

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Passau



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Passau

Die Stadt



Passau, die malerische Stadt an der Dreiflüssestadt, fasziniert mit ihrer einzigartigen Lage und kulturellen Vielfalt. Mit einer Bevölkerung von etwa 54.000 Menschen und einer Fläche von knapp 70 km² bietet Passau eine hohe Lebensqualität inmitten einer historischen Kulisse. Die Stadt besticht durch ihre lebendige Altstadt und die Nähe zur österreichischen Grenze, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Grenzgänger macht. Die demografische Struktur ist vielfältig, wobei die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen am stärksten

Passau auf einen Blick



Einwohner: **54.401**
Bevölkerungsdichte: **775 / km²**



Kaufpreisfaktor
22,9



Fläche
70,24 km²



Durchschnittsalter
43,6 Jahre



Wohneigentumsquote
41,8 %



Wohnungsquote
59,0 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

vertreten ist. Der Immobilienmarkt in Passau zeigt sich dynamisch, wobei Mehrparteienhäuser den Markt dominieren und somit interessante Möglichkeiten für Investoren bieten. Trotz eines moderaten Kaufpreisfaktors von 22,9 bietet Passau eine solide Mietrendite von 4,4 %, was den Standort für Kapitalanleger attraktiv macht. Für Eigennutzer sind die vielfältigen Wohnoptionen und die hohe Lebensqualität besonders ansprechend. Die positive wirtschaftliche Entwicklung und die stabile Nachfrage nach Wohnraum unterstreichen das Potenzial Passaus als aufstrebenden Immobilienstandort.

Wohneigentumsquote Passau



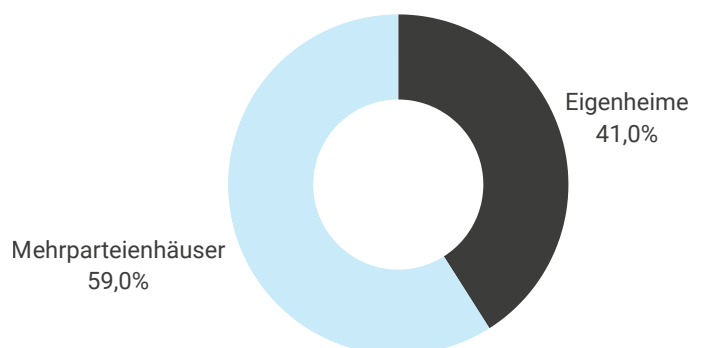
In Passau zeigt sich eine ausgewogene Balance zwischen Eigentum und Miete, wobei der Mietmarkt mit 58,2 % leicht dominiert. Besonders Mehrparteienhäuser sind verbreitet, was Investoren Chancen bietet. Mit einer Eigentumsquote von 41,8 % gibt es Potenzial für Eigennutzer, die von der hohen Lebensqualität profitieren. Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt stabil, was langfristig Investitionsmöglichkeiten eröffnet. Investoren können von der soliden Mietrendite profitieren, während Eigennutzer die historische Kulisse und die Nähe zu Österreich schätzen. Passau bietet somit vielfältige Perspektiven für unterschiedliche Zielgruppen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

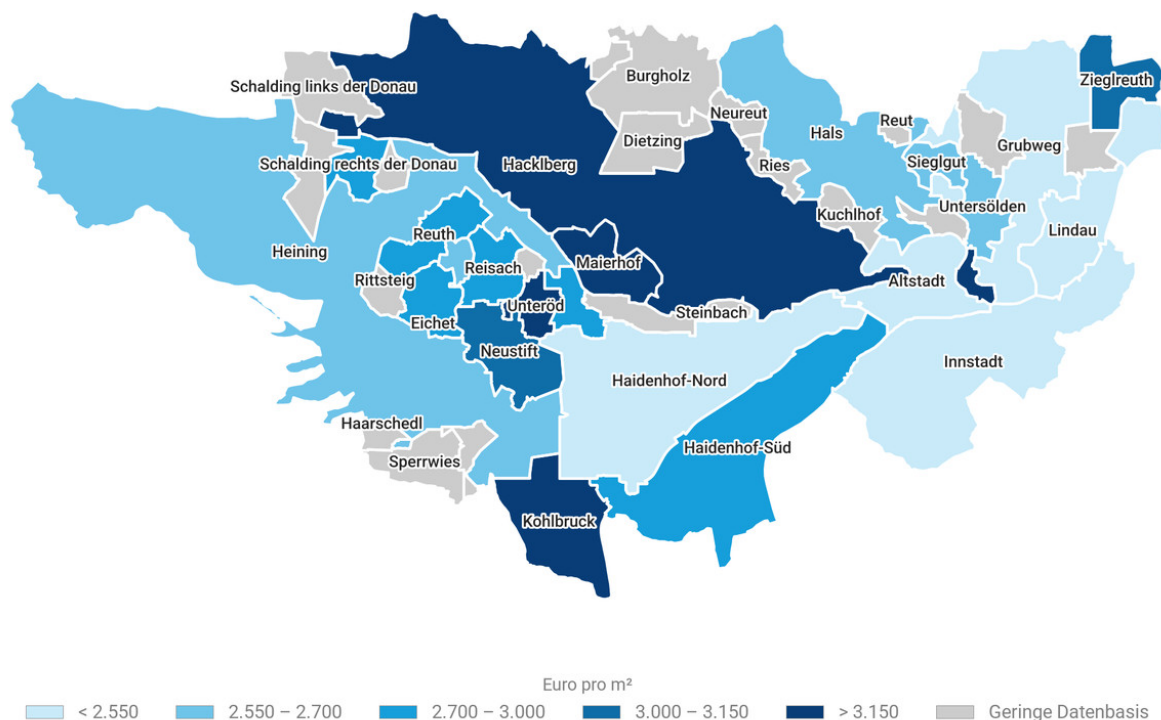


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Passau bei 2.724 €/m². Dieses Preisniveau ist im mittleren Bereich angesiedelt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 3,0 %, was eine moderate Wachstumsrate darstellt. Die Lage und spezifische Merkmale der Stadtteile beeinflussen das Preisniveau. Zentrale Stadtteile mit Nähe zu historischen Sehenswürdigkeiten und der Donau sind teurer, während Randgebiete günstiger sind. Diese Differenzierung bietet für Eigennutzer und Investoren unterschiedliche Chancen, von der Lage Passaus zu profitieren.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.724 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

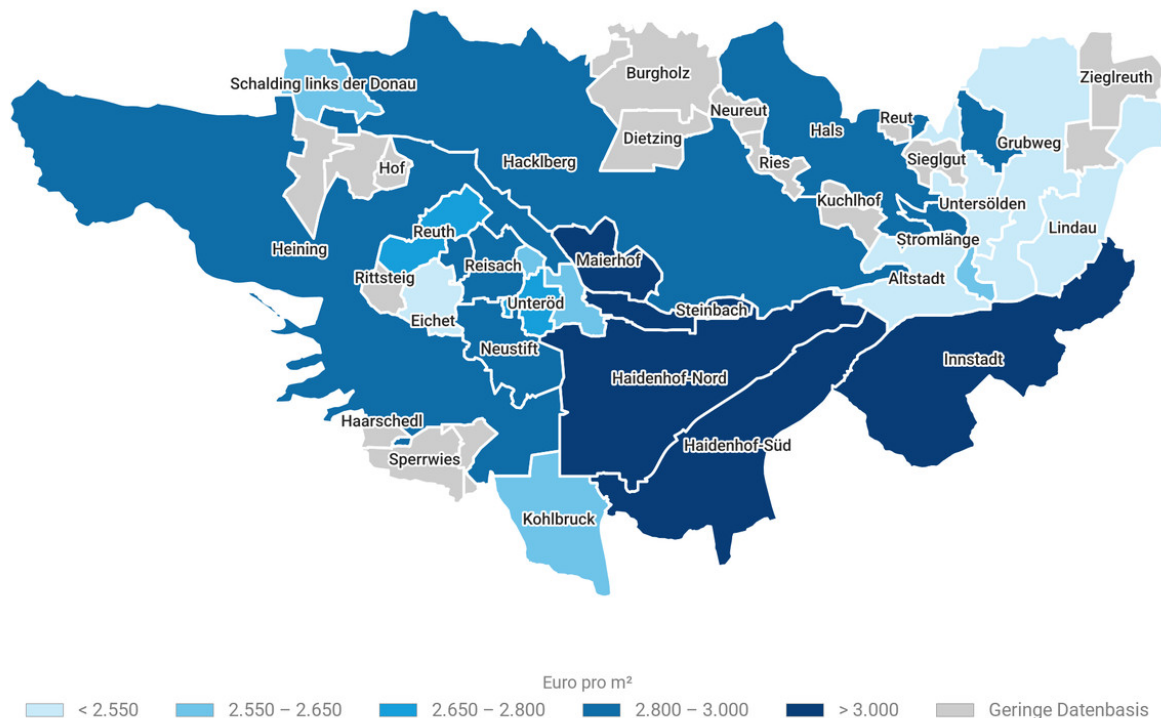


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Passau bei 2.888 €/m². Dieses Preisniveau ist leicht überdurchschnittlich und reflektiert die Attraktivität der Stadt als Wohnort. Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Zentrale Stadtteile, die durch ihre historische Kulisse und die Nähe zur Donau bestechen, sind teurer, während Randgebiete günstigere Preise bieten. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die Ende 2025 bei 2.724 €/m² liegen, sind Wohnungen etwas hochpreisiger, was die Beliebtheit von kompaktem, urbanem Wohnen unterstreicht. Diese Preisstruktur bietet sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer attraktive Optionen, vom Markt in Passau zu profitieren.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.888 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Passau präsentiert sich stabil. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete für Häuser 9,64 €/m², was im bundesweiten Vergleich im unteren Bereich liegt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 2,7 %, was die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum unterstreicht. Mit einem moderaten Kaufpreisfaktor von 23,5 ergeben sich solide Mietrenditen von 4,3 %. Dies macht Passau zu einem interessanten Standort für Investoren, die von einer stabilen Mietentwicklung profitieren möchten.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,64 €/m²
Trend 2026	+2,7 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Passau zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 10,62 €/m², was als moderat gilt. Für 2026 wird ein leichter Rückgang um 0,5 % erwartet. Diese Entwicklung bietet Mietern stabile Preise, während Investoren von einer Mietrendite von 4,4 % profitieren können. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 9,64 €/m² liegen, sind Wohnungen hochpreisiger, was die Nachfrage nach urbanem Wohnen widerspiegelt. Mit einem Kaufpreisfaktor von 22,7 bleibt Passau für Kapitalanleger interessant.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,62 €/m²
Trend 2026	-0,5 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen in Passau sind beachtlich: Der teuerste Stadtteil Dobl liegt bei 3.703 €/m², während Altstadt mit 2.259 €/m² am unteren Ende rangiert. Diese Spanne zeigt die Vielfalt der Wohnlagen, von zentralen und begehrten bis hin zu günstigeren Optionen.



Für Eigennutzer und Investoren bieten sich in zentralen Lagen wie Dobl und Hacklberg wertstabile Möglichkeiten. Diese Stadtteile punkten mit guter Infrastruktur und Nähe zu kulturellen Einrichtungen, was sie besonders attraktiv macht. Randgebiete bieten hingegen günstigere Einstiegspreise.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Dobl	3.703 €
Unteröd	3.303 €
Hacklberg	3.198 €
Maierhof	3.181 €
Kohlbruck	3.150 €
Zieglreuth	3.076 €
Neustift	3.034 €
Hacklstein	2.993 €
Reuth	2.988 €
Haidenhof-Süd	2.979 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
2,9 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne von Wohnungen in Passau zeigt klare Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Steinbach führt mit 3.344 €/m², während Untersölden mit 2.361 €/m² günstigere Einstiegsmöglichkeiten bietet. Diese Preisdifferenz verdeutlicht die Vielfalt der Wohnlagen.



Zentrale Stadtteile wie Steinbach und Innstadt ziehen mit ihrer Nähe zur Altstadt und der Donau höhere Preise an. Diese Lagen sind für Eigennutzer attraktiv, während Stadtteile wie Grubweg und Untersölden Investoren durch günstigere Preise und Potenzial für Wertsteigerungen ansprechen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Steinbach	3.344 €
Innstadt	3.283 €
Haidenhof-Süd	3.231 €
Haidenhof-Nord	3.064 €
Maierhof	3.059 €
Heining	2.989 €
Hacklberg	2.907 €
Neustift	2.870 €
Stromlänge	2.827 €
Hals	2.822 €

Trend 2026

2,0 %
1,6 %
2,1 %
1,9 %
1,9 %
2,1 %
1,8 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Passau zeigt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Miet- und Kaufobjekten. Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser bei 2.724 €/m² und für Wohnungen bei 2.888 €/m². Diese Preise spiegeln die Attraktivität der Stadt wider. Die Mietpreise betragen 9,64 €/m² für Häuser und 10,62 €/m² für Wohnungen, was im Vergleich zu anderen Städten moderat ist. Die solide Mietrendite von 4,4 % für Wohnungen und 4,3 % für Häuser unterstreicht die Attraktivität für Investoren.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Passau beträgt Ende 2025 2.724 €/m².
- Die Mietrendite für Wohnungen liegt bei attraktiven 4,4 % Ende 2025.
- Die Eigentumsquote in Passau liegt bei 41,8 %, was viel Raum für Eigennutzer lässt.

Ausblick:

Der Immobilienmarkt in Passau zeigt sich für 2026 vielversprechend, mit einem stabilen Wachstumstrend bei den Haus- und Wohnungspreisen. Der Trend 2026 deutet auf eine moderate Preissteigerung von 3,0 % für Häuser hin, während die Preise für Wohnungen stabil bleiben. Die hohe Lebensqualität und die kulturelle Vielfalt machen Passau weiterhin attraktiv für Eigennutzer und Pendler. Investoren profitieren von soliden Mietrenditen und einem moderaten Kaufpreisfaktor.

- Für 2026 wird ein moderater Anstieg der Hauspreise um 3,0 % erwartet.
- Wohnungspreise bleiben stabil, was für Eigennutzer und Mieter Planungssicherheit bietet.
- Passaus Lage und solide Renditen machen es zu einem interessanten Markt für Investoren.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Passau vereint historische Kulisse, studentisches Leben und wirtschaftliche Impulse aus dem Dreiländereck. Die Nachfrage nach Wohnraum ist konstant – besonders bei Eigentümern und Pendlern mit grenzüberschreitender Ausrichtung. Für mich ist Passau ein vielseitiger Markt mit regionaler Verankerung und internationaler Perspektive.

Jens Schmidt, PlanetHome Regionalleiter Bayern Nord



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

