



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 97/03.09.2026

### CityReport Passau 2026: Stabiles bis leicht steigendes Preisniveau am Wohneigentumsmarkt

#### Die Nachfrage nach Mietwohnungen deutlich höher als das verfügbare Angebot

„Die aktuelle Marktsituation im Segment der Kaufimmobilien zeichnet sich in Passau durch eine insgesamt stabile Entwicklung aus, wobei Angebot und Nachfrage derzeit weitgehend im Gleichgewicht sind“, 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. „Sowohl bei Eigentumswohnungen als auch Häusern besteht ein anhaltendes Kaufinteresse. Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung bleibt allerdings eine marktgerechte Preisgestaltung. Überhöhte Angebotspreise führen häufig zu längeren Vermarktungszeiten, während realistisch bewertete Immobilien auf eine gute Nachfrage treffen.“

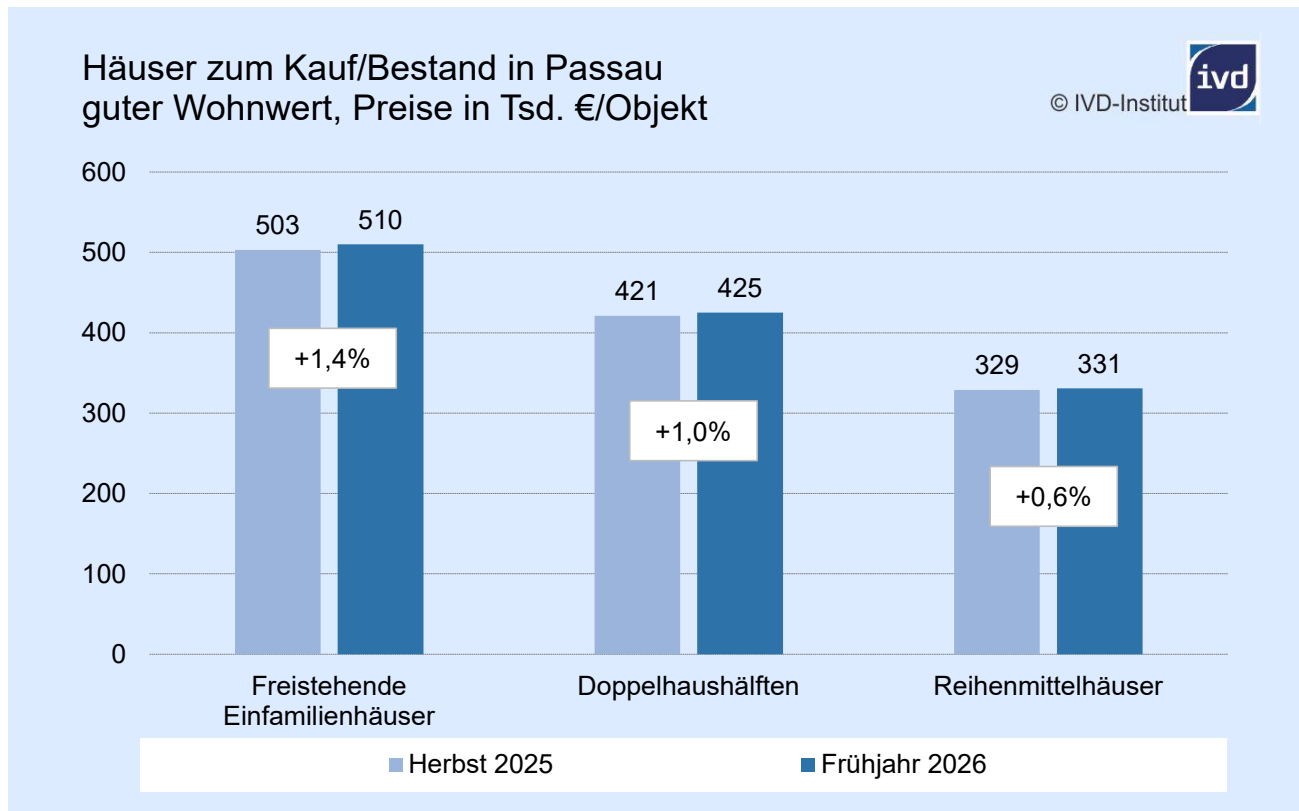
Der Passauer **Kaufmarkt** für Bestandsimmobilien zeigt sich insgesamt robust und ausgeglichen. Die Nachfrage nach Wohneigentum zur Eigennutzung bleibt auf einem konstant hohen Niveau. Besonders gefragt sind Eigentumswohnungen sowie Einfamilien- und Doppelhäuser in mittleren bis guten Wohnlagen. Insgesamt befinden sich Angebot und Nachfrage derzeit weitgehend im Gleichgewicht. Kaufinteressenten treten heute mit einer soliden Eigenkapitalbasis auf und kalkulieren Finanzierungs- sowie Folgekosten deutlich vorsichtiger als noch vor der Zinswende.

Die Preise für Bestandsimmobilien entwickeln sich aktuell stabil mit einer leichten Aufwärtstendenz. Marktgerecht bewertete Objekte lassen sich weiterhin gut vermarkten, während überhöhte Preisvorstellungen häufig zu längeren Vermarktungszeiten führen.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Käufer im Frühjahr 2026 im Schnitt 2.980 €/m<sup>2</sup> aufbringen, für neuerrichtete Objekte 4.840 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber Herbst 2025 konnten zum Teil spürbare Preiszuwächse von +1,4 % im Bestand bzw. +2,8 % im Neubau ermittelt werden. „Die Realisierung von Neubauprojekten wird derzeit vor allem durch die hohen Baukosten erschwert. Da die am Markt erzielbaren Erlöse nur begrenzte Spielräume zulassen, geraten die Wirtschaftlichkeitsberechnungen vieler

Projekte unter Druck. Dies führt zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investoren und Bauträgern. Infolgedessen gelangen weniger Neubauvorhaben zur Umsetzung, wodurch sich das Angebot an Neubauimmobilien weiter verknappt“, erklärt Günter Resch vom IVD-Mitgliedsunternehmen Passauer Immobilien.

Bei Häusern zum Kauf kam es im Halbjahresvergleich Herbst 2025 - Frühjahr 2026 ebenfalls zu Preisanpassungen. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Passau im Frühjahr 2026 im Schnitt 510.000 € (+1,4 %). Doppelhaushälften lagen bei 425.000 € (+1,0 %), Reihemittelhäuser bei 331.000 € (+0,6 %).



Der Passauer **Mietmarkt** ist stark von der hohen Anzahl an Studierenden geprägt. Auf etwa 50.000 Einwohner kommen über 10.000 Studierende, was den Wohnungsmarkt erheblich belastet.

Auch im Frühjahr 2026 bleibt die Nachfrage ungebrochen stark bei einem begrenzten Angebot. Zentral gelegene und zentrumsnahe Wohnungen sind besonders umkämpft. Neubauprojekte kommen aufgrund steigender Baukosten und zunehmend komplexer Genehmigungsverfahren langsamer voran, während viele Bestandsobjekte nach Mieterwechsel direkt weitervermietet werden.

Die Mietpreisentwicklung in Passau zeigt eine leichte Aufwärtstendenz. Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 10,80 €/m<sup>2</sup> (+/-0,0 %) für Altbauobjekte, 11,90 €/m<sup>2</sup> (+0,8 %) für Bestandsobjekte und 13,10 €/m<sup>2</sup> (+0,8 %) für Neubauobjekte.

Die Mietpreisentwicklung zeigt im Frühjahr 2026 eine leichte Aufwärtstendenz. Auch in den kommenden Monaten ist auf dem Mietwohnungsmarkt keine spürbare Entspannung zu erwarten. Ein Rückgang des Angebots an Mietwohnungen verschärft

die Situation für potenzielle Mieter weiter. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage aufgrund der Universität und der Attraktivität Passaus als Wohnort konstant hoch.

*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](mailto:presse@ivd-sued.net)

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

<https://www.facebook.com/IVDsued/>