
Dokumentation zum Mietspiegel Aalen und Essingen 2025

Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	4

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 Abs. 2 und 558c Abs. 1 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.

Das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH wurde bereits damit beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel 2023 für die Stadt Aalen und die Gemeinde Essingen zu erstellen. Ein Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 1 BGB qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der qualifizierte Mietspiegel basierte auf einer repräsentativen Datenerhebung. Er ist zum 1. August 2023 in Aalen und Essingen in Kraft getreten.

ALP wurde ferner im April 2025 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2023 als Mietspiegel 2025 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) für die Stadt Aalen und die Gemeinde Essingen fortzuschreiben.

Die Mietspiegelerstellung in Aalen und Essingen erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Fortschreibung

Zur Fortschreibung werden die Werte aus der Tabelle 1 (Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche) des Mietspiegels 2023 mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungstichtag für die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 war der 1. Februar 2023. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen Februar 2023 und Februar 2025 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 = 100 betragen für Februar 2023 115,2 und für Februar 2025 120,8. Es ergibt sich ein Anstieg von $120,8/115,2-1=4,9\%$. Die Ergebnisse der Tabelle 1 aus dem Mietspiegel 2023 werden entsprechend mit dem Faktor 1,049 multipliziert.

In der Tabelle 1 sind die Ergebnisse dargestellt. Diese Tabelle ist ab August 2025 zu verwenden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Aalen und Essingen 8,34 €/m² zum 1. Februar 2025. Nur für Aalen betrachtet liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete 2025 bei 8,35 €/m². In Essingen liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete 2025 bei 8,22 €/m².

Da die Zu- und Abschläge ebenso wie die Spanne im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2023 prozentual zur Basis-Nettokaltmiete ermittelt wurden, bleiben diese Werte im Rahmen der Fortschreibung über die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes unverändert.

Tab. 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

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

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretungen der Vermieter und Mieter sowie vom Gemeinderat der Stadt Aalen und dem Gemeinderat der Gemeinde Essingen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. August 2025. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel wurde als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf den Internetseiten der Stadt Aalen und der Gemeinde Essingen heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf den Internetseiten verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel 2023 nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Maßgeblicher Zeitpunkt der Neuerstellung ist der Stichtag der Datenerhebung (1. Februar 2023). Die Daten im Rahmen der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels sind zum 1. Februar 2027 zu erheben. Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll neun Monate nach dem Stichtag der Datenerhebung erfolgen (§21 Abs. 2 MsV).

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de