



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 65/17.07.2024

CityReport Passau 2024: Seit Ende 2023 moderates Anziehen der Kaufanfragen und Verkaufsabschlüsse feststellbar

Am Mietwohnungsmarkt insbesondere Studentenwohnungen und familiengerechte Mietobjekte stark gefragt

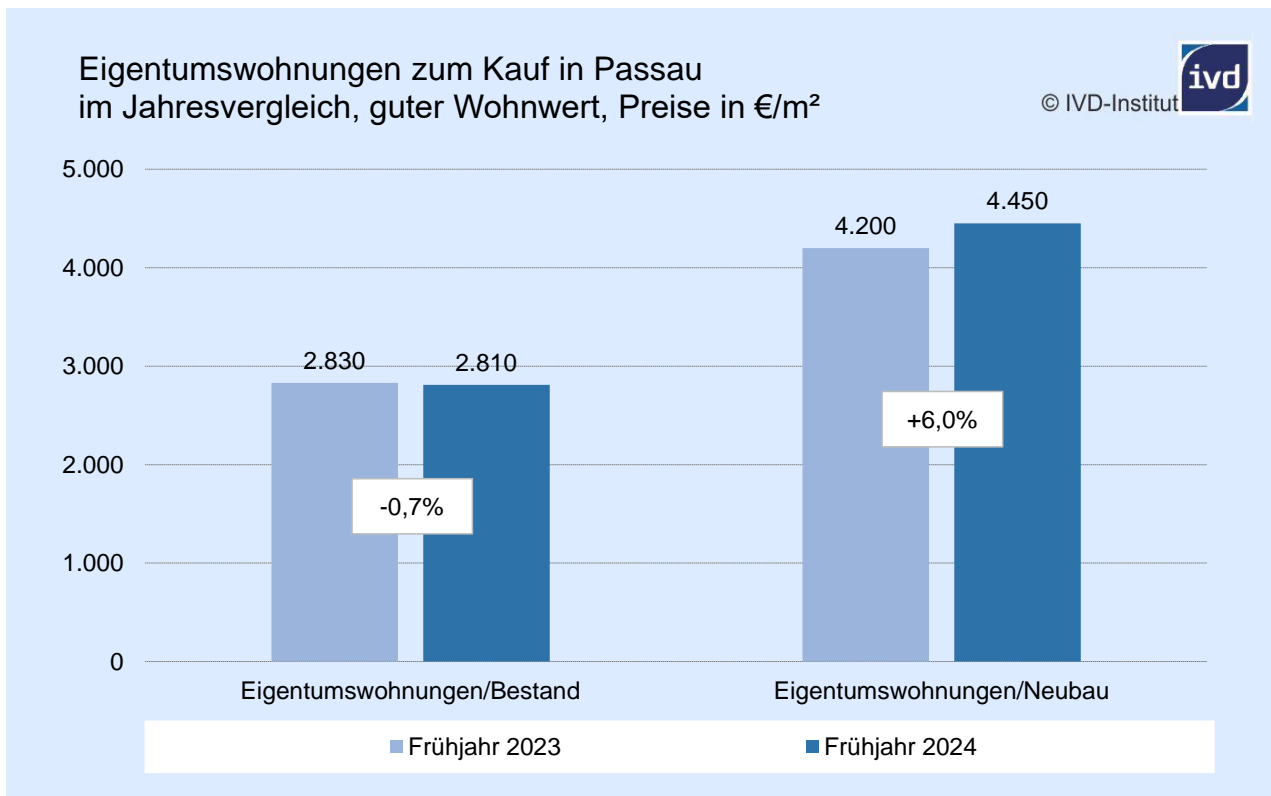
„Die Kaufpreise für Bestandsimmobilien in Passau entwickeln sich derzeit zu großen Teilen seitwärts. Die Skepsis von Kaufinteressenten bei der Energieeffizienz von älteren Häusern wird größer. Künftig ist mit Preisabschlägen für Immobilien mit schlechter Energiebilanz zu rechnen“, so Prof. Stephan Kippes, 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 Neubau zeigt das Preisniveau in der Tendenz weiterhin nach oben, bedingt speziell durch stetig gestiegene Baukosten sowie höherwertige energetischen Standards.“

Nachdem der **Kaufmarkt** in Passau in den vergangenen Jahren durch einen spürbaren Nachfrageüberhang gekennzeichnet war, ging die Nachfrage infolge der Zinswende etwas zurück, sodass sich Angebot und Nachfrage in etwa ausgeglichen zeigen. Sowohl Objekte zur Eigennutzung als auch als Investment werden nachgefragt, wenn auch in einem geringeren Umfang als früher. Derzeitige Käufer verfügen über einen hohen Eigenkapitalanteil.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Käufer im Frühjahr 2024 im Schnitt 2.810 €/m² aufbringen, für neuerrichtete Objekte 4.450 €/m². Gegenüber Frühjahr 2023 standen leichte Preisrückgänge von -0,7 % im Bestand bzw. starke Anstiege von +6,0 % im Neubau zu Buche. „Entscheidend für den Verkauf ist der Angebotspreis. Die Käufer sind nicht mehr Willens bzw. in der Lage, jeden Preis zu bezahlen“, berichtet Günter Resch vom IVD-Mitgliedsunternehmen Passauer Immobilien, „bei einem marktgerechten Angebotspreis ist der Verkaufserfolg garantiert.“

Bei Häusern zum Kauf kam es im Jahresvergleich Frühjahr 2023 - Frühjahr 2024 ebenfalls zu Preisadjustierungen. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Passau im Frühjahr 2024 im Schnitt 490.000 € (-3,7 % gegenüber Frühjahr 2023). Doppelhaushälften lagen bei 400.000 € (-1,2 %), Reihenmittelhäuser bei

314.000 € (-1,9 %). Im Neubau hingegen gab es Preissteigerungen zu verzeichnen: im Frühjahr 2024 mussten Käufer für Doppelhaushälften durchschnittlich 519.000 € (+4,2%) und für Reihenmittelhäuser 460.000 € (+3,8 %) bezahlen.



„Der **Mietmarkt** in Passau, vor allem im Bereich von zwei bis drei Kilometern rund um das Stadtzentrum, wird unter anderem durch eine hohe Anzahl an Studenten geprägt; auf rund 54.000 Einwohner kommen ca. 12.000 Studierende“, so Günter Resch. „Durch eine sehr geringe Neubauaktivität, wird dem Markt kein neuer Wohnraum hinzugefügt. Die Verknappung führt zu einer Steigerung der Mietpreise. Insbesondere für Familien mit niedrigem Einkommen ist es nahezu unmöglich, im Stadtgebiet eine bezahlbare Wohnung zu finden.“

Neben Studentenwohnungen sind familiengerechte Wohnungen und Häuser zur Miete stark gefragt, teils auch durch Interessenten, die sich angesichts spürbar gestiegener Finanzierungskosten derzeit gegen den Kauf einer eigenen Immobilie entscheiden.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Passau im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 10,20 €/m² für Altbauobjekte, 11,10 €/m² für Bestandsobjekte und 12,20 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Preissteigerungen +4,1 % im Altbau und jeweils +9,9 % im Bestand und im Neubau. Das Angebot und die Nachfrage stehen derzeit nicht im Gleichgewicht, es besteht ein deutlicher Vermietermarkt bei geringem Angebot und hoher Nachfrage, der zu weiteren Mietsteigerungen führen wird.

Betrachtet man die **Entwicklung der Immobilienpreise über die vergangenen fünf Jahre**, so wurde der Aufwärtstrend ab Herbst 2022 gestoppt, abgesehen von Wohnbaugrund für Einfamilienhäuser. Gegenüber Frühjahr 2019 legten Eigentumswohnungen mit +52 % am deutlichsten zu, gefolgt von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser mit +41 %, Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäusern mit

+29 % und freistehenden Einfamilienhäusern mit +26 %. Die Wohnungsmieten nahmen seit der Trendwende um +17 % zu.

Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

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