

KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Passau

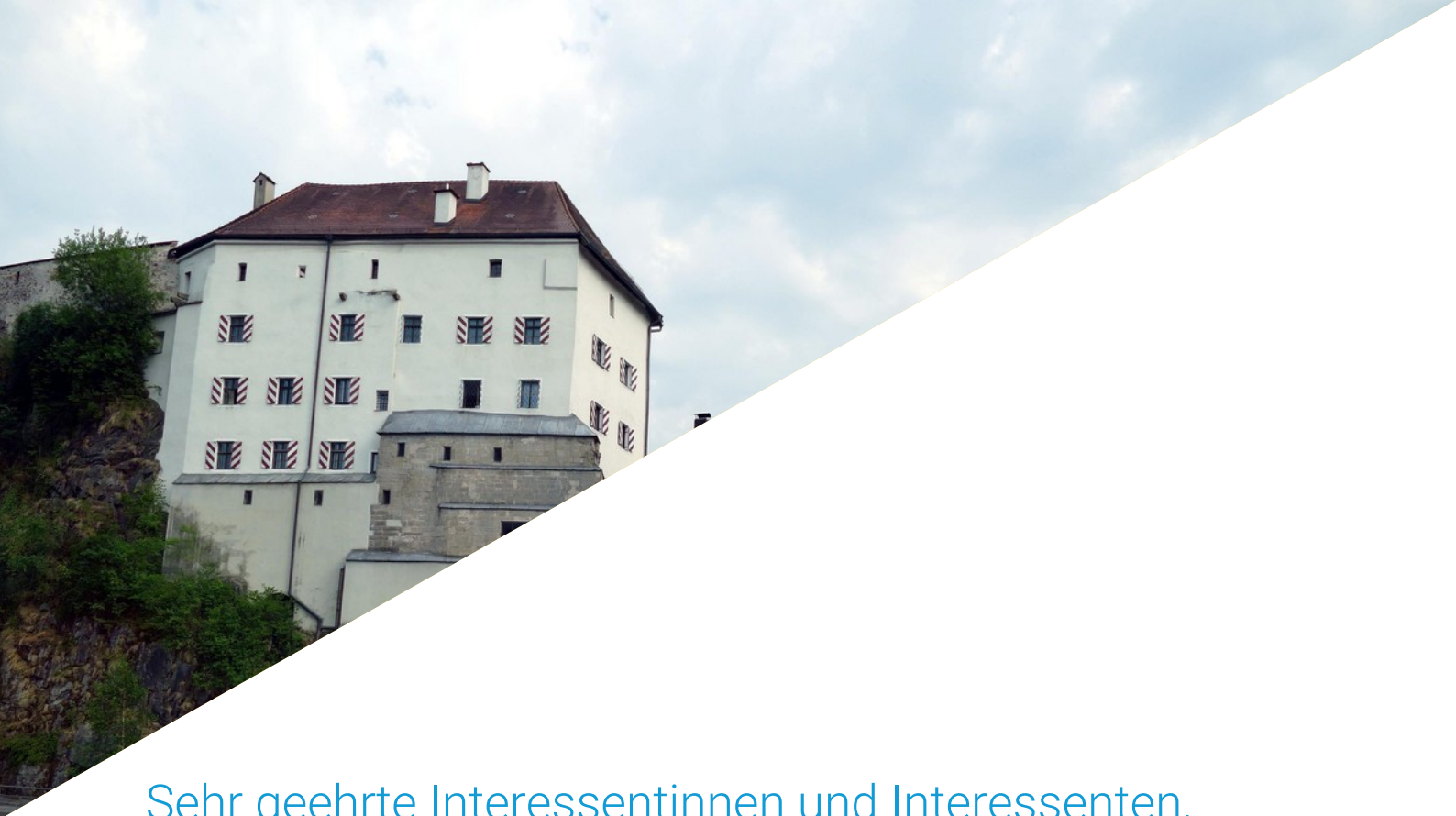
ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in
Passau



Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,
CSO



DIE STADT PASSAU

Passau, die Dreiflüssestadt im Herzen Europas, vereint historische Schönheit und moderne Lebendigkeit. Mit einer Bevölkerung von rund 54.401 Menschen und einer beachtlichen Wachstumsrate von 3,8 % seit 2020 zeigt Passau eine dynamische Entwicklung. Die Stadt bietet nicht nur eine malerische Kulisse, sondern auch eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einem lebendigen studentischen Leben dank der renommierten Universität.

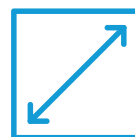
Passau auf einen Blick



Einwohner: 54.401
Bevölkerungsdichte:
775 / km²



Kaufpreisfaktor:
23,7



Fläche: 70,24 km²



Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:
41,8 %



Anteil Eigenheime:
41,0 %

Passaus wirtschaftliche Stärke profitiert von seiner Lage im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Tschechien, was insbesondere Pendlern und Unternehmen internationale Perspektiven eröffnet. Der Immobilienmarkt ist durch eine stabile Nachfrage geprägt, besonders bei Eigennutzern und Investoren, die von der Mietrendite von 4,2 % profitieren können. Mit einem Kaufpreisfaktor von 23,7 bleibt Passau für Kapitalanleger attraktiv.

Die vorherrschende Mietwohnform bietet Potenzial für Investitionen in den Mietwohnungssektor. Die größte Altersgruppe bilden die 45- bis 65-Jährigen, was auf eine stabile demografische Struktur hinweist. Insgesamt stellt Passau einen vielversprechenden Immobilienstandort mit solider Marktattraktivität dar.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



PASSAU - WOHNEIGENTUMSQUOTE

Der Immobilienmarkt in Passau ist geprägt von einer deutlichen Dominanz des Mietmarktes, mit einem Anteil von 58,2 % an Mietwohnungen. Diese Verteilung bietet Investoren hervorragende Chancen, insbesondere im Bereich der Mietwohnungen, da die Nachfrage kontinuierlich stabil bleibt. Die vorherrschenden Mehrparteienhäuser, die 59,0 % des Immobilienbestands ausmachen, unterstreichen das Potenzial für Investitionen in Wohnanlagen und Mehrfamilienhäuser.

Für Investoren bietet sich die Möglichkeit, von der konstanten Nachfrage zu profitieren und durch gezielte Investitionen im Mietwohnungssektor attraktive Renditen zu erzielen.

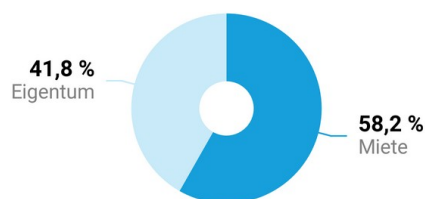
Kreisfreie Stadt Passau

Häufigste Wohnform
Miete

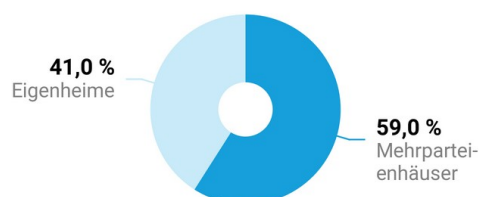
Entwicklung seit 2020
-5,0 %p

Mit der starken Präsenz von Studierenden und Pendlern in der Region besteht ein hohes Nachfragepotenzial, das sich positiv auf Mietrenditen auswirkt.

Die Eigentumsquote in Passau liegt unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte und signalisiert weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietobjekten. Diese Marktsituation eröffnet Investoren lukrative Gelegenheiten zur Erhöhung ihres Portfolios im Bereich vermieteter Immobilien.



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



Quelle: PriceHubble, Infas360

PASSAU - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

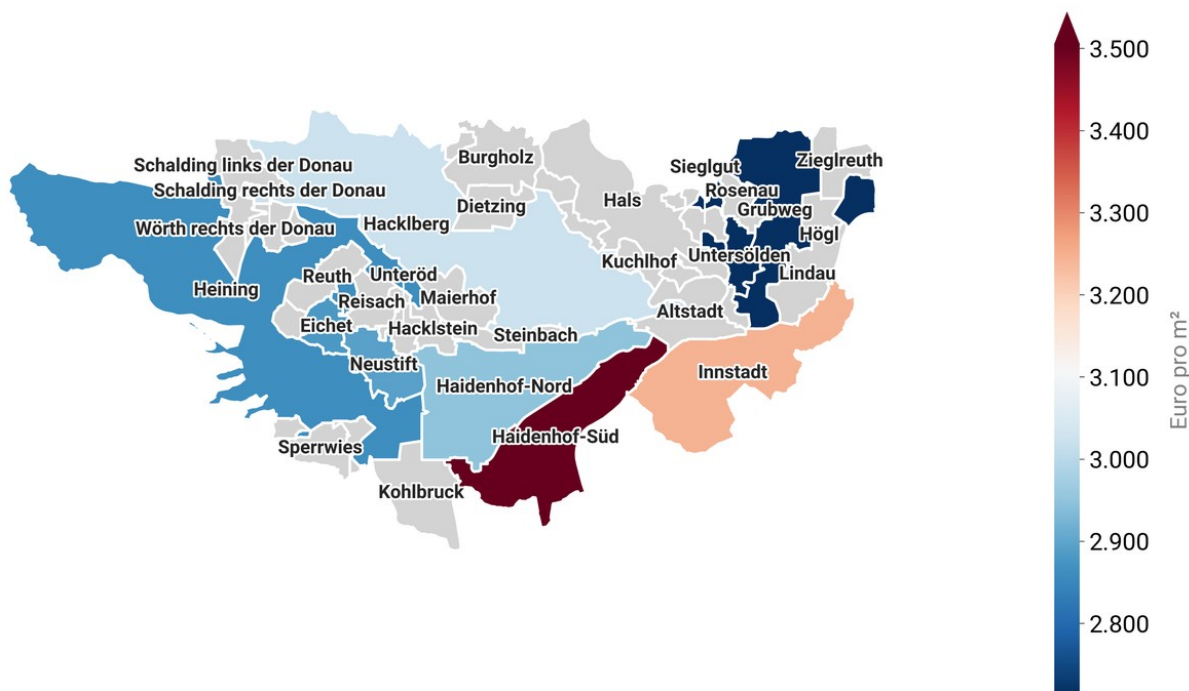
In Passau ist die Lage der zentrale Preistreiber, wobei auch Energieeffizienz zunehmend an Bedeutung gewinnt. Innerhalb der Stadt gibt es deutliche Preisunterschiede: So verzeichnet Haidenhof-Süd mit 3.793 €/m² den höchsten Medianpreis. Die durchschnittlichen Verkaufspreise liegen bei 3.030,80 €/m². Der Markt zeigt sich stabil, was ihn sowohl für Eigennutzer als auch Investoren attraktiv macht.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt
Passau

3.031 €
+1,0 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



PASSAU - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

Einfamilienhäuser

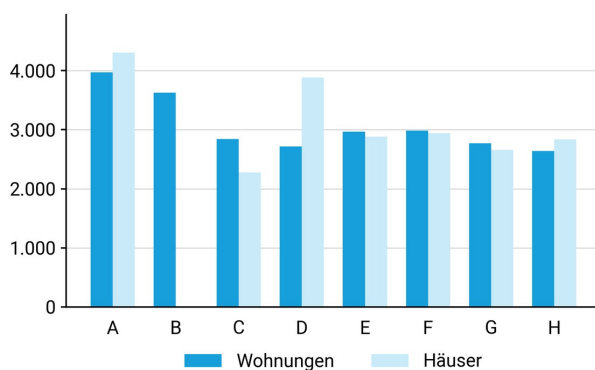
Energieeffiziente Einfamilienhäuser in Passau bieten ein erhebliches Investitionspotenzial. Obwohl die Kaufpreise je nach Energieeffizienzklasse variieren, bleibt der Wert energetisch optimierter Immobilien stabil oder steigt sogar. Käufer tendieren zunehmend zu energieeffizienten Objekten, um langfristige Kosteneinsparungen zu realisieren und ihren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Sanierungen können somit sowohl die Attraktivität als auch den Wiederverkaufswert erhöhen.

Wohnungen

Energieeffizienz gewinnt im Passauer Wohnungsmarkt zunehmend an Bedeutung. Wohnungen in der höchsten Effizienzklasse A erzielen Spitzenpreise von bis zu 3.972 €/m², was sie für Investoren besonders interessant macht. Diese Premiumpreise spiegeln die wachsende Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien wider, die langfristig sowohl ökologische als auch ökonomische Vorteile bieten. Investitionen in energieeffiziente Sanierungen können somit die Renditechancen erheblich steigern.



Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

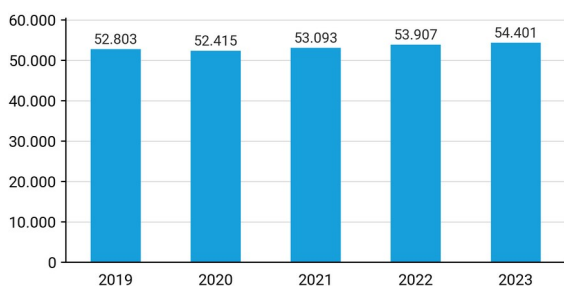


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise
Einfamilienhäuser (freistehend,
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug
nach Sanierung

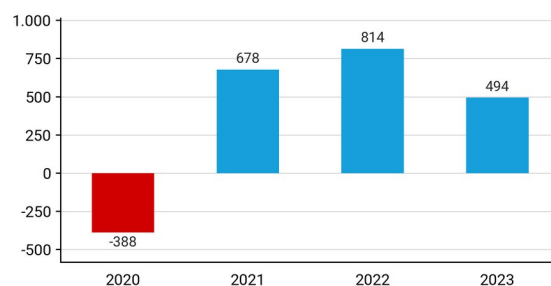
PASSAU - SOZIODEMOGRAFIE

Passau erlebt ein dynamisches Bevölkerungswachstum von 3,8 % seit 2020, was die Nachfrage nach Wohnraum weiter ankurbelt. Die Kaufkraft variiert stark innerhalb der Stadt, mit Spitzenwerten in Rittsteig und niedrigeren Werten in der Altstadt. Diese Unterschiede beeinflussen die Preisgestaltung im Immobilienmarkt und bieten Investoren vielfältige Chancen.

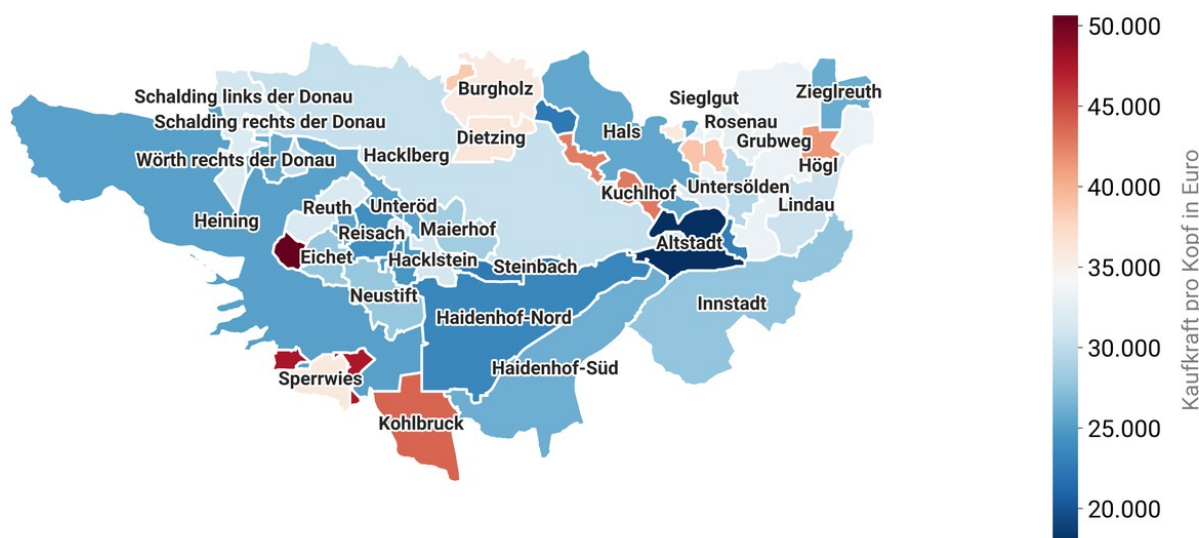
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Passau



Quelle Daten: PriceHubble,
Bertelsmann Stiftung, Infas360

PASSAU - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

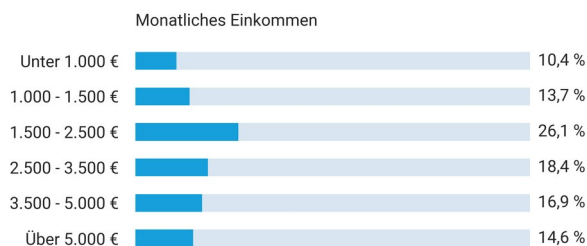


Passau bietet eine ausgewogene Einkommensverteilung, wobei die Mehrheit der Haushalte ein Einkommen zwischen 1.500 und 2.500 Euro netto hat. Die Altersstruktur zeigt einen bedeutenden Anteil von 45- bis 65-Jährigen, was auf eine stabile demografische Basis hinweist. Diese Gruppe trägt maßgeblich zur Nachfrage nach beständigem Wohnraum bei, während die jüngere Bevölkerung dynamische Impulse für den Mietmarkt setzt. Die soziale Durchmischung und die Entwicklung der Quartiere schaffen vielfältige Investitionsmöglichkeiten, von erschwinglichem Wohnraum bis hin zu hochpreisigen Objekten. Dies unterstützt eine lebendige Stadtentwicklung mit Potenzial für nachhaltiges Wachstum.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
1.500 - 2.500 €

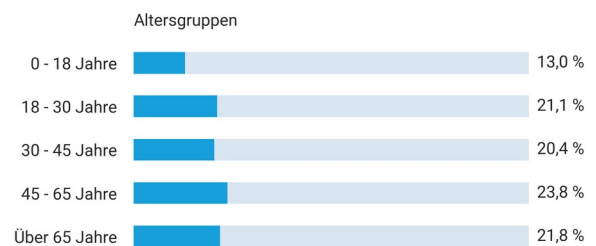
Entwicklung seit 2020
+5,8 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-1,4 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

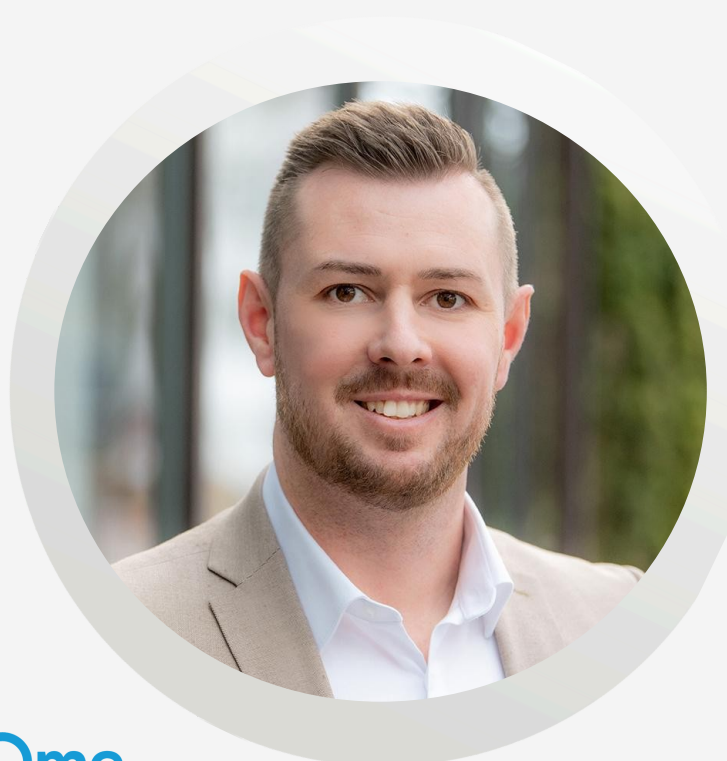
TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m ²	Entwicklung seit 2020
Eichet	2.880 €	+10,2 %
Haidenhof-Süd	3.793 €	+8,4 %
Grubweg	2.712 €	+4,0 %
Innstadt	3.245 €	+2,0 %
Haidenhof-Nord	2.950 €	-1,7 %
Hacklberg	3.023 €	-2,4 %
Neustift	2.893 €	-3,6 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Jens Schmidt, PlanetHome Regionalleiter Bayern Nord

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.



PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.



Telefon: +49 89 76774-0

Email: info@planethome.com

Website: www.planethome.de



MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme