

ESSINGEN



AAL
Aalen

Qualifizierter Mietspiegel Aalen & Essingen 2025

Gültig vom 01.08.2025 bis 31.07.2027

Seite 04

Funktion und Geltungsbereich des Mietspiegels

Seite 06

Mietbegriff

Seite 07

Das Mieterhöhungsverfahren

Seite 09

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Seite 19

Berechnungshilfen

Seite 20

Die Ermittlung der Wohnfläche

Seite 23

Auskunft & Beratung

Den Online-Mietspiegelrechner finden Sie unter www.aalen.de/mietspiegel

Vorwort

Der vorliegende Mietspiegel stellt gemäß § 558 d Abs. 2 BGB eine Fortschreibung des Mietspiegels 2023 dar und wurde durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter sowie durch den Gemeinderat der Stadt Aalen und den Gemeinderat der Gemeinde Essingen anerkannt. Er erfüllt damit die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels und tritt am **1. August 2025** in Kraft.

Der Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg bei Mietern und Eigentümern von nicht preisgebundenen Wohnungen in der Stadt Aalen und erstmals auch in der Gemeinde Essingen erstellt. Er basiert auf 1.229 Datensätzen, die im Zeitraum Februar bis März 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten zum Zweck der Mietspiegelerstellung erhoben wurden (Erhebungstichtag 01.02.2023).

Für die Fortschreibung des Mietspiegels wurde gesetzeskonform die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes von Februar 2023 bis Februar 2025 herangezogen. Die Basismieten wurden mit der sich ergebenden Inflationsrate von 4,9 % angepasst.

Ein Mietspiegel soll eine verlässliche Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete ermöglichen, den Mietparteien als Orientierungshilfe oder Begründungsmittel bei Mieterhöhungen dienen und darüber hinaus allen Marktteilnehmern eine qualifizierte und transparente Bezugsgrundlage für den Wohnungsmarkt bieten.

Aalen und Essingen, im Juli 2025

Funktion und Geltungsbereich des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen oder vermietete Häuser im Wohnflächenbereich von 20 bis 160 m² auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), zum Beispiel Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden-/Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem 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/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- 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, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der ermäßigt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Mietbegriff

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hauswerts sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne/einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusive), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermieter und Mieter anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über drei Tabellen:

1. In **Tabelle 1** wird das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne irgendwelche Besonderheiten bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in **Tabelle 2** über Zu- und Abschläge auf dieses durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In **Tabelle 3** werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m² und Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1

Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche* in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche* in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche* in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche* in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche* in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche* in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²
20	13,84	45	9,18	70	8,20	95	7,93	120	7,85	145	7,82
21	13,41	46	9,11	71	8,18	96	7,92	121	7,85	146	7,80
22	13,02	47	9,04	72	8,17	97	7,92	122	7,85	147	7,80
23	12,67	48	8,98	73	8,15	98	7,91	123	7,85	148	7,80
24	12,36	49	8,93	74	8,13	99	7,91	124	7,84	149	7,80
25	12,06	50	8,87	75	8,12	100	7,90	125	7,84	150	7,80
26	11,79	51	8,82	76	8,11	101	7,90	126	7,84	151	7,80
27	11,55	52	8,77	77	8,09	102	7,90	127	7,84	152	7,79
28	11,33	53	8,72	78	8,08	103	7,89	128	7,84	153	7,79
29	11,12	54	8,68	79	8,07	104	7,89	129	7,84	154	7,79
30	10,92	55	8,63	80	8,06	105	7,88	130	7,84	155	7,79
31	10,74	56	8,59	81	8,04	106	7,88	131	7,83	156	7,79
32	10,57	57	8,56	82	8,02	107	7,88	132	7,83	157	7,79
33	10,43	58	8,52	83	8,01	108	7,88	133	7,83	158	7,78
34	10,28	59	8,49	84	8,00	109	7,87	134	7,83	159	7,78
35	10,14	60	8,45	85	8,00	110	7,87	135	7,83	160	7,78
36	10,02	61	8,42	86	7,99	111	7,87	136	7,83		
37	9,90	62	8,39	87	7,98	112	7,87	137	7,83		
38	9,79	63	8,37	88	7,97	113	7,86	138	7,83		
39	9,68	64	8,34	89	7,96	114	7,86	139	7,82		
40	9,59	65	8,32	90	7,96	115	7,86	140	7,82		
41	9,49	66	8,29	91	7,95	116	7,86	141	7,82		
42	9,41	67	8,27	92	7,94	117	7,86	142	7,82		
43	9,33	68	8,25	93	7,94	118	7,85	143	7,82		
44	9,25	69	8,22	94	7,93	119	7,85	144	7,82		

* Es gilt die kaufmännische Rundung.

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung müssen zunächst die positiven und negativen Merkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Bitte prüfen Sie, über welche der nachfolgenden Sanitärausstattungen ihre Wohnung verfügt. Verfügt ihre Wohnung über mehrere Bäder, betrachten Sie bei den Ausstattungsmerkmalen das am besten ausgestattete Bad. Bewerten Sie die positiven Merkmale mit einem Pluspunkt und das negative Merkmal mit einem Minuspunkt. Danach addieren Sie die Plus- und Minuspunkte.

Positive Merkmale

- Wohnung verfügt über zwei Bäder
Das am besten ausgestattete Bad verfügt über:
- Zweites Waschbecken
 - Handtuchheizkörper
 - Fußbodenheizung
 - Bodengleiche Dusche
 - Bidet

Negative Merkmale

- Bad hat weder Fenster noch Lüftungsanlage (*mindestens Abluft*)

Anwendungsanleitung für Tabelle 2

- Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die hellen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von **Tabelle 2** ein.
- Bilden Sie am Ende der **Tabelle 2** jeweils die Punktsomme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
- Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von **Tabelle 3**.

Tabelle 2

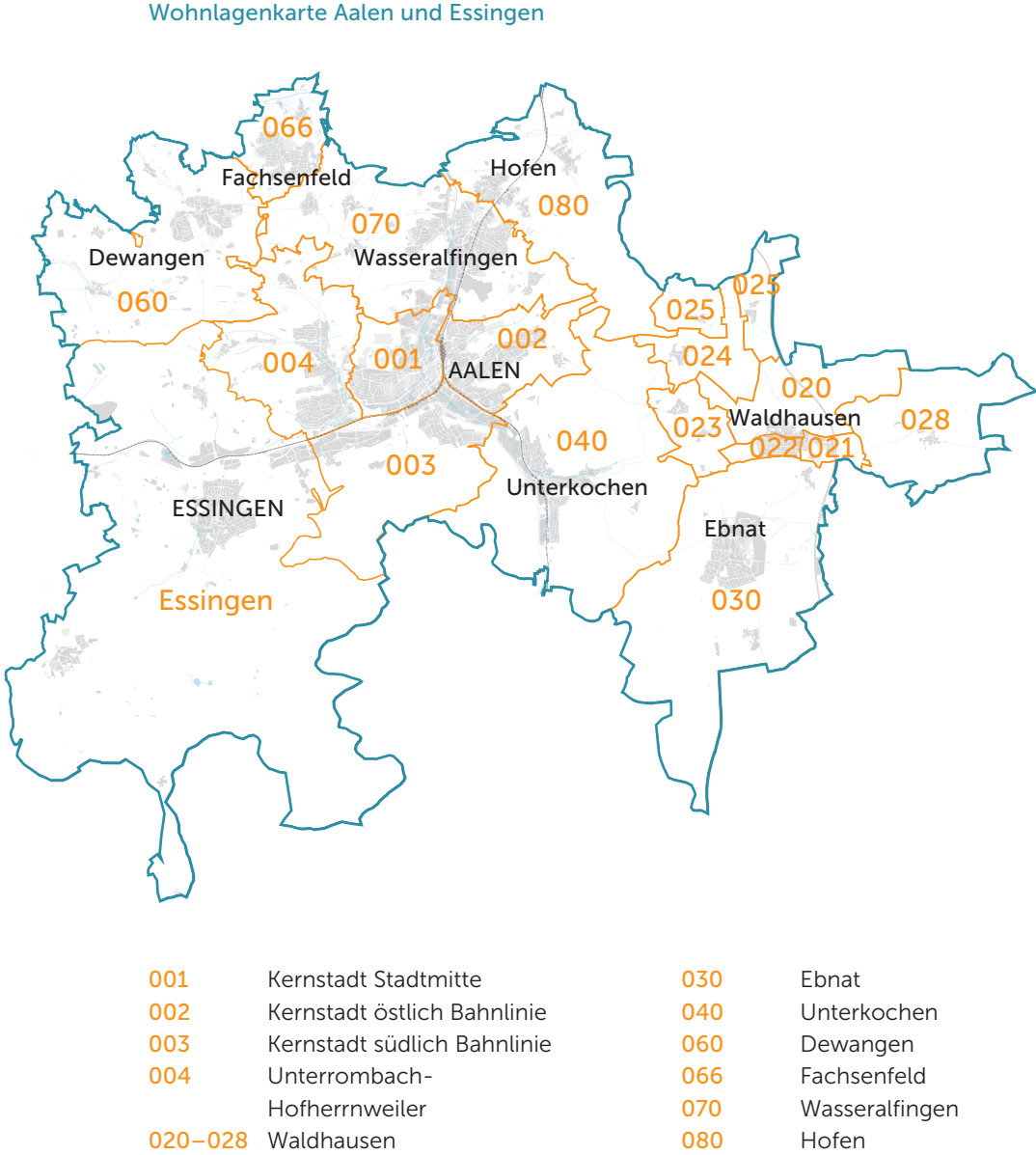
Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
bis 1945		7		
1946 bis 1960		6		
1961 bis 1977		9		
1978 bis 1983		10		
1984 bis 1994		6		
1995 bis 2009	0	0		
2010 bis 2015	14			
2016 bis 2022	31			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

* Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Sanitärausstattung (hierzu Erläuterungen auf Seite 11 beachten)				
Unterdurchschnittliche Sanitärausstattung <i>Punktsomme: -1 Punkt</i>		2		
Durchschnittliche Sanitärausstattung <i>Punktsomme: 0 Punkte</i>	0	0		
Leicht überdurchschnittliche Sanitärausstattung <i>Punktsomme: 1 Punkt</i>	2			
Deutlich überdurchschnittliche Sanitärausstattung <i>Punktsomme: mehr als 1 Punkt</i>	4			
Art und Ausstattung der Wohnung				
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	10			
Penthouse-Wohnung (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)	10			
Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses (mind. 4 Wohnungen vom Hauseingang aus erreichbar)		4		
Bodentiefe Fenster vorhanden (zwei oder mehr)	3			
Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)		6		
Kein Stellplatz zur Wohnung zugehörig (kein Stellplatz in Tiefgarage, Einzel-/Doppelgarage, Carport oder im Freien, ggf. mit zusätzl. Mietzahlung)		7		
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Erneuerungs-/Modernisierungsmaßnahmen (vom Vermieter durchgeführt)				
Sanitäreinrichtungen überwiegend zwischen 01.01.2010 und 31.12.2016 erneuert	7			
Sanitäreinrichtungen überwiegend ab 01.01.2017 erneuert	14			
Wohnlage				
Kernstadt – Stadtmitte und Kernstadt südlich Bahnlinie	4			
Kernstadt - östlich Bahnlinie	0	0		
Unterrombach/Hofherrnweiler, Dewangen, Fachsenfeld		3		
Wasseralfingen, Unterkochen		5		
Hofen, Waldhausen, Ebnat		15		
Essingen		9		
Die nächste Grundschule ist mehr als 1.000 m (fußläufig) entfernt		6		
Summe der Zuschläge =				
Summe der Abschläge =				



Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in **Tabelle 3** wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 3

Zeile A Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B Ermitteln Sie jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C Rechnen Sie die Punktedifferenz in €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.

Zeile D Berechnen Sie die *durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²* (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E Berechnen Sie die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat* (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3

Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche (€/m ²)					
B	aus Tabelle 2	Punktsumme d. Zuschläge	–	Punktsumme d. Abschläge	=		
			–				
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in €/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=	
			x		: 100		
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²)	Ergebnis A	+	Ergebnis C	=		
			+				
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=		
			x				

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Aalen und Essingen auf -17 % und +18 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Um von der in Tabelle 3 (Zelle E) ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

Weicht man von dem ermittelten Durchschnittswert im Rahmen der Spannenbehandlung nach oben ab, so sollte nach Empfehlung des Arbeitskreises Mietspiegel mindestens die Hälfte dieser Abweichung anhand von nicht im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmalen begründet werden.

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	75 m ²	8,12 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1965		9
	Sanitärausstattung	Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper	4	
	Überwiegende Erneuerung der Sanitäranlagen seit 2010	Nein	0	0
	Art & Ausstattung	Komplette Einbauküche (+10) Wohnung liegt im EG eines Mehrfamilienhauses (-4)	10	4
	Wohnlage	Kernstadt – Stadtmitte	4	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			18	13

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche (€/m ²)				8,12
B	aus Tabelle 2	Punktsumme d. Zuschläge	–	Punktsumme d. Abschläge	=	
		18	–	13		5
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in €/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
		8,12	x	5	: 100	0,406
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²)	Ergebnis A	+	Ergebnis C	=	
		8,12	+	0,406		8,526
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	
		8,526	x	75		639,45

Aufgrund der Spannweite von -17% und +18 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 530,74 € (639,45 x 0,83) und 754,55 € (639,45 x 1,18).

Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- 1 Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]
- 2 Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- 3 Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörerräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- 1 Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

- 2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- 3 Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- 4 Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
 1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Herausgeber

Gutachterausschuss Aalen-Essingen, Marktplatz 30, 73430 Aalen

Datenanalyse und Auswertung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Schopenstehl 15, 20095 Hamburg

Druck

KLIER-DRUCK, Carl-Zeiss-Straße 10, 73431 Aalen

© 2025 beim Herausgeber / Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.
Titelbild © Adobe Stock

Auskunft & Beratung

Mieterverein Ostalbkreis e.V.

Beratungsstelle Aalen
Marktplatz 11
73430 Aalen

Hauptsitz
Gewerkschaftshaus
Türlesteg 32
73527 Schwäbisch Gmünd

Telefon 07171 8744822
mieterverein-ostalbk@gmx.net
www.mieterverein-ostalbk.de

Haus & Grund Aalen e.V.

Bahnhofstraße 24–28
ZOB-Arkaden
73430 Aalen

Telefon 07361 9577-0
HuG@Maeurer-Partner.de
www.maeurer-partner.de/set_050101.htm

Gutachterausschuss Aalen-Essingen

Marktplatz 30
73430 Aalen

Telefon 07361 52-1610
gutachterausschuss@aalen.de
www.aalen-gutachterausschuss.de

Gemeinde Essingen

Rathausgasse 9
73457 Essingen

Telefon 07365 83-55
wengert@essingen.de

Erstellt in Zusammenarbeit mit

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Gutachterausschuss Aalen-Essingen

Gemeinde Essingen

Haus & Grund Aalen e. V.

Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG

Kreissparkasse Ostalb

Mieterverein Ostalbkreis e. V.

VR-Bank Ostalb eG

Wohnungsbau Aalen GmbH

Essinger Wohnbau GmbH

