



PASSAU

Leben an drei Flüssen

Mietspiegel für die Stadt Passau

Qualifizierter Mietspiegel ab 2026



PASSAU

DIE_DREI_FLÜSSE_STADT

Grenzenlos lebenswert

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Oberbürgermeisters	3
2	Allgemeine Hinweise	4
2.1	Mietspiegelerstellung	4
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	4
2.3	Geltungsbereich	5
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	5
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	5
3	Anwendung des Mietspiegels	6
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	6
3.2.	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	6
3.2	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
3.3	Mietpreisspannen	11
4	Anwendungsbeispiel	12
5	Lagekartierung	13
6	Straßenliste mit zugeordneter Wohnlage	14
8	Anerkennung des Mietspiegels durch die Vertreter der Interessen von Mietern und Vermietern	22
9	Information und Beratung	23

1 Vorwort des Oberbürgermeisters

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

ein qualifizierter Mietspiegel ist ein zentrales Instrument für Transparenz, Rechtssicherheit und Fairness auf dem Wohnungsmarkt. Er dient gleichermaßen als verlässliche Orientierung für Mietvertragsparteien wie auch als Grundlage für eine sachgerechte Bewertung der ortsüblichen Vergleichsmiete.



Der zum 01.01.2024 in Kraft getretene Mietspiegel der Stadt Passau wird zum 01.01.2026 turnusgemäß aktualisiert, um weiterhin den Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch zu entsprechen. Die Fortschreibung erfolgt auf Basis der VPI-Entwicklung und trägt damit den Entwicklungen auf dem Passauer Wohnungsmarkt Rechnung.

Unabhängig von der zwischenzeitlichen Änderung der landesrechtlichen Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung bleibt der Mietspiegel ein wesentliches Instrument zur Herstellung von Transparenz und zur Vermeidung von Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien. Er stärkt die Akzeptanz mietrechtlicher Entscheidungen und trägt zu einem ausgewogenen Interessenausgleich bei.

Ich lade Sie herzlich ein, sich eingehend mit dem neuen Mietspiegel vertraut zu machen. Bei Fragen oder Anliegen stehen Ihnen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'J. Dupper'.

Jürgen Dupper, Oberbürgermeister der Stadt Passau

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung und Anpassung

Dieser Mietspiegel ist die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels aus 2024, welcher auf Basis einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage erstellt wurde. Die Datenerhebung wurde von der Stadt Passau in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen durchgeführt. Die Auswertung der erhobenen Daten erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg sowie Prof. Dr. Harry Haupt, Lehrstuhl für Statistik und Data Analytics der Universität Passau. Bei der Mietspiegelerstellung wurden das Mietspiegelreformgesetz sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR) umgesetzt. Zudem hat an der Erstellung des Mietspiegels ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der Kommune mitgewirkt.

Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen. Dies kann mittels Stichprobe oder anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung privater Haushalte in Deutschland (VPI) berechnet werden. Von dieser Option wurde für den Mietspiegel 2026 Gebrauch gemacht. Zum Zeitpunkt der Vorbereitung der Fortschreibung im Oktober 2025 hat das Statistische Bundesamt den aktuellsten VPI vom September 2025 mit 122,6 veröffentlicht (BJ 2020=100). Im Vergleich zum Erhebungsstichtag im Januar 2024 (117,6) ergibt sich damit eine Preissteigerung in Höhe von 4,25 %.

Zum 01.01.2026 wird der Mietspiegel mittels VPI-Anpassung um 4,25 % angehoben, um die ortsübliche Vergleichsmiete an die Preisentwicklung anzupassen und die Qualifizierung des Mietspiegels zu erhalten.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Passau gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versälicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 und 150 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei dem Baujahr, der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= **Basis-Nettomiete**) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m² pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche inkl. Spannbreite. Die ursprünglichen Werte wurden zum 01.01.2026 mit 4,25 % fortgeschrieben.

Wohn- fläche	unter Spanne	€/m ²	obere Spanne
25	10,26	12,36	14,47
26	10,07	12,13	14,20
27	9,89	11,92	13,94
28	9,72	11,71	13,70
29	9,56	11,52	13,48
30	9,42	11,35	13,28
31	9,28	11,19	13,09
32	9,15	11,03	12,90
33	9,03	10,88	12,73
34	8,92	10,75	12,58
35	8,82	10,62	12,43
36	8,71	10,50	12,28
37	8,62	10,38	12,15
38	8,53	10,28	12,03
39	8,45	10,17	11,90
40	8,37	10,08	11,79
41	8,29	9,99	11,68
42	8,21	9,89	11,58
43	8,14	9,81	11,48

44	8,07	9,73	11,38
45	8,01	9,65	11,29
46	7,95	9,58	11,21
47	7,89	9,51	11,12
48	7,84	9,45	11,05
49	7,79	9,38	10,98
50	7,74	9,32	10,90
51	7,68	9,26	10,83
52	7,63	9,19	10,76
53	7,59	9,14	10,70
54	7,55	9,09	10,64
55	7,50	9,04	10,58
56	7,46	8,99	10,51
57-58	7,40	8,91	10,43
59-60	7,33	8,83	10,33
61-63	7,24	8,73	10,21
64-66	7,15	8,61	10,07
67-69	7,06	8,51	9,95
70-76	6,93	8,35	9,77
77-80	6,80	8,19	9,59
81-86	6,71	8,09	9,47
87-92	6,62	7,98	9,33
93-99	6,52	7,85	9,18
100-107	6,42	7,74	9,05
108-119	6,32	7,61	8,90
120-131	6,21	7,49	8,76
132-140	6,13	7,39	8,65
141-150	6,07	7,32	8,56

3.2. Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in % Zuschlag/Abschlag	Übertrag Zuschlag/Abschlag
Baujahr		
bis 1918	0	
1919 - 1945	-7	
1946 - 1977	-10	
1978 - 1984	-5	
1985 - 1995	-1	
1996 - 2004	+6	
2005 - 2012	+12	
2013 - 2018	+19	
2019 - 2023	+24	
Vollmodernisierung, durchgeführt seit 2013		
Vollsanierung der Wohnung oder des Gebäudes mit Baujahr vor 1990	+11	
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013		
Mindestens 3 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen:	+6	
• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert • Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert • Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert • Schallschutz eingebaut • Fußböden erneuert • Fenster-/Rahmenerneuerung • Innen- und Wohnungstüren erneuert • Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert • barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (max. 4cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) • Grundriss verbessert • Dachsanierung • Fassadensanierung		

Ausstattung und Beschaffenheit		
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden		
Mindestens 3 der nachfolgend genannten Sanitärausstattungskriterien:	+6	
• zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden • zweites WC/Gäste-WC vorhanden • (separate) Einzeldusche • Fußbodenheizung • Belüftung(sanlage) • separater WC-Raum vorhanden • Handtuchheizkörper • zweites Waschbecken im selben Badezimmer		
Einbauküche mit mindestens drei Elektroeinbaugeräten (z. B. Herd/Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	+4	
Terrasse oder Dachterrasse	+6	
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Stockwerken	+7	
Überwiegend Parkett-, Dielen- oder Steinfußboden im überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad verbaut	+3	
Energiebedarfsklasse lt. Energiebedarfsausweis lautet F, G oder H; bzw. der Wert kWh/m²a ist größer oder gleich 200 (ohne Energieausweis)	-9	
Teppichboden, PVC- oder Linoleum-Boden im überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad verbaut, welcher seit 2013 nicht modernisiert bzw. saniert wurde	-11	
Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)		
Zone A	0	
Zone B	-7	
Zone C	-10	
Punktsumme der Zuschläge/ Abschläge:		

3.2 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
			x		: 100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
			±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
			x		=	

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.mietspiegel-passau.de.

3.3 Mietpreisspannen

Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich ca. zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Passau auf durchschnittlich 17 Prozent. Dieses Intervall verteilt sich um die **durchschnittliche bzw. mittlere** ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche aus Tabelle 1.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können auch Merkmale herangezogen werden, welche nicht im Mietspiegel ausgewiesen sind. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- | |
|--|
| ▪ Gebäudetyp ist ein Einfamilienhaus, Doppelhaus, Einliegerwohnung, Mehrfamilienhaus |
| ▪ zentrale oder dezentrale Warmwasserversorgung |
| ▪ alte Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz |
| ▪ weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden |
| ▪ barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) |
| ▪ mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung |
| ▪ Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m ² Grundfläche) |
| ▪ Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein |
| ▪ Einfach- oder Mehrfachverglasung der Fenster |
| ▪ keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter) |
| ▪ zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum) |
| ▪ Glasfaseranbindung vorhanden |

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

4 Anwendungsbeispiel

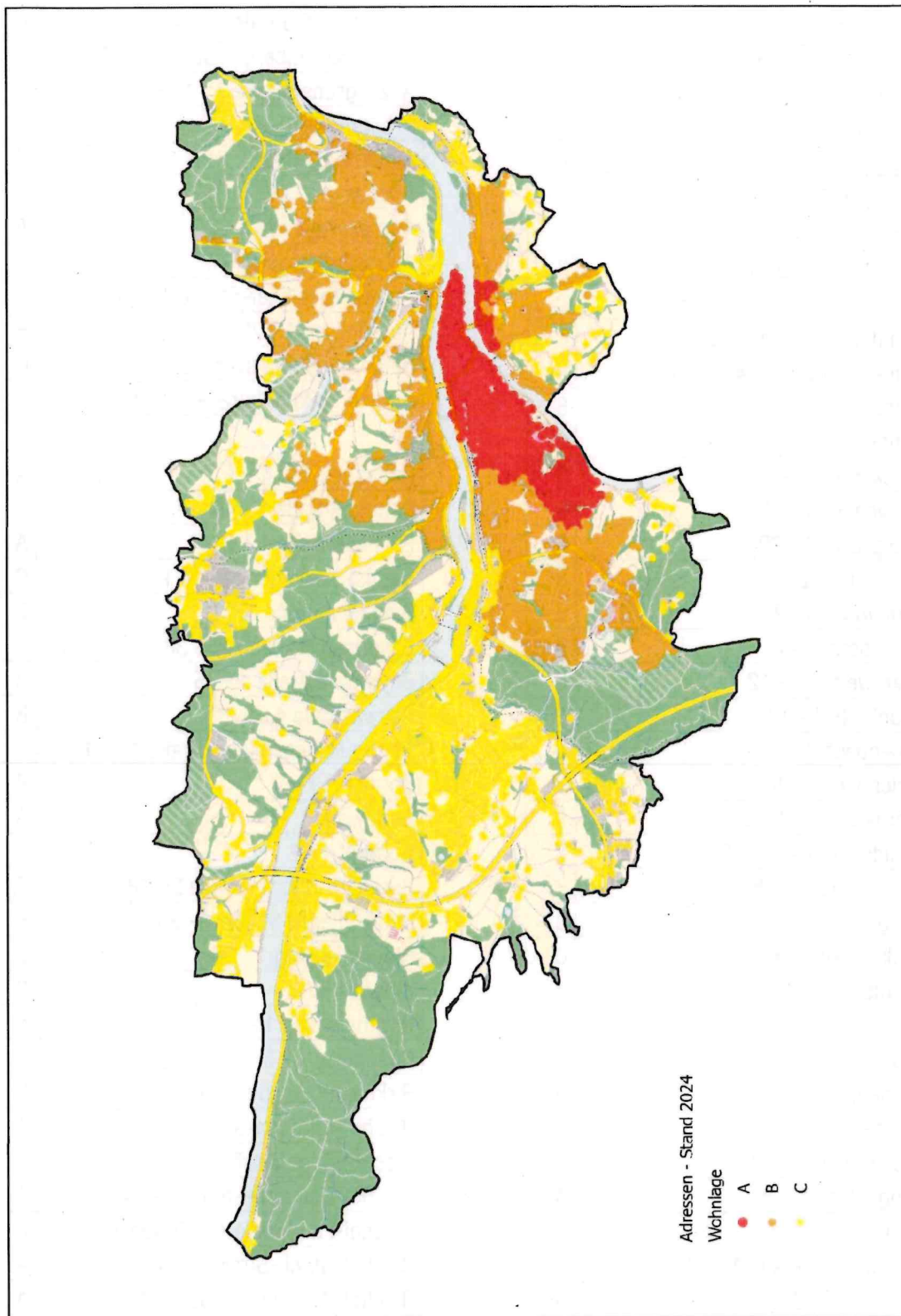
Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,76 Euro/m ²	
	Baujahr	1978		
Tabelle 2	Baujahr	1978	Zuschlag	Abschlag
	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	+11%	-5 %
	Ausstattung und Beschaffenheit	Aufzug (in Gebäude mit 3 Stockwerken)	+7 %	
		Terrasse	+6 %	
		Einbauküche	+4 %	
	Lage	Zone B		-7 %
Punktsomme der Zuschläge bzw. der Abschläge			+28%	-12%

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²			Ergebnis A
					7,76
B	aus Tabelle 2	Summe Zuschläge in %	–	Summe Abschläge in %	= Ergebnis B
		+ 28	–	12	+16
			=		
C	Umrechnung der Differenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²		Ergebnis A	x Ergebnis B	Ergebnis C
			7,76	x 16	: 100 = 1,24
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)		Ergebnis A	± Ergebnis C	Ergebnis D
			7,76	± 1,24	= 9,00
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche	Ergebnis E
			9,00	x 84	= 756,00

5 Lagekartierung



6 Straßenliste mit zugeordneter Wohnlage

A	
Abteistraße 2 - 69	B
Achatiusstraße 2 - 31	B
Adalbert-Stifter-Straße 1 - 20	A
Adolf-Höllinger-Straße 1 - 3	C
Adolf-Langer-Weg 1 - 15	C
Agnesweg 1 - 5	B
Akitastraße 1 - 14	B
Albert-Lucas-Straße 1 - 10	B
Alte Poststraße 1 - 96	C
Alte Raiffeisenstraße 1 - 5	C
Alte Rieser Straße 1 - 40	B
Alte Straße 2 - 110	B
Altmannstraße 1 - 11	C
Am Bäckerholz 1 - 21	B
Am Belvedere 3 - 21	B
Am Bergacker 1 - 20	C
Am Bramerhof 2 - 30	B
Am Breinhof 20 - 22	B
Am Burgberg 1 - 4	B
Am Deglweiher 1 - 12	C
Am Döbldobl 1 - 17	B
Am Erlenbach 1	B
Am Erlenbach 2 - 8	C
Am Fernsehurm 1 - 6	B
Am Goldenen Steig 1 - 6	C
Am Hochpegel 1 - 28	B
Am Högl 2 - 12	B
Am Kellerberg 2 - 6	C
Am Lüftlberg 1 - 20	B
Am Mollnhof 2 - 7	B
Am Säumertor 1 - 2	C
Am Schanzl 2 - 10	A
Am Seidenhof 1 - 23	B
Am Severinstor 1 - 12	B
Am Voglfelsen 1 - 19	A
Am Wimhof 1 - 115	B
Amata-Grüner-Straße 1 - 17	B
Amselweg 4 - 12	B
An der Rodelwiese 1 - 39	B
Andreas-Stahl-Straße 1 - 3	B
Angerstraße 1 - 59	B
Anni-Simmeth-Weg 1 - 8	B

Anrichterstraße 1 - 87	C
Anton-Pötzl-Straße 4 - 24	B
Anton-Sickenberger-Straße 1 - 50	C
Anzengruberstraße 1 - 19	C
Arberstraße 1 - 14	B
Asperreutherweg 1 - 22	C
Auenweg 1 - 17	B
Auerspergstraße 1 - 2	A
Augustinergasse 4 - 4	A
August-Riesinger-Straße 1 - 34	C
Aumühlweg 1 - 22	B
Äußere Spitalhofstraße 2 - 4	C
Äußere Spitalhofstraße 5 - 19	B
B	
Badhausgasse 1 - 1	A
Bahnhofstraße 1 - 40	A
Ballhausstiege 1 - 1	A
Baptist-Kitzlinger-Straße 1 - 14	C
Baumannstraße 1 - 31	C
Bayerisch Haibach 15 - 38	C
Bayerwaldstraße 1 - 35	B
Baywastraße 4 - 6	B
Benno-Hubensteiner-Straße 1 - 19	C
Bergfried 1 - 1	B
Berggasse 1 - 5	A
Berghof 1 - 2	C
Bernhard-Setzer-Straße 2 - 18	B
Betty-Pfleger-Straße 1 - 23	B
Bibereckerweg 1 - 50	C
Bierweg 6 - 8	C
Birgmeierweg 1 - 26	C
Birkenweg 1 - 5	C
Birkhamer Straße 1 - 26	B
Bischof-Altmann-Straße 2 - 12	A
Bischof-Eder-Straße 1 - 20	B
Bischof-Heinrich-Straße 1 - 34	A
Bischof-Landersdorfer-Straße 1 - 78	B
Bischof-Ulrich-Straße 1 - 4	A
Bischof-Wolfer-Straße 1 - 42	A
Blumenstraße 1 - 18	C
Bockhof 1 - 3	B
Bockhofweg 1 - 5	B
Böhmerwaldstraße 1 - 14	B

Böhmerwaldstraße 16	A
Bozener Straße 11 - 18	B
Brandweg 1 - 37	C
Bratfischwinkel 1 - 14	A
Bräugasse 5 - 29	A
Bräuhausgasse 1 - 20	B
Bräuhausplatz 1 - 17	B
Breiteichweg 1 - 8	B
Breslauer Straße 1 - 63	B
Brixener Straße 1 - 11, 6 - 64	B
Brixener Straße 13 - 23, 70 - 86	A
Brunecker Straße 1 - 20	B
Brunndobl 2 - 10	C
Brunngasse 1 - 29	A
Brunnhäuslweg 1 - 25	B
Buchenstraße 1 - 15	C
Budweiser Straße 1 - 20	B
Burgholz 1 - 1	C
Burgweg 2 - 15	B
C	
Carlonegasse 1 - 3	A
Carossastraße 1 - 93	C
Christdobl 1 - 19	B
D	
Danziger Straße 3 - 51	B
Deglgasse 1 - 5	C
Dieter-Stauber-Straße 1 - 32	B
Dietrich-Bonhoeffer-Platz 1 - 2	A
Dietzing 1 - 11	C
Doblhof 1 - 9	B
Doblsteiner Weg 1 - 6	C
Doblweg 1 - 22	B
Domplatz 1 - 11	A
Donauhof 1 - 2	C
Donau-Schwaben-Straße 1 - 40	B
Donaustraße 1 - 71	C
Donauweg 1 - 5	B
Dr.-Atzinger-Straße 1 - 5	B
Dr.-Eggersdorfer-Straße 1 - 10	B
Dr.-Emil-Brichta-Straße 1 - 11	B
Dr.-Ernst-Derra-Straße 2 - 8	B
Dr.-Fritz-Ebbert-Straße 1 - 43	B
Dr.-Geiger-Weg 1 - 10	B
Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 1 - 32	A
Dr.-Hellge-Straße 1 - 19	A

Dr.-Karl-Fuchs-Straße 1 - 25	B
Dr.-Mayerhausen-Straße 1 - 11	B
Dr.-Ritter-von-Scheuring-Straße 2 - 32	B
Dr.-Sittler-Straße 1 - 31	B
Dr.-Stephan-Billinger-Straße 1 - 52	B
Dr.-von-Pichler-Platz 1 - 6	B
Dr.-Winklhofer-Straße 1 - 66	C
Dreisesselweg 1 - 30	B
Drosselweg 2 - 6	C
E	
Eck 1 - 6	C
Eduard-Hamm-Straße 4 - 20	A
Eduard-Poschinger-Weg 2 - 8	C
Eggendobl 2 - 22	B
Eichendorffstraße 1 - 26	C
Eichenhain 1 - 21	C
Eichetstraße 1 - 53	C
Einbüglweg 2 - 18	C
Einöder Straße 1 - 28	C
Elise-Langesee-Weg 1 - 7	B
Emerenz-Meier-Straße 4 - 48	C
Emil-Richter-Straße 1 - 1	C
Englboding 1 - 5	C
Englmeierstraße 2 - 33	B
Eppaner Straße 1 - 14	B
Erdbrüst 1 - 3	B
Erhardstraße 1 - 6	A
Erna-Schützenberger-Straße 1 - 21	B
F	
Fährweg 1 - 3	C
Falkensteinstraße 1 - 24	B
Färbergasse 1 - 9	B
Fattinger Straße 6 - 38	C
Feldweg 1 - 49	C
Ferdinand-Wagner-Straße 1 - 20	B
Finkenstraße 1 - 9	C
Firmianguet 2 - 12	B
Firmianstraße 1 - 10	A
Fischerstraße 1 - 16	C
Fischmarktgasse 2 - 8	A
Fliederweg 1 - 6	C
Flieherweg 1 - 8	B
Florianstraße 1 - 20	B
Forchheimerstraße 1 - 11	B
Franz-Josef Streibl Straße 1 - 18	B

Franz-Mader-Straße 1 - 10	C
Franz-Stockbauer-Weg 1 - 29	A
Franz-Straßer-Straße 1 - 17	C
Franz-Wandl-Straße 1 - 14	B
Franz-Weismann-Straße 1 - 1	C
Franz-Wimmer-Straße 6 - 42	C
Franz-Xaver-Kurländer-Straße 7 - 30	B
Frauengasse 6 - 12	A
Fraunhoferstraße 1 - 10	C
Freinberger Straße 12	B
Freinberger Straße 9 - 11	C
Freudenhain 2 - 20	B
Freyunger Straße 2 - 54	C
Fritz-Gerstl-Straße 1 - 16	B
Fritz-Schäffer-Promenade 6 - 8	A
Frühlingstraße 1 - 21	B
Fuchsbauerweg 1 - 95	A
Fürstenweg 1 - 29	B
Fürstenzeller Straße 1 - 60	C
G	
Gabelsbergerstraße 1 - 11	A
Gablergasse 2 - 4	A
Gaißa 1 - 15	C
Gaißaweg 2 - 20	C
Ganghoferstraße 1 - 23	C
Garhammerweg 2 - 14	B
Gartenstraße 1 - 49	C
Gärtnerweg 1 - 34	C
Georg-Grامل-Straße 1 - 8	B
Georg-Philipp-Wörten-Straße 1 - 5	B
Georgstraße 1 - 21	B
Geranienweg 2 - 26	C
Gertraudstraße 1 - 6	B
Gionstraße 1 - 104	C
Giselastraße 1 - 14	A
Gleiwitzer Straße 1 - 15	B
Glockenstraße 1 - 30	B
Goldberg 1 - 20	C
Görlitzer Straße 1 - 34	B
Gottfried-Schäffer-Straße 1 - 20	A
Gotthardstraße 1 - 6	B
Göttweiger Straße 2 - 169	B
Grabengasse 1 - 38	A
Grafenleite 1 - 10	B
Graf-Leuchtenberg-Weg 3 - 8	B

Graf-Salm-Straße 1 - 48	A
Graf-Tiemo-Weg 1 - 19	C
Graf-Zeppelin-Straße 1 - 25	B
Graneckerstraße 1 - 6	B
Greppenweg 2 - 33	C
Gretli-Fuchs-Straße 7 - 21	B
Grillenöd 1 - 1	B
Große Klingergasse 1 - 17	A
Große Messergasse 1 - 14	A
Grünaustraße 1 - 42	A
Gründoblweg 3 - 3	C
Gschwendthannet 1 - 7	C
Gundackerstraße 4 - 7	A
Gunthersteig 2 - 10	B
Gustav-Haydn-Straße 1 - 21	C
Gutenbergstraße 1 - 14	C
Gütlbauerweg 1 - 31	B
H	
Haarschedl 1 - 12	C
Hafnergasse 1 - 7	B
Hagenauerstraße 3 - 60	B
Haissengasse 1 - 30	A
Haitzinger Straße 12 - 55	B
Haitzinger Straße 2 - 15	A
Haitzinger Straße 50 - 101	C
Hallerstraße 1 - 18	B
Halser Straße 1 - 55	B
Hammerbachstraße 1 - 26	C
Hammerberg 1 - 34	B
Hans-Hösl-Straße 1 - 53	C
Hans-Wasner-Straße 1 - 17	B
Haslachhof 28 - 59	C
Hedwigstraße 1 - 4	B
Heiliggeistgasse 1 - 23	A
Heilikastraße 1 - 23	B
Heininger Straße 1 - 87	C
Hellersberg 1 - 10	C
Hennebergerstraße 1 - 20	C
Hennengasse 2 - 4	A
Hermann-Mayrhofer-Straße 1 - 31	B
Hermann-von-Moreau-Straße 1 - 19	C
Hermann-Wösner-Straße 1 - 30	C
Herrenwiese 1 - 18	C
Heuwieserstraße 2 - 2	A
Heuwinkel 1 - 10	A

Hochlandweg 3 - 7	C
Hochsteinstraße 1 - 12	B
Hochstraße 1 - 33	A
Hofbauerngut 1	B
Hofbauerngut 2	C
Hoffeldweg 1 - 19	C
Hofingerweg 1 - 10	C
Höflein 1 - 1	C
Hofmannthalstraße 1 - 41	C
Höhenreutweg 1 - 5	C
Holländerstraße 1 - 51	B
Hollergrippe 1 - 8	A
Hollerweg 2 - 12	C
Höllgasse 3 - 30	A
Holzheimerstraße 1 - 8	B
Holzmannstraße 1 - 52	C
Hörnerweg 1 - 3	B
Hörnerweg 4 - 16	C
Hubertusweg 1 - 16	B
Hunostraße 2 - 54	C
I	
Ilzleite 1 - 96	B
Industriestraße 2 - 18	C
Innbrückgasse 1 - 13	A
Innerreut 5 - 7	B
Innstadtbahnhofweg 1 - 14	A
Innstadtkellerweg 1 - 21 (ungerade)	A
Innstadtkellerweg 2 - 16 (gerade)	B
Innstraße 120 - 122	B
Innstraße 13 - 108	A
Innstraße 83 - 130	C
J	
Jägerhof 1 - 5	C
Jägerreuth 1 - 23	C
Jägersteig 1 - 24	B
Jägerweg 4 - 4	B
Jahnstraße 1 - 11	B
Jahnstraße 2 - 14	A
Jakob-Endl-Straße 2 - 44	B
Jesuitengasse 1 - 9	A
Johann-Bergler-Straße 1 - 25	B
Johann-Huber-Straße 1 - 10	B
Johann-Nepomuk-Straße 3 - 14	B
Johann-Riederer-Straße 1 - 50	C
Josef-Großwald-Weg 1 - 6	C

Josef-Hiendl-Weg 1 - 12	B
Josef-Oswald-Straße 1 - 16	C
Josef-Pörtl-Weg 1 - 22	C
Josef-Wenzl-Straße 1 - 49	B
Joseph-Haydn-Straße 1 - 17	B
Joseph-Saam-Straße 1 - 6	C
K	
Kachletstraße 1 - 55	C
Kainzenweg 1 - 38	A
Kapuzinerstraße 1 - 29	A
Kapuzinerstraße 12 - 44, 35 - 75	B
Karlmann 1 - 2	C
Karlsbader Straße 1 - 30	B
Kastenreuth 1 - 51	B
Kastnergasse 1 - 3	A
Kelberger Weg 1 - 26	C
Kirchberger Straße 1 - 17	C
Kirchenplatz 1 - 5	A
Kirchensteig 1 - 8	B
Kirchenweg 1 - 3	C
Kirchgasse 1 - 8	C
Klaftergasse 1 - 5	A
Klausenweg 2 - 19	B
Kleine Klingergasse 1 - 12	A
Kleine Messergasse 1 - 16	A
Kleiner Exerzierplatz 4 - 18	A
Klosterberg 1 - 6	C
Klosterwinkel 1 - 14	A
Kneippstraße 1 - 15	C
Kohlbruck 2 - 24	B
Kohlbruck 3 - 5	C
Königsberger Straße 1 - 22	B
Königschaldinger Straße 1 - 67	C
König-Schalinski-Straße 1 - 32	B
Konradstraße 2 - 12	B
Kraftstraße 1 - 13	B
Kremser Straße 1 - 65	B
Kreuzbergstraße 1 - 34	C
Kriemhildstraße 1 - 10	C
Krummauer Straße 1 - 32	B
Kubinstraße 1 - 45	B
Kuchlhof 1 - 2	B
Kühberg 1 - 20	C
Kutschenreuterstraße 1 - 13	C

L	
Laimgrub 1 - 19	B
Lambergstraße 4 - 4	A
Landrichterstraße 2 - 42	B
Langemarckstraße 1 - 34	B
Laufenbach 1 - 16	C
Laurentiusstraße 2 - 23	B
Lautensackstraße 5 - 37	C
Lederergasse 1 - 54	A
Leharweg 1 - 3	B
Leidlstraße 1 - 13	B
Lenckweg 1 - 12	B
Lenzenweg 1 - 16	C
Leonhard-Paminger-Straße 1 - 37	A
Leopoldstraße 1 - 10	A
Liegnitzer Straße 1 - 34	B
Lilienstraße 1 - 8	C
Lilly-Zeheter-Straße 1 - 23	B
Lindau 7 - 28	C
Lindenstraße 1 - 30	C
Lindental 1 - 65	B
Linzer Straße 10 - 37	C
Linzer Straße 2 - 19	B
Löwengrube 1 - 29	A
Löwenmühlstraße 1 - 37	C
Ludwig-Schmidseder-Straße 2 - 32	C
Ludwigshöhe 1 - 19	B
Ludwigsplatz 1 - 8	A
Ludwigstraße 1 - 27	A
Lueg 1 - 5	B
Lüfteneck 1 - 10	B
Lüftlbergstraße 1 - 7	B
Lukas-Kern-Straße 2 - 2	A
Luragogasse 1 - 5	A
Lusenweg 1 - 17	B
M	
Magalettigasse 1 - 9	A
Maierhofstraße 1 - 28	A
Malerweg 2 - 20	B
Marbachweg 2 - 13	C
Margeritenweg 1 - 11	C
Mariahilfberg 1 - 18	B
Mariahilfstraße 1 - 16	A
Maria-Weiß-Straße 1 - 38	B
Marienweg 1 - 2	B

Marktgasse 2 - 7	A
Marktplatz 1 - 8	B
Marquartstraße 1 - 7	B
Martin-Prech-Straße 1 - 16	B
Martin-Seitz-Straße 1 - 63	C
Mautgasse 1 - 5	C
Max-Emanuel-Straße 1 - 10	B
Max-Grünbeck-Straße 1 - 5	C
Maximilianstraße 1 - 9	B
Max-Matheis-Straße 1 - 66	C
Max-Peinkofer-Straße 1 - 24	C
Max-Tremmel-Straße 1 - 11	C
Medienstraße 4 - 12	C
Memelstraße 1 - 67	B
Meraner Straße 1 - 12	B
Mesnerweg 2 - 11	C
Messestraße 1 - 14	B
Michaeligasse 2 - 15	A
Milchgasse 1 - 17	A
Minihofstraße 1 - 80	C
Mittelstraße 1 - 14	C
Mittererstraße 1 - 1	B
Mooswiese 1 - 5	B
Mozartstraße 1 - 28	B
Muffatstraße 2 - 35	B
Mühlbachstraße 1 - 22	C
Mühlengasse 2 - 4	B
Mühlthalstraße 2 - 8	A
Mühlthalstraße 3 - 5, 10	B
Mühlthalstraße 7 - 29, 12 - 38	C
Mühlweg 10 - 28	B
Müllnerweg 3 - 14	C
N	
Nagelschmiedgasse 2 - 4	A
Nelkenstraße 1 - 11	C
Netzerstraße 1 - 16	C
Neuburger Straße 1 - 113, 30 - 90	A
Neuburger Straße 92 - 128, 115 - 149	B
Neue Rieser Straße 1 - 27	B
Neue Schulbergstraße 1 - 1	B
Neureut 2 - 49	C
Neustift 1 - 8	C
Neustifter Straße 2 - 53	C
Neutorgraben 1 - 15	B
Nibelungenplatz 1 - 6	A

Nibelungenstraße 1 - 40	A
Niederharter Straße 1 - 20	C
Niedersatzbach 3 - 16	C
Nikolastraße 1 - 18	A
O	
Obere Donaulände 1 - 11	A
Obere Schneckenbergstraße 1 - 85	B
Oberer Sand 1 - 20	A
Oberfeld 3 - 22	C
Oberhaus 1 - 125	B
Oberöd i. Ilztal 26 - 38	C
Oberöder Weg 8 - 60	C
Oberreuth 1 - 1	C
Obersölden 1 - 32	B
Oberstadel 1 - 1	C
Ölberggasse 2 - 15	C
Orchideenweg 1 - 44	C
Ort 1 - 19	A
Osserweg 1 - 8	B
Ostuzzistraße 1 - 12	A
Otto-Geyer-Straße 3 - 5	B
Otto-Zieske-Straße 1 - 30	B
Otto-Zirnbauer-Straße 1 - 7	B
P	
Parkstraße 2 - 16	B
Parzgasse 1 - 7	A
Pater-Rupert-Mayer-Straße 1 - 22	C
Patriching 1 - 72	C
Paula-Deppe-Straße 1 - 23	C
Pellstraße 1 - 7	C
Perlfischerweg 1 - 19	B
Peter-Griesbacher-Weg 1 - 30	B
Peter-Maier-Straße 1 - 47	C
Peter-Rosegger-Straße 1 - 31	C
Pettenkoferstraße 1 - 18	C
Pfaffengasse 1 - 13	A
Pfarrer-Einberger-Weg 1 - 22	B
Pfarrhofweg 1 - 1	B
Pflegergasse 1 - 4	B
Pionierstraße 1 - 3	B
Plantage 1 - 21	B
Plöckensteinstraße 1 - 30	B
Poltlbauerweg 1 - 8	B
Prachattitz Straße 1 - 32	B
Pramöd 1 - 1	B

Prinz-Eugen-Straße 1 - 91	B
Prügelweg 1 - 46	C
Pustetweg 2 - 12	B
Q	
Quellenweg 1 - 10	C
R	
Rachelweg 1 - 15	B
Racklau 2 - 3	C
Raiffeisenstraße 1 - 14	C
Ranklhofweg 4 - 10	C
Rathausplatz 1 - 3	A
Regensburger Straße 1	A
Regensburger Straße 13 - 108	C
Reichenberger Straße 1 - 51	B
Reicherting 1 - 2	C
Reichsgrafenstraße 1 - 35	C
Reinhard-Raffalt-Straße 1 - 59	C
Reinhold-Koeppel-Straße 1 - 36	B
Reinhold-Preiß-Straße 1 - 7	B
Reisacher Weg 1 - 12	C
Rennweg 1 - 38	B
Residenzplatz 1 - 13	A
Reut 1 - 5	C
Reuthinger Weg 2 - 11	C
Reutweg 1 - 8	B
Richterstraße 1 - 27	C
Ries 2 - 124	B
Ries 74 - 84	C
Rindermarkt 1 - 16	A
Rittsteiger Straße 1 - 136	C
Römerplatz 1 - 3	A
Römerstraße 2 - 17	B
Rosenauer Weg 2 - 14	B
Rosengasse 1 - 5	A
Rosensteig 1 - 17	B
Röblerhofweg 1 - 6	C
Roßtränke 1 - 15	A
Rotkreuzstraße 1 - 3	A
Rudolf-Guby-Straße 1 - 4	A
Rudolf-von-Scholtz-Straße 1 - 9	B
Rueland-Frueauf-Straße 1 - 21	A
S	
Sagmeisterweg 1 - 4	C
Sailerwöhr 1 - 13	A
Sailerwöhr 2 - 16, 15 - 21	B

Salzwegger Straße 2 - 13	B
Sandbergstraße 1 - 21	B
Säumerweg 1 - 28	B
Schafhof 1 - 2	C
Schaldinger Straße 1 - 103	C
Schalturner Straße 1 - 74	C
Scharbachweg 1 - 7	C
Schärdinger Straße 1 - 77 (ungerade)	B
Schärdinger Straße 42 - 66 (gerade)	C
Scheffweg 12 - 28	A
Schellköpfig 1 - 2	C
Scherlweg 2 - 6	C
Schießgrabengasse 1 - 2	A
Schießstattweg 1 - 85, 2 - 22	A
Schießstattweg 32 - 82, 51 - 117	B
Schiffmühlgasse 1 - 3	A
Schillerstraße 1 - 12	A
Schleiferberg 1 - 1	C
Schleusenweg 2 - 10	C
Schlosserstiege 1 - 3	A
Schmiedberg 1 - 6	B
Schmiedgasse 1 - 34	A
Schneidergasse 1 - 6	B
Schönauerweg 1 - 21	B
Schönleitnerweg 2 - 34 (gerade)	B
Schönleitnerweg 5 - 21 (ungerade)	A
Schöttlweg 1 - 7	C
Schreinerbauerweg 1 - 17	C
Schreinerholzweg 1 - 4	C
Schrottgasse 1 - 12	A
Schubertstraße 1 - 25	B
Schulbergstraße 1 - 93	B
Schulstraße 2 - 51	B
Schustergasse 1 - 21	A
Schützenstraße 1 - 27	B
Schwanthalerstraße 1 - 8	B
Schwendistraße 2 - 32	B
Schwester-Renata-Hampel-Straße 1 - 28	B
Sebastian-Leicht-Straße 1 - 25	B
Sebastianstraße 1 - 6	B
Sechzehnerstraße 1 - 68	A
Senefelderstraße 1 - 40	C
Siegfriedstraße 1 - 6	C
Sieglberg 1 - 43	B
Sieglgut 1 - 85	B
Simmerlingweg 1 - 20	B

Söldenpeterweg 2 - 72	B
Sonnensteig 1 - 19	B
Sonnenstraße 2 - 32	B
Sophienstraße 1 - 15	B
Sperrwies 1 - 1	C
Spitalhofstraße 1 - 42 (gerade)	A
Spitalhofstraße 33 - 99 (ungerade)	B
Spitalhofstraße 86 - 102 (gerade)	C
Spitzbergstraße 2 - 9	A
St.-Englmar-Straße 1 - 23	B
Stadtberg 1 - 7	B
Stallerweg 1 - 17	C
Stantlerstraße 1 - 26	B
Steffelmühlweg 3 - 11	C
Steinbachstraße 12 - 69	C
Steiningergasse 2 - 13	A
Steinweg 1 - 20	A
Stelzhamerstraße 1 - 14	C
Stelzlhof 1 - 7	C
Stephanstraße 2 - 195	B
Sterzinger Straße 7 - 30	A
Stiftswaldstraße 2 - 12	C
Stocklandweg 1 - 36	C
Stromlänge 2 - 42	B
Sturmbergweg 2 - 32	B
Sturmsölden 1 - 2	B
Südtiroler Straße 1 - 2	B
Sulzholzweg 1 - 2	C
Sulzsteg 2 - 20	B
T	
Tannenleite 1 - 29	C
Tannenstraße 1 - 16	B
Thann 1 - 13	C
Thanöd 1 - 5	B
Theresienstraße 1 - 42	A
Tittlinger Straße 5 - 51	C
Toblacher Straße 1 - 6	B
Traminer Straße 1 - 2	B
Triftsperrstraße 1	B
Triftsperrstraße 5 - 15	C
Tulpenstraße 1 - 27	C
U	
Unterdietzing 11 - 51	C
Untere Donaulände 1 - 5	A
Untere Schneckenbergstraße 1 - 64	B

Untere Schneckenbergstraße 66	C
Unterer Sand 1 - 18	A
Unteröd i. Ilztal 22 - 48	C
Unterreuth 1 - 3	C
Untersölden 1 - 27	B
V	
Valentinweg 1 - 7	B
Vilshofener Straße 1 - 78	B
Vogelweiderstraße 2 - 58	B
Voglau 1 - 23	B
Von-Kramer-Straße 1 - 5	B
Von-Rudhart-Straße 1 - 12	B
Vornholzstraße 2 - 157	B
W	
Waidgasse 1 - 10	C
Walchergasse 1 - 16	B
Waldesruh 1 - 1	C
Walding 1 - 9	C
Waldschmidtstraße 1 - 105	B
Waldweg 1 - 7	C
Walter-Hornsteiner-Straße 1 - 8	C
Walther-Schuster-Straße 1 - 11	C
Watzlikring 1 - 16	B
Weinholzerweg 1 - 12	B
Weinleitenweg 1 - 60	A
Weißstraße 1 - 10	C

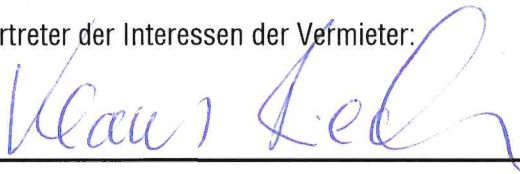
Werner-Diedrich-Straße 1 - 42	B
Westendstraße 2 - 8	C
Westerburgerstraße 2 - 11	B
Wiener Straße 35 - 86	C
Wiener Straße 5 - 86	B
Wilhelm-Diess-Straße 1 - 21	C
Wilhelm-Niedermayer-Straße 1 - 20	B
Wilhelm-Pöll-Straße 1 - 11	C
Windschnur 1 - 25	A
Winterberger Straße 1 - 5	B
Winzerleite 2 - 4	C
Witikostraße 1 - 15	B
Wittgasse 1 - 10	A
Witzmannsberg 1 - 11	C
Wolfgang-Schmid-Straße 1 - 16	A
Wolf-Huber-Straße 1 - 33	A
Wörth 1 - 21	C
Wörthstraße 1 - 18	A
Z	
Zengergasse 1 - 3	A
Zieglreuth 1 - 28	C
Zieglstadl 1 - 8	C
Zinngießergasse 1 - 8	A
Zwinger 1 - 3	A

8 Anerkennung des Mietspiegels durch die Vertreter der Interessen von Mietern und Vermietern

Dieser unter regelmäßiger Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen vom EMA-Institut erstellte Mietspiegel wird hiermit als qualifizierter Mietspiegel gem. §558d Abs. 1 BGB anerkannt und fortgeschrieben.

Passau, 23.01.2026

als Vertreter der Interessen der Vermieter:



Klaus Fiedler, Vorsitzender Haus- und Grundbesitzerverein Passau e.V.;

als Vertreter für die Interessen der Mieter:



Lothar Kühnemann, Vorsitzender des Mietervereins Passau e.V.

als Vertreter der Stadt Passau:



Jürgen Dupper, Oberbürgermeister der Stadt Passau

9 Information und Beratung

Stadt Passau
Rathausplatz 2
94032 Passau

Telefon: 0851 396-525

E-Mail: mietspiegel@passau.de



PASSAU
Leben an drei Flüssen

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.mietspiegel.passau.de.

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de



Lehrstuhl für Statistik und Data Analytics
Innstrasse 27
94032 Passau
Internet: <https://www.wiwi.uni-passau.de/statistik>

Impressum:

Herausgeberin:

Stadt Passau, Rathausplatz 2, 94032 Passau

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Passau. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

