

# Der Rand rückt in die Mitte des Interesses

Am Immobilienmarkt erzielen auch Objekte in der Peripherie mittlerweile Preise, die noch vor wenigen Jahren in City-Lagen die Spitze markierten

Von Franz Danninger

Drei eherner Gesetze galten im Immobiliengeschäft: Wichtig ist erstens die Lage, zweitens die Lage und drittens die Lage. Das war mal. Jetzt werden auch in der Peripherie Preise aufgerufen, die vor wenigen Jahren noch in der absoluten Innenstadt ungläubiges Kopfschütteln hervorriefen. Der Markt gibt's her.

Ein Beispiel dafür wächst gerade an einem der höchsten Punkte der Stadt empor, das „Albrecht Carré“ in Kohlbruck. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 62 Quadratmetern Wohnfläche mit Terrasse, bzw. Balkon, Lift, Fußbodenheizung und Kellerabteil ist für 202 000 Euro ausgeschrieben, also 3260 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Ein ähnliches Niveau wurde vor rund vier Jahren im „Theresienhof“ erreicht, also in City-Lage zwischen Theresienstraße und Heiliggeistgasse.

Anderes Beispiel: Einfamilienhaus, Neubau in einem Dreispänner, 195 qm Wohnfläche, Grundstück 384 qm, 499 000 Euro. In Neustift.

„Die Parameter verschieben sich“, bestätigt Uli Popp von „Hatz und Popp Immobilien“. Wenn ein Objekt entscheidende Pluspunkte vereint, „dann wird gute Qualität auch gut bezahlt.“ So sei die erste Frage auswärtiger Anleger bei Passauer Immobilienhändlern meist: „Ist es hochwassergefährdet?“ Punkt für Kohlbruck. Stadtbushaltestelle vor der Tür? Punkt für Kohlbruck. Autobahnnahe, Naherholung (Wald, peb...) – wenn zu solchen Punkten auch noch pfiifige Grundrisse dazukommen, dann funktioniert die Vermarktung, sagt Popp.

Verkäufer können in Passau pro Quadratmeter einen Preis bis zu 3700 Euro erzielen, im Schnitt sind es 2950 Euro, gab gestern das Portal PlanetHome in einer neuen Marktanalyse bekannt – bestehende Objekte ließen sich für bis zu 2500 Euro pro Quadratmeter verkaufen, der Durchschnitt liege bei 1850 Euro. „Wir erleben eine unglaubliche Preissteigerung durch die Verknappung“, sagte gestern Mathias Zank von den „Von Poll Immobilien“. Im Immobilien-Portal seien derzeit 47 Objekte im Internet angeboten, „das ist natür-



„Verkauft“: Was den Maklern als Zeichen ihres Erfolgs gilt, ist für Interessenten ein Schreckenswort. Auch am Stadtrand, wie hier am „Albrecht Carré“ in Kohlbruck, werden hohe Preise erzielt. – Foto: Jäger

lich für eine Stadt wie Passau und ihr Umfeld verschwindend wenig“. Verkäufer könnten zehn Prozent und mehr über dem eigentlichen Sachwert erzielen. Das gelte auch

für Passauer „Vororte“ wie Tiefenbach, Neuburg oder Neuhaus.

Mit dem Umsatz ist Zank zufrieden, „wir machen rund ein Drittel in Passau, ein Drittel im Speckgür-

tel und ein Drittel im Landkreis.“ Der Immobilien-Sachverständige selbst wohnt mit Frau und zwei Kindern in Hals. Viele Jahre lang lebte und arbeitete er in München

und kam vor drei Jahren nach Passau „und es war die absolut richtige Entscheidung. Wir sind sehr glücklich hier und ich hätte nicht gedacht, dass Passau so viel bieten würde. Es steht München nicht nach.“

Der Markt im Internet ist unter anderem auch dünn besetzt, weil oft Objekte gar nicht offiziell angeboten werden: „Wir haben Listen mit vorgemerkten Interessenten und denen werden passende Objekte angeboten, sodass sie gar nicht am Markt erscheinen“, erklärt Zank.

Uli Popp nennt noch einen Grund für die enorm gestiegenen Immo-Preise: „Die Baukosten sind in den beiden vergangenen Jahren um 30 Prozent gestiegen. Und trotzdem muss man heilfroh sein, wenn man überhaupt einen Bauunternehmer bekommt. Sie sind ausgebeugt.“

Die höchsten bekannten qm-Preise wurden bei „campus living“ erzielt: Bis zu 3900 Euro/qm gibt Popp an für die besten der 128 Appartements der Wohnanlage an der Uni. „Das funktioniert, wir haben keinen einzigen Leerstand.“