

Immobilien in Ingolstadt: Mieten, Kaufpreise, Bautätigkeit

Datengrundlagen

Ausgewertet wurden Daten des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) zu Miet- und Kaufpreisen. Der jährliche IVD-Preisspiegel und der IVD-City-Report liefern entsprechende Werte für viele Städte und Landkreise. Die Mieten und Kaufpreise sind aufgeschlüsselt nach Alter bzw. Wohnwert (Lage, Ausstattung) verschiedener Immobilien.

In den Daten sind keine Bestandsmieten enthalten, sondern nur die Preise bei Neuvermietung, die von den Marktberichterstattem des IVD übermittelt wurden.

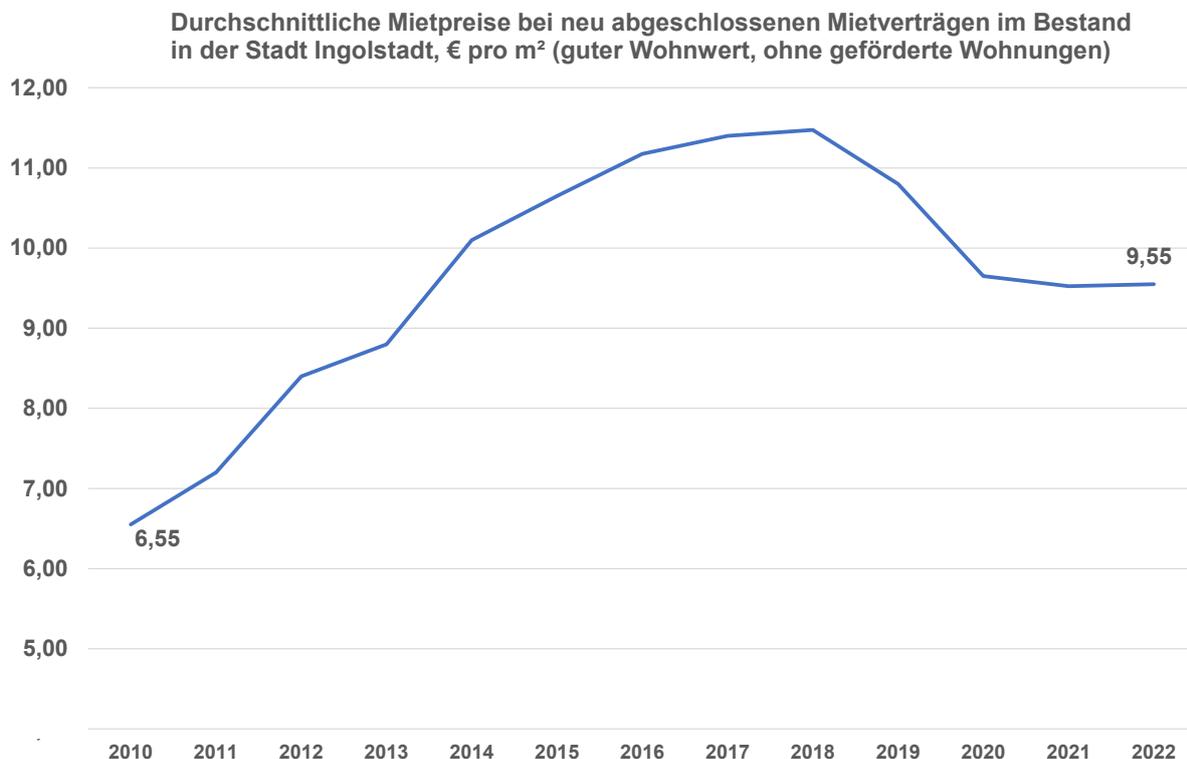
Mieten

Nach mehreren Jahren relativ stabiler Mietpreise gab es ab 2010 Preissprünge bei neu abgeschlossenen Mietverträgen, die zu einem um bis zu 80% höheren Mietpreisniveau führten.

Nach den Erhebungen des IVD haben sich die Mietpreise in Ingolstadt bis zum Jahr 2018 auf diesem hohen Niveau gehalten.

Seitdem sind bezogen auf die mittleren Mietpreise bei **Neuvermietung** (ohne geförderte Wohnungen) signifikante Preisrückgänge zu beobachten. Die Beruhigung und Trendumkehr bei den Mietpreisen betreffen alle Kategorien vom Altbau bis zum Neubau.

Im Frühjahr 2022 lag der durchschnittliche neue Mietpreis in Altbau- bzw. Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert bei 9,10 bis 10,00 Euro/m². Seit 2020 ist eine Stabilisierung bei den Mietpreisen zu beobachten.



Vor allem Spitzenmieten im Neubau sind deutlich abgeschmolzen. Der mittlere Mietpreis pro m² lag im Neubau (bei sehr gutem Wohnwert) im Herbst 2018 noch bei 14,40 €. Für das Frühjahr 2022 wurden in der höchsten Preiskategorie im Durchschnitt 12,50 Euro ermittelt.

Kaufpreise

Nach einer Beruhigung in den Jahren 2018 bis 2021 haben die Kaufpreise für Immobilien wieder angezogen.

Im Frühjahr 2022 wurden im Neubau (Eigentumswohnungen mit sehr gutem Wohnwert) mittlere Preise von über 5 000 Euro je m² erreicht. Im Frühjahr 2020 lag dieser Wert noch bei 4 830 €/m².

Eigentumswohnungen im Bestand erzielten bei sehr gutem Wohnwert Quadratmeterpreise von gut 4 400 Euro.

Wohnbautätigkeit in Ingolstadt

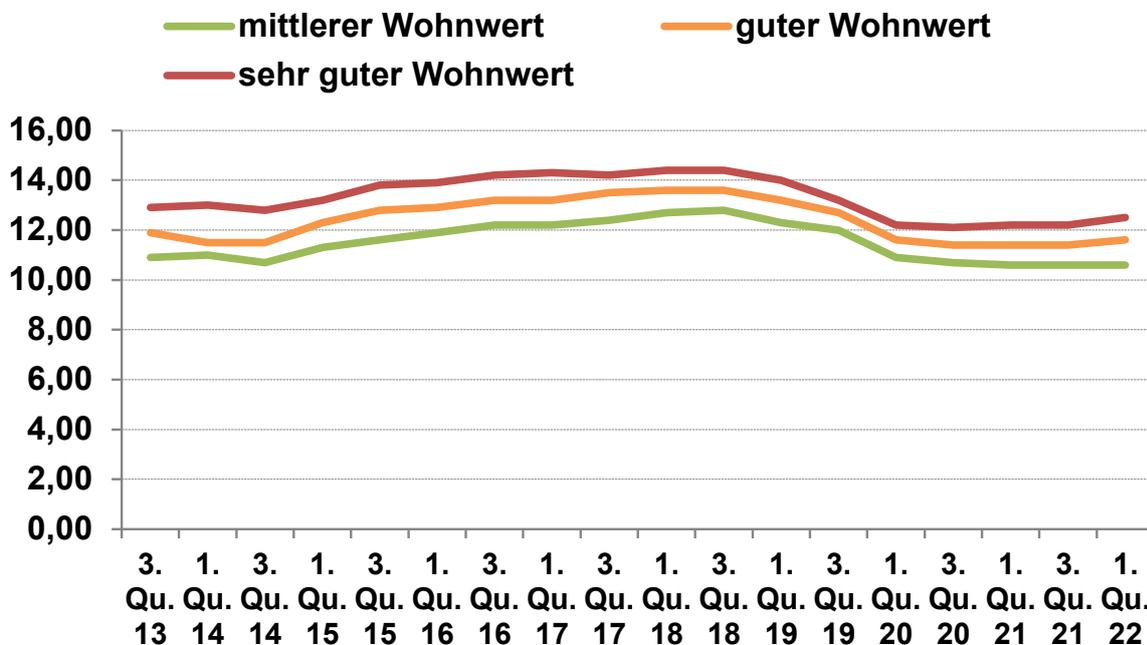
Im Jahr 2021 wurden in Ingolstadt Baumaßnahmen für 1 401 neue Wohnungen genehmigt, 814 Wohnungen wurden fertiggestellt.

Bei weiteren 1 642 Wohnungen war der Baubeginn zum Jahresende 2021 bereits erfolgt. Davon waren 791 neue Wohnungen bereits „unter Dach“ (Rohbau abgeschlossen). Der Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen) lag zum 31.12.2021 bei insgesamt 3 507 Wohnungen.

Detaillierter Bericht unter <https://www.ingolstadt.de/output/download.php?fid=3052.3905.1.PDF>.

Entwicklung der Mietpreise bei neuen Erstbezugswohnungen

Erstbezugswohnungen (€/m²)



Quelle: IVD

Grafiken: Statistik und Stadtforschung