



Dokumentation

zum Mietspiegel Taufkirchen 2026
(Fortschreibung)

Taufkirchen, den 24.09.2026





Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 07141 9360-0
info@gma.biz / www.gma.biz

1. Vorbemerkung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c 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 Betriebskostenänderungen 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.

Die Gemeinde Taufkirchen hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2024 als Mietspiegel 2026 auf Grundlage der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland an die Marktentwicklung anzupassen. Der Mietspiegel Taufkirchen 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter sowie von der Gemeinde anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Taufkirchen erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit der Mietspiegelverordnung (MsV).

2. Fortschreibung

Die Fortschreibung wurde auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland durchgeführt. Der Stichtag des Mietspiegels 2024 war der 1. November 2023; für den Mietspiegel 2026 ist der Stichtag entsprechend der 1. November 2025. Auf Grundlage der Verbraucherpreisindizes der beiden Stichtage wird der Anstieg des Verbraucherpreisindex berechnet. Die Ergebnisse sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex

Verbraucherpreisindex November 2023	117,3
Verbraucherpreisindex November 2025	122,7
Anstieg	4,6 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Basis 2020 = 100; eigene Berechnung

Der Mietspiegel wird fortgeschrieben, indem alle absoluten Werte des Mietspiegels mit dem Faktor 1,046 multipliziert werden.¹

Die neue Basismiettable für den Mietspiegel Taufkirchen 2026 ist Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Monatliche Basismiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²
29	18,93	56	15,25	90	14,63	124	14,80
30	18,72	57	15,19	91	14,65	125	14,78
31	18,51	58	15,13	92	14,66	126	14,76
32	18,32	59	15,06	93	14,68	127	14,73
33	18,12	60	15,01	94	14,70	128	14,70
34	17,93	61	14,96	95	14,71	129	14,65
35	17,75	62	14,91	96	14,73	130	14,61
36	17,58	63	14,86	97	14,74	131	14,57
37	17,41	64	14,82	98	14,75	132	14,53
38	17,25	65	14,79	99	14,77	133	14,48
39	17,09	66	14,76	100	14,78	134	14,42
40	16,95	67	14,73	101	14,80	135	14,37
41	16,80	68	14,70	102	14,81	136	14,31
42	16,66	69	14,68	103	14,82	137	14,25
43	16,53	70	14,64	104	14,84	138	14,17
44	16,40	71	14,63	105	14,85	139	14,10
45	16,28	72	14,61	106	14,86	140	14,03
46	16,16	73	14,60	107	14,87	141	13,94
47	16,05	74-75	14,58	108-109	14,88	142	13,86
48	15,94	76	14,57	110	14,90	143	13,77
49	15,84	77-82	14,56	111-117	14,91	144	13,67
50	15,74	83-84	14,57	118	14,90	145	13,57
51	15,65	85	14,58	119	14,88	146	13,46
52	15,55	86	14,59	120	14,87	147	13,36
53	15,47	87	14,60	121	14,86	148	13,24
54	15,40	88	14,61	122	14,84	149	13,12
55	15,32	89	14,62	123	14,82	150	12,99

Die Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale sowie die Spannen wurden ebenfalls auf Grundlage der berechneten Preissteigerung angepasst und sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

¹

Es gilt die kaufmännische Rundung.

Tabelle 3: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)
Baujahr 1949 bis 1977	-2,03 €
Baujahr 1978 bis 1994	-2,06 €
Baujahr 1995 bis 2001	-1,31 €
Baujahr ab 2016	+2,44 €
Ortsteil Am Wald	+1,16 €
Ortsteil Winning	+1,42 €
Einbauküche vom Vermieter gestellt (mindestens Kochfeld, Spülbecken und Einbauschränke)	+0,97 €
Toilettenspülkasten sichtbar oder Druckspülung (laut)	-1,19 €
Der Boden im Wohnbereich besteht überwiegend aus Dielen und Parkett	+1,01 €
Die Sanitärausstattung wurde durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert	+1,20 €
Die Fußbodenbeläge im Wohnbereich wurden durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert	+1,26 €
Fußboden im Wohnbereich wurde durch den Mieter selbst verlegt/eingebaut	-2,08 €

Die Spannungsgrenzen für den Mietspiegel Taufkirchen 2026 wurden ebenfalls fortgeschrieben. Sie liegen nun bei -3,16 € als Untergrenze und +2,92 € als Obergrenze.

3. Schlussbemerkungen

Die Anerkennung durch die nach Landesrecht zuständige Behörde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung beziehungsweise Fortschreibung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eine der beiden Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Die Anerkennung des fortgeschriebenen Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel durch die Gemeinde Taufkirchen erfolgte am 17.09.2026. Die Veröffentlichung erfolgte am 24.09.2026. Der fortgeschriebene Mietspiegel gilt ab dem 24.09.2026.

Vier Jahre nach dem ursprünglichen Erhebungsstichtag ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Der maßgebliche Stichtag für die Neuerstellung ist der 1. November 2027. Der neu erstellte Mietspiegel soll innerhalb von neun Monaten nach diesem Stichtag, also bis zum 1. August 2028, veröffentlicht werden.

Für weitere Details, zum Beispiel zur Anwendung des Mietspiegels oder zum Regressionsmodell der Neuerstellung, wird auf die Dokumentation des Mietspiegels Taufkirchen 2024 verwiesen.