Auf die Lage kommt es an: Im

PNP-Umfrage unter Immobilienexperten in der Region – Zuwachsra

Von Sebastian Fleischmann

Passau. Die weiter historisch niedrigen Bauzinsen sowie die vor allem in Stadtlagen anhaltend hohe Nachfrage haben in diesem Jahr für weitere Anstiege der Immobilienpreise gesorgt – auch in Niederbayern. Die Zuwachsraten des Vorjahres von im Schnitt bis zu zehn Prozent werden allerdings nur noch teilweise erreicht, wie eine Umfrage der PNP unter regionalen Immobilienexperten belegt. „Insgesamt kann man sagen, dass sich der Immobilienmarkt nach wie vor in einem Aufwärtstrend befindet", bestätigt der Passauer Immobilienfachmann Ulrich Popp. „Die großen Sprünge der letzten Jahre scheinen aber durchbrochen." So sei beispielsweise in Passau ein deutliches Mehrangebot an Wohnraum für Studenten geschaffen worden, was für Entspannung sorge. Bei Neubauten machten sich aber teils stark gestiegene Bau- und Rohstoffpreise bemerkbar.

Weitere Trends: Je nach Lage, Umfeld und genauer Ausstattung der Immobilien ergeben sich selbst innerhalb einzelner Städte zum Teil große Preisunterschiede, die in der folgenden Übersicht als „Von-bis"-Spannen abgebildet werden (siehe auch „Legende"). Im Vergleich zu größeren Städten wie Passau oder Deggendorf fällt der Immobilien-Erwerb vor allem in ländlicheren Regionen freilich weiter deutlich günstiger aus. Die Umfrageergebnisse im Überblick:

An der Passauer Innstraße entstehen derzeit neue Wohnungen mit direkt die Preise 2015 der PNP-Umfrage zufolge um bis zu zehn Prozent über jene

PASSAU

❶ **Neu:** ca. 95 000 bis 105 000 Euro; **Bestand:** im Schnitt ca. 75 000 Euro, Spanne von 45 000 bis mehr als 80 000 Euro. Die Preissteigerungsraten im Vergleich zu 2014 werden jeweils im Schnitt mit 0 bis 10 Prozent angegeben;
❷ ca. 70 000 bis 140 000 Euro, (+ 0 bis 7 Prozent);
❸ ca. 160 000 bis 230 000 Euro (+ 0 bis 6 Prozent);
❹ ca. 230 000 bis 350 000 Euro (+ 1,5 bis über 10 Prozent);
❺ ca. 350 000 bis 450 000 (+ 0 bis 7 Prozent);
❻ ca. 120 bis 250 Euro (+ 0 bis 8 Prozent);
❼ ca. 5,50 bis 10 Euro (+ 0 bis 3 Prozent;
❽ Hatz & Popp Immobilien, Immobilien Resch & Söhne, Sparkasse Passau, Terra-Plan Meinzer; VR-Immobilien Passau

DEGGENDORF

❶ **Neu:** ca. 3000 bis 4000 Euro pro Quadratmeter; **Bestand:** ca. 1800 bis 2000 Euro pro Quadratmeter (keine Veränderung zu 2014);
❷ ca. 120 000 bis 175 000 Euro (+ 3 bis 5 Prozent);
❸ ca. 210 000 bis 230 000 Euro (+ 3 bis 5 Prozent);
❹ ca. 230 000 bis 350 000 (+ 5 Prozent);
❺ ca. 400 000 bis 500 000 Euro (+ 0 bis 5 Prozent);
❻ ca. 200 bis 400 Euro, im Stadtkern bis zu 850 Euro (+ 10 Prozent);
❼ ca. 6,50 bis 8 Euro (+ 0 bis 5 Prozent);
❽ Immobilien Zaglauer & Gegenfurtner, Sparkasse Deggendorf

VILSHOFEN

❶ nicht vorhanden
❷ ca. 82 000 Euro (+ 5 bis 10 Prozent);
❸ ca. 175 000 bis 200 000 Euro (+ 8 Prozent);
❹ ca. 140 000 bis 200 000 Euro (+ bis zu 10 Prozent);
❺ ca. 320 000 Euro (+ 5 bis 10 Prozent);
❻ ca. 120 bis 150 Euro (keine Veränderung);
❼ ca. 5 bis 6,50 Euro (keine Veränderung);
❽ Sparkasse Passau

POCKING

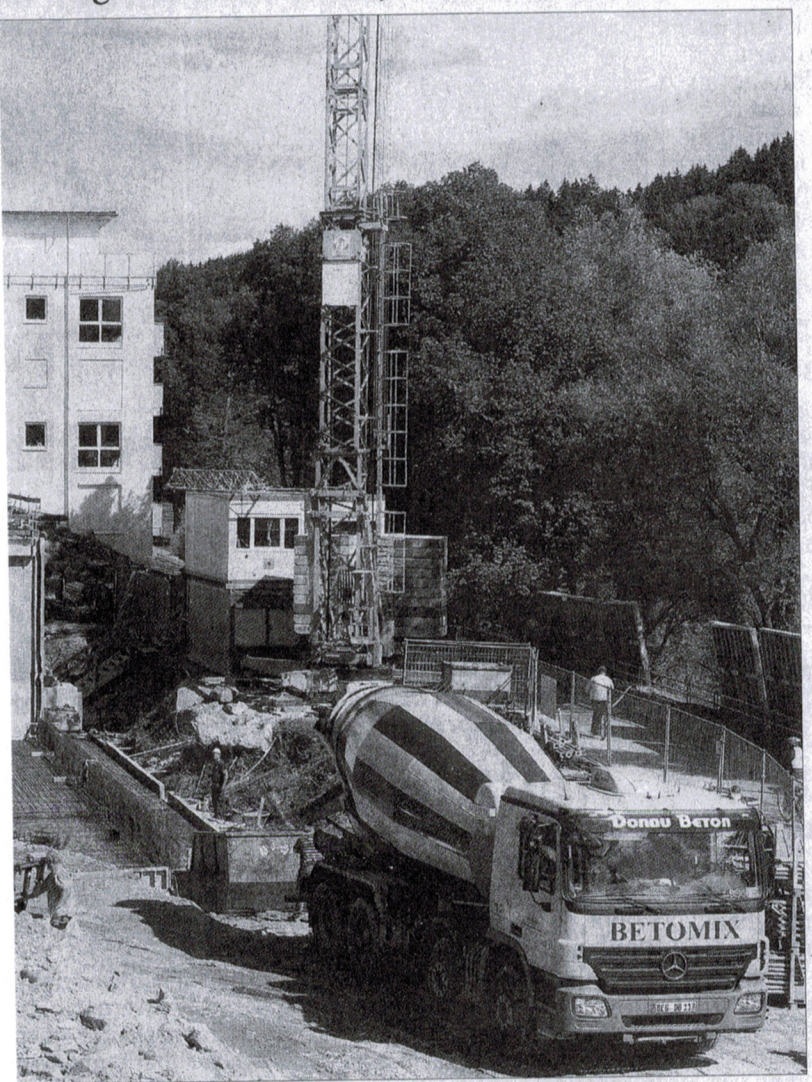
❶ nicht vorhanden
❷ ca. 90 000 Euro (+ 3 Prozent):
❸ ca. 165 000 Euro (+ 3 bis 5 Prozent);
❹ ca. 185 000 Euro (+ 5 Prozent);
❺ ca. 275 000 bis 300 000 Euro (+ 3 bis 5 Prozent);
❻ ca. 95 bis 100 Euro (+ 5 bis 8 Prozent);
❼ ca. 5 bis 7,50 Euro (+ 0 bis 3 Prozent);
❽ Sparkasse Passau, VR-Immobilien Passau

BÄDERDREIECK

❶ nicht vorhanden
❷ ca. 65 000 bis 140 000 Euro; teuerste Lagen im Ortszentrum Bad Füssing; (+ 2 bis 4 Prozent);
❸ ca. 180 000 bis 210 000 Euro (+ 5 bis 6 Prozent);
❹ ca. 150 000 bis 305 000 Euro, teuerste Lagen im Ortszentrum Bad Füssing; (+ 0 bis 3 Prozent);

mobilienpreise steigen weiter

en insgesamt in diesem Jahr aber nicht mehr so groß wie im Vorjahr



n Innblick. Bei neu geschaffenem Wohnraum in der Dreiflüssestadt liegen des Vorjahres. – Foto: Thomas Jäger

LEGENDE

❶ Studenten-Appartement, Wohnfläche ca. 30 Quadratmeter;
❷ Bestehende, ältere Drei-Zimmer-Wohnung (ca. 70 Quadratmeter Wohnfläche, guter Zustand, ohne größeren Sanierungsbedarf);
❸ Neue Drei-Zimmer-Wohnung (ca. 70 Quadratmeter Wohnfläche):
❹ Bestehendes, älteres Einfamilienhaus (ca. 150 Quadratmeter Wohnfläche, guter Zustand, ohne größeren Sanierungsbedarf, 500 Quadratmeter Grund);
❺ Neu gebautes Einfamilienhaus (Eckdaten: ca. 150 Quadratmeter Wohnfläche, 500 Quadratmeter Grund):
❻ Grundstückspreis pro Quadratmeter;
❼ Durchschnittlicher Mietpreis pro Quadratmeter (kalt);
❽ Quellen;

ℹ Alle Daten basieren auf den Angaben ortsansässiger Immobilienexperten; Die angegebenen, zum Teil großen Spannen ergeben sich u.a. aus unterschiedlichen Lagen, etwa am Ortsrand oder in der Innenstadt, und Unterschieden in der genauen Immobilien-Ausstattung; pauschale, exakte Durchschnittswerte lassen sich daher – im Gegensatz zu allgemeinen Trends – nicht ablesen. Größere Abweichungen sind im Einzelfall möglich.

❻ ca. 300 000 bis 450 000 Euro (+ 3 bis 8 Prozent);
❻ ca. 55 bis mehr als 120 Euro, in Einzelfällen (z.B. zentralste Lage in Bad Füssing) sogar bis an die oder sogar über 300 Euro (+ 3 bis 10 Prozent);
❼ ca. 5 bis 8 Euro, Innenstadtlage bis 11 Euro (keine Veränderung);
❽ Immobilien Maier, Sparkasse Passau, VR-Immobilien Passau

LANDAU/DINGOLFING

❶ nicht vorhanden
❷ ca. 100 000 bis 130 000 Euro, die im Schnitt teureren Lagen befinden sich in Dingolfing; (+ 0 bis 3 Prozent);
❸ ca. 170 000 bis 210 000 Euro (+ 0 bis 4 Prozent);
❹ ca. 190 000 bis 270 000 Euro (+ 2 bis 4 Prozent);
❺ ca. 350 000 bis 430 000 Euro (+ 0 bis 3 Prozent);
❻ ca. 120 bis 130 Euro bzw. 180 bis 200 Euro in Dingolfing, Spitzenpreis in der Dingolfinger Innenstadt bis 450 Euro (+ 3 bis 15 Prozent);
❼ ca. 5,50 bis 8 Euro (+ 2 bis 5 Prozent);
❽ Immo Tesch, VR-Immobilien Landau

ROTTAL-INN

❶ nicht vorhanden
❷ ca. 60 000 bis 110 000 Euro (+ 3 bis 10 Prozent);
❸ ca. 140 000 bis 200 000 Euro (+ 3 bis 10 Prozent);
❹ ca. 130 000 bis 270 000 Euro (+ 3 bis 10 Prozent);
❺ ca. 320 000 bis 430 000 Euro (+ 0 bis 7 Prozent);
❻ 85 bis 160 Euro (+ 2 bis 5 Prozent);
❼ 4 bis 7,50 Euro (+ 0 bis 5 Prozent);
❽ Sparkasse Rottal-Inn, VR-Bank Rottal-Inn

REGEN/ZWIESEL/ VIECHTACH

❶ nicht vorhanden
❷ ca. 56 000 bis 70 000 Euro (+ 0 bis 5 Prozent);
❸ keine Neubauten in der jüngsten Vergangenheit;
❹ ca. 150 000 bis 180 000 Euro (+ 0 bis 10 Prozent);
❺ im Schnitt ca. 350 000 Euro (+ 0 bis 10 Prozent);
❻ ca. 80 bis 100 Euro (keine Veränderung);
❼ ca. 4 bis 5 Euro (keine Veränderung);
❽ Ernst + Sitzberger, VR-Immobilien Regen

FREYUNG/GRAFENAU/ WALDKIRCHEN

❶ nicht vorhanden
❷ ca. 56 000 bis 70 000 Euro (+ 0 bis 10 Prozent);
❸ kaum Neubauten in der jüngsten Vergangenheit;
❹ ca. 180 000 bis 220 000 Euro (+ 0 bis 15 Euro);
❺ ca. 280 000 bis 350 000 Euro (keine Veränderung);
❻ ca. 65 bis 125 Euro (+ 0 bis 10 Prozent);
❼ ca. 4 bis 5,50 Euro (+ 0 bis 5 Prozent);
❽ Sparkasse Freyung-Grafenau; Raiffeisenbank Am Goldenen Steig, VR-Immobilien Passau, VR-Immobilien Regen