

7 Mieten

7.1 Wohnungsmieten

7.1.1 Allgemeines und Anwendbarkeit

Die Stadt Aalen hat bisher weder einen Mietspiegel (nach § 558c bzw. § 558d BGB) noch eine Mietdatenbank (nach § 558e) erstellt⁹. Es gibt seither keine systematische Erfassung und Auswertung von Mietvertragsdaten oder eine Abstimmung mit entsprechenden Interessenvertretern (i.W. Mieter- bzw. Vermieterverbände). Die sogenannte „**ortsübliche Vergleichsmiete**“, die z.B. bei einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB benötigt wird, ist daher zunächst unbekannt.

Aus Gründen der Marktbeobachtung erfasst die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich **Mietangebote** (z.B. Zeitungs- oder Internetinserate) am örtlichen Wohnungsmarkt und wertet diese differenziert nach angegebenen Merkmalen (Stadtteil, Wohnungsgröße, Miethöhe) aus. Folgenden Tabellenangaben liegen also nur **Angebotsmieten** auf dem freien, nicht Mietpreis gebundenen Wohnungsmarkt zugrunde. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um **Nettokaltmieten** (ohne Möblierung, Zubehör, Garagen, Stellplätze, Nebenkosten etc.) handelt. Wohnheime, Einfamilienhaustypen (EFH, DHH, RH) oder Gewerbeobjekte wurden nicht in die Bewertung einbezogen.

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen ist den Mietangeboten dabei meist nicht entnehmbar. Es wird davon ausgegangen, dass im Mittel ein baujahrestypischer Standard zwischen 1980 und 1990 vorliegt (Zentralheizung, Isolierglasfenster, adäquate Sanitäreinrichtungen, renovierte Oberflächen – mittlerer Ausstattungsstandard).

7.1.2 Auswertung von Mietangeboten bis 2016

Folgender **Mietwertrahmen** kann daher **die Anforderungen an die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich nicht erfüllen**. Die Werte stellen keine geeignete Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB dar. Sie sollen, mangels Alternativen, aber als Orientierungshilfe dienen.

Zur Annäherung der Angebotsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete wird im ersten Schritt aus den einzelnen Jahreswerten (je Stadtteil und Wohnungsgrößenklasse) das **4-Jahres-Mittel** berechnet. Im zweiten Schritt wird an diesen Wert ein **Abschlag von 5%** zur Berücksichtigung nicht enthaltener Bestandsmieten angebracht, der auf der Grundlage der Vergleichsanalyse von Angebotsmieten mit Mietspiegeldaten deutscher Städte des BBSR geschätzt wurde.

⁹ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde durch den Gemeinderat im Jahr 2015 mit Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels beauftragt. Entsprechende Haushaltsgelder sind für 2016 eingestellt. Die Umsetzung hat begonnen - mit Ergebnissen ist nicht vor 2017 zu rechnen.

Danach liegt die Angebotsmiete in Städten mit mittlerem Mietniveau im Durchschnitt etwa **5%** über den ortsüblichen Vergleichsmieten. In sehr zentralen Wohnlagen, insbesondere in den Metropolen ist dieser Abstand weitaus höher.

Alle Mietwerte sind auf 5 Cent gerundet. Liegen nur wenige auswertbare Inserate vor, sind die Werte statistisch entsprechend unsicher.

Kernstadt		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,55	7,00	6,45	6,55	-
	auswertbare Inserate	10	33	39	19	1
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,30	7,05	6,90	6,50	5,95
	auswertbare Inserate	13	31	47	16	9
2015	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,50	7,35	7,15	7,15	6,70
	auswertbare Inserate	12	43	49	30	7
2016	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,40	7,80	7,50	7,00	7,20
	auswertbare Inserate	12	53	80	36	11
4-Jahres-Mittel:		7,95	7,35	7,00	6,80	6,60
geschätzte öüVM (-5%)		7,55	7,00	6,65	6,46	6,30
Änderung zum Vorjahr		+1,3%	+5,3%	+3,9%	+0,9%	+5,0%

Weststadt Unterrombach, Hofherrnweiler		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,55	6,90	6,25	6,30	-
	auswertbare Inserate	3	6	2	11	0
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,50	6,90	6,35	6,75	-
	auswertbare Inserate	2	12	11	8	2
2015	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,40	7,10	7,30	6,35	-
	auswertbare Inserate	5	11	8	9	0
2016	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,50	7,38	7,40	6,80	6,25
	auswertbare Inserate	8	12	13	11	2
4-Jahres-Mittel:		8,00	7,10	6,80	6,55	-
geschätzte öüVM (-5%)		7,60	6,75	6,45	6,20	
Änderung zum Vorjahr		+2,7%	+3,8%	+4,0%	+3,3%	

Wasseraalgingen		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,30	6,75	6,15	6,20	5,70
	auswertbare Inserate	3	19	20	8	2
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,50	6,95	6,30	6,25	5,55
	auswertbare Inserate	3	15	16	4	7
2015	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	-	7,30	6,65	6,70	5,75
	auswertbare Inserate	1	19	18	14	2
2016	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	8,30	7,45	7,15	6,85	5,90
	auswertbare Inserate	(3)	21	15	10	4
4-Jahres-Mittel:		7,70	7,10	6,55	6,5	5,75
geschätzte oüVM (-5%)		(7,30)	6,75	6,20	6,18	(5,50)
Änderung zum Vorjahr		(+5,7%)	+3,8%	+3,3%	+0,5%	(+2,8%)

Unterkochen		Wohnungsgrößenklasse				
		30-50 m ²	51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²	111-130 m ²
2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,95	6,30	5,80	-	
	auswertbare Inserate	5	4	3	0	
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	-	6,65	6,10	6,25	
	auswertbare Inserate	0	4	13	2	
2015	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	7,00	6,40	6,35	-	-
	auswertbare Inserate	1	4	(3)	0	1
2016	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	-	7,35	6,90	-	
	auswertbare Inserate	1	(3)	13	2	
4-Jahres-Mittel:		-	6,70	6,30	-	-
geschätzte oüVM (-5%)			(6,35)	(6,00)		
Änderung zum Vorjahr			(+4,1%)	(+7,1%)		

Für die kleineren Teillorte Hofen, Dewangen, Fachsenfeld, Ebnat, Waldhausen liegen nicht ausreichend auswertbare Inserate vor.

Die Ergebnisse sind zumindest hinsichtlich allgemein zu vermutender Verhältnisse, wie der Stellung der großen Teillorte untereinander, der Wohnungsgrößenklassen zueinander (kleinere Wohnung -> höhere m²-Miete bei sonst gleichen Merkmalen und umgekehrt), der allgemeinen Mietsteigerung (höhere Nachfrage) bei gleichzeitigem Rückgang der Mietinserate (sinkendes Angebot) im Zeitablauf, i.W. plausibel.

7.1.3 Entwicklung der Wohnungsmieten

In 2016 von einer gegenüber 2015 nochmals gesteigerten Mietentwicklung ausgegangen werden. Für die wichtigsten Wohnungsgrößenklassen ergeben sich folgende Werte:

Entwicklung der (vermuteten) ortsüblichen Vergleichsmiete

Ortsteile KER, WES, WSA, UKO gemeinsam		Wohnungsgrößenklasse		
		51-70 m ²	71-90 m ²	91-110 m ²
2013	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,15	5,80	5,85
	Veränderung zum Vorjahr	+ 2,7%	+ 1,7%	+ 2,5%
2014	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,28	5,97	5,98
	Veränderung zum Vorjahr	+ 2,2%	+ 3,0%	+ 2,1%
2015	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,54	6,22	6,20
	Veränderung zum Vorjahr	+ 4,1%	+ 4,3%	+ 3,8%
2016	mittl. Kaltmiete in €/m ² WF	6,87	6,49	6,36
	Veränderung zum Vorjahr	+ 5,1%	+ 4,3%	+ 2,6%

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Zahlen zur Mietentwicklung aufgrund der Datenlage nur die großen Ortsteile (ohne kleinere Teilorte) Aalens repräsentieren.

Folgende Grafik zeigt einen Vergleich der Mietentwicklung Aalens für eine ca. 60 m² große Wohnung mit anderen Gebieten:

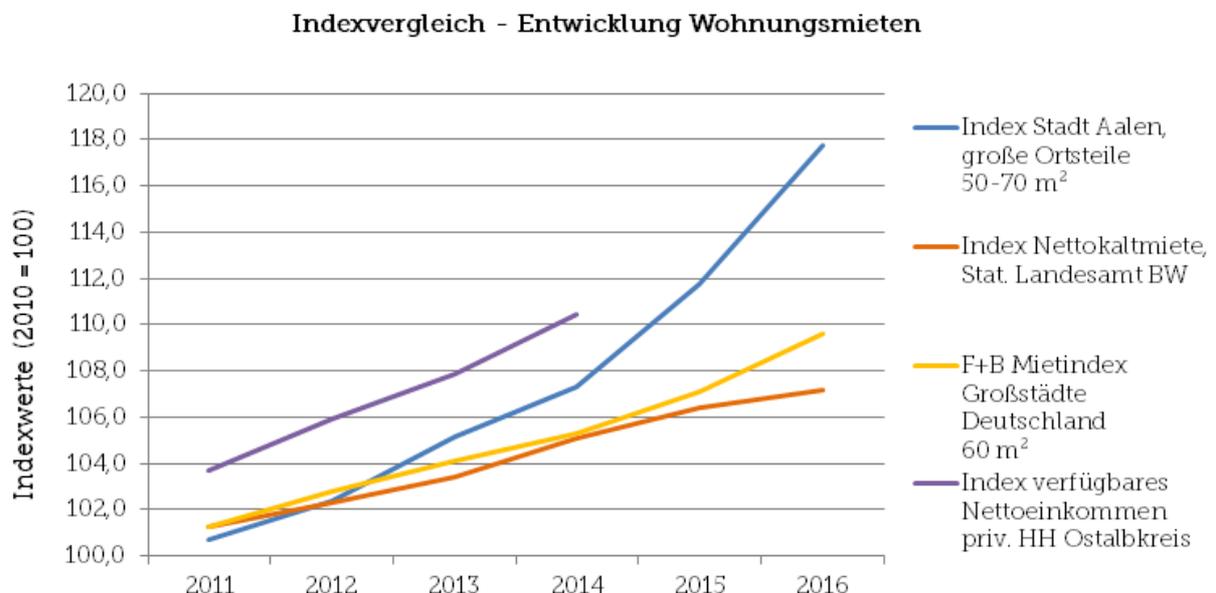


Abbildung 58: Indexvergleich Wohnungsmieten (ca. 60 m², nettokalt, 2011-2016)