



Immobilienmarkt im Umbruch

Immer mehr Studentenwohnungen – Nebenkosten verunsichern Mieter wie Vermieter – Große Familienwohnungen fehlen

Von Daniela Stattenberger

Die Preise für Energie und Lebensmitteln steigen. Wie viel Geld bleibt da noch für ein eigenes Haus oder eine große Wohnung? Die PNF hat sich auf dem Passauer Immobilienmarkt nach den aktuellen Herausforderungen und Entwicklungen erkundigt.

Was die Studenten betrifft, so ist die Nachfrage nach den vergleichsweise günstigen Wohnungen des Studentenwerks Niederbayern/Oberplatz nach wie vor sehr hoch. Das bestätigt Studentenwerksprecher Nicolas Müller, „Wir stecken mitten im Vermietungsprozess für das Wintersemester 2022/2023“, erklärt er.

Ende September/Anfang Oktober finden die Aus- und Neuzuzüge in der Regel statt. Müller ist zuversichtlich: „Wir gehen davon aus, dass wir zum Wintersemester 2022/2023 wieder alle zur Verfügung stehenden Wohneinheiten vermieten werden.“

Aktuell sind wegen Bauarbeiten allerdings nicht alle Wohneinheiten des Studentenwerks zur Verfügung. In der Leonhard-Paminger-Straße sind keine Mieter, in den Häusern 23, 25 und 27 untergebracht. Statt 254 stehen dort zum Wintersemester mit den 98 zusätzlichen Wohneinheiten Plätze zur Verfügung. Der Hintergrund: Das Studentenwerk erweitert und modernisiert die Wohnanlage. Insgesamt sollen zusätzliche 98 Wohneinheiten entstehen, um künftig 352 Passauer Studierenden einen öffentlichen Wohnplatz in der Leonhard-Paminger-Straße anbieten zu können.

„Das Studentenwerk reagiert bei dieser Baumaßnahme schnell auf die Fördermöglichkeiten der WF-Förderung und damit auch auf die sich abzeichnende Energiekrise“, erklärt Nicolas Müller zum aktuellen Stand. Die Baumaßnahme sei kurzfristig auf einen höheren KW-40-Standard umgeplant worden.



Baustelle: Das Studentenwerk Niederbayern/Oberplatz erweitert das Wohnrahn an der Leonhard-Paminger-Straße. Zusätzliche 98 Wohneinheiten entstehen.

– Foto: Daringner

Vor der bereits vorhandenen Wohnanlage soll außerdem der Parkplatz überbaut werden. So sollen 85 zusätzliche Wohnplätze entstehen, aufgeteilt in Individualapartments mit eigener Nass-

Müller der Planungsarbeit erfolgen – danach wird der Rahmenetwapp festgelegt.

Die vielen Neubauten im Bereich Studentisches Wohnen in Passau stellt Klaus Fiedler, Chef von Haus und Grund, grundsätzlich als positiv dar. „Es tut sich ja einiges, nicht nur in der Leonhard-Paminger-, sondern auch in der Bahnhof- und Spitalhofstraße.“ Eventuell würden mit diesem Zusatzangebot einige größere, familienartige Wohnungen frei, die bisher als WG genutzt wurden, heißt er. „Auch wenn WG-Wohnungen für die Vermieter natürlich sehr lukrativ sind. Was die Mieter zahlen, das muss sich eine Familie erst einmal leisten können.“

zelle und Kleinküche, drei-WGs (nutzbar auch als Eltern-Kind-Apartment) sowie Wohngemeinschaften für je drei bis vier Bewohner. Daneben wird es neue Freizeitanlagen mit Grillplätzen sowie PKW- und Fahrradstellplätze ebenso wie Gemeinschaftsflächen geben. Bei der Errichtung der Wohnanlage werde auf Barrierefreiheit geachtet. Realisiert werden soll der Entwurf des Architekturbüros bta Gestalt & Randecker Architekten GmbH. Ende September soll laut

Drei Prozent Paus

Um drei Prozent gestiegen sind die Mieten in der Stadt Passau in einem Jahr. „Immocheck“ hat Daten aus dem ersten Halbjahr dieses Jahres verglichen mit den ersten sechs Monaten 2021.

In absoluten Zahlen steht eine Nettokaltmiete von 8,60 Euro in den ersten sechs Monaten des vorigen Jahres einem Quadratmeter Wert von 8,90 Euro im gleichen Zeitraum 2022 gegenüber.

Damit verzeichnet die Passau-Statistik einen relativ moderaten Anstieg. Heftiger geht es auf dem Land nach oben: In den Landkreis Altmühlung (+11 Prozent), Hof (+13), Kulmbach und Landsberg (+14) und Göttingen (+18) ließen die Teuerungen weit höher aus, meldet das Immobilien-Portal „immocheck“. Sprecher Pascal Kleibing: „Die deutlichsten prozentualen An-

stiege verzeichnen nämlich die Regionen mit vergleichsweise niedrigem Preisniveau. In den meisten Großstädten fallen die Anstiege eher moderat aus. Für die Mieten im Landkreis Passau wird ein Anstieg um zehn Prozent ausgesetzt von 7,10 Euro/qm auf 7,80 Euro/qm.“

In 115 von 126 untersuchten Städten und Landkreisen haben sich die Kaltmieten im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die Statistik erfasst Mietwohnungen in Bayern und Baden-Württemberg von 40 bis 120 qm Fläche (Bestand ohne Neubau).

Absolut gesehen gehört Passau noch immer zu den vergleichsweise günstigen Städten mit 7,80 Euro/qm im Durchschnitt. Das gleiche große Böblingen (knapp 500 Einwohner) in Baden-Württemberg zum Beispiel verzeichnet 12 Euro/qm. Spitzenreiter ist nach wie vor München mit 18,60 Euro/qm im Schnitt. – dan

die ein Eigenheim wollten, nun? Das sind meistens Familien. Nebenstellen sind für zu klein gewordenen Wohnung.“ Eine neue, größere, zu finden, könnte in Passau schwierig werden, befürchtet Fiedler. „Da besteht aus meiner Sicht der größte Bedarf.“ Er schwelgt: Familienwohnungen seien selten und auch die ukrainischen Neubürger mit ihren Kindern würden dafür Bedarf anmelden. „Wir haben bei den Geburtenzahlen positive Entwicklungen. Das wird sich zuspitzen.“

Eine große Herausforderung in der Beziehung zwischen Vermieter und Mieter werde im kommenden Jahr auch der Umgang mit den gestiegenen Energiekosten werden, glaubt Fiedler. „Da werden beide Seiten verantwortlich damit umgehen müssen.“

Die Leute lassen sich mit der Kaltmiete nicht mehr abspenken“, berichtet dazu Ulrich Popp von Popp Immobilien. „Was dagegen gut geht, sind Pauschalangebote.“ Neue Mietverträge seien in der Regel angepasst worden – um einen Automatismus, der Preisänderungen in den Verbraucherpreisenindex koppelt. „Sollt lassen sich die Mieter darauf ein, Unsicherheiten sind im Wohnraumsuchenden laut Popp dennoch anzumerken. Manche bleiben dabei, wo sie sind und ziehen nicht um.“

Die Unsicherheit könne man den Mietern derzeit helfen nicht nehmen. Auch Vermieter seien verunsichert, weiß Popp. „Ich kenne jemanden, der nach 40 Jahren vorerst nicht mehr vermieten möchte.“ Neue Mietverträge seien in der Regel angepasst worden und dass er darauf sitzen bleibt.“

Als Wohnort auf dem Wohnungsmarkt sieht Popp Neubauten mit modernem Heizungsanlagen, auch wenn sie teurer werden. Leerstände prognostiziert er auch: Insbesondere in der Immobilienbranche werden die Wohnungen den Nebenkosten.

Neben den Nebenkosten gehören bei den Ukrainern aktuell die nicht erschatzbare, vorläufige Aufenthaltsdauer zu den großen Unsicherheiten bei der Wohnungvermietung. Popp hat bei der Vermietung an Ukrainern aber gute Erfahrungen gemacht. Das Jobcenter sei bei den Betriebskosten „höflich kulant.“ Und die Solidarität sei groß. „Das Unternehmen Koor-Bremse habe beispielsweise sogar für einige Flüchtlinge, die in dem Betrieb arbeiten, eine Wohnung in Passau übernommen.“

Anzeige
Goldankauf zu Höchstpreisen!
Goldkoffer in der Rosenasse
Bergkristalle unter 1000,- €
09512/259122

Anzeige
MUSIKFEUERWERK
HEUTE 21.30 UHR
9.-18. September
PASSAU
Studentenwerk Oberbayern