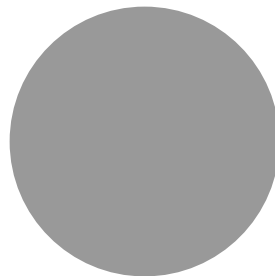
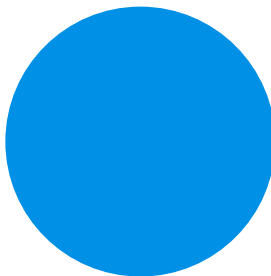
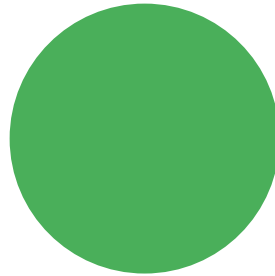
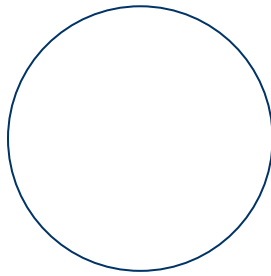


Stadt Ingolstadt

Fortschreibung 2025 des qualifizierten Mietspiegels 2023 für die Stadt Ingolstadt

Bericht vom 06.05.2025



Auftraggeber

Stadt Ingolstadt

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungs-
gesellschaft mbH

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

Gasstraße 10
22761 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 4850 098 - 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 - 98

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 39
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung Mietspiegel Ingolstadt 2025	2
2	Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex	2
3	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex.....	3
4	Fortschreibungsergebnis	4
4.1	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	4
4.2	Mietpreisspanne	6

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verbraucherpreisindex.....	3
Tab. 2	Mietspiegel 2025 - Netto-Kaltniete in €/m ² nach Wohnfläche.....	4
Tab. 3	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	5

1 Fortschreibung Mietspiegel Ingolstadt 2025

Im Jahr 2023 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Ingolstadt erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB, der Erhebungs-Stichtag war der 01.12.2022.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.12.2024 fortgeschrieben.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die entsprechende rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber in 558d Abs. 2 BGB zwei Methoden vor. Zum einen besteht die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren. Zum anderen kann die Fortschreibung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ erfolgen. Diese Vorschrift schlägt sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (Msv) in den § 22 f. Msv nieder.

2 Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".¹ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

¹ siehe § 558d BGB.

3 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für die Zeitpunkte Dezember 2022 und Dezember 2024 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)				
	Index im Dezember 2022	Index im Dezember 2024	Veränderung in %	Multiplika- tionsfaktor
Verbraucherpreis- index insgesamt	113,20	120,50	6,45	1,0645
Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand Dezember 2022 und Dezember 2024				CONSULT  DOMÜS

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich der Index im Zeitraum zwischen Dezember 2022 und Dezember 2024 verändert hat.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{120,5 * 100}{113,2} - 100 \approx 6,45 \%$$

4 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex auf die Netto-Kaltmieten in den jeweiligen Basismieten des Mietspiegels übertragen wird (siehe Tabelle 2).

Tab. 2 Mietspiegel 2025 - Netto-Kaltmiete in €/m² nach Wohnfläche¹			
Wohnfläche in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²
25	11,03	50	8,41
26	10,82	51	8,37
27	10,62	52	8,32
28	10,44	53	8,28
29	10,27	54	8,24
30	10,11	55	8,21
31	9,97	56	8,16
32	9,84	57	8,13
33	9,71	58	8,10
34	9,59	59	8,07
35	9,48	60	8,05
36	9,38	61 – 64	7,97
37	9,28	65 – 68	7,88
38	9,19	69 – 72	7,80
39	9,10	73 – 76	7,74
40	9,02	77 – 80	7,70
41	8,94	81 – 84	7,65
42	8,87	85 – 88	7,61
43	8,80	89 – 92	7,58
44	8,74	93 – 96	7,56
45	8,68	97 – 124	7,54
46	8,61	125 – 139	7,56
47	8,56	140 – 149	7,61
48	8,51	150 – 160	7,66
49	8,46		

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 in das Feld 89 m² bis 92 m².

Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2025

4.1 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale aus dem Mietspiegel 2023 werden im Rahmen dieser Fortschreibung unverändert übernommen. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle 3 als punktgegebene Zu- und Abschläge ausgewiesen. Die Summe der für eine Wohnung zutreffenden Wohnwertmerkmale entspricht dem Prozentsatz, welcher auf die in Tabelle 2 ausgewiesene Basismiete angewendet wird, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tab. 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
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 %
Wohnlage	
Einfache Wohnlage	- 4 %
Normale Wohnlage	0 %
Gute Wohnlage	+ 12 %
Modernisierungsmaßnahmen	
Modernisierung der Außenwanddämmung nach 1999	+ 10 %
Modernisierung der Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelung) nach 2009	+ 5 %
Modernisierung der Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) nach 2009	+ 8 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhäuser	+ 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 %
Die Wohnung verfügt über eine bodengleiche Dusche.	+ 5 %
Die Wohnung verfügt <u>nicht</u> 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.	+ 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 %
Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2025	

4.2 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2025“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht von – 21 % bis + 20 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannweite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).