Meinungsäußerungen und Prognosen geben die aktuelle Einschätzung der Mitarbeiter der Holzner Immobilien GmbH wieder und entsprechen nicht notwendigerweise den Ansichten von Banken oder anderen potenziellen Kreditgebern.

Leserinnen und Leser, die aufgrund der in diesem Marktbericht veröffentlichten Inhalte Kauf-, Verkaufs- oder Anlageentscheidungen treffen, handeln auf eigene Verantwortung. Die veröffentlichten Informationen begründen keine Haftungsansprüche gegenüber der Holzner Immobilien GmbH.

Dieser Marktbericht dient ausschließlich Informationszwecken und ersetzt keine individuelle Beratung.



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

