Stadt Ingolstadt

# Qualifizierter Mietspiegel 2023

Methodenbericht vom 21.09.2023

ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

# Inhalt


**Abbildungsverzeichnis** ..... **1**

**Tabellenverzeichnis** ..... **1**

**1 Einleitung** ..... **2**

**2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung** ..... **3**

2.1 Vorgaben ..... 3

2.2 Ablauf ..... 3

**3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts** ..... **4**

3.1 Art des Mietobjekts ..... 4

3.2 Größe ..... 5

3.3 Ausstattung ..... 6

3.4 Beschaffenheit ..... 6

3.5 Lage der Mietwohnung ..... 6

3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit ..... 7

**4 Methodische Vorgehensweise** ..... **8**

4.1 Datenerhebung ..... 8

4.2 Datenschutz ..... 9

4.3 Grundgesamtheit ..... 9

4.4 Stichprobe ..... 10

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen ..... 10

4.6 Datenauswertung ..... 12

4.6.1 Regression der 1. Stufe ..... 12

4.6.2 Regression der 2. Stufe ..... 14

**5 Ortsübliche Vergleichsmiete** ..... **19**

5.1 Mietspiegeltabelle ..... 19

5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale ..... 20

5.3 Mietpreisspanne ..... 22

**6 Mietspiegelbroschüre** ..... **24**

**Anlage A Wohnlagekarte** ..... **25**

**Anlage B Fragebogen** ..... **30**

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Extremwertkappung ..... 11

Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete ..... 13

Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen ..... 14

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren ..... 15

Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen ..... 17

Abb. 6 Mietbegriff ..... 19

Abb. 7 Mietpreisspanne ..... 23

Abb. 8 Wohnlagenkarte Ingolstadt – Gesamt ..... 26

Abb. 9 Wohnlagenkarte Ingolstadt – Teilbereich Nord und Zentrum ..... 27

Abb. 10 Wohnlagenkarte Ingolstadt – Teilbereich West ..... 28

Abb. 11 Wohnlagenkarte Ingolstadt – Teilbereich Süd ..... 29

Abb. 12 Fragebogen – Seite 1 ..... 31

Abb. 13 Fragebogen – Seite 2 ..... 32

Abb. 14 Fragebogen – Seite 3 ..... 33

Abb. 15 Fragebogen – Seite 4 ..... 34

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Stichprobengröße ..... 11

Tab. 2 Regressionsrechnung: Wohnfläche ..... 13

Tab. 3 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor ..... 18

Tab. 4 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche[1] ..... 20

Tab. 5 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent) ..... 21

# 1 Einleitung

Für die Stadt Ingolstadt wurde 2023 erstmals ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Ingolstadt zum 01.12.2022 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Ingolstadt erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung *„Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023*" verwendet.

Über den Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. In diesem Gremium waren vertreten:

- Stadtverwaltung Ingolstadt – Referat V - Soziales, Jugend und Gesundheit
- Stadtverwaltung Ingolstadt – Hauptamt - Statistik und Stadtforschung
- Stadtverwaltung Ingolstadt – Rechtsamt
- Stadtverwaltung Ingolstadt – Stadtplanungsamt
- Mieterverein Ingolstadt und Umgebung e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Ingolstadt e.V.
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
- 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.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

# 2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

## 2.1 Vorgaben

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wurde von der Stadt Ingolstadt beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit in mehreren Sprachen
- Schriftliche Befragung von Mietern und Vermietern
- Erarbeitung einer Wohnlagenkarte
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

## 2.2 Ablauf

Im Oktober 2022 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Abstimmung mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 13.10.2022. In einer zweiten Arbeitskreissitzung wurde am 27.10.2022 ein Fragebogen erarbeitet.

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen sowie aus dem Melderegister der Stadt Ingolstadt genutzt. Nach Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung im November 2022 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Dezember 2022 bis März 2023.

Parallel erfolgte eine Neuerstellung der Wohnlagenkarte mit Arbeitskreissitzungen am 01.03.2023 und 29.03.2023. Die Wohnlagenkarte wurde am 03.05.2023 erstmalig präsentiert. Am 03.08.2023 erfolgten weitere Anpassungen zur Wohnlagenkarte im Arbeitskreis.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im April 2022. Die ersten Ergebnisse wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Ingolstadt am 24.05.2023 präsentiert. Am 29.06.2023 wurden die Ergebnisse im Sozialausschuss vorgestellt.

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 vom 17.10.2023 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 18.10.2023 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

# 3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

## 3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 160 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

## 3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. 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 § 4 WoFlV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

## 3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

## 3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über zwölf Baualtersklassen abgebildet:

- Bis 1899
- 1900 bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1969
- 1970 bis 1980
- 1981 bis 1989
- 1990 bis 1995
- 1996 bis 2002
- 2003 bis 2009
- 2010 bis 2015
- 2016 und später

## 3.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt Ingolstadt gemeint. Die Ermittlung der Wohnlagen wird in einem separaten Bericht dokumentiert.

Auf Grundlage des Wohnlageverzeichnisses 2023 der Stadt Ingolstadt wird das Gebiet der Stadt Ingolstadt in drei Wohnlagen unterteilt:

- Einfache Lage
- Normale Lage
- Gute Lage

Dabei bildet die Kategorie „Normale Lage" im Mietspiegel der Stadt Ingolstadt die Referenzkategorie bezüglich des Merkmals „Lage".

Das Wohnlageverzeichnis kann der Anlage A entnommen werden.

Mit der Klassifizierung ist keine verbindliche Aussage über die Wohnlage und den Mietwohnwert der Einzelwohnung getroffen worden. Diese kann innerhalb einer Straße und innerhalb eines Hauses variieren und im Zweifel nur im Rahmen eines Mietwertgutachtens festgestellt werden. In der Regel ist aber die hier getroffene Einstufung für die Mehrzahl der Mietwohnungen in der jeweiligen Straße zutreffend. Die Bereiche, in denen unterschiedliche Wohnlagen zusammentreffen, sind besonders zu würdigen.

## 3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch das Baualter (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden Modernisierungsmaßnahmen für die Außenwanddämmung, den Sanitärbereich sowie die Elektroleitungen durch prozentuale Zuschläge auf den Mietpreis ausgewiesen. Zu beachten ist dabei das Jahr der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme (siehe Tabelle 5).

# 4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.[1]

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.[2]

In der Stadt Ingolstadt erfolgte zum Stichtag 01.12.2022 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2023.

## 4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von Mietern und Vermietern im Zeitraum von Dezember 2022 bis März 2023. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungsstichtag 01.12.2022 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Die Fragebögen sind zusammen mit einem offiziellen Anschreiben der Stadt Ingolstadt, einem Informationsblatt zum Datenschutz und einem portofreien Rücksendeumschlag an die Befragungsteilnehmer versendet worden. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnten die Befragten den Fragebogen zudem über ein Internetformular oder eine Excel-Datei beantworten. Der Fragebogen war auch in den Sprachen Englisch, Russisch und Türkisch verfügbar.

Mit der Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Ingolstadt eine Presseerklärung erstellt, mit der die Bürger in Ingolstadt über den Beginn der Erhebung sowie den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung bei der Erhebung gebeten wurden.

---

[1] Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2014, Seite 9f.

[2] § 558d Absatz 2 BGB.

## 4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Ingolstadt einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben an die Vermieter wurde auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und auf die Freiwilligkeit zur Beantwortung aller Fragen hingewiesen.
- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

## 4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Ingolstadt bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2011 verfügte die Stadt Ingolstadt über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 33.735 Wohneinheiten (ohne Wohnheime).

Die Grundgesamtheit ließe sich nun abschätzen, indem von diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2022 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit etwas unterhalb von 33.735 Wohneinheiten liegen.

## 4.4 Stichprobe

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Ingolstadt.

Für die Befragung wurde eine reine, nicht geschichtete Zufallsstichprobe von 10.000 Haushalten gezogen. Jeder Haushalt steht dabei stellvertretend für eine Wohneinheit.

Jede Wohneinheit hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gezogen zu werden. Von diesen 10.000 Haushalten wurden die Mietdaten von 6.000 Haushalten mittels einer Mieterbefragung angefragt. Des Weiteren wurden die Eigentümer der verbliebenden 4.000 Wohneinheiten ermittelt, so dass 1.500 Eigentümer im Rahmen einer Vermieterbefragung angeschrieben wurden. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Ingolstadt repräsentative Stichprobe zu erstellen.

## 4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Bezogen auf 10.000 Wohneinheiten, deren Rahmendaten erfragt wurden, konnten insgesamt 5.457 Mietdaten erhoben werden. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt damit 55,6 %. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von der Netto-Stichprobe (Rücklauf) sind unvollständige und nicht mietspiegelrelevante Fragebögen ausgeschlossen worden. Bereinigt wurden Mietdaten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung, öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² und über 160 m², sodass zunächst eine Datengrundlage von 3.235 Mietwohnungen verblieb. Von dieser Größe sind anschließend 568 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind. Für die anschließende Auswertung verbleibt daher zunächst eine Stichprobe mit 2.667 Mietdaten.

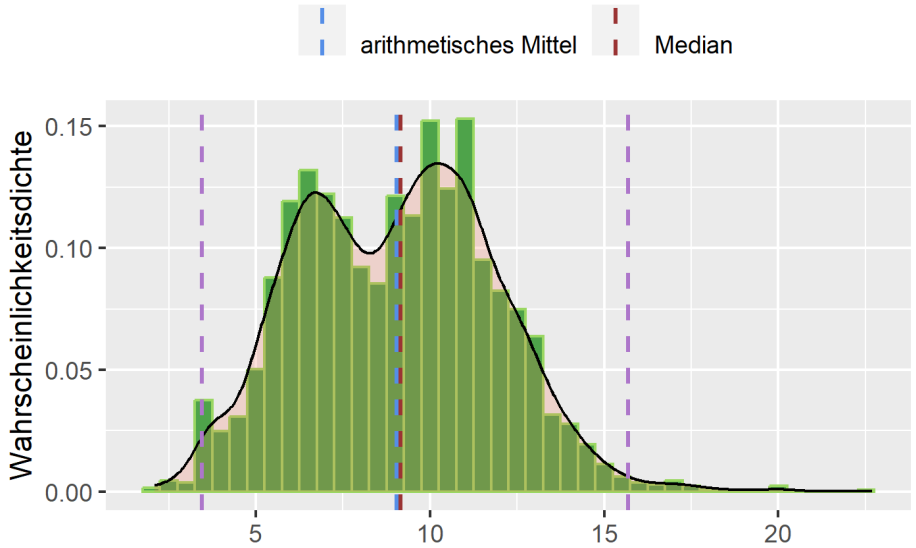
Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.[3] Diese wurden im Zuge der Datenauswertung ebenfalls identifiziert und eliminiert. Als Extremwerte wurden solche Werte eliminiert, welche unter dem 0,01-Quantil bzw. über dem 0,99-Quantil bezüglich der Kerndichteverteilung lagen (siehe Abbildung 1). Ebenfalls wurden im Rahmen der ersten Regressionsstufe Werte mit außergewöhnlicher Einflussnahme als Extremwerte auf Grundlage deren Cook-Distanz $D_i$ eliminiert.

---

[3] Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. 3., aktualisierte Auflage, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020, S. 28.

Es wurden solche Mietwerte entfernt, die der Anforderung $D_i \leq {}^{4}/_{n}$ nicht genügen. Hierbei entspricht $n$ der Anzahl der Beobachtungen.

**Abb. 1 Extremwertkappung**




Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 2.466 Datensätze zur Verfügung (siehe Tabelle 1).

**Tab. 1 Stichprobengröße**

| | Fallzahlen | |
|---|---|---|
| | **Insgesamt** | **in Prozent** |
| **Brutto-Stichprobe (Haushalte)** | **10.000** | **100,0 %** |
| Stichprobenausfälle | 4.543 | 45,4 % |
| **Netto-Stichprobe (Rücklauf)** | **5.457** | **100,0 %** |
| Nicht verwertbar / nicht plausibel | 682 | 12,5 % |
| Wohnfläche unter 30m² oder über 150m² | 75 | 1,4 % |
| Ausschlussgrund[1] | 1.299 | 23,8 % |
| Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden | 166 | 3,0 % |
| **Ergebnisstichprobe** | **3.235** | **100,0 %** |
| Überschreiten der 6-Jahresregel | 568 | 17,6 % |
| Extremwerte | 201 | 6,2 % |
| **Brutto-Stichprobe (Haushalte)** | **2.466** | **76,2 %** |

[1] Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkswohnung, größtenteils möblierte Wohnung, sowie unplausible oder unvollständige Datensätze

Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

## 4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Ingolstadt 2023 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das "Regensburger Modell". Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, findet eine Methode Verwendung, die u.a. auf den Ausführungen des Dresdner Mietspiegels 2021 basiert und im weiteren Verlauf erläutert wird.

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.

Die Netto-Kaltmiete ($NKM$) eines Mietobjekts $i$ wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche ($WFL_i$) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale ($x_i$) berechnet werden.

### 4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche ($WFL$) und der Netto-Kaltmiete kann durch die quadratische Gleichung[4]

$$NKM\ (WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \varepsilon_i$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet $\beta_0$ die Regressionskonstante, $\beta_1$ und $\beta_2$ die Regressionskoeffizienten und $\varepsilon_i$ die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltmiete mit der gewichteten Methode des kleinsten Quadrates durch die lineare Regressionsfunktion

$$\widehat{\mathrm{NKM}}\ (WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2$$

geschätzt werden. Für den Mietspiegel Ingolstadt 2023 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}\ (WFL) = 169{,}940 + 6{,}457 \cdot WFL + 0{,}014 \cdot WFL^2$$

Die Normalverteilung der Residuen wurde grafisch überprüft (siehe Abbildung 3).

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,676. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 67,6 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

---

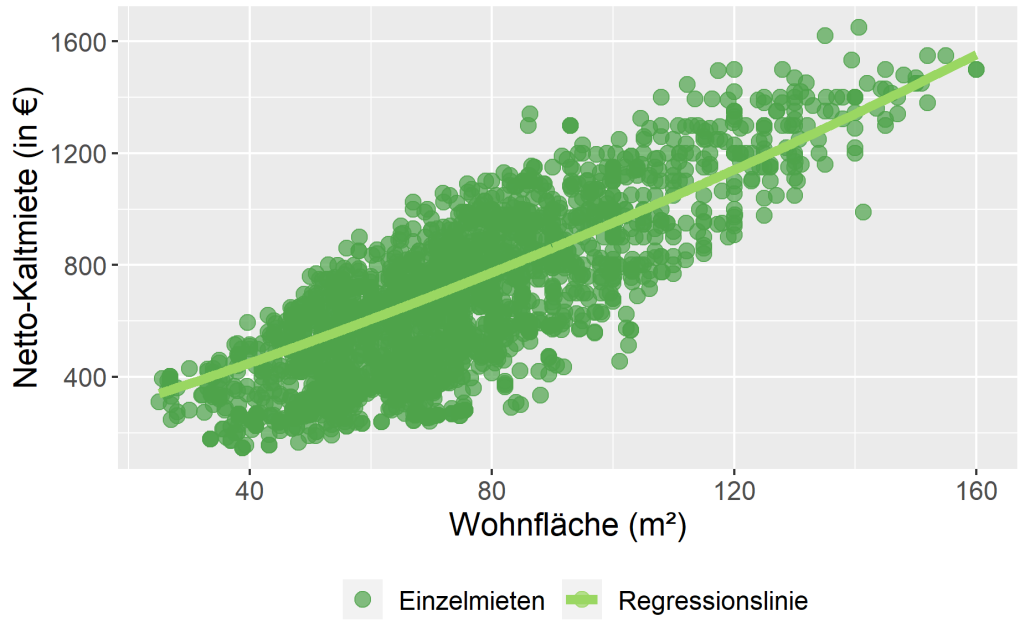
[4] Im Rahmen der Analyse sind vorab auch linear,Wurzel- und quadratische Funktionen sowie höhere Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

| Tab. 2 Regressionsrechnung: Wohnfläche | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Koeffizient** | **Standardfehler** | **t-Statistik** | **P-Wert** |
| **Achsenabschnitt** | 169,940 | 27,099 | 6,271 | <0,001 |
| **Wohnfläche** | 6,457 | 0,652 | 9,906 | <0,001 |
| **Wohnfläche²** | 0,014 | 0,004 | 3,662 | <0,001 |

Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

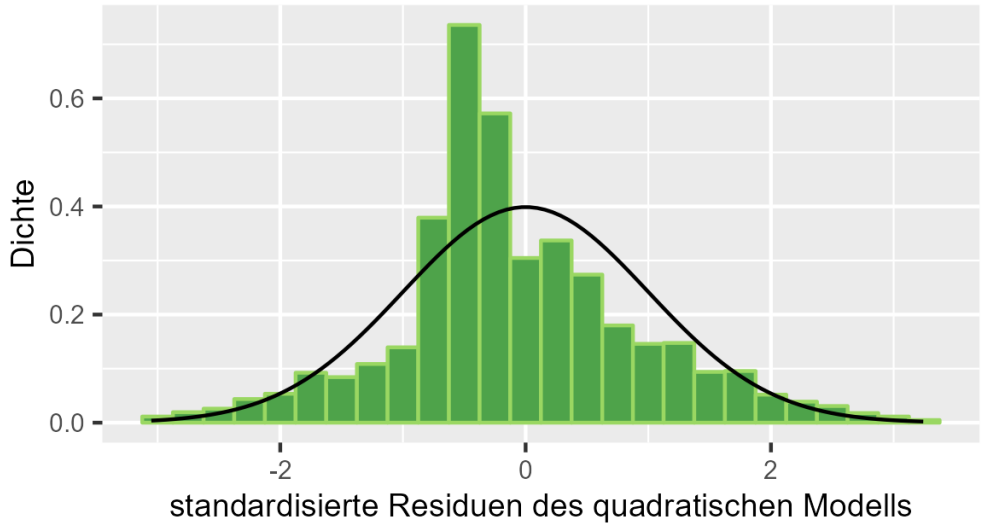
In der nachfolgenden Abbildung 2 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen.

**Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete**




Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

**Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen**




Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

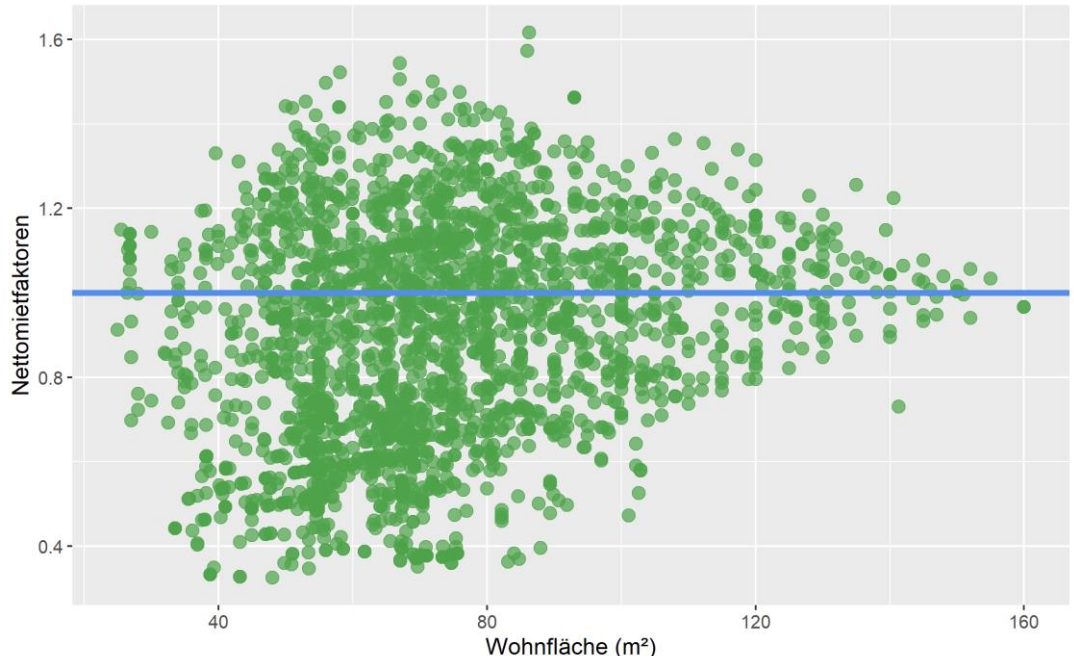
### 4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung, zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete ($\widehat{\mathrm{NKM}}$) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1. Ist der Netto-Mietfaktor verschieden von 1, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider. Abbildung 4 verdeutlicht den Sachverhalt.

**Abb. 4 Netto-Mietfaktoren**




Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

Hier spiegelt *g* den Vektor der gesetzlichen und *z* den Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen wider. Im Mietspiegel der Stadt Ingolstadt werden als außergesetzliche Merkmale die Zeitdauer zwischen Mietbeginn und Stichtag berücksichtigt.

Einsetzen der Schätzfunktion aus der 1. Stufe liefert

$$NMF = a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon$$

$$\Leftrightarrow \frac{NKM}{\widehat{NKM}} = a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon$$

$$\Leftrightarrow \widehat{NKM} = \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z)$$

$$\Leftrightarrow \widehat{NKM} = (\beta_0 + \beta_1 WFL_i) \cdot (a_0 + a^T g + b^T z)$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser in den Achsenabschnitt einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragslänge" in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx \left[c + \widehat{NKM}(WFL)\right] \cdot (a_0 + a^T \mathrm{g})$$

Der Achsenabschnitt *c* wird geschätzt, indem das arithmetische Mittel über

$$\frac{\frac{NKM}{WFL}}{\widehat{NMF} - b^T z} - \frac{\widehat{NKM}(WFL)}{WFL}$$

gebildet wird. Durch die Verschiebung des Achsenabschnitts lassen sich nun unter Berechnung des Terms

$$(c + \widehat{NKM}(WFL))/a_0$$

die Basismieten bestimmen.

Nach Anpassung des Achsenabschnittes und der entsprechenden Herausrechnung des außergesetzlichen Merkmals „Mietvertragslänge" ergeben sich die in Abschnitt 5.2 dargestellten Zu- bzw. Abschläge durch $(a^T \mathrm{g})/a_0$.

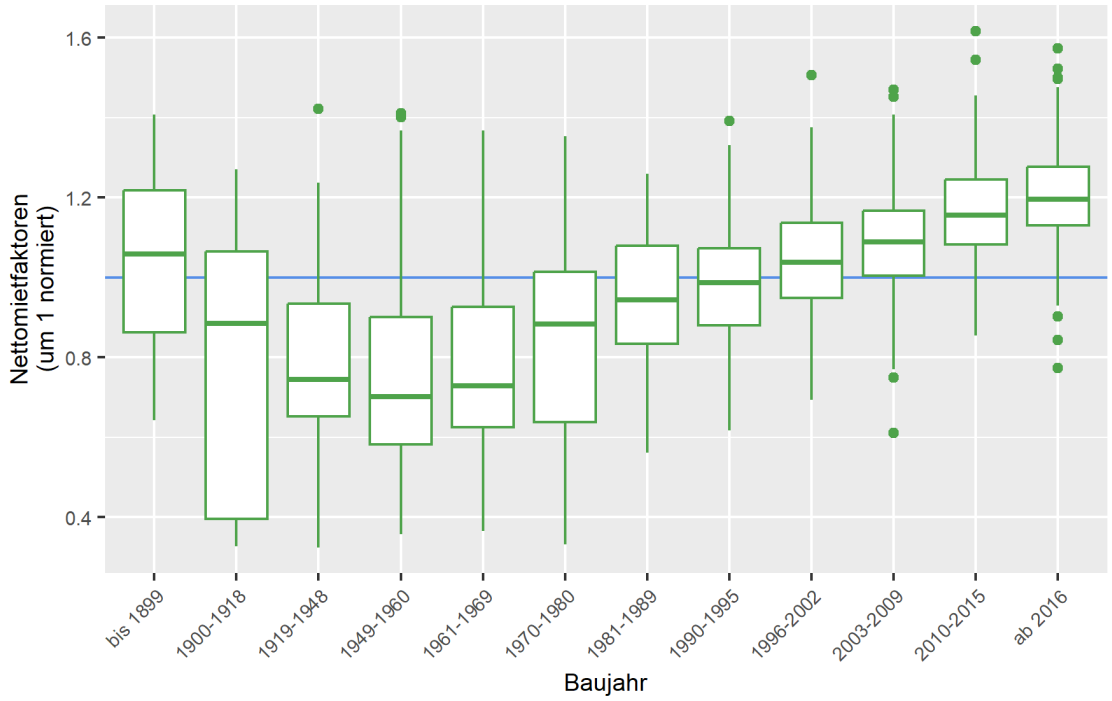
In der zweiten Regressionsstufe wurde die Signifikanz von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen (siehe Tabelle 3).

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen.

Die Abbildung 5 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Diesen kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen aber auch in den Altbauten bis Baujahr 1899 weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualterskassen.

Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt.

**Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen**




Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.

So konnte die Überprüfung der Einflussnahme der Wohnlageneinteilung durchgeführt werden.

| Tab. 3 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Wohnwertmerkmal[1]** | **Koeffizient** | **Standard-fehler** | **t-Statistik** | **P-Wert** | **VIF** |
| (Intercept) | 0,8044 | 0,0117 | 68,6124 | < 0,001 | |
| Baujahr bis 1899 | 0,0972 | 0,0278 | 3,5000 | < 0,001 | 1,1743 |
| Baujahr 1900-1918 | -0,0882 | 0,0299 | -2,9516 | 0,0032 | 1,0699 |
| Baujahr 1919-1948 | -0,0642 | 0,0171 | -3,7575 | < 0,001 | 1,2340 |
| Baujahr 1961-1969 | -0,0235 | 0,0110 | -2,1343 | 0,0329 | 1,7033 |
| Baujahr 1970-1980 | -0,0693 | 0,0155 | -4,4626 | < 0,001 | 1,4893 |
| Baujahr 1981-1989 | 0,0682 | 0,0228 | 2,9983 | 0,0028 | 1,2218 |
| Baujahr 1990-1995 | 0,1123 | 0,0193 | 5,8217 | < 0,001 | 1,3384 |
| Baujahr 1996-2002 | 0,1511 | 0,0210 | 7,1939 | < 0,001 | 1,3501 |
| Baujahr 2003-2009 | 0,1744 | 0,0224 | 7,7681 | < 0,001 | 1,2675 |
| Baujahr 2010-2015 | 0,2580 | 0,0180 | 14,3126 | < 0,001 | 1,7197 |
| Baujahr ab 2016 | 0,2907 | 0,0173 | 16,8535 | < 0,001 | 2,2807 |
| Wohnlage_einfach | -0,0328 | 0,0090 | -3,6294 | < 0,001 | 1,4724 |
| Wohnlage_gut | 0,0946 | 0,0103 | 9,1679 | < 0,001 | 1,2775 |
| Einbauküche | 0,0722 | 0,0105 | 6,8694 | < 0,001 | 1,3123 |
| Leitungen_sichtbar | -0,0401 | 0,0158 | -2,5468 | 0,0110 | 1,0889 |
| Gebäudetyp_EFH_ZFH_RH | 0,0954 | 0,0112 | 8,4830 | < 0,001 | 1,2612 |
| Durchgangszimmer | -0,0700 | 0,0107 | -6,5716 | < 0,001 | 1,1385 |
| Stellplatz_Mehrfamilienhaus | 0,0311 | 0,0184 | 1,6846 | 0,0922 | 1,1055 |
| Aufzug | 0,0511 | 0,0111 | 4,6191 | < 0,001 | 1,3545 |
| Bodengleiche_Dusche | 0,0375 | 0,0139 | 2,6860 | 0,0073 | 1,6851 |
| Aussendaemmung_nach1999 | 0,0813 | 0,0098 | 8,2760 | < 0,001 | 1,1665 |
| Modernisierung_Elektro_nach2009 | 0,0391 | 0,0164 | 2,3879 | 0,0170 | 1,2140 |
| Modernisierung_Sanitaer_nach2009 | 0,0672 | 0,0181 | 3,7132 | < 0,001 | 1,1777 |
| Garten_Mehrfamilienhaus | 0,0727 | 0,0105 | 6,9434 | < 0,001 | 1,1936 |
| Ofen_oder_keine_Heizung | -0,1140 | 0,0256 | -4,4482 | < 0,001 | 1,0526 |
| Mietvertragslänge in Monaten | -0,0004 | 0,0000 | -17,3522 | < 0,001 | 1,2264 |

Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

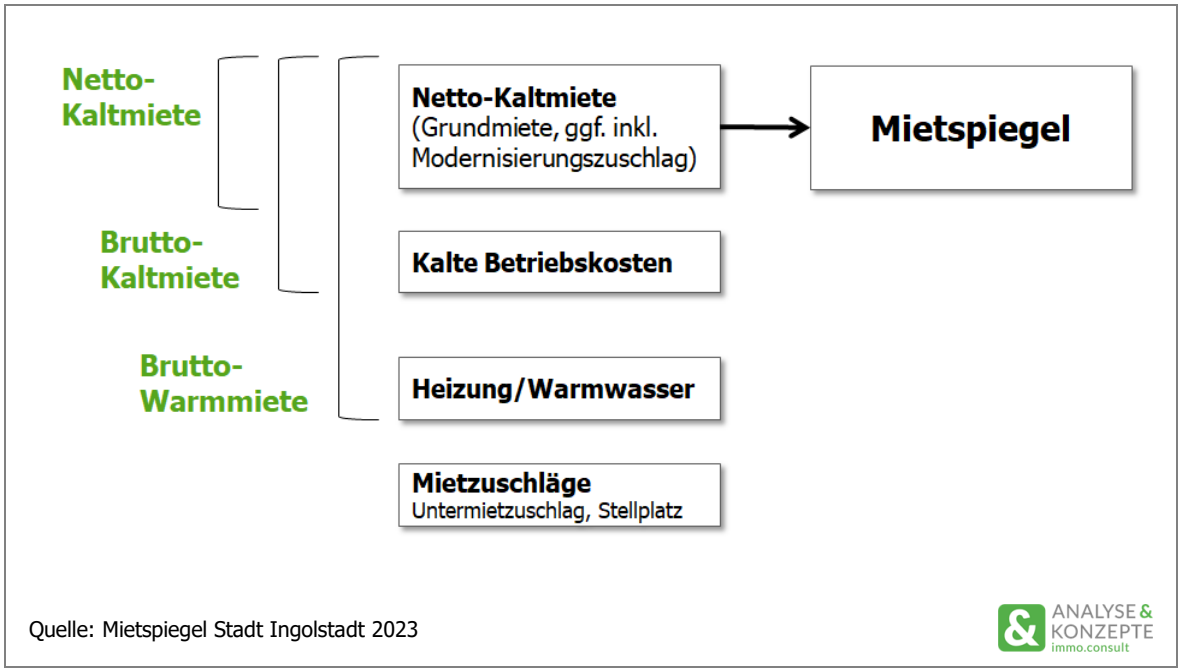
# 5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.[5] Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023" in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tabelle 4) bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird in Kapitel 5.3 die Spannbreite bestimmt.

## 5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abbildung 6).

**Abb. 6 Mietbegriff**




5 Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2020, Seite 19.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

**Tab. 4 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche[1]**

| Wohnfläche m² | Netto-Kaltmiete Euro/m² | Wohnfläche m² | Netto-Kaltmiete Euro/m² |
|---|---|---|---|
| 25 | 10,36 | 50 | 7,90 |
| 26 | 10,16 | 51 | 7,86 |
| 27 | 9,98 | 52 | 7,82 |
| 28 | 9,81 | 53 | 7,78 |
| 29 | 9,65 | 54 | 7,74 |
| 30 | 9,50 | 55 | 7,71 |
| 31 | 9,37 | 56 | 7,67 |
| 32 | 9,24 | 57 | 7,64 |
| 33 | 9,12 | 58 | 7,61 |
| 34 | 9,01 | 59 | 7,58 |
| 35 | 8,91 | 60 | 7,56 |
| 36 | 8,81 | 61 – 64 | 7,49 |
| 37 | 8,72 | 65 – 68 | 7,40 |
| 38 | 8,63 | 69 – 72 | 7,33 |
| 39 | 8,55 | 73 – 76 | 7,27 |
| 40 | 8,47 | 77 – 80 | 7,23 |
| 41 | 8,40 | 81 – 84 | 7,19 |
| 42 | 8,33 | 85 – 88 | 7,15 |
| 43 | 8,27 | 89 – 92 | 7,12 |
| 44 | 8,21 | 93 – 96 | 7,10 |
| 45 | 8,15 | 97 – 124 | 7,08 |
| 46 | 8,09 | 125 – 139 | 7,10 |
| 47 | 8,04 | 140 – 149 | 7,15 |
| 48 | 7,99 | 150 – 160 | 7,20 |
| 49 | 7,95 | | |

[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

Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

## 5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tabelle 5 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

| **Tab. 5 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, Reihenhaus | + 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 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. | + 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: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

## 5.3 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 2023" 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.

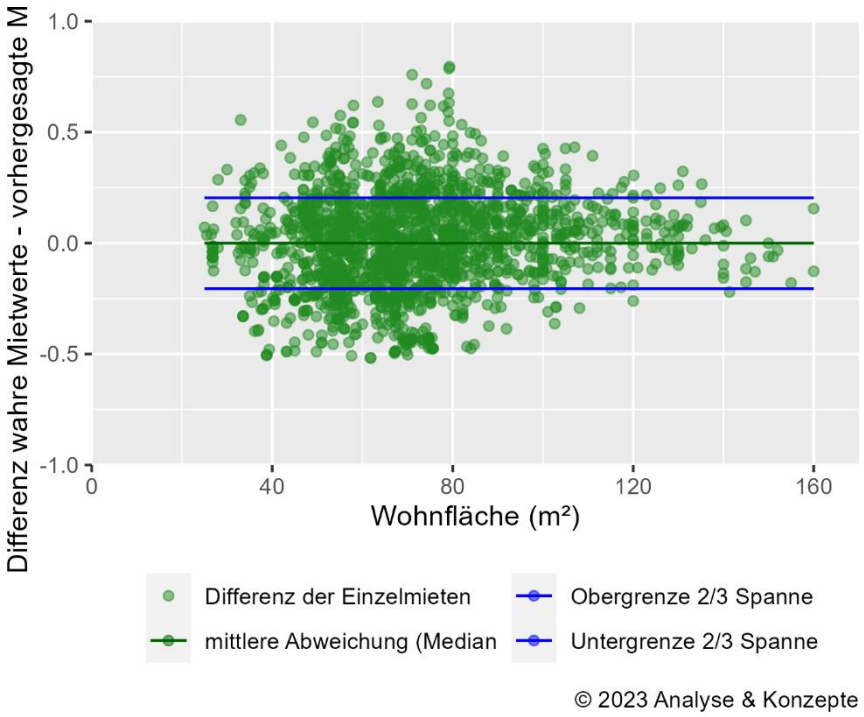
Diese Spanne reicht von – 21 % bis + 20 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

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.

In der Abbildung 7 wird die 2/3-Spanne grafisch dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen für Wohnwertmerkmale.

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

**Abb. 7 Mietpreisspanne**




Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

# 6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Der Mietspiegel 2023 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung:
https://omsp.analyse-konzepte.de/ingolstadt/

# Anlage A
# Wohnlagekarte

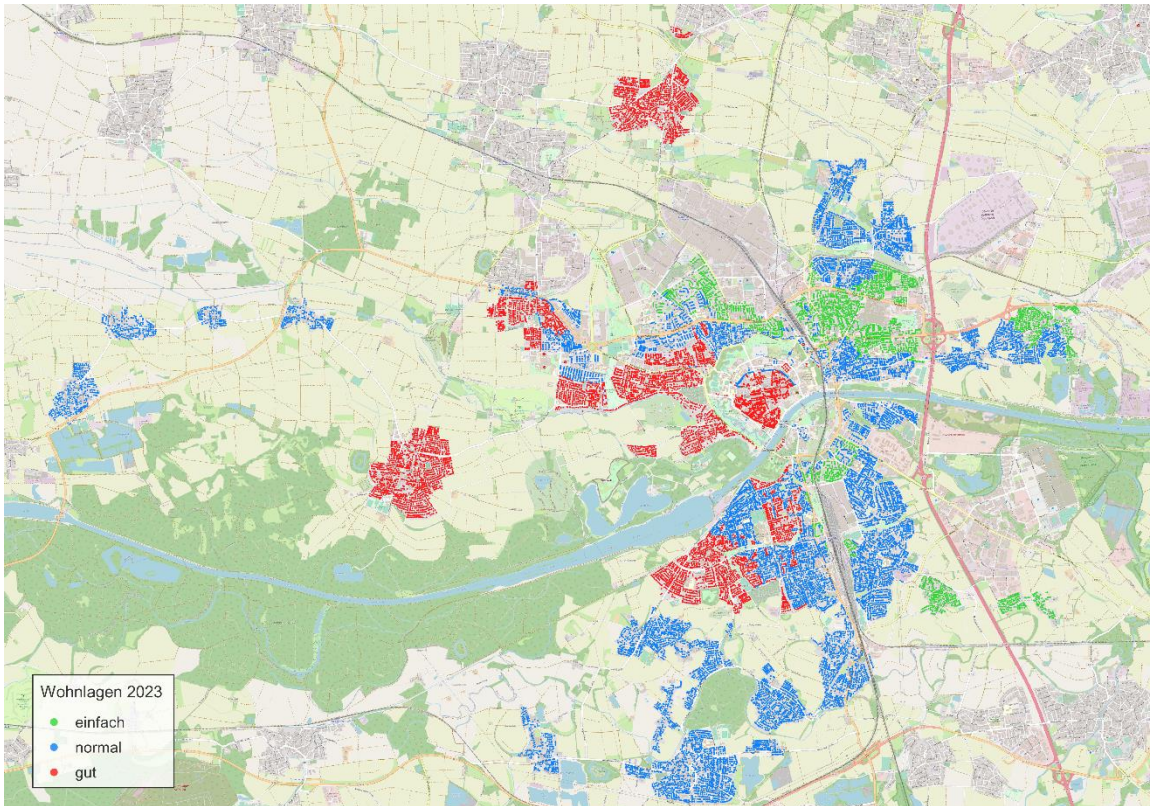
Nachfolgend ist die Wohnlagenkarte der Stadt Ingolstadt zu sehen. Die Vorgehensweise zur Erstellung der Wohnlagenkarte wird in einem separaten Methodenbericht dokumentiert.

Die normale Wohnlage ist in der Karte farblich in blau hinterlegt. Für Wohnungen in der normalen Wohnlage gibt es keinen rechnerischen Zu- oder Abschlag.

Wohnungen in der guten Wohnlage sind in den Kartenausschnitten rot hinterlegt. Für Wohnungen in dieser Wohnlage gibt es einen rechnerischen Zuschlag auf die Netto-Kaltmiete von + 12 %.

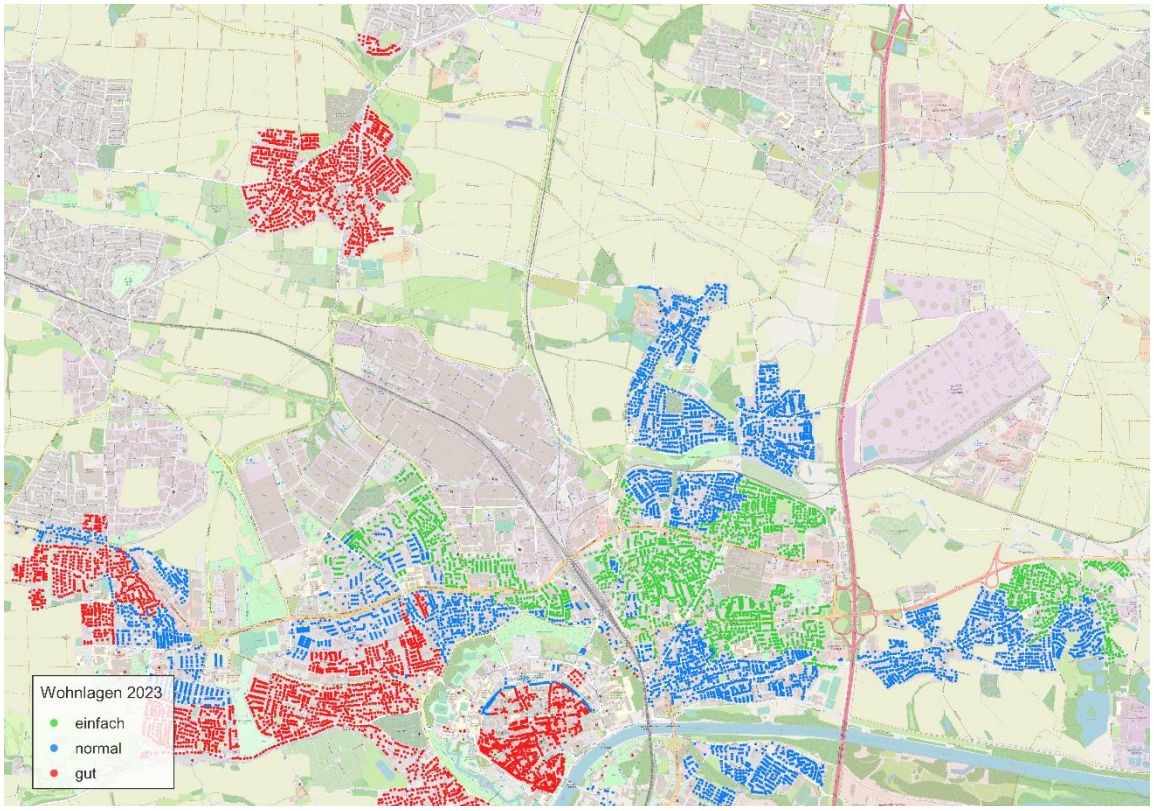
Wohnungen in der einfachen Wohnlage sind in den Kartenausschnitten grün hinterlegt. Für Wohnungen in dieser Wohnlage gibt es einen rechnerischen Abschlag auf die Netto-Kaltmiete von - 4 %.

**Abb. 8 Wohnlagenkarte Ingolstadt – Gesamt**



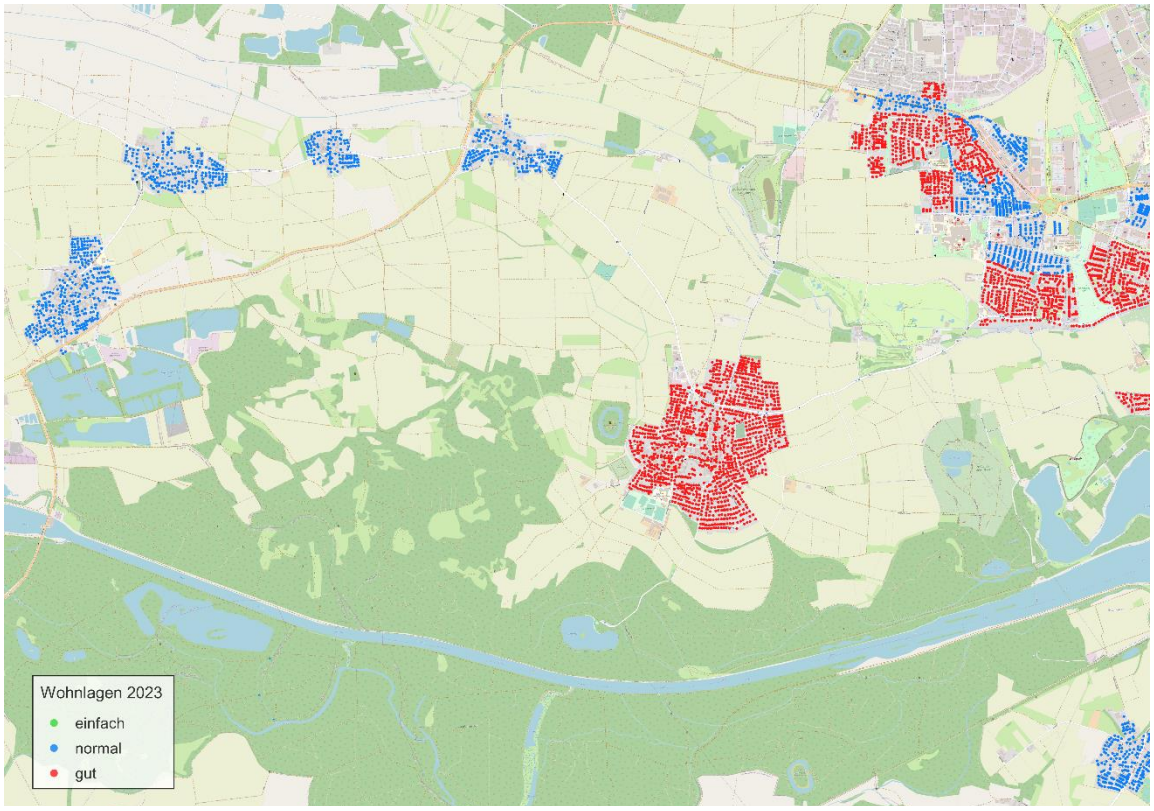

Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

**Abb. 9 Wohnlagenkarte Ingolstadt – Teilbereich Nord und Zentrum**



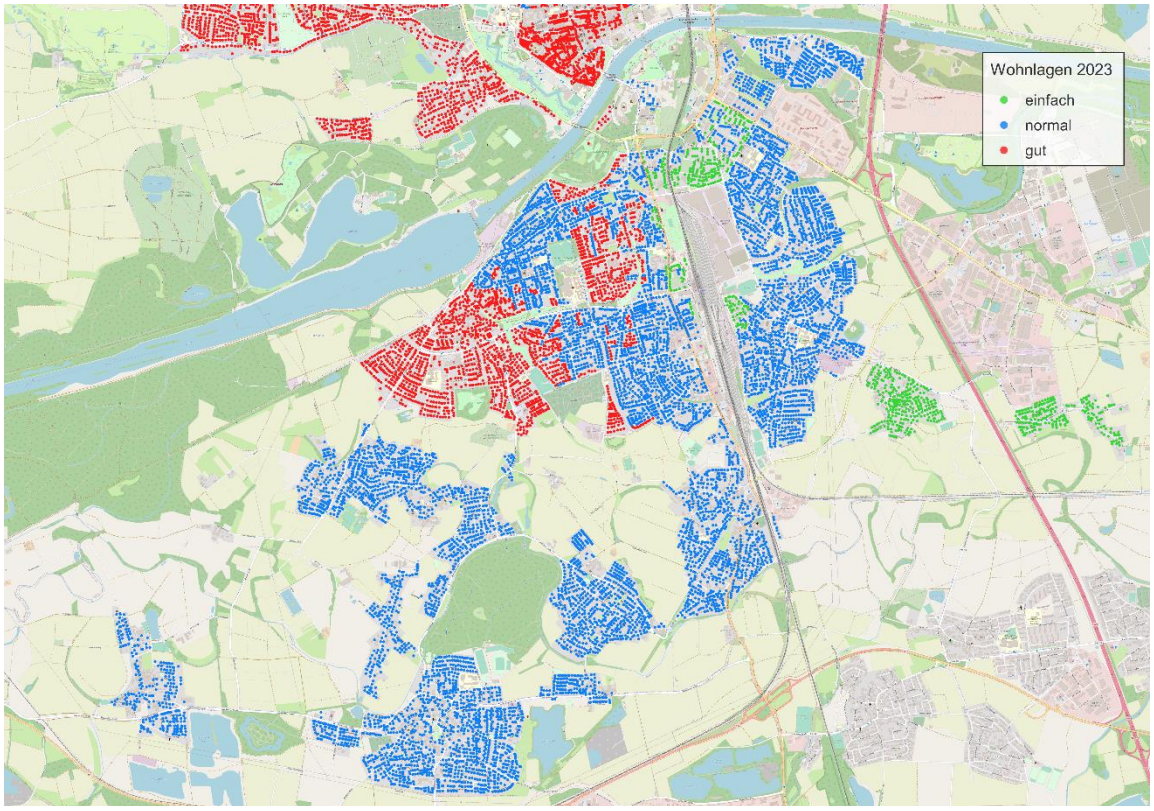

Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

**Abb. 10 Wohnlagenkarte Ingolstadt – Teilbereich West**




Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

**Abb. 11 Wohnlagenkarte Ingolstadt – Teilbereich Süd**




Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

# Anlage B
# Fragebogen

**Abb. 12 Fragebogen – Seite 1**

## Mietspiegel Ingolstadt 2023

Stadt Ingolstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen gemietete Wohnung in der Stadt Ingolstadt auszufüllen. Die Teilnahme an der Befragung ist nach EGBGB Artikel 238 § 2 verpflichtend. Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **06.02.2023** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse **www.analyse-konzepte.de/inm/** oder über den folgenden QR-Code aufrufen. Der Fragebogen ist online in mehreren Sprachen verfügbar (DE, EN, RU, TUR). Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.

**Fallnummer:**

**Anschrift des Objektes**

Straße Nr. Geschoss

PLZ Ort

**Ausschlussgründe**

- ☐ Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- ☐ Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- ☐ Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- ☐ Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- ☐ Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten- , Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- ☐ Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- ☐ Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- ☐ Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- ☐ Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- ☐ Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- ☐ Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

**WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen. Bitte senden Sie den Fragebogen aufjedenfall zurück!**

**Gebäude und Wohnung**

1. **Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?**

   ☐☐.☐☐.☐☐☐☐

2. **Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?**
   Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten

   ☐☐.☐☐.☐☐☐☐

9091562293 Seite 1 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

## Abb. 13 Fragebogen – Seite 2

**3. Geben Sie bitte das Baujahr an.** (Siehe Energieaus oder beim Vermieter nachfragen.)
Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung. ☐☐☐☐ Jahr

**Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:**

☐ Vor 1900 ☐ 1900 - 1918 ☐ 1919 - 1948 ☐ 1949 - 1960 ☐ 1961 - 1969 ☐ 1970 - 1980
☐ 1981 - 1989 ☐ 1990 - 1995 ☐ 1996 - 2002 ☐ 2003 - 2009 ☐ 2010 - 2015 ☐ 2016 und später

**4. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?**
Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben.
☐☐☐ , ☐ m²

**5. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?**
Bitte machen Sie nur eine Angabe.
☐ Freistehendes Einfamilienhaus ☐ Zweifamilienhaus ☐ Reihenhaus ☐ Mehrfamilienhaus

**6. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?** Bitte machen Sie nur eine Angabe.
☐ Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen) ☐ Penthouse (meist umlaufende Terrasse)
☐ Dachgeschosswohnung mit mindestens einer schrägen Wand ☐ Souterrain-/ Kellerwohnung
☐ Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus) ☐ Nein

### Ausstattung

**7. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?**
**Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.**
☐ Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank ☐ Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)
☐ Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

**Wann wurde die Küche eingebaut?** ☐☐☐☐ Jahr

**8. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung?** Sie können mehrere Angaben machen.
☐ Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt) ☐ Zweites WC innerhalb der Wohnung
☐ Zweites Bad innerhalb der Wohnung ☐ Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung
☐ Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

**9. Wie ist das Bad ausgestattet?**
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.
☐ Bad und WC sind getrennt ☐ Zweites Waschbecken
☐ Badewanne ☐ Handtuchtrockner-Heizkörper
☐ Separate Einzelduschkabine ☐ Fenster im Bad
☐ Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich ☐ Fußbodenheizung im Bad

**10. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf?** Sie können mehrere Angaben machen.
☐ Kamin/Kaminofen ☐ Durchgangszimmer (nicht alle Räume von Flur erreichbar)
☐ Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil ☐ Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
☐ Wäschetrockenraum und/oder Waschküche ☐ Einbruchsschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
☐ Lademöglichkeit für E-Auto ☐ Rollläden
☐ Gegensprechanlage ☐ Fußbodenheizung in den Wohnräumen
☐ Fahrradkeller/Fahrradbox

**11. Gehört zu der Wohnung folgender Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht?**
Sie können mehrere Angaben machen.
☐ Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage ☐ Eigener Stellplatz Carport
☐ Eigener Stellplatz außen ☐ Kein eigener Stellplatz

**12. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf?** Sie können mehrere Angaben machen.
☐ Bodengleiche Dusche im Bad ☐ Aufzug ☐ Alle Türen mind. 90 cm breit
☐ Wohnung ist schwellenfrei ☐ Wohnung stufenlos erreichbar ☐ Steckdosen mind. 40 cm hoch

3209562298 Seite 2 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

## Abb. 14 Fragebogen – Seite 3

**13. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?**
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Hochwertiger Fußboden (z.B. Parkett, Naturstein u.a.)

☐ Einfacher Fußbodenbelag (z.B. PVC, Linoleum, Laminat, Teppich, Fliesen u.a.)

☐ Kein Fußbodenbelag

**14. Wann wurde der Fußbodenbelag eingebaut bzw. zuletzt umfassend aufgearbeitet?** ☐☐☐☐ Jahr

**15. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?**
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Einfachverglasung ☐ Isolierverglasung (z. B. zweifach Verbundfenster, auch: Kasten/Doppelfenster)

☐ Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)

**16. Verfügt die Wohnung über ... ?** Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Balkon/Loggia ☐ Terrasse ☐ Dachterrasse ☐ Wintergarten

**17. Gehört ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung?** Nicht gemeint: öffentlich zugängliche Freiflächen.

☐ Eigener Garten vorhanden ☐ Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich ☐ Kein Garten vorhanden

### Mietpreis und Nebenkosten

**Bitte beachten Sie, wir benötigen die folgenden Angaben, um den Fragebogen auswerten zu können.**

**18. Wie hoch ist Netto-Kaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01.12.2022?** ☐☐☐☐,☐☐ €
Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc.

☐ Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)

**19. Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen?** ☐☐☐,☐☐ €

**20. Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlungen?** ☐☐☐,☐☐ €
Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt.

**21. Falls die monatlichen kalten Betriebskosten und Heiz- und Warmwasservorauszahlungen nicht separat ausgewiesen werden können: Wie hoch sind die gesamten Nebenkostenvorauszahlungen?** ☐☐☐,☐☐ €

**22. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport, Stellplatz oder E-Ladestation?** ☐☐☐,☐☐ €

**23. Sonstiger Zuschlag (z. B. Einbauküche, Satellitenanlage)** ☐☐☐,☐☐ €

**24. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert?**

Ja, und zwar ☐☐☐,☐☐ €

### Modernisierung und Energieeffizienz

**25. Wie wird die Wohnung beheizt?**
Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Keine vom Vermieter gestellte Heizung

☐ Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude) ☐ Einzelöfen

☐ Etagenheizung ☐ Elektro-/Nachtspeicheröfen

☐ Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe): _____

**26. Mit welchem Engergieträger wird die Wohnung beheizt?**

☐ Öl ☐ Gas ☐ Fernwärme ☐ Erdwärme ☐ Sonstiges: _____

7154562291 Seite 3 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023

**Abb. 15 Fragebogen – Seite 4**

**27. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung überwiegend?**

☐ Zentrale Warmwasserversorgung ☐ Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer

☐ Warmwasserversorgung durch Etagenheizung ☐ Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

**28. Liegt für das Objekt ein Energieausweis vor? Falls vorhanden: Energiekennwert laut Energieausweis?**
(Ggf. beim Vermieter erfragen)

☐☐☐ , ☐ kWh/(m²a)

**29. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?**

| | 1990er | 2000er | 2010er | 2020er |
|---|---|---|---|---|
| Kellerdeckendämmung | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Außenwanddämmung (min. 50 %) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Fensteraustausch (min. 50 %) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Gas-/Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

**30. Falls Rückfragen erforderlich: Bitte geben Sie Ihre Tel.-Nr. an (Angabe freiwillig).**

☐☐☐☐☐ / ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!
Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **06.02.2023** an uns zurück.
Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann **kein Porto** zu bezahlen!

7636562296 Seite 4 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023