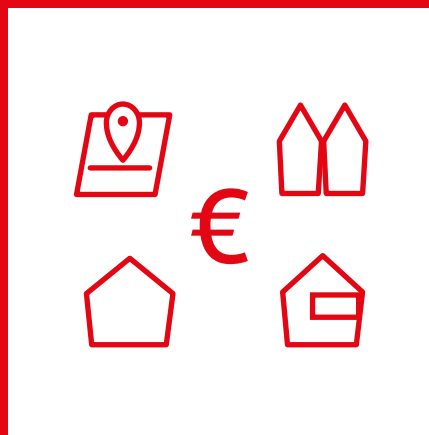
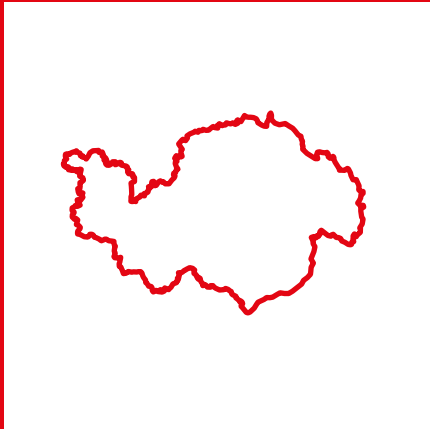


# Marktspiegel für Niederbayern

---

# 2026




[www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)



Immobilien

Gewerbliche Nutzung ist  
(auch auszugsweise)  
nur mit Genehmigung der  
Sparkassen-Immobilien-  
Vermittlungs-GmbH und  
Quellenangabe gestattet.

Stand: März 2026

 **Sparkassen Immobilien**  
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1  
80333 München

Tel. 089 74648-0  
[info@sparkassen-immo.de](mailto:info@sparkassen-immo.de)

## Legende

Dieser Marktspiegel nennt die Kaufpreise für alle bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte sowie für einzelne Teilräume innerhalb eines Landkreises. Es werden jeweils Preisspannen sowie der nach unseren Erfahrungen häufigste Wert für jeden Objekttyp genannt. Werden keine Preise genannt, ist das Angebot an Immobilien in dieser Region für eine Preisermittlung zu gering.

Die am Jahresende 2025 in aller Regel erzielten Preise für ein freistehendes Einfamilienhaus in einer mittleren oder bevorzugten Lage unterscheiden sich nach wie vor regional erheblich. Grundsätzlich zeigt unsere Immobilienpreis-Landkarte ein Süd-Nord-

Gefälle und in der Regel in Städten höhere Preise als in deren Umland bzw. im ländlichen Raum.

Die rund 400 Maklerinnen und Makler der bayerischen Sparkassen ermöglichen als erfahrene Marktbeobachter vor Ort die flächendeckende Kaufpreissammlung für unseren Marktspiegel.

Raum	von	bis	häufigster Wert
	140	470	340

## Darauf beziehen sich die jeweiligen Preisangaben:



**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** mit Wohnflächen zwischen 125 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup> im ländlichen Raum. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.



**Doppelhaushälften und Reihenhäuser** mit Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> und Grundstücksanteilen von ca. 400 m<sup>2</sup> in ländlichen Regionen. In Städten und Ballungsräumen sind die Grundstücke entsprechend kleiner.



**Eigentumswohnungen** im nicht vermieteten Zustand; genannt ist der Preis für den Quadratmeter Wohnfläche; Tiefgaragenplätze oder Stellplätze im Freien bleiben unberücksichtigt;



**gebrauchte Objekte**, die heutigen durchschnittlichen Ansprüchen an die Wohnungsqualität entsprechen und in gutem baulichen Zustand sind.



**Baugrundstücke** sind baureife Grundstücke für die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,25 und 0,40. Die Erschließungskosten (nach BauGB) sind in den Preisen enthalten, nicht jedoch die Anschlusskosten.



Den **Preislandkarten** liegt der häufigste Wert gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser in den Teilräumen zugrunde.

Für die veröffentlichten Daten können die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH sowie die Sparkassen keine Gewähr übernehmen.

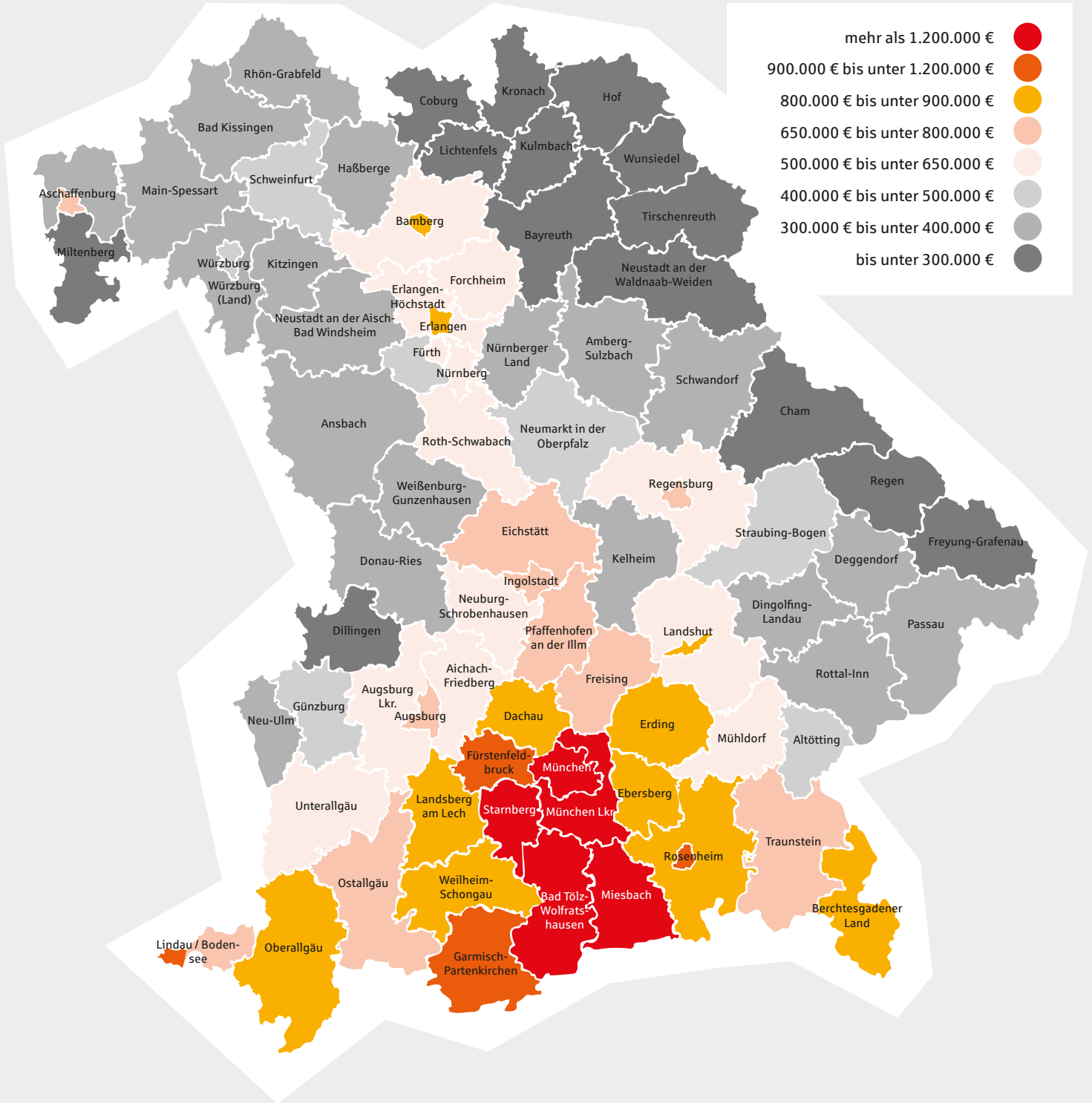
(Stand: März 2026)




**Preise für freistehende Einfamilienhäuser**

gebraucht, häufigster Wert 2025

Diese Bayernkarte bildet das durchschnittliche Preisniveau eines Landkreises ab. Die unterschiedlichen Preisregionen innerhalb eines Landkreises wurden zur besseren Übersicht in den Preislandkarten der Regierungsbezirke (Seite 9, 19, 27, 33, 39, 45 und 51) dargestellt.





Stadt / Landkreis	Immobilienumsätze in Mio. €										Veränderung 2025 zu 2024 in %	
	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2025
												
Landshut (Krfr.St)		313	338	354	368	359	342	332	295	555	381	-31,3%
Passau (Krfr.St)		204	202	151	176	272	249	171	199	210	209	-0,4%
Straubing (Krfr.St)		180	162	213	236	223	268	280	152	301	254	-15,5%
Deggendorf (Lkr)		311	347	354	413	420	538	412	336	437	513	17,3%
Freyung-Grafenau (Lkr)		87	104	107	141	146	171	225	147	126	146	15,9%
Kelheim (Lkr)		247	351	370	389	405	449	604	338	325	431	32,7%
Landshut (Lkr)		380	424	503	521	554	566	591	391	414	487	17,6%
Passau (Lkr)		373	439	383	469	508	713	748	399	388	529	36,4%
Regen (Lkr)		116	99	149	148	150	179	191	168	171	161	-5,9%
Rottal-Inn (Lkr)		208	239	241	275	342	396	384	258	266	324	22,0%
Straubing-Bogen (Lkr)		188	207	220	270	275	333	265	348	215	335	56,0%
Dingolfing-Landau (Lkr)		199	219	271	262	394	388	393	276	294	311	5,6%
<b>Niederbayern</b>		<b>2.805</b>	<b>3.130</b>	<b>3.315</b>	<b>3.669</b>	<b>4.047</b>	<b>4.592</b>	<b>4.597</b>	<b>3.305</b>	<b>3.701</b>	<b>4.081</b>	<b>10,3%</b>








Stadt / Landkreis / Raum	Baugrundstück in € / m <sup>2</sup>			DHH / RH in 1.000 €			Eigentumswohnung in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Deggendorf</b>									
Deggendorf	150	500	280	400	650	500	4.000	5.800	5.100
Hengersberg	100	400	220	400	550	475	3.500	4.700	4.200
Osterhofen	100	320	200	400	550	450	3.500	4.700	4.100
Plattling	110	400	220	400	550	475	3.500	4.700	4.200
<b>Dingolfing-Landau</b>									
Dingolfing	135	300	200	400	480	420	4.600	4.800	4.600
Landau a.d. Isar	100	210	170	380	480	420	4.200	4.700	4.400
<b>Freyung-Grafenau</b>									
Freyung-Waldkirchen	90	250	130	-	-	-	3.500	4.500	4.000
Grafenau	90	250	130	-	-	-	3.500	4.500	4.000
<b>Kelheim</b>									
Abensberg-Neustadt	150	500	330	450	600	550	4.100	5.300	4.900
Kelheim-Bad Abbach	150	550	330	450	650	550	4.300	5.500	4.900
Mainburg-Au	150	580	350	450	650	560	4.300	5.500	5.000
Riedenburg-Altmanstein	150	300	260	430	500	470	4.100	4.800	4.300

„-“ derzeit kein oder sehr geringes Angebot in der Teilregion






Stadt / Landkreis / Raum	 freistehendes EFH in 1.000 €			 DHH / RH in 1.000 €			 Eigentumswohnung in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Deggendorf</b>									
Deggendorf	200	1.300	450	250	500	380	1.700	4.000	2.900
Hengersberg	150	700	370	200	420	320	1.500	3.500	2.500
Osterhofen	150	700	370	200	400	300	1.400	3.500	2.400
Plattling	150	700	380	200	420	320	1.500	3.500	2.600
<b>Dingolfing-Landau</b>									
Dingolfing	250	450	400	225	350	310	2.150	3.250	2.450
Landau a.d. Isar	200	420	350	200	325	300	1.900	3.000	2.200
<b>Freyung-Grafenau</b>									
Freyung-Waldkirchen	100	450	275	90	300	200	900	2.750	2.000
Grafenau	100	450	275	90	300	200	900	2.750	2.000
<b>Kelheim</b>									
Abensberg-Neustadt	180	750	400	180	520	380	1.900	3.700	3.100
Kelheim-Bad Abbach	180	750	400	180	550	380	1.900	3.700	3.100
Mainburg-Au	180	750	400	180	550	380	1.900	3.700	3.100
Riedenburg-Altmanstein	180	650	360	180	400	320	1.800	3.500	2.850






Stadt / Landkreis / Raum	 <b>Baugrundstück</b> in € / m <sup>2</sup>			 <b>DHH / RH</b> in 1.000 €			 <b>Eigentumswohnung</b> in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Landshut</b>									
Landshut, Stadt	600	1.200	800	650	950	800	6.000	8.000	6.500
nördlicher Landkreis	250	700	400	500	680	600	4.300	5.500	4.900
westlicher Landkreis	200	550	350	500	680	580	4.300	5.500	4.900
Mallersdorf-Pfaffenberg	180	400	250	450	600	500	4.000	5.000	4.500
Rottenburg	200	300	250	450	550	500	3.500	5.000	4.000
Vilsbiburg	220	400	260	450	600	550	4.200	4.900	4.600
<b>Passau</b>									
Passau, Stadt	350	550	400	425	650	500	4.500	5.500	5.000
nordöstlicher Landkreis	120	300	175	400	550	450	3.300	3.800	3.700
südlicher Landkreis	150	350	175	400	550	450	3.800	4.200	4.000
westlicher Landkreis	120	300	175	400	550	450	3.500	3.900	3.800
<b>Regen</b>									
Regen-Zwiesel	80	150	120	350	400	350	4.000	4.200	4.000
Viechtach	70	150	120	400	440	440	4.000	4.600	4.000






Stadt / Landkreis / Raum	 <b>freistehendes EFH</b> in 1.000 €			 <b>DHH / RH</b> in 1.000 €			 <b>Eigentumswohnung</b> in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Landshut</b>									
Landshut, Stadt	550	1.200	<b>800</b>	400	700	<b>600</b>	2.900	5.000	<b>4.000</b>
nördlicher Landkreis	330	800	<b>550</b>	300	650	<b>400</b>	2.800	4.500	<b>3.300</b>
westlicher Landkreis	350	900	<b>550</b>	300	650	<b>430</b>	2.800	4.500	<b>3.200</b>
Mallersdorf-Pfaffenberg	320	650	<b>450</b>	280	550	<b>400</b>	2.200	3.500	<b>2.800</b>
Rottenburg	350	550	<b>450</b>	300	500	<b>400</b>	2.000	3.500	<b>2.600</b>
Vilsbiburg	290	850	<b>500</b>	250	600	<b>400</b>	2.500	3.800	<b>3.100</b>
<b>Passau</b>									
Passau, Stadt	250	1.500	<b>460</b>	250	500	<b>360</b>	1.800	3.800	<b>3.300</b>
nordöstlicher Landkreis	150	700	<b>380</b>	250	400	<b>350</b>	1.500	3.000	<b>2.500</b>
südlicher Landkreis	150	700	<b>350</b>	220	360	<b>300</b>	1.300	2.800	<b>2.200</b>
westlicher Landkreis	150	700	<b>350</b>	220	360	<b>300</b>	1.300	2.800	<b>2.200</b>
<b>Regen</b>									
Regen-Zwiesel	150	450	<b>350</b>	320	360	<b>350</b>	1.200	2.200	<b>1.800</b>
Viechtach	160	460	<b>360</b>	320	360	<b>350</b>	1.500	2.000	<b>1.800</b>



Stadt / Landkreis / Raum	 <b>Baugrundstück</b> in € / m <sup>2</sup>			 <b>DHH / RH</b> in 1.000 €			 <b>Eigentumswohnung</b> in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Rottal-Inn</b>									
Arnstorf	90	160	130	380	480	410	3.900	4.600	4.200
Eggenfelden	110	270	200	400	500	450	4.200	5.000	4.500
Pfarrkirchen	110	270	190	400	500	450	4.200	5.000	4.500
Simbach am Inn	110	270	200	400	500	450	4.200	5.000	4.500
<b>Straubing-Bogen</b>									
Straubing	75	500	400	400	550	450	4.200	5.300	5.000
Bogen	75	300	250	350	450	370	4.200	4.500	4.400



Stadt / Landkreis / Raum	 <b>freistehendes EFH</b> in 1.000 €			 <b>DHH / RH</b> in 1.000 €			 <b>Eigentumswohnung</b> in € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
<b>Rottal-Inn</b>									
Arnstorf	270	370	<b>320</b>	220	390	<b>290</b>	2.000	3.000	<b>2.200</b>
Eggenfelden	300	570	<b>350</b>	250	470	<b>320</b>	2.200	3.200	<b>2.500</b>
Pfarrkirchen	300	570	<b>350</b>	250	470	<b>320</b>	2.200	3.200	<b>2.500</b>
Simbach am Inn	300	570	<b>350</b>	250	470	<b>320</b>	2.200	3.200	<b>2.500</b>
<b>Straubing-Bogen</b>									
Straubing	225	550	<b>450</b>	200	400	<b>380</b>	2.000	4.000	<b>2.800</b>
Bogen	220	500	<b>400</b>	180	325	<b>290</b>	2.000	3.100	<b>2.500</b>

 Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1  
80333 München

Tel. 089 74648-0  
[info@sparkassen-immo.de](mailto:info@sparkassen-immo.de)



[www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)