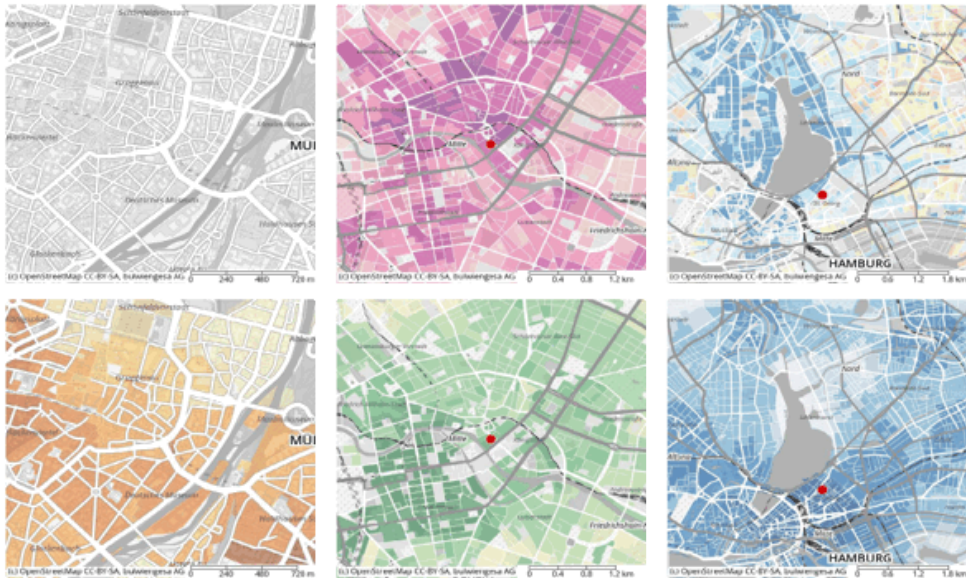
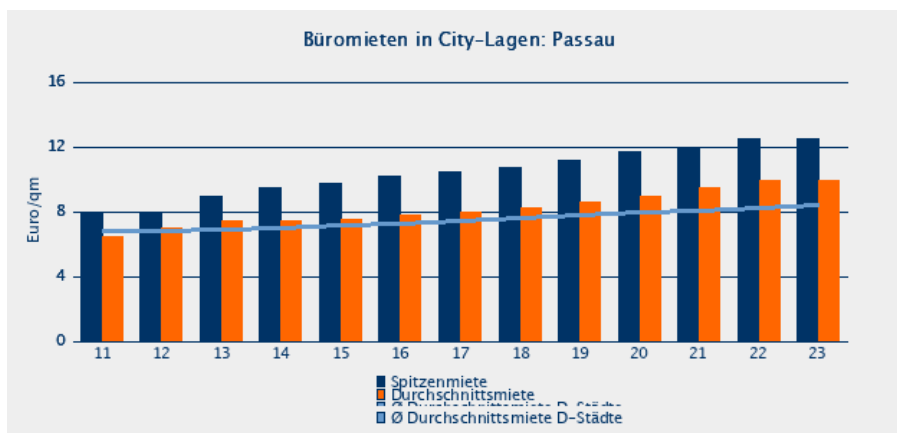


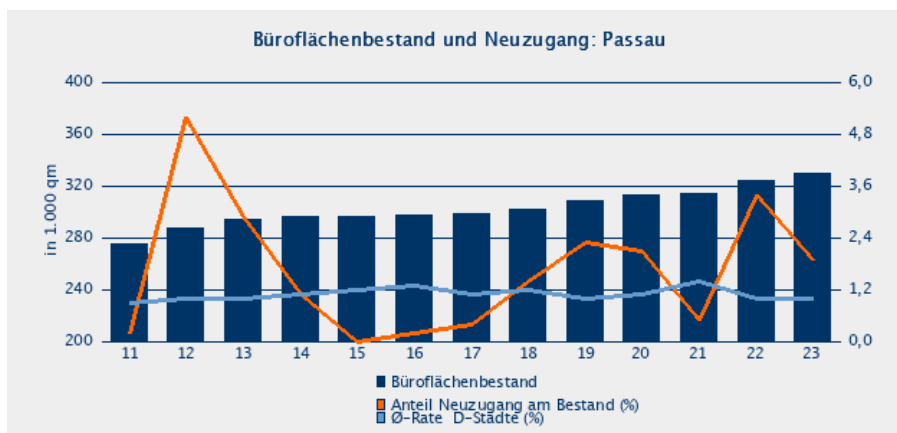
 **RIWIS Report**
Passau
Marktdaten Kurzreport



bulwiengesa AG 2023–12–15

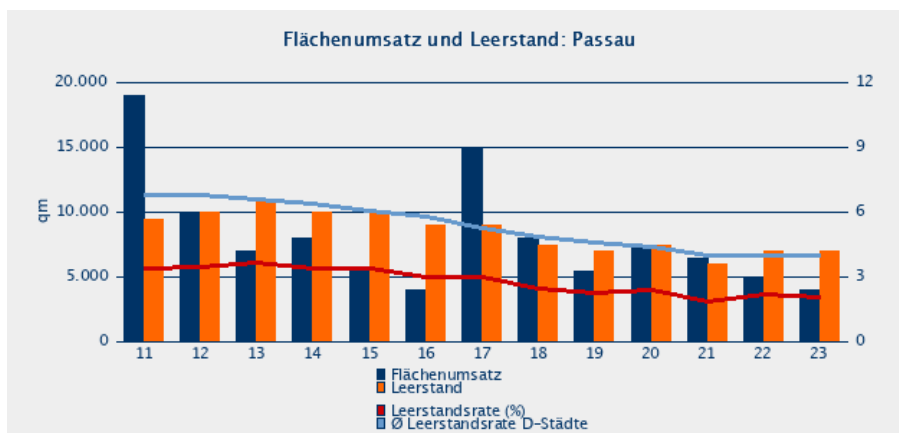


Büromieten und Renditen: Passau												
Euro / qm	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
City												
Spitzenmiete	9,0	9,5	9,8	10,2	10,5	10,8	11,2	11,7	12,0	12,5	12,5	15,7%
Durchschnittsmiete	7,5	7,5	7,6	7,8	8,0	8,3	8,6	9,0	9,5	10,0	10,0	20,5%
Cityrand												
Spitzenmiete	7,5	8,0	8,2	8,4	8,6	8,9	9,3	9,3	9,5	10,0	10,0	12,4%
Durchschnittsmiete	5,5	5,5	5,6	5,8	6,0	6,3	6,8	6,8	8,0	8,5	8,5	34,9%
Peripherie												
Spitzenmiete	5,0	5,0	5,0	5,0	5,3	6,0	6,8	6,7	6,6	7,0	8,0	33,3%
Durchschnittsmiete	4,0	4,0	4,0	4,2	4,5	5,5	6,0	5,9	5,9	6,3	6,8	23,6%
Bürozentren												
Spitzenmiete	7,8	8,0	8,0	8,0	8,0	9,0	10,0	9,8	10,0	11,0	11,0	22,2%
Durchschnittsmiete	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,8	7,5	7,4	7,7	8,0	8,3	22,1%
Nettoanfangs-Rendite												
zentrale Lagen	5,9%	5,7%	5,4%	5,2%	5,2%	5,1%	5,0%	5,0%	4,8%	5,0%	5,4%	0,3
dezentrale Lagen	6,9%	6,8%	6,5%	6,4%	6,3%	6,2%	6,1%	6,0%	5,9%	6,0%	6,3%	0,1

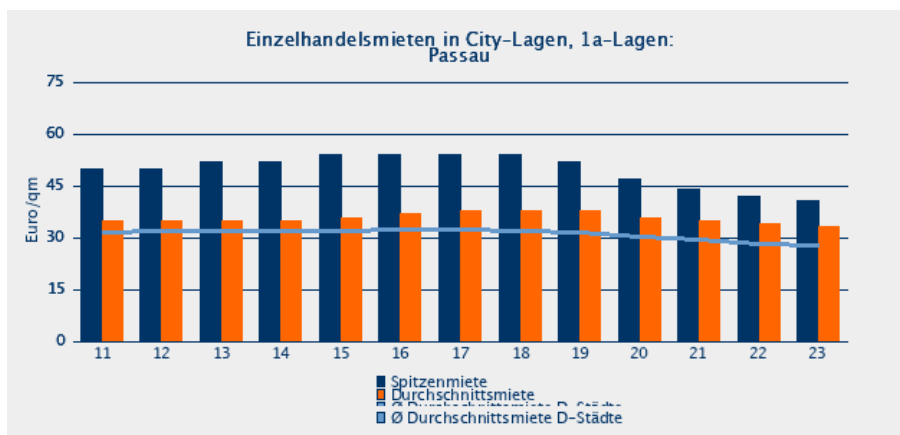


Büroflächenbestand und Neuzugang: Passau									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	19–23
Büroflächenbestand MFG in 1.000 qm	298	299	302	308	313	315	324	330	6,9 %
Durchschnittliche Bürofläche je Beschäftigten	17,5	17,0	16,8	16,9	17,3	17,1	17,3	17,3	
									Ø 19–23
Neuzugang (qm)	650	1.300	4.100	7.000	6.700	1.700	11.000	6.200	6.520
Anteil des Neuzugangs am Bestand	0,2 %	0,4 %	1,4 %	2,3 %	2,1 %	0,5 %	3,4 %	1,9 %	

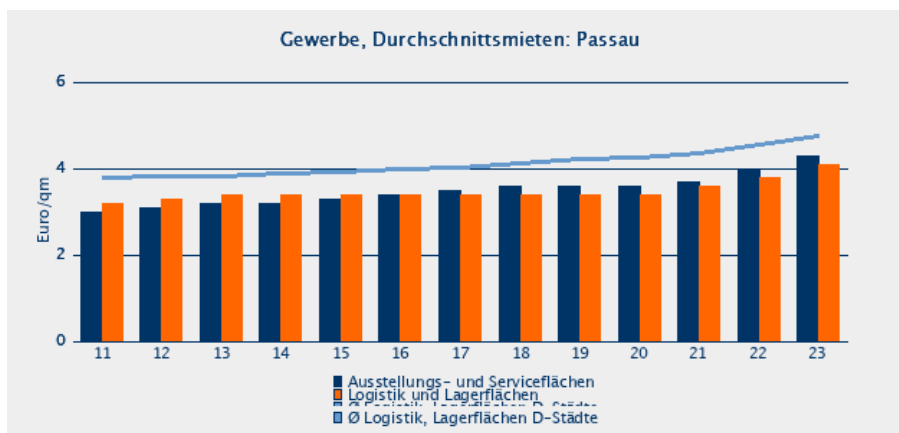
Fertigstellungen und Genehmigungen laut amtlicher Statistik									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ø 19–22
Fertigstellung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)	4.345		1.035	2.857	2.213	605	3.000		2.169
Genehmigung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)	16.883	2.027	1.744	1.904					1.904
Genehmigungsüberhang	12.538		709	-953					-953



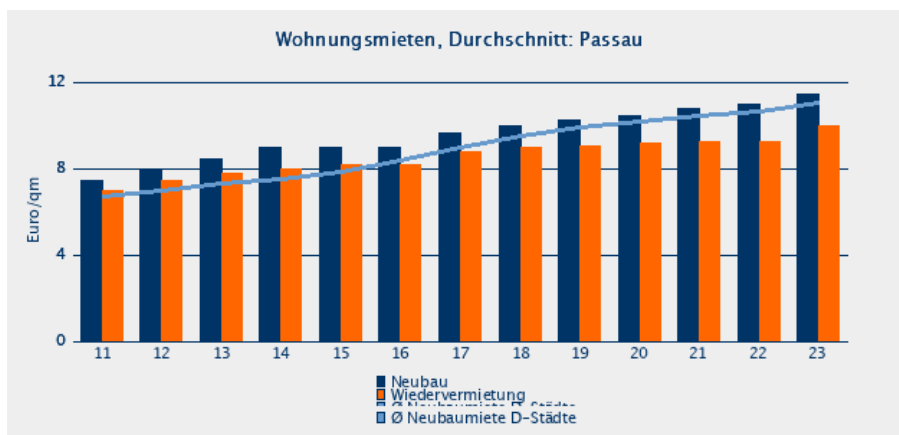
Büroflächenumsatz und Leerstand: Passau								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18–23
Büroflächenbestand MFG in 1.000 qm	299	302	308	313	315	324	330	9,1 %
								Ø 18–23
Büroflächenumsatz in 1.000 qm	15,0	8,0	5,5	7,5	6,5	5,0	4,0	6,1
Leerstand (1.000 qm)	9,0	7,5	7,0	7,5	6,0	7,0	7,0	7,0
Leerstandsrate	3,0 %	2,5 %	2,3 %	2,4 %	1,9 %	2,2 %	2,1 %	
Verhältnis Leerstand zu Umsatz	60,0 %	93,8 %	127,3 %	100,0 %	92,3 %	140,0 %	175,0 %	



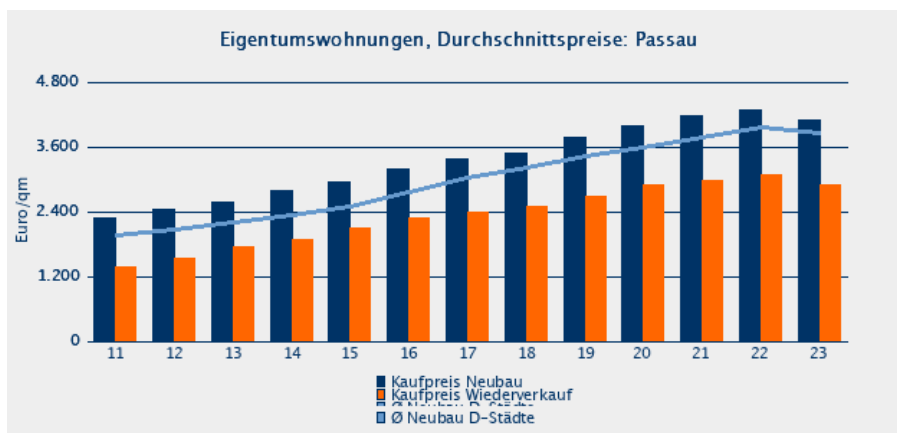
Mieten und Renditen Einzelhandel: Passau												
Euro / qm	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18–23
City (1a–Lage)												
Spitzenmiete	52,0	52,0	54,0	54,0	54,0	54,0	52,0	47,0	44,0	42,0	41,0	-24,1%
Durchschnittsmiete	35,0	35,0	36,0	37,0	38,0	38,0	38,0	36,0	35,0	34,0	33,5	-11,8%
City Nebenlagen (1b–Lage)												
Spitzenmiete	19,0	19,0	19,0	19,0	19,0	19,0	19,0	18,0	17,0	16,0	15,0	-21,1%
Stadtteillage												
Spitzenmiete	12,0	12,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	12,5	12,5	12,5	-3,8%
Durchschnittsmiete	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	0,0%
Nettoanfangs–Rendite												
City, 1a–Lage	6,3 %	6,1 %	5,9 %	5,6 %	5,1 %	4,9 %	4,7 %	4,7 %	4,9 %	5,1 %	5,7 %	0,8
Fachmarkt, dezentrale Lagen	8,0 %	7,9 %	7,7 %	7,2 %	6,4 %	5,9 %	5,6 %	5,4 %	5,3 %	5,6 %	6,2 %	0,3



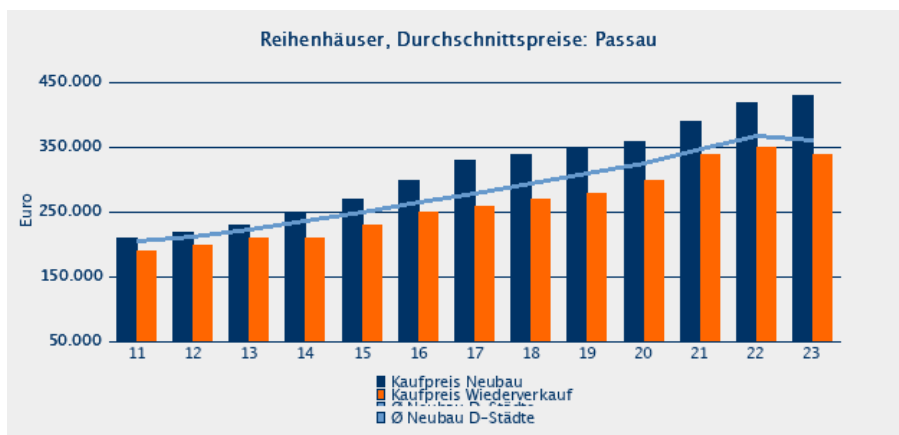
Mieten, Preise und Renditen für Gewerbeflächen: Passau												
Euro / qm	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18–23
Logistik- und Lagerflächen												
Spitzenmiete	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,6	4,9	5,4	20,0%
Durchschnittsmiete	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,6	3,8	4,1	20,6%
Ausstellungs- und Serviceflächen												
Spitzenmiete	4,3	4,3	4,4	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,8	5,1	5,6	24,4%
Durchschnittsmiete	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,6	3,6	3,7	4,0	4,3	19,4%
Gewerbegrundstück												
Durchschnittspreis	115	130	135	155	155	155	155	155	195	200	195	25,8%
Nettoanfangs-Rendite, Logistik- und Lagerflächen												
Spitzenrendite	8,8%	8,7%	8,3%	7,9%	7,5%	7,4%	7,3%	7,0%	6,0%	6,1%	6,6%	-0,8
Durchschnittsrendite	9,8%	9,8%	9,7%	9,6%	9,5%	9,0%	8,8%	8,5%	7,2%	7,3%	7,7%	-1,3



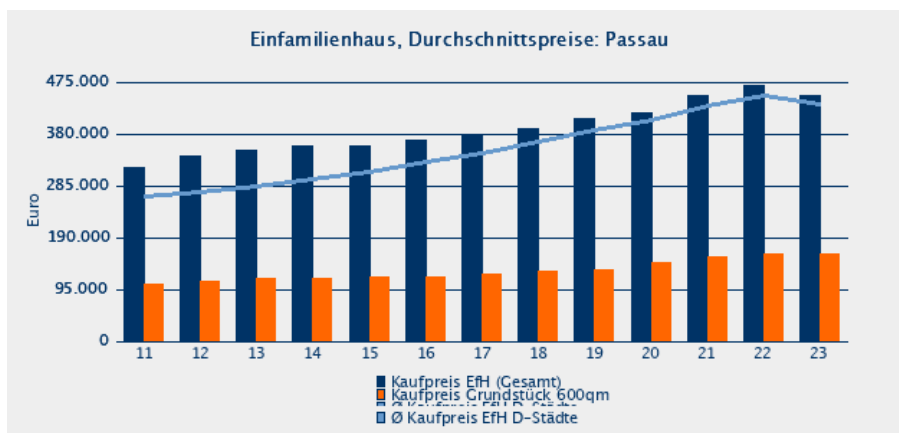
Wohnungsmieten und Vervielfacher: Passau												
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Wohnungsmieten Neubau: Euro / qm												
von ...	7,00	7,50	7,50	7,60	8,00	9,00	9,30	9,30	9,40	9,40	10,00	11,1%
... bis	10,00	11,00	11,00	11,00	11,50	12,00	12,30	12,50	13,00	13,00	14,00	16,7%
Durchschnitt	8,50	9,00	9,00	9,00	9,70	10,00	10,30	10,50	10,80	11,00	11,50	15,0%
Wohnungsmieten Wiedervermietung: Euro / qm												
von ...	6,00	6,30	6,30	6,50	6,70	7,00	7,10	7,10	7,30	7,30	8,00	14,3%
... bis	9,70	9,70	9,70	10,00	10,20	10,50	11,00	11,20	11,50	11,60	12,00	14,3%
Durchschnitt	7,80	8,00	8,20	8,20	8,80	9,00	9,10	9,20	9,30	9,30	10,00	11,1%
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser (Bestand)												
von ...	16,5	16,5	16,5	17,0	18,0	20,0	20,0	20,0	21,0	21,0	17,0	-3,0
... bis	19,0	20,0	20,5	22,0	23,0	25,0	27,0	28,0	29,0	29,0	25,0	0,0
Durchschnitt	17,5	17,7	18,0	19,5	21,0	22,5	23,0	24,0	25,0	25,0	21,0	-1,5



Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Passau												
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Neubau: Euro / qm												
von ...	2.300	2.400	2.600	2.850	3.000	3.100	3.200	3.200	3.300	3.400	3.300	6,5%
... bis	3.250	3.400	3.700	4.100	4.300	4.400	4.500	4.800	4.900	5.000	4.900	11,4%
Durchschnitt	2.600	2.800	2.950	3.200	3.400	3.500	3.800	4.000	4.200	4.300	4.100	17,1%
Wiederverkauf: Euro / qm												
von ...	1.300	1.350	1.500	1.650	1.850	1.900	2.000	2.000	2.100	2.200	2.100	10,5%
... bis	2.400	2.550	2.700	2.900	3.200	3.500	3.800	4.000	4.100	4.200	4.000	14,3%
Durchschnitt	1.750	1.900	2.100	2.300	2.400	2.500	2.700	2.900	3.000	3.100	2.900	16,0%
Kaufpreis Grundstück für Mehrfamilienhäuser: Euro / qm												
von ...	170	170	170	180	185	200	210	220	240	250	240	20,0%
... bis	265	265	270	280	290	310	320	340	390	420	420	35,5%
Durchschnitt	210	210	220	230	250	260	270	280	310	340	330	26,9%



Kaufpreise für Reihenhäuser: Passau									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Neubau: Euro									
von ...	260.000	270.000	280.000	280.000	280.000	290.000	300.000	310.000	10,7%
... bis	370.000	400.000	430.000	450.000	460.000	500.000	520.000	520.000	20,9%
Durchschnitt	300.000	330.000	340.000	350.000	360.000	390.000	420.000	430.000	26,5%
Wiederverkauf: Euro									
von ...	220.000	230.000	230.000	230.000	240.000	270.000	280.000	270.000	17,4%
... bis	300.000	330.000	340.000	350.000	370.000	400.000	440.000	430.000	26,5%
Durchschnitt	250.000	260.000	270.000	280.000	300.000	340.000	350.000	340.000	25,9%



Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Passau									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Kaufpreis Einfamilienhaus: Euro									
von ...	305.000	310.000	310.000	320.000	320.000	330.000	330.000	310.000	0,0%
... bis	460.000	465.000	490.000	520.000	570.000	620.000	640.000	620.000	26,5%
Durchschnitt	370.000	380.000	390.000	410.000	420.000	450.000	470.000	450.000	15,4%
Kaufpreis Grundstück für Einfamilienhaus: Preise in Euro / qm									
von ...	140	145	150	150	155	170	190	190	26,7%
... bis	250	260	280	300	320	370	380	380	35,7%
Durchschnitt	200	205	215	220	240	260	270	270	25,6%