



Stadt Ingolstadt

Qualifizierter Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum





Liebe Ingolstädterinnen, liebe Ingolstädter,

die bayerische Mieterschutzverordnung stuft Ingolstadt als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt ein. Hohe Mieten und fehlender bezahlbarer Wohnraum machen vielen von uns Sorgen. Trotz aller Bemühungen, neuen Wohnraum zu schaffen, liegen die Mieten weit über dem bundesweiten Durchschnitt. Hier soll der qualifizierte Mietspiegel wirken: Er hilft als wichtiges Instrument des Verbraucherschutzes Mieterinnen, Mietern und Vermietern, ortsübliche Vergleichsmieten abzufragen. Nachdem aus dem Ingolstädter Stadtrat heraus der Wunsch kam, einen Mietspiegel aufzusetzen, liegt er jetzt vor.



Rechtliche Grundlagen sind das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung (MsV), die am 01.07.2022 in Kraft getreten sind. Sie regeln die Grundsätze, nach denen Mietspiegel zu erstellen und anzupassen sind. Nach § 558d Abs. 1 BGB handelt es sich darüber hinaus um einen qualifizierten Mietspiegel, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Mieter- und Vermieterseite anerkannt wird. Das haben wir in Ingolstadt geschafft – sowohl bei den Interessensvertretern als auch im Stadtrat.

Unser Mietspiegel stellt Markttransparenz her, er bildet die ortsüblichen Vergleichsmieten ab und berücksichtigt dabei zahlreiche Indikatoren. Zur einfachen und praktischen Anwendbarkeit trägt auch ein Online-Tool unter www.ingolstadt.de/mietspiegel bei. Ich hoffe sehr, dass mit Hilfe des Mietspiegels Entscheidungen erleichtert werden.

Mein herzlicher Dank gilt allen Beteiligten, die zum Gelingen beigetragen haben, besonders dem Mieterverein Ingolstadt und Umgebung e.V. und dem Haus- und Grundbesitzerverein Ingolstadt e.V. für die vertrauensvolle und offene Zusammenarbeit – sowie allen Bürgerinnen und Bürgern, die sich an der Befragung beteiligt und die notwendige Datengrundlage erst ermöglicht haben.

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister



Inhaltsverzeichnis

Mietspiegelerstellung	1
Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels.....	2
Anwendungsbereich des Mietspiegels.....	2
Mietbegriff	2
Mieterhöhung nach dem Mietrecht	5
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	4
Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	4
Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen.....	5
Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	8
Spannbreite.....	9
Berechnungshilfe und Beratungsstellen	10
Anwendungsbeispiel	10
Auskunft zum Mietspiegel.....	11
Download und Online-Mietspiegel	12
Anlage	
Strassenverzeichnis	



Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel Ingolstadt 2023 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Ingolstadt erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Dezember 2022 bis März 2023 bei 10.000 mietspiegelrelevanten Haushalten (Bruttostichprobe) eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Anwendung für die Regressionsauswertung findet das "Regensburger Modell". Bei diesem wird die Netto-Kaltmiete eines Mietobjekts über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Referat V – Soziales, Jugend und Gesundheit. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
- Haus- und Grundbesitzerverein Ingolstadt e.V.
- Kommunale Statistikstelle, Stadt Ingolstadt
- Mieterverein Ingolstadt und Umgebung e.V.
- Referat für Soziales, Jugend und Gesundheit
- Rechtsamt, Stadt Ingolstadt
- Stabstelle Sozialplanung, Stadt Ingolstadt
- Stadtplanungsamt, Stadt Ingolstadt
- St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde vom Mieterverein Ingolstadt und Umgebung e. V. am 06.09.2023 und vom Haus- und Grundbesitzerverein Ingolstadt e.V. am 08.09.2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Gemäß des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Ingolstadt 17.10.2023 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.11.2023 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.



Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Ingolstadt gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 160 m². Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: 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 und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.



Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.



Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Anstelle der auf den folgenden Seiten dargestellten Berechnung auf dem Papier können Sie auch den Online-Rechner unter www.ingolstadt.de/mietspiegel verwenden.



Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

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



Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²						
25	10,36	38	8,63	51	7,86	73 – 76	7,27
26	10,16	39	8,55	52	7,82	77 – 80	7,23
27	9,98	40	8,47	53	7,78	81 – 84	7,19
28	9,81	41	8,40	54	7,74	85 – 88	7,15
29	9,65	42	8,33	55	7,71	89 – 92	7,12
30	9,50	43	8,27	56	7,67	93 – 96	7,10
31	9,37	44	8,21	57	7,64	97 – 124	7,08
32	9,24	45	8,15	58	7,61	125 - 139	7,10
33	9,12	46	8,09	59	7,58	140 – 149	7,15
34	9,01	47	8,04	60	7,56	150 – 160	7,20
35	8,91	48	7,99	61 – 64	7,49		
36	8,81	49	7,95	65 – 68	7,40		
37	8,72	50	7,90	69 – 72	7,33		

¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 25,99 m² sind in das Feld 25 m² einzuordnen bzw. von 89,00 m² bis 92,99 m² sind in das Feld 89 – 92 m².

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.



Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Baujahresklasse		
Baujahre bis 1899	+ 12 %	
Baujahre 1900 – 1918	- 11 %	
Baujahre 1919 – 1948	- 8 %	
Baujahre 1949 – 1960	± 0 %	
Baujahre 1961 – 1969	- 3 %	
Baujahre 1970 – 1980	- 9 %	
Baujahre 1981 – 1989	+ 8 %	
Baujahre 1990 – 1995	+ 14 %	
Baujahre 1996 – 2002	+ 19 %	
Baujahre 2003 – 2009	+ 22 %	
Baujahre 2010 – 2015	+ 32 %	
Baujahre 2016 und später	+ 36 %	
Kategorie 2) Beschaffenheit		
Freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhaushaus	+ 12 %	
Mehrfamilienhaus	+ 0 %	
Mehrfamilienhaus mit Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht	+ 4 %	
Mehrfamilienhaus mit individuell nutzbarem Garten (Gemeinschaftsgarten oder eigener Garten, nicht gemeint: öffentlich zugängliche Freiflächen)	+ 9 %	
Kategorie 3) Wohnungsausstattung		
Die Wohnung verfügt nicht über eine Zentral- oder Etagenheizung. (z.B. Elektro-/Nachtspeicheröfen oder Einzelöfen oder keine Heizung)	- 14 %	
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer.	- 9 %	
Die Wohnung verfügt über einen Aufzug.	+ 6 %	
Die Wohnung verfügt über eine bodengleiche Dusche.	+ 5 %	
In der Wohnung sind die Leitungen sichtbar über dem Putz verlegt.	- 5 %	
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 9 %	
Kategorie 4) Modernisierung		
Modernisierung der Außenwanddämmung nach 1999	+ 10 %	
Modernisierung der Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelung) nach 2009	+ 5 %	
Modernisierung des Sanitärbereichs (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) nach 2009	+ 8 %	



Kategorie 5) Wohnlage		
Einfach Wohnlage	- 4 %	
Normale Wohnlage	+ 0 %	
Gute Wohnlage	+ 12 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		



Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 5 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M ²	FELD	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			A	
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Baujahr				
	Kategorie 2) Beschaffenheit				
	Kategorie 3) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 4) Modernisierung				
	Kategorie 5) Wohnlage				
	Summe der Zu-/Abschläge:			B	
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	: 100	* Feld A	=	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)	Feld A	+ Feld C		=	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Feld D	* Wohnfläche		=	E

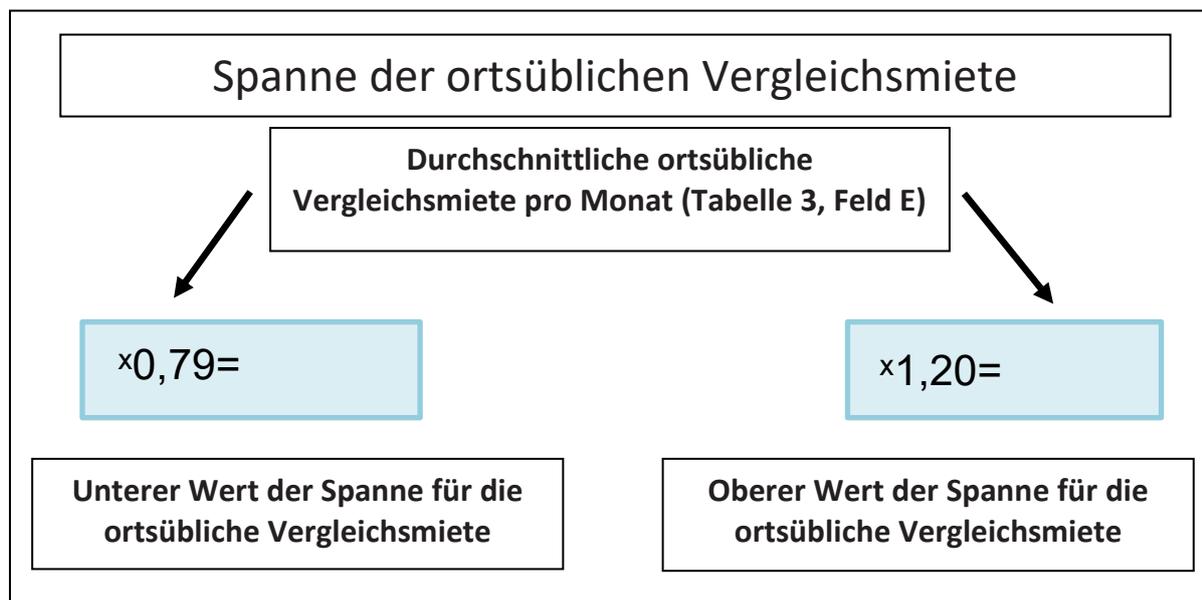


Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Ingolstadt von + 20 % bis - 21 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.



Berechnungshilfe und Beratungsstellen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	52 m ²	7,82 Euro/m ²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	1963	- 3 %
	Kat. 2) Beschaffenheit	Mehrfamilienhaus	+ 0 %
	Kat. 3) Wohnungsausstattung	Bodengleiche Dusche	+ 5 %
	Kat. 3) Modernisierung	Außenwanddämmung 2012	+ 10 %
		Sanitärbereich 2013	+ 8 %
Kat. 5) Wohnlage	Einfache Wohnlage	- 4 %	

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			7,82	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr		- 3 %		
	Kat. 2) Beschaffenheit		+ 0 %		
	Kat. 3) Wohnungsausstattung		+ 5 %		
	Kat. 4) Modernisierung		+ 18 %		
	Kat. 5) Wohnlage		- 4 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:		+ 16 %		
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	* Feld A	=	C	
	16 %	: 100	* 7,82 = 1,25		
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	=	D
		7,82	1,25	= 9,07	
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E
		9,07	* 52 = 471,64		

Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 9,07 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall – 21 % und + 21 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 7,17 und 10,88 Euro/m².



Auskunft zum Mietspiegel

Stadt Ingolstadt

Referat V - Soziales, Jugend und Familie
Stabsstelle Sozialplanung
Auf der Schanz 39
85049 Ingolstadt

Tel: 0841/305-2505
Fax: 0841/305-2504
Email: referat5@ingolstadt.de
Homepage: www.ingolstadt.de/mietspiegel

Mieterverein Ingolstadt und Umgebung e.V

Mauthstraße 2
85049 Ingolstadt

Tel: 0841/17744
Fax: 0841/17734
E-Mail: info@mieterverein-ingolstadt.de
Homepage: www.mieterverein-ingolstadt.de

Auskünfte im Rahmen einer Mitgliedschaft!

Haus- und Grundbesitzerverein Ingolstadt e.V.

Schulstraße 14
85049 Ingolstadt

Tel: 0841/9935608
E-Mail: hg@hgving.de
Homepage: www.hausundgrund.de/verein/ingolstadt

Auskünfte im Rahmen einer Mitgliedschaft!



Download und Online-Mietspiegel

Homepage der Stadtverwaltung:

<https://www.ingolstadt.de/mietspiegel>



Online-Mietspiegel:

<https://omsp.analyse-konzepte.de/ingolstadt/>



Impressum

Herausgeber:

Stadt Ingolstadt
Referat V - Soziales, Jugend und Gesundheit
Auf der Schanz 39
85049 Ingolstadt

Auswertung:

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2023 Stadt Ingolstadt

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Ingolstadt und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.