

## Immobilienmarkt Landkreis Passau

# Herbstreport 2023

Die wichtigsten Daten im Überblick



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte beim Landratsamt Passau



# Herbstreport 2023

## Die wichtigsten Daten im Überblick

### Marktdaten - Überblick Immobilien- und Grundstücksmarkt

Der Immobilienmarkt im Landkreis Passau ist im Jahr 2023 deutlich eingebrochen. Wurden nach den Quartalen 1-3 im Jahr 2022 1.863 Kaufverträge registriert, so waren es im gleichen Zeitraum in 2023 nur noch 1.400 Kaufverträge. Dies entspricht einem Rückgang von rd. - 25 %. Noch deutlich ist der Einbruch beim Umsatz. Im Vergleich zum Vorjahr brach der Umsatz um rd. - 42 % ein.

Entwicklung Grundstücksmarkt Landkreis Passau				
	1.-3. Q. 2021	1.-3. Q. 2022	1.-3. Q. 2023	Veränderung zu 2022
<b>Anzahl Kaufverträge</b>	2.165	1.863	1.400	- 24,85 %
<b>Geldumsatz Mio. € (bereinigter Preis)</b>	480,2	463,6	268,5	- 42,08 %

Tabelle 1: Entwicklung Grundstücksmarkt Landkreis Passau

### Teilmarkt Wohnbauflächen

War der Teilmarkt Wohnbauflächen im Jahr 2022 bereits eingebrochen, setzte sich die Talfahrt im Jahr 2023 fort.

So wurden in den Quartalen 1-3 nur 116 Kaufverträge bei einem Geldumsatz von rd. 13,3 Mio. € abgeschlossen. Tabelle 2 zeigt rückläufige Entwicklung seit 2021.

Mögliche Ursachen für den Rückgang waren vermutlich zum einen die fehlende Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken am Markt und zum anderen die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. War im Jahr 2021 ein Wohnbaugrundstück zudem aufgrund der Strafzinsen bei Banken für zu viel Vermögen noch eine sehr interessante Kapitalanlage, so ist der Zinssatz für das Tagesgeld mittlerweile auf rd. 4 % gestiegen, weshalb die Nachfrage nach anderen Kapitalanlagen generell gesunken ist.

Tabelle 2 zeigt rückläufige Entwicklung seit 2021.

Entwicklung Teilmarkt Wohnbauflächen				
	1.-3. Q. 2021	1.-3. Q. 2022	1.-3. Q. 2023	Veränderung zu 2022
<b>Anzahl Kaufverträge</b>	284	137	116	- 15,33 %
<b>Geldumsatz Mio. € (bereinigter Preis)</b>	32,8	19,8	13,3	- 32,73 %
<b>Flächenumsatz ha</b>	27,67	14,10	10,39	- 26,29 %

Tabelle 2: Entwicklung Teilmarkt Wohnbauflächen

Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen hat die Preise in den letzten Jahren deutlich steigen lassen.

Die Auswertung für die Quartale 1-3 im Jahr 2023 hat nun ergeben, dass der mittlere Bodenpreis im Landkreis Passau erstmals rückläufig ist. So sanken Median und Mittelwert aller Verkaufspreise im Landkreis Passau um - 5,59% bzw. - 7,40 % gegenüber 2022.

Preisanalyse Wohnbauflächen					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Bodenpreis €/m <sup>2</sup>			mittlere Grundstücksgröße m <sup>2</sup>
		Preisspanne	Median	Mittelwert	
2021	262	23,36 - 317,98	116,10	135,54	809
2022	98	45,66 - 400,00	138,57	153,49	786
1.-3. Q. 2023	72	61,21 - 300,00	130,82	142,13	787

Tabelle 3: Preisentwicklung von Wohnbauflächen (Wi + Wg) im Landkreis Passau

## Teilmarkt Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geldumsatz von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern lag in den Quartalen 1-3 im Jahr 2023 bei rd. 75,38 Mio. €. Damit wurden rd. 41 Mio. € weniger in freist. Ein- und Zweifamilienhäuser investiert als in den Quartalen 1-3 im Jahr 2022. Dies entspricht einem Rückgang von rd. - 35 %.

Entwicklung Teilmarkt freist. EFH und ZFH				
	1.-3. Q. 2021	1.-3. Q. 2022	1.-3. Q. 2023	Veränderung zu 2022
<b>Anzahl Kaufverträge</b>	293	330	232	- 29,70 %
<b>Geldumsatz Mio. € (bereinigter Preis)</b>	93,82	116,54	75,38	- 35,32 %

Tabelle 4: Entwicklung Teilmarkt freist. EFH und ZFH

Um Aussagen zur Preisentwicklung machen zu können, wurden Kaufverträge von freist. Ein- und Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Grundstücksgröße zwischen 500 und 1.500 m<sup>2</sup> und einer Wohnflächen- und Baujahresangabe aus den Quartalen 1-3 im Jahr 2023 ausgewertet.

Der mittlere Kaufpreis im Landkreis Passau betrug in dieser Zeitspanne rd. 365.967 € und ist damit um rd. - 5 % gegenüber 2022 gesunken.

Entwicklung Kaufpreise freist. EFH u. ZFH		
Jahr	Anzahl	Mittelwert
1.-3. Q. 2023	118	365.967 €

Tabelle 5: Preisliche Entwicklung von freist. Ein- und Zweifamilienhäusern

## Teilmarkt Eigentumswohnungen

Auch der Teilmarkt Eigentumswohnungen verzeichnet im Jahr 2023 einen Rückgang. Ein besonders starker Einbruch ist im Segment Neubauwohnungen festzustellen. Hier ging in den Quartalen 1-3 der Geldumsatz um rd. - 60 % im Vergleich zu den Quartalen 1-3 im Vorjahr zurück. Dies entspricht - 29,46 Mio. € in absoluten Zahlen.

Die Tabellen 6 und 7 zeigen die rückläufige Entwicklung seit 2021 für Neubau- und Bestandswohnungen.

Entwicklung Teilmarkt ETW Neubau				
	1.-3. Q. 2021	1.-3. Q. 2022	1.-3. Q. 2023	Veränderung zu 2022
<b>Anzahl Kaufverträge</b>	162	139	60	- 56,83 %
<b>Geldumsatz Mio. € (bereinigter Preis)</b>	43,91	49,31	19,85	- 59,75 %

Tabelle 6 Entwicklung Teilmarkt ETW Neubau

Entwicklung Teilmarkt ETW Wiederverkauf				
	1.-3. Q. 2021	1.-3. Q. 2022	1.-3. Q. 2023	Veränderung zu 2022
<b>Anzahl Kaufverträge</b>	245	229	204	- 10,92 %
<b>Geldumsatz Mio. € (bereinigter Preis)</b>	35,68	37,20	30,28	- 18,61 %

Tabelle 7 Entwicklung Teilmarkt ETW Wiederverkauf

Um Aussagen zur Preisentwicklung machen zu können, wurden Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet.

Die Auswertungen beruhen auf geeigneten Verkäufen von Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis 120 m<sup>2</sup> im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Es erfolgt eine Auswertung von Verkäufen von Eigentumswohnungen ohne Stellplatzmöglichkeit und mit Stellplatzmöglichkeit, bei welchen der Gesamtpreis um die Stellplatzmöglichkeit bereinigt werden konnte.

Der mittlere Kaufpreis pro Quadratmeter für Neubauwohnungen im Landkreis Passau betrug in der Zeitspanne 1.-3. Q. 2023 entsprechend der Stichprobe ca. 3.853 € und ist damit um rd. 6 % gegenüber 2022 gestiegen. Hingegen ist der Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen um rd. - 10 % gefallen und liegt bei ca. 2.156 €/m<sup>2</sup>.

Die Tabellen 8 und 9 zeigen einen Überblick über das Preisniveau.

Bei den nachfolgenden Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

<b>Entwicklung Kaufpreise Eigentumswohnungen Neubau</b>		
Jahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge - Stichprobe	mittlerer Kaufpreis je WF qm (€/m <sup>2</sup> )
2022	105	3.635
1.-3. Q. 2023	29	3.853

**Tabelle 8: Preisliche Entwicklung von Eigentumswohnungen - Neubau**

<b>Entwicklung Kaufpreise Eigentumswohnungen Wiederverkauf</b>		
Jahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge - Stichprobe	mittlerer Kaufpreis je WF qm (€/m <sup>2</sup> )
2022	28	2.389
1.-3. Q. 2023	30	2.156

**Tabelle 9: Preisliche Entwicklung von Eigentumswohnungen - Wiederverkauf**

## Impressum

**Herausgeber:**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau

**Konzeption & Autor:**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Passau

Domplatz 11

94032 Passau

Herr Andreas Dötter

Leiter der Geschäftsstelle

M.Sc. Immobilienwirtschaft / Dipl. Geograph

Telefon: +49 851 397-292

Telefax: +49 851 397-303

E-Mail: [gutachterausschuss@landkreis-passau.de](mailto:gutachterausschuss@landkreis-passau.de)

Website: [www.landkreis-passau.de/landkreis-verwaltung-politik/gutachterausschuss](http://www.landkreis-passau.de/landkreis-verwaltung-politik/gutachterausschuss)

**Urheberrecht:**

Dieser Immobilienmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen oder von Auswertungsergebnissen sind nicht gestattet.

**Haftungsausschluss:**

Irrtum vorbehalten.

Die Daten wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Eine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten und Informationen kann jedoch nicht übernommen werden.

Das Land Bayern, der Landkreis Passau und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, welche durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereitgestellten Daten und Informationen entstehen.