

Wohnimmobilien- Marktbericht Passau Stadt und Landkreis

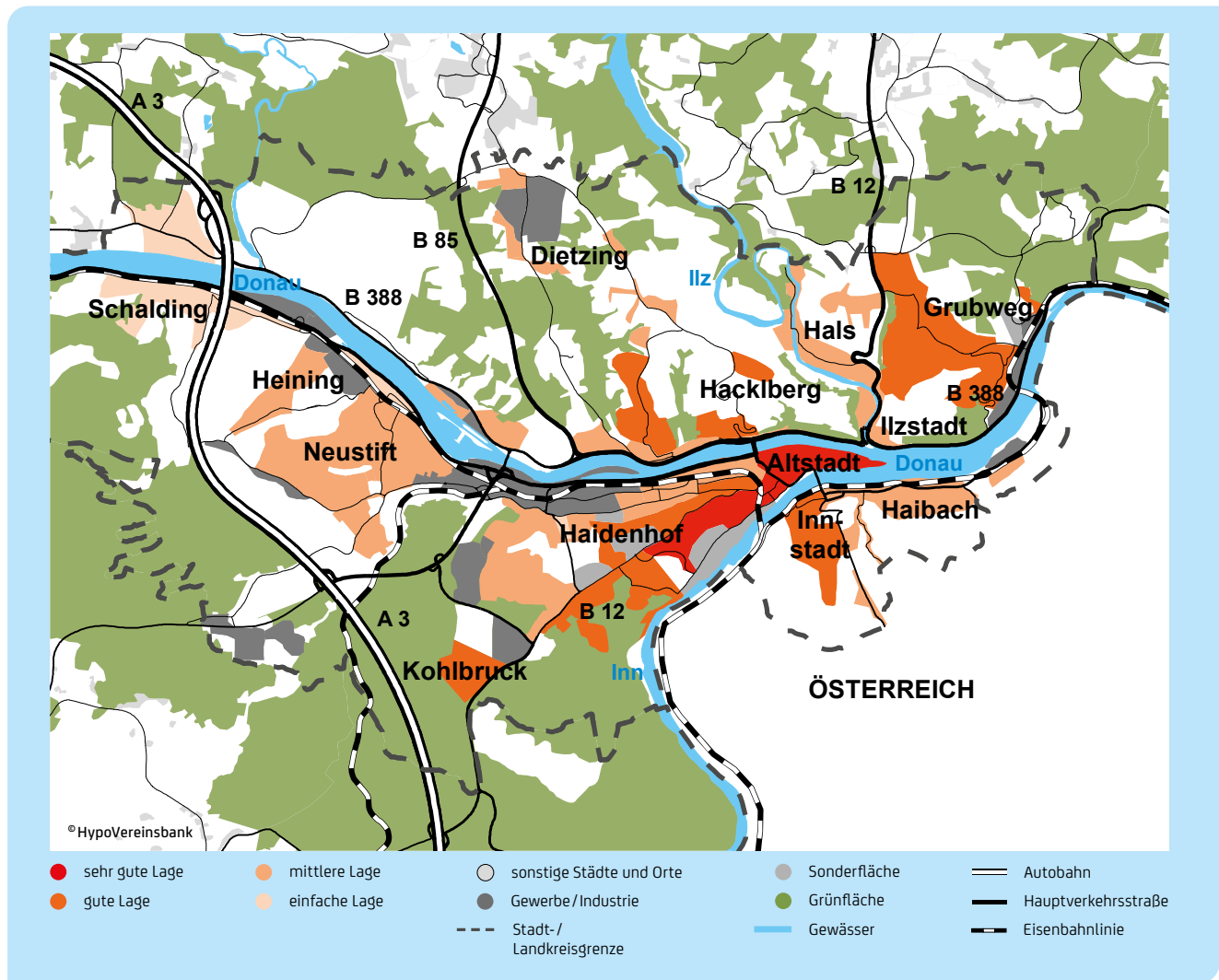
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

Januar 2022

Die Bank für alles,
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**
Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt Stadt Passau: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	10,00–12,50 ↗	9,00–10,50 ↗	8,00–9,00 ↗	6,50–8,00 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl. Trend	4.400–5.300 ↗	4.000–4.600 ↗	3.600–4.200 ↗	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	3.500–4.200 ↗	3.100–3.600 ↗	2.300–3.200 ↗	1.700–2.400 ↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	590–680	470–600	390–480	geringes Angebot
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	520–570	440–530	360–450	geringes Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	380–450	330–400	geringes Angebot
Bauland ⁶ (in €/m ²)	360–450	270–370	160–280	120–170

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels bzw. Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

³ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Stand: Dezember 2021; ©HypoVereinsbank

Die Marktübersicht – Stadt Passau

Rahmenbedingungen

- Passau, die östlichste Stadt Bayerns, liegt unmittelbar an der bayerisch-österreichischen Grenze.
- Als Universitätsstadt sowie Wirtschafts- und Verwaltungszentrum des östlichen niederbayerischen Raumes verfügt Passau über eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur. Der größte gewerbliche Arbeitgeber ist die Zahnradfabrik ZF Passau mit nahezu 4.500 Mitarbeitern.
- Trotz der Grenzlage liegt die Arbeitslosenquote mit 4,5 Prozent unter dem deutschen Durchschnitt und die Bevölkerung erreicht eine nahezu mittlere Kaufkraft. Im bayernweiten Vergleich liegen beide Kennziffern allerdings auf unterdurchschnittlichem Niveau.
- Erreichbar ist Passau sowohl über die ICE-Fernbahnlagen (Hamburg, Frankfurt, Wien) als auch über die A 3 Regensburg–Linz sowie mehrere Bundesstraßen. Der Ausbau der A 94 München–Passau wird die Erreichbarkeit per Auto verbessern. Diese Verbindung ist inzwischen zu zwei Dritteln fertiggestellt.
- Die Stadt erlebte eine mit Ausnahme von 2020 rund zehnjährige Wachstumsphase, in der die Bevölkerungszahl um mehr als 8 Prozent (4.000 Personen) zulegte. Diese Entwicklung geht dabei maßgeblich auf steigende Studierendenzahlen zurück (heute rd. 12.000).

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Die Pandemie konnte dem Wohnungsmarkt der Dreiflüssestadt so gut wie nichts anhaben. Die Nachfrage nach Kaufobjekten, insbesondere nach Eigenheimen, hat sogar eher noch zugenommen. In der Konsequenz sind die in allen Segmenten feststellbaren Preissteigerungen zuletzt am höchsten bei Eigenheimen ausgefallen.
- Die Wohnbautätigkeit war in den letzten fünf Jahren lebhaft (310 Wohneinheiten/WE p.a.). Dabei wurden vor allem Geschosswohnungen errichtet (nahezu gleich viele Miet- und Eigentumswohnungen). Ein typisches Beispiel hierfür und zugleich das aktuell größte Projekt in der Stadt sind die „Brauhöfe“, wo 280 Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Die Nachfrage nach Grundstücken und Eigenheimen ist im Zuge des anhaltenden Immobilienbooms seit Jahren hoch und erlebte zuletzt durch den pandemiebedingten verstärkten Aufenthalt zuhause noch einmal einen Schub.
- Dem gegenüber steht ein äußerst knappes Angebot an Bauland und infolge der Nachfrageverlagerung auch an älteren Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Die ausgewiesenen Baugebiete sind in der Regel klein oder beschränken sich auf Abrundung bestehender Siedlungen. Gerade erschlossen wird das Baugebiet „Laimgrub II“, wo 13 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen sind.
- Die Bodenpreise überschreiten in bevorzugten Lagen die Marke von 300 €/m² deutlich. In Top-Lagen sind Liehaberpreise von bis zu 450 €/m² möglich.

Markt für Eigentumswohnungen

- Eigentumswohnungen stehen bei Immobilienerwerbern hoch im Kurs – wohl auch als städtische Alternative zum Eigenheim.
- In der Folge entstehen mehr Projekte mit Eigentumswohnungen, die in der Regel schnell Käufer finden. In den vergangenen fünf Jahren wurden durchschnittlich 130 Einheiten p.a. gebaut, zum Teil im Rahmen größerer Projekte wie aktuell z.B. im „Auers“ / Brauhöfe (82 ETW) oder im gerade abgeschlossenen Projekt „Bel Vico“ / Neustift (51 ETW).
- Ältere Einheiten ergänzen das Angebot, welches vor allem in den gesuchten Lagen ausgesprochen knapp ist. Die deutlich angezogenen Kaufpreise liegen in guter Lage heute bei mindestens 4.000 €/m² (Neubau) bzw. 3.100 €/m² (Bestand).

Markt für Mietwohnungen

- Trotz leichter Einwohnereinbußen 2020 – und damit schwächerer Nachfrage seitens Zuzüglern – sowie einiger neuer Wohnungen sind zu wenig freie Mietwohnungen auf dem Markt. Ein minimaler Leerstand von 0,9% dokumentiert die Mangelsituation (CBRE-empirica, 2019). Diese ist besonders ausgeprägt bei familienauglichen großen Wohnungen.
- Die Folge sind steigende Mieten in allen Wohnlagen und bei allen Wohnungstypen. Für innerstädtische neue Einheiten sowie modernisierte Altbauwohnungen mit hochwertiger Ausstattung liegen die Mieten bei bis zu 12,50 €/m². In einfachen Lagen kann vereinzelt noch ab 6,50 €/m² gemietet werden.
- Das hohe Genehmigungsvolumen bei Mietwohnungen von 2020 lässt neuen Wohnraum in absehbarer Zeit erwarten. Dies dürfte perspektivisch zu einer Entlastung beitragen.

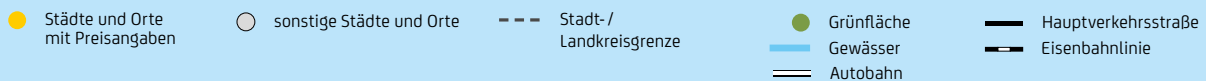
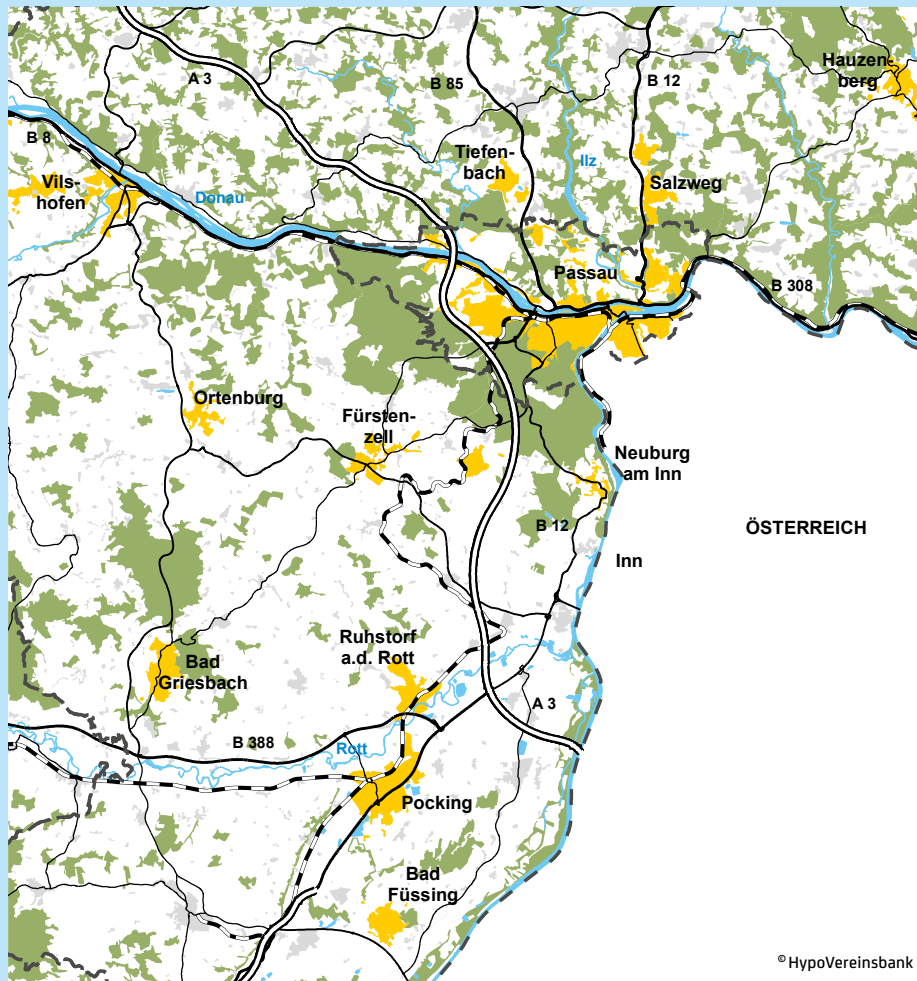
Perspektiven

- Mindestens stabile, wenn nicht wieder steigende Einwohnerzahlen in Verbindung mit niedrigen Zinsen, steigender Inflation und einer sich stabilisierenden Wirtschaft deuten auf eine weiterhin rege Nachfrage hin.
- Das erreichte hohe Preisniveau sowie der zunehmende Versorgungsgrad potenzieller Immobilienkäufer könnten jedoch mittelfristig zu einer nachlassenden Nachfrage und damit zu einem verminderten Preisdruck beitragen. Vor allem die Preise in Segmenten mit größerem Angebot oder Objekten mit individuellen Mängeln sollten als erste in eine Seitwärtsbewegung übergehen.

Stadt Passau		Trend
Einwohnerstand (06 / 2021)	52.556	↻
Arbeitslosenquote (10 / 2021) Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen	4,5 %	➡
Kaufkraftkennziffer (Region) Bundesdurchschnitt = 100	97,7	➡
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2020)	326	↻

Quellen: Bayer. Landesamt für Statistik, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit
* einschl. Wohnheimen

Wohnimmobilienmarkt Landkreis Passau: Mieten und Preise auf einen Blick



Ort	Bad Füssing	Bad Griesbach	Fürstenzell/Pocking	Hauzenberg
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ¹ (in Tsd. €)	310–530	300–470	310–440	300–410
Doppelhaushälften ² (in Tsd. €)	270–490	260–430	270–380	260–350
Bauland ³ (in €/m ²)	70–300	65–240	70–200	65–140

Ort	Neuburg am Inn	Salzweg/Tiefenbach	Vilshofen	Ruhstorf/Ortenburg
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ¹ (in Tsd. €)	310–480	320–500	330–490	300–390
Doppelhaushälften ² (in Tsd. €)	270–440	280–470	290–450	260–330
Bauland ³ (in €/m ²)	70–250	75–280	80–260	65–120

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels bzw. Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ mit ca. 140 m² Wohnfläche

² mit ca. 125 m² Wohnfläche

³ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Stand: Dezember 2021; ©HypoVereinsbank

Die Marktübersicht – Landkreis Passau

Rahmenbedingungen

- Der Landkreis Passau umschließt die gleichnamige Stadt keilförmig und weist somit ähnliche durch die Grenzlage bestimmte Charakteristiken auf.
- Der Großraum Passau gehört zu den ländlich strukturierten Gebieten in Bayern. Die insgesamt rund 193.500 Einwohner des Landkreises verteilen sich überwiegend auf kleinere Kommunen. Mehr als 10.000 Bürger haben nur die Städte Vilshofen, Pocking und Hauzenberg. Wohnen im Landkreis gewinnt seit geraumer Zeit wieder an Zuspruch. Innerhalb der letzten zehn Jahre kamen nahezu 9.000 neue Einwohner hinzu, ein Plus von fünf Prozent.
- Die Verkehrsanbindung der Region besteht über die A 3 (Richtung Regensburg) sowie vier Bundesstraßen in West-Ost-Richtung (B 8, B 388) und Nord-Süd-Richtung (B 12, B 85). Überregionale Zugverbindungen gibt es in Passau sowie Vilshofen, Regionalbahnen verkehren an acht weiteren Haltestellen (u. a. Bahnhof Pocking).
- Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige, prägend sind Thermalbäder (Bad Füssing, Bad Griesbach, Eging am See) und das größte Golfresort Europas (Bad Griesbach). Mit niedrigen 2,5 Prozent ist die Arbeitslosenquote typisch für die Landkreise im Regierungsbezirk Niederbayern.
- Dennoch liegen die Verdienstmöglichkeiten der ländlichen Lage entsprechend eher unter dem Durchschnitt, was sich in der Kaufkraftkennziffer von 94,7 widerspiegelt, die unter dem Bundesdurchschnitt bleibt.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Das Marktgeschehen ist von zunehmender Anspannung gekennzeichnet. Der Landkreis profitiert seit nunmehr rund zehn Jahren vom wachsenden Trend hinaus aus den Großstädten und verzeichnet einen anhaltenden Bevölkerungszuwachs (+ 5 % seit 2011). Niedrigere Immobilienpreise und eine höhere Verfügbarkeit insbesondere von Baugrundstücken haben zu diesen Wanderungsströmen maßgeblich beigetragen.
- Zeitversetzt hat die Bautätigkeit ab 2013 spürbar Fahrt aufgenommen. Der Schwerpunkt liegt auf der Errichtung von Eigenheimen. Zuletzt wurden jedoch auch mehr Geschosswohnungen, nahezu zu gleichen Teilen für Eigentümer wie Mieter, realisiert.
- Im Fokus der Nachfrage steht nach wie vor das Eigenheim. Als Engpass erweist sich immer mehr der Mangel an Bauplätzen. Bebauungspläne werden vielfach erst dann aufgestellt, wenn die Gemeinde den überwiegenden Teil der Fläche erwerben konnte. Diese Parzellen werden dann preisgünstig bevorzugt an Familien und ortsansässige Bewerber vergeben.

- Dennoch haben die Bodenpreise merklich angezogen. Aufgrund der großen Knappheit liegen die gezahlten Preise auf dem freien Markt auch im Landkreis meist deutlich über den amtlichen Richtwerten. Nur in den dörflichen Ortsteilen kann Baugrund noch für unter 100 €/m² erworben werden. In zentrumsnahen und bevorzugten Lagen haben die Preise an den meisten Standorten die Marke von 200 €/m² teils sogar schon klar übersprungen.
- Kleine Märkte für Eigentumswohnungen haben sich vor allem in den Städten sowie in den Bädern etabliert, wo einzelne Neubauprojekte realisiert werden. Neue Einheiten werden schwerpunktmäßig zu Preisen zwischen 3.200 und 3.800 €/m² verkauft, exklusivere Projekte können auch teurer sein.
- Das Angebot an älteren Eigenheimen, Eigentums- und Mietwohnungen bewegt sich in überschaubaren Größenordnungen.
- Die Mieten variieren geringfügig. An den meisten Standorten sind Preise von 6 bis maximal 9 €/m² üblich, bei Neubauprojekten liegen sie teils darüber.

Perspektiven

- Der Landkreis Passau dürfte weiterhin vom Trend „Wohnen im Eigenheim im Grünen“, dem Mangel an Wohnraum in größeren Städten sowie dem günstigeren Preisniveau profitieren. Die Bevölkerungszahl sollte demnach auch in Zukunft steigen.
- Folglich wird die Nachfrage nach Eigenheimen und Bauplätzen vorerst hoch bleiben. Von dem schwindenden Angebot und den steigenden Preisen dürften auch die Segmente Eigentums- und Mietwohnungen dank der Ausweicheffekte profitieren.
- Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung wird zudem die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern erhöhen.

Landkreis Passau		Trend
Einwohnerstand (06 / 2021)		
Landkreis Passau	193.487	↗
Bad Füssing	7.732	↗
Bad Griesbach, Stadt	8.952	↗
Fürstenzell	8.284	↗
Hauzenberg, Stadt	11.725	↘
Neuburg am Inn	4.288	↗
Ortenburg	7.393	↗
Pocking, Stadt	16.152	↗
Ruhstorf an der Rott	7.116	↗
Salzweg	6.814	↗
Tiefenbach	6.818	↗
Vilshofen an der Donau, Stadt	17.103	↗
Arbeitslosenquote (10 / 2021)	2,5 %	↘
alle zivilen Erwerbspersonen		
Kaufkraftkennziffer 2021	94,7	↘
Bundesdurchschnitt = 100		
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2020)	780	↗

Quellen: Bayer. Landesamt für Statistik, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit
* einschl. Wohnheimen

Analyse der einzelnen Wohnstandorte

Bad Füssing

- Rund 30 km südlich von Passau liegt der bekannte Kurort Bad Füssing (rd. 7.700 Einwohner). Er zählt neben Bad Griesbach und Rottal zum niederbayerischen Bäderdreieck und ist demzufolge stark vom Kur- und Fremdenverkehr geprägt.
- Bad Füssing konnte mit Abstand die meisten neuen Einwohner unter den hier betrachteten Kommunen gewinnen, obwohl ein nicht unerheblicher Teil des Wohnungsbestandes ausschließlich temporär als Ferienwohnung genutzt wird. Der Kurort ist um nahezu 13 Prozent innerhalb der vergangenen zehn Jahre gewachsen.
- Immer wieder entstehen einzelne Mehrfamilienhäuser wie z. B. im „Marienpark“, wo derzeit 33 Eigentumswohnungen errichtet werden. Bad Füssing ist nach Passau der teuerste Wohnort im Landkreis. So liegen die Preise für Eigentumswohnungen mit bis zu 5.000 €/m² (Neubau) über den ansonsten üblichen Spannen.
- Zuletzt wurde das Baugebiet „Füssinger Feld 2“ (12 Parzellen) bereitgestellt. Als Nächstes folgt das Areal „Wasnerfeld II“ in Würding (13 Grundstücke).

Bad Griesbach

- Auch Bad Griesbach genießt in Deutschland einen hohen Bekanntheitsgrad als Kurort. Darüber hinaus ist die Gemeinde dank mehrerer Golfplätze bekannt. Somit wird das wirtschaftliche Geschehen – wie in Bad Füssing – vom Fremdenverkehr dominiert.
- Bad Griesbach (nahezu 9.000 Einwohner) ist bei Neubürgern beliebt. Die Ortschaft wuchs um mehr als 6 % seit 2011.
- Eigennutzer finden immer wieder Bauplätze in Neubaugebieten, aber auch Eigentumswohnungen. Derzeit wird u. a. in der Sparkassen- und Hauptstraße gebaut.
- Bereits seit einigen Jahren wird das große Gebiet „Grieskirchner Feld“ in Abschnitten realisiert. Auf einer Gesamtfläche von rund 8,5 ha entsteht in mehreren Bauabschnitten Wohnraum, in erster Linie Eigenheime. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer neuen kleinen Fläche in städtischem Eigentum in der Vorbereitung.

Fürstzell

- Unmittelbar an das südwestliche Stadtgebiet von Passau grenzt Fürstzell. Seit einigen Jahren zieht der Ort immer mehr Neubürger an. Nach einem Wachstum von rund 8 Prozent seit 2011 leben heute nahezu 8.300 Einwohner in der Gemeinde.
- Größere Bauprojekte mit Geschosswohnungen dominieren das aktuelle Angebot. In der „Villa Klosterblick“ entstehen 30 Wohneinheiten für Senioren. Weit fortgeschritten ist die Planung von 56 Wohneinheiten im Stadtzentrum (Griesbacher Straße). Bauplätze sind dagegen Mangelware. In mehreren Ortsteilen sind Flächenankäufe in der Vorbereitung, um neue Grundstücksangebote für Bauwillige schaffen zu können.

Hauzenberg

- Der staatlich anerkannte Luftkurort liegt im nordöstlichen Landkreisgebiet, dem südlichen Bayerischen Wald. Wegen der abseitigen Lage in größerer Entfernung zu Passau (rd. 20 km) verliert die Stadt trotz guter Infrastruktur für Familien (mehreren Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschule) sowie attraktiver Wohngebiete in Hanglagen seit Jahren Einwohner. Mit einem Minus von 3 Prozent ist Hauzenberg die einzige Stadt mit negativer Einwohnerentwicklung der hier untersuchten Städte.
- Das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen ist überschaubar. Auch ältere Eigenheime sind Mangelware. Einige städtische Grundstücke wurden kürzlich im Baugebiet „Haag-Kirchhofweg“ vergeben (16 Bauplätze). Ein weiterer Abschnitt mit bis zu 13 Grundstücken ist dort für das kommende Jahr geplant.

Neuburg am Inn

- Die Gemeinde unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze von Passau zählt mit ihrem ansprechenden Ortsbild zu den attraktivsten Standorten in der Region.
- Neuburg am Inn ist in den vergangenen zehn Jahren dennoch kaum gewachsen (+ 1%). Ursache war vor allem ein anhaltender Baulandmangel. Dies hat sich zuletzt geändert, denn die Gemeinde entwickelt derzeit das große Neubaugebiet „Am Antesberger Berg“ mit mehr als 50 Baugrundstücken. Insgesamt wird die Ausweisung von Flächen in der Gemeinde angesichts der Topografie und Naturschutzaspekten immer schwieriger.

Ortenburg

- Die gut 20 km südwestlich von Passau liegende Gemeinde mit knapp 7.100 Einwohnern weist eine positive Bevölkerungsentwicklung seit zehn Jahren auf (+ 5 %) trotz einer auch hier wenig vorteilhaften Anbindung, die nur über Landstraßen gegeben ist.
- Baugrund beschränkt sich derzeit auf vereinzelte Baulücken. Die Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer ist jedoch gering. Die Gemeinde steht derzeit in Verhandlung wegen einer Fläche für maximal 15 Eigenheime.

Pocking

- Mit mehr als 16.000 Einwohnern (+ 8 % seit 2011) zählt Pocking zu den größten und wachstumsstärksten Kommunen im Landkreis. Maßgeblich für das Bevölkerungswachstum war die Bereitstellung von Wohnbauflächen (v. a. im „Brunnenfeld“).
- In weniger als 30 Minuten Fahrzeit gelangt man mit dem Auto über die B 12 bzw. A 3 in das rund 30 km entfernte Passau. Darüber hinaus ist Pocking via Regionalbahn im Stundentakt von Passau aus erreichbar.
- Pocking ist ein wichtiges Dienstleistungszentrum für die überwiegend ländlich geprägte Region. Es bietet ein umfangreiches Angebot an Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel, Schulen, medizinische Einrichtungen).
- Im Stadtgebiet gibt es derzeit verschiedene Baumaßnahmen. Im Bau ist u. a. die Wohnanlage „Villa Maria“

(38 ETW). In Planung befindet sich das Projekt „Weizauer Weg“ (32 ETW). Bauplätze für Eigenheime wurden gerade im „WA Unterrohr“ (16 Parzellen) erschlossen. Für das kommende Jahr ist die Erschließung der Areale „WA An der Schule“ bzw. „An der Keltenschanze II“ (8 bzw. 10 Grundstücke) avisiert. Zudem sind die Planungen für das große neue Baugebiet „Pocking Südwest“ an der Haidzinger Straße (75 Bauplätze) schon weit fortgeschritten.

Ruhstorf an der Rott

- Ruhstorf grenzt unmittelbar nördlich an Pocking. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl nur geringfügig gestiegen (+ 1 %). Hier leben heute mehr als 7.100 Einwohner.
- Der Wohnungsmarkt konzentriert sich auf Eigenheime. Die Gemeinde ist bestrebt, immer wieder gemeindeeigene Bauplätze auszuweisen. Zwei neue Flächen werden derzeit vorbereitet. Der Verkauf von 13 neuen Parzellen im „Lindenfeld“ in Hader steht unmittelbar bevor. Um 17 Baugrundstücke wird das „Moserfeld“ in Schmidham ergänzt. Diese sollen voraussichtlich im Frühjahr 2022 veräußert werden.

Salzweg

- Das an der nördlichen Stadtgrenze von Passau gelegene Salzweg liegt an der B 12 und ist somit in kurzer Fahrzeit erreichbar. Trotz dieser guten Verkehrsanbindung ist die Gemeinde in den letzten zehn Jahren nur leicht gewachsen (+ 3 %), womit heute etwas mehr als 6.800 Menschen dort leben.
- Geeignete Flächen für neue Baugebiete zu finden gestaltet sich derzeit schwierig. Daher gibt es trotz sehr hoher Nachfrage kaum Baugrundstücke. Ein Komplex mit Miet- und Eigentumswohnungen ist in Straßkirchen in der Götzendorfer Straße in der Planung (rd. 30 Miet- und Eigentumswohnungen).

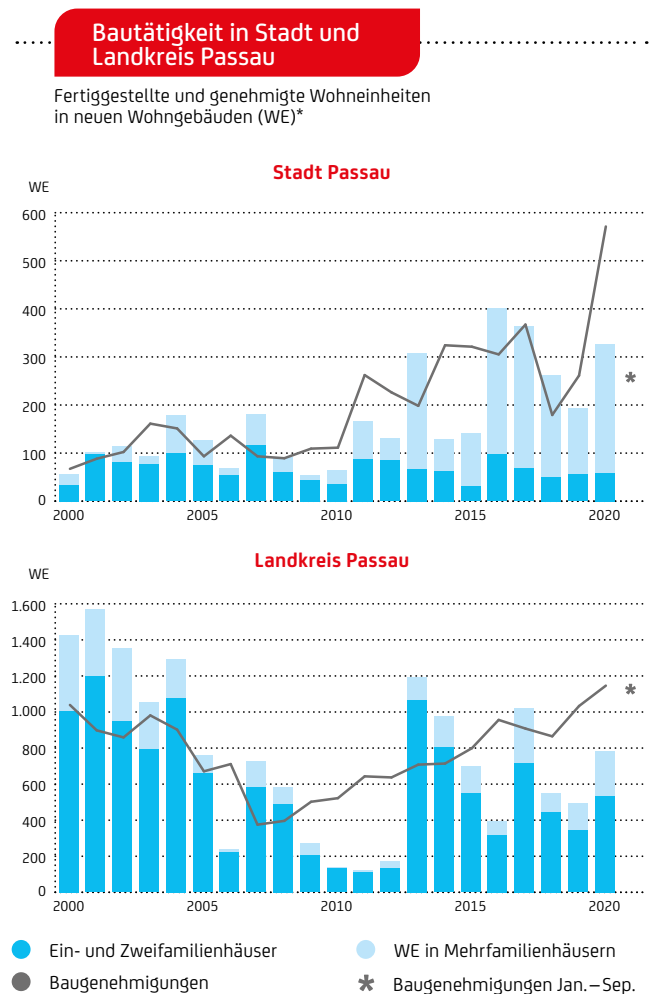
Tiefenbach

- Wie die Nachbargemeinde Salzweg grenzt auch Tiefenbach an das nördliche Stadtgebiet von Passau. Erreichbar ist der Ort über die B 85, die Entfernung zur Stadtmitte von Passau beträgt circa 8 km. Die Bevölkerungszahl ist seit 2011 leicht gestiegen (+ 2 %) auf nunmehr rund 6.800 Einwohner.
- Eigentumswohnungen können derzeit vor allem im „Wohnpark Tiefenbach“ (18 ETW) erworben werden. Wenige ältere Einheiten ergänzen das insgesamt knappe Angebot.
- Die Erschließung eines weiteren Baugebiets in Bäckerreut wurde gerade abgeschlossen. Die 56 Bauparzellen sind bereits vergeben. Im Jahr 2022 werden im „WA Ebersberger Straße“ 19 zusätzliche Baugrundstücke erschlossen. In der Vorbereitung ist zudem das Areal „WA Rohrwiese“, wo frühestens ab 2023 Flächen für Mehrfamilienhäuser und Eigenheime entwickelt werden.
- Die Bodenpreise liegen nur noch in den dörflichen Randlagen unter dem Niveau der einfachen Lagen von Passau. In guter Lage erreichen sie das Preisniveau der mittleren Lagen der Nachbarstadt.

Vilshofen

- Die Dreiflüssestadt an Donau, Vils und Wolfach ist mit ihren rund 17.100 Einwohnern die größte Stadt im Passauer Land. Sie hat im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2021 nahezu 900 neue Einwohner hinzugewonnen, ein Plus von mehr als 5 Prozent.
- Vilshofen ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit zahlreichen Hanglagen ein attraktiver Wohnstandort. Die Realisierung des großen Baugebiets „Lindahof“ schreitet voran (ca. 140 Bauplätze). Einige wenige Parzellen sind noch verfügbar. Als Nächstes wird das neue Wohngebiet „Am Gatterntürl“ / Ortsrand Pleinting mit 40 Wohnparzellen (Grundstücksgrößen ca. 600 m² bis 1.300 m²) voraussichtlich 2022 erschlossen. In Planung sind zwei ebenso große Flächen in den Ortsteilen Sandbach und Aunkirchen.
- Einige neue Mehrfamilienhäuser bieten zudem Miet- bzw. Eigentumswohnungen. Neue Mietwohnungen werden ab 8,50 €/m² angeboten.

Annette Kremer / Karin Hartig



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; *exkl. Wohnheimen

Mein Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB
Baufinanzierung
Bis zu 30 Jahre
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen.

Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten

Privatkunden

Rainer Furlinger | 0851 7209-212 | rainer.fuerlingner@unicredit.de

Private Banking

Markus Kiefner | 0851 7209-104 | markus.kiefner@unicredit.de

Geschäftskunden

Petra Hofer | 0991 3894-218 | petra.hofer@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkunden

Dr. Peter Ströhlein | 089 378-47274 | peter.stroehlein@unicredit.de



Die Bank für alles,
was wichtig ist.



Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber: UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München