



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](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 97/22.08.2023

### **CityReport Passau 2023: Kauf- und Mietpreisniveau im Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2023 meist nur mit leichten Veränderungen zu Herbst 2022**

#### **Kaufinteressenten agieren angesichts gestiegener Finanzierungskosten etwas zurückhaltender als in den Vorjahren**

„Das Angebots-Nachfrage-Verhältnis in der niederbayerischen Universitätsstadt Passau zeigte sich im Frühjahr 2023 relativ ausgeglichen, angesichts eines sich veränderten Marktumfelds war insbesondere die Nachfrage nach Kaufobjekten im Vergleich zu den Zeiten vor der Zinswende etwas gedämpft,“ 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 Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 war das Preisniveau in der Dreiflüssestadt sowohl im Kauf- als auch im Mietsegment relativ konstant mit nur moderaten Preisanpassungen nach oben bzw. nach unten.“

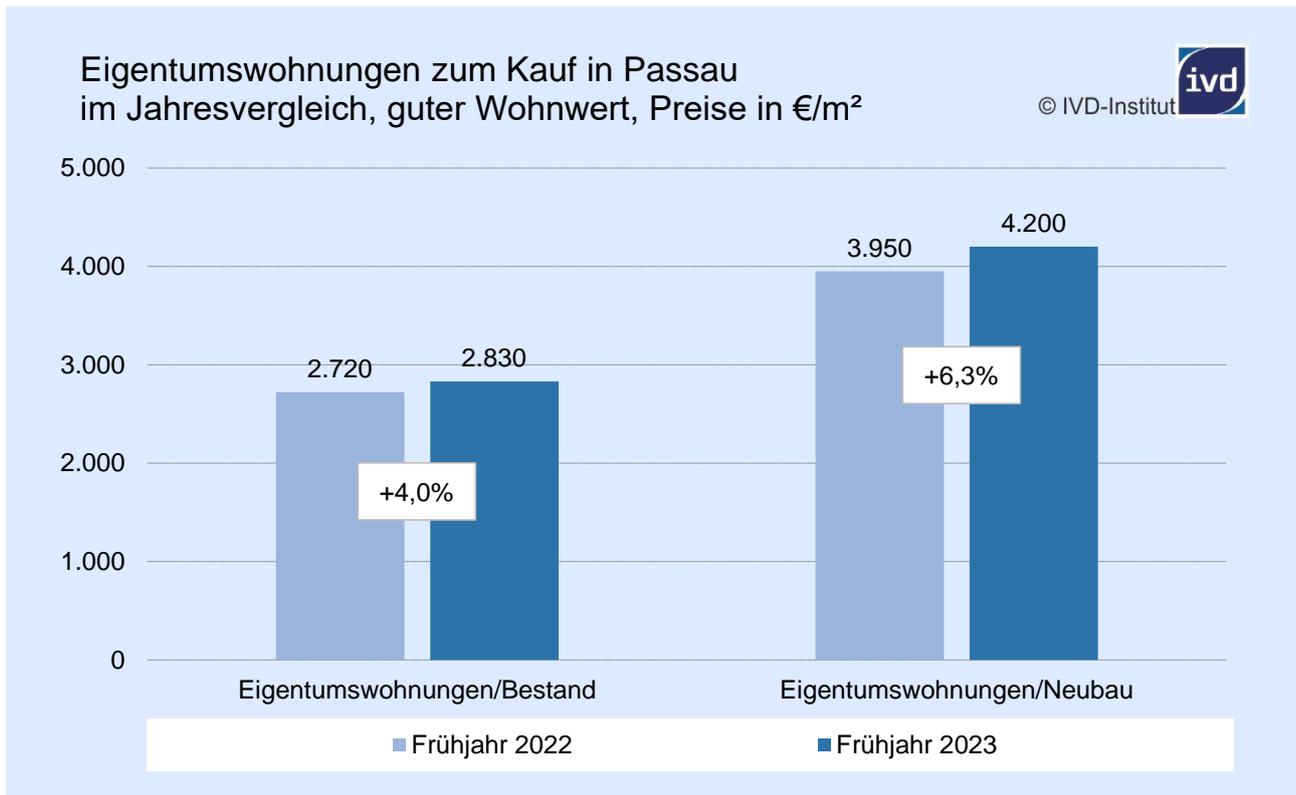
Kennzeichnete sich der **Kaufmarkt** in Passau in den vergangenen Jahren durch einen deutlichen Nachfrageüberhang, so agieren Kaufinteressenten im aktuellen Markt deutlich zurückhaltender, selektiver und preisbewusster. Am gefragtesten sind derzeit Häuser und Wohnungen zur Eigennutzung, insbesondere wenn angesichts erschwerter Finanzierungskonditionen ein ausreichender Anteil an Eigenkapital verfügbar ist.

Während die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 mit -0,7 % leicht nach unten korrigiert wurden, verteuerten sich Neubauobjekte moderat um +1,2 %. Käufer mussten für entsprechende Objekte 2.830 €/m<sup>2</sup> bzw. 4.200 €/m<sup>2</sup> aufbringen.<sup>1</sup>

Auch bei Häusern zum Kauf blieb das Preisniveau relativ stabil: Freistehende Einfamilienhäuser kosteten im Frühjahr 2023 durchschnittlich 509.000 € (+0,8 % gegenüber Herbst 2022), Doppelhaushälften 405.000 € (-0,7 %) und Reihenmittel-

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

häuser 320.000 € (+0,3 %) (jeweils Bestandsobjekte). Neuerrichtete Häuser verteuerten sich mit in der Spitze bis zu +3,0 % deutlicher.



„Am Passauer **Mietmarkt** sind insbesondere Studentenwohnungen als auch familiengerechte Häuser und Wohnungen sehr gefragt“, berichtet Günter Resch vom IVD-Mitgliedsunternehmen Passauer Immobilien. „Ist die Angebots-Nachfrage-situation derzeit einigermaßen ausgeglichen, so könnten die spürbar zu geringen Neubautätigkeiten in den kommenden Jahren die Situation am Mietmarkt deutlich verschärfen. Bereits heute kommen nur wenige neue Wohnungen auf den Markt.“

Als Nachfragegruppe am Mietmarkt treten teils auch Familien auf, die sich angesichts spürbar gestiegener Finanzierungskosten derzeit gegen den Kauf einer eigenen Immobilie entscheiden.

Die Wohnungsmieten in Passau lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 9,80 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte (+/-0,0 % gegenüber Herbst 2022), 10,10 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte (-1,0 %) und 11,10 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte (-0,9 %).

### Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich gewandelt, es herrscht eine gewisse Kaufzurückhaltung vor. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungs-

produktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Passau 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (Tel. 089/29082020, [info@ivd-institut.de](mailto: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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)