

BESCHLUSSVORLAGE V0577/25 öffentlich	Referat	Referat V
	Amt	Referat für Soziales, Jugend und Gesundheit
	Kostenstelle (UA)	4002
	Amtsleiter/in	Hofmann, Karl
	Telefon	3 05-50 005
	Telefax	3 05-50 019
	E-Mail	referat5@ingolstadt.de
	Datum	01.09.2025

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	09.10.2025	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	15.10.2026	Vorberatung	
Stadtrat	30.10.2025	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Qualifizierter Mietspiegel (Indexfortschreibung 2025)

Antrag:

Der Stadtrat erkennt den in der Anlage beigefügten, aktualisierten Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel an. Dieser tritt am 01.11.2025 in Kraft.

gez.

Isfried Fischer
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:

☐ ja☒ nein

☒ Pflichtaufgabe gem. §§ 558c, 558d BGB iVm § 21 ZustV

Nach den mietrechtlichen Vorschriften sind für Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern Mietspiegel zu erstellen. Qualifizierte Mietspiegel sind zwingend nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen (§ 558d Abs. 2 Satz 1 BGB). Zuständige Behörden nach den §§ 558c, 558d BGB sind in Bayern die Gemeinden (§ 21 Zuständigkeitsverordnung).

☐ Freiwillige Aufgabe

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:

☐ ja☒ nein

Kurzvortrag:

Beschlusslage

Mit der Beschlussvorlage [V0481/23/1](#) verabschiedete der Stadtrat am 17. Oktober 2023 den ersten Mietspiegel der Stadt Ingolstadt, nachdem durch die Mietspiegelreform 2021 Kommunen über 50.000 Einwohner verpflichtet wurden, Mietspiegel zu erstellen (§558c Abs. 4 Satz 2 BGB). Bereits mit Beschluss des Ausschusses für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit vom 10. Februar 2021 ([V0005/21](#)) hat sich die Stadt Ingolstadt auf die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln festgelegt.

Notwendigkeit der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels

Nach § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB müssen qualifizierte Mietspiegel zwingend im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Dabei kann eine Stichprobe oder der Verbraucherpreisindex (VPI), der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, herangezogen werden (vgl. § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB).

Der Ingolstädter Mietspiegel aus dem Jahr 2023 soll entsprechend der Verbraucherpreisindexentwicklung fortgeschrieben werden. Mit der Einführung dieser Fortschreibungsmöglichkeit wollte der Gesetzgeber des Mietrechtsreformgesetzes 2001 erreichen, dass der Vermieter eine Realwertsicherung der Miete erhält¹. Auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sieht in seinen aktuellen Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln die Fortschreibung anhand des Verbraucherpreisindex als eine zeitsparende und kostengünstige Möglichkeit der Anpassung an die Marktmiete.

Würde die Fortschreibung per Datenerhebung mittels Stichprobe erfolgen, entstünden sowohl für Mieter als auch Vermieter, die Teil der Stichprobe wären, ein zusätzlicher Aufwand für die Beantwortung der Fragebögen. Die Stichprobe für die Erstellung des Mietspiegels 2023 umfasste 10.000 Haushalte. Zwar ermöglicht § 23 der Mietspiegelverordnung (MSV) für die Anpassung mittels Stichprobe vereinfachende Annahmen und einen abweichenden Stichprobenumfang, die aber jeweils zu begründen wären. Ausreichende Rechtsprechung zu Umfang und Grenzen dieser

¹ BT-Drucksache 14/4553 S. 57 (<https://dserver.bundestag.de/btd/14/045/1404553.pdf>)

Möglichkeiten nach neuem Mietspiegelrecht liegen noch nicht vor. Im Fortschreibungszeitraum sind auch keine außergewöhnlichen Veränderungen am Mietwohnungsmarkt in Ingolstadt ersichtlich.

Nach einer Auswertung der Mietspiegeldatenbank des BBSR erfolgt die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln in der überwiegenden Zahl der Kommunen (60 %) anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Die Indexfortschreibung ist somit sowohl für Mieter als auch Vermieter und die Stadtverwaltung mit dem geringsten Aufwand verbunden und rechtssicher.

Nach vier Jahren ist der Mietspiegel wiederum vollständig neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 Satz 3 BGB).

Indexfortschreibung 2025 der Basis-Nettomiete

Vorliegend nun die Ergebnisse der Indexfortschreibung 2025, die die Grundlage für den neuen, qualifizierten Mietspiegel ab 01.11.2025 bilden (Anlage Mietspiegelbroschüre).

Der Methodenbericht (Anlage) weist eine Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) von 6,45% aus:

	<u>VPI im Dezember 2022</u> Stichtag Mietspiegel 2023	<u>VPI im Dezember 2024</u> Stichtag Mietspiegel 2025	Veränderung in %
VPI gesamt	113,20	120,50	6,45

Die Werte der Basis-Nettomiete aus 2023 wurden mit dem Faktor 1,0645 multipliziert, um die Werte für den neuen, qualifizierten Mietspiegel 2025 zu erhalten:

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Mietspiegel 2025)¹

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
25	11,03	38	9,19	51	8,37	73 – 76	7,74
26	10,82	39	9,10	52	8,32	77 – 80	7,70
27	10,62	40	9,02	53	8,28	81 – 84	7,65
28	10,44	41	8,94	54	8,24	85 – 88	7,61
29	10,27	42	8,87	55	8,21	89 – 92	7,58
30	10,11	43	8,80	56	8,16	93 – 96	7,56
31	9,97	44	8,74	57	8,13	97 – 124	7,54
32	9,84	45	8,68	58	8,10	125 - 139	7,56
33	9,71	46	8,61	59	8,07	140 – 149	7,61
34	9,59	47	8,56	60	8,05	150 – 160	7,66
35	9,48	48	8,51	61 – 64	7,97		
36	9,38	49	8,46	65 – 68	7,88		
37	9,28	50	8,41	69 – 72	7,80		

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.

Folgend zur besseren Vergleichbarkeit die Werte der Basis-Nettomiete 2023:

Tabelle 2: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Mietspiegel 2023)

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	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		

Zu- und Abschläge sowie Mietpreisspanne

Die Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettokaltmiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale bleiben in den prozentualen Höhen erhalten, da keine Marktanalyse mittels Befragung von Vermietern und Mietern sowie kein Einbeziehen weiterer statistischer Einflussgrößen und Auswertungen erfolgte bzw. erfolgen musste. Die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietpreisspanne) bleibt unverändert.

Anwendbarkeit 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;

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.

Zur Vereinfachung und Serviceorientierung gegenüber den Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern wird weiterhin ein aktualisierter Online-Rechner auf folgender Website angeboten:

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