



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 86/01.09.2022

CityReport Passau 2022: Deutliche Preissteigerungen bei Wohnimmobilien im Frühjahr 2022

Rasant anwachsende Hypothekenzinsen, weiterhin steigende Baukosten sowie Unsicherheiten durch eine schwächelnde Konjunktur bremsen derzeit den Immobilienerwerb etwas ab.

„Der Wohnimmobilienmarkt in der niederbayerischen Universitätsstadt Passau kennzeichnete sich im Frühjahr 2022 durch einen spürbaren Nachfrageüberhang,“ erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Passau, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Im Frühjahrsvergleich 2021-2022 stiegen die Passauer Immobilienpreise im Kaufsegment teilweise im unteren zweistelligen Prozentbereich an. Die rapiden Zinsanstiege sowie die Folgen des Ukrainekriegs deuten aktuell einen spürbar dämpfenden Effekt am Immobilienmarkt an.“

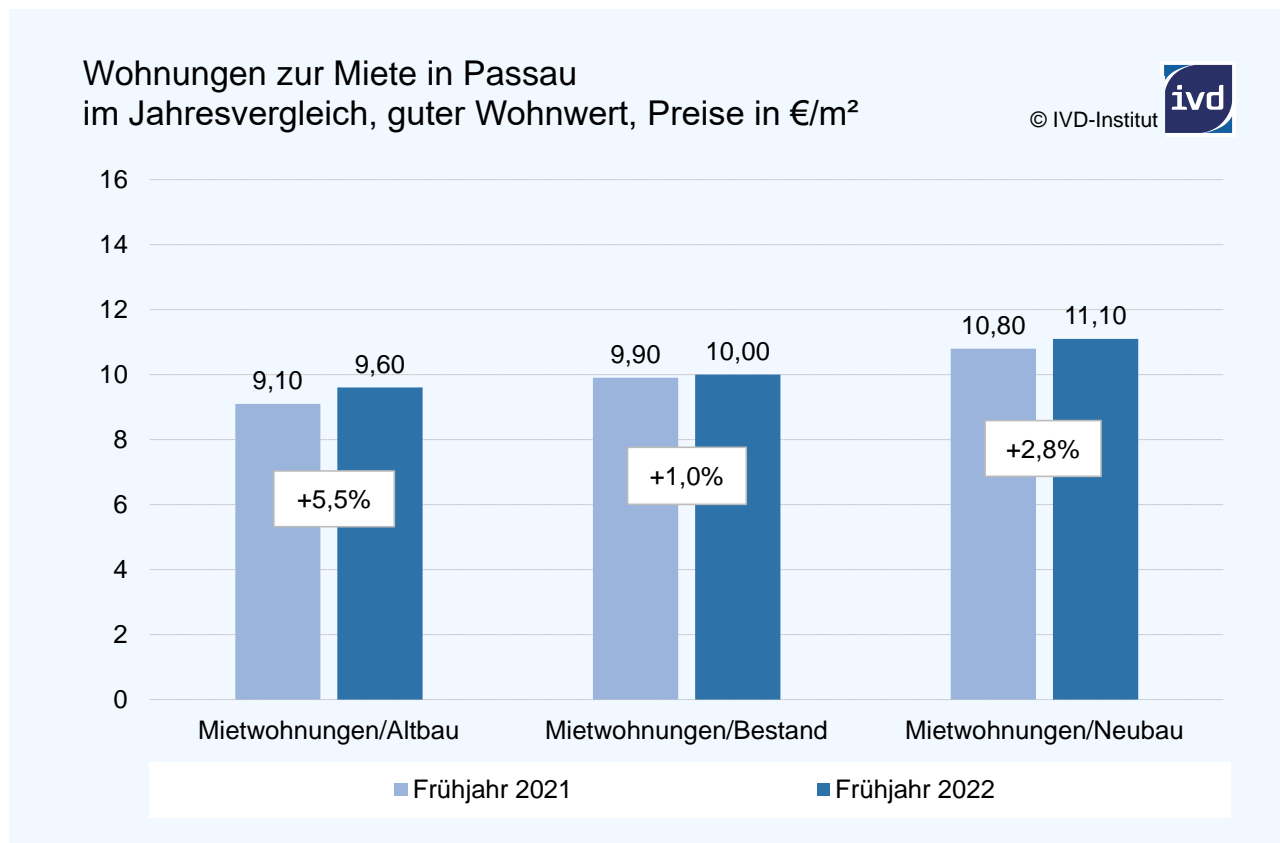
Im Kaufsegment steht die hohe Nachfrage einem immer geringerem Objektangebot gegenüber. Besonders schwierig stellt sich die Situation für Familien dar, die in Passau ein Eigenheim errichten bzw. erwerben wollen. Das Angebot an Wohnungen ist überschaubar, das Angebot an Häusern absolut gering; ein geeignetes Baugrundstück ist so gut wie nicht zu bekommen.

Gebrauchte Eigentumswohnungen kosteten in Passau im Frühjahr 2022 im Schnitt 2.720 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 3.950 €/m². Gegenüber Frühjahr 2021 betrug die Preissteigerungen +19,3 % bzw. +21,5 %.¹

Ähnlich deutlich entwickelte sich das Preisniveau bei Häusern zum Kauf: Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2022 durchschnittlich 483.000 €, Doppelhaushälften 390.000 € und Reihenmittelhäuser 308.000 €. Die Preissteigerungen im Jahresvergleich lagen in der Spitze bei +16,4 %. Für Neubauobjekte mussten Kaufinteressenten Preiszuwächse von mehr als 20 % verkraften.

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

„Der Wohnungsmarkt in der Dreiflüssestadt Passau wird u.a. durch die zahlreichen Studenten geprägt, die sich bevorzugt im Innenstadtbereich in Nähe zur Universität niederlassen“, berichtet Günter Resch vom IVD-Mitgliedsunternehmen Passauer Immobilien. „Im Bereich des Geschößwohnungsbaus gibt es durchaus Bauaktivitäten in allen Stadtteilen, jedoch sprechen die meisten Wohnungen Singles bzw. kinderlose Paare an. Große, familiengerechte Wohnungen sind äußerst rar.“



Die Wohnungsmieten in Passau lagen im Frühjahr 2022 durchschnittlich bei 9,60 €/m² für Altbauobjekte, 10,00 €/m² für Bestandsobjekte und 11,10 €/m² für Neubauobjekte. Im Mietsegment fielen die Preissteigerungen deutlich moderater aus als im Kaufsegment, insbesondere im Altbau konnte mit einem Plus von 5,5 % im Jahresvergleich seit Frühjahr 2021 dennoch ein sehr beachtlicher Zuwachs festgehalten werden.

Brachte die Corona-Pandemie den erhofften preisdämpfenden Effekt nicht mit sich, so steht der Wohnimmobilienmarkt derzeit durchaus vor einer Trendwende: Vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, einer schwächelnden Konjunktur sowie zuletzt auch eines schnell wachsenden Zinsniveaus bei Immobiliendarlehen lässt sich für immer weniger Interessenten der Wunsch nach einem Eigenheim darstellen. Mit einer spürbar gedämpften Nachfrage könnten die Zeiten steil steigender Kaufpreise bald zumindest für eine gewisse Zeit vorüber sein. Für kaufkräftige Investoren bleibt die Geldanlage im sicheren Immobilienhafen hinsichtlich der hohen Inflation dennoch weiterhin äußerst attraktiv. Am Mietmarkt werden die hohe Inflation sowie die massiv steigenden Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten weiter antreiben. Gerade Mietern mit geringerem bzw. auch mittlerem Einkommen stehen hier finanziell schwierige Zeiten bevor.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Passau 2022**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (Tel. 089/29082020, info@ivd-institut.de).

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net