

Gemeinde
Karlsfeld



Karlsfelder Mietspiegel 2026

Für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Herausgegeben von der Gemeinde Karlsfeld

Geleitwort des 1. Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Karlsfelder Wohnungsmarkt ist in Bewegung und wächst stetig weiter. Neue Wohngebiete werden erschlossen und die Gemeinde setzt zahlreiche Entwicklungsmaßnahmen im gesamten Gemeindegebiet um. Dabei ergeben sich vielfältige Chancen für das Wohnen in der Gemeinde. Verlässliche und ausgewogene Mieten sind für alle Beteiligten dabei eine wichtige Voraussetzung.



Der Gemeinde Karlsfeld ist es wichtig, dass für alle Einwohner ein geeignetes und bezahlbares Angebot vorhanden ist. Wohnen ist ein unumstrittenes Grundbedürfnis, das allen Bürgerinnen und Bürgern unabhängig von Alter und Herkunft in geeigneter Form zur Verfügung stehen muss. Die Menschen in Karlsfeld sollen sich hier wohlfühlen. Dabei kommt es immer wieder vor, dass sich Mieter und Vermieter nicht einig darüber sind, was eine Wohnung kosten darf.

Die Gemeinde Karlsfeld hat deshalb in Zusammenarbeit mit mehreren Kooperationspartnern den qualifizierten Mietspiegel erneut erhoben. Das Werk dient als Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Der „Mietspiegel“ hat sich in der Vergangenheit als verlässliches Instrument bewährt und zur Reduzierung von Streitfällen beigetragen. Ich wünsche mir, dass er auch künftig einen sachlichen und respektvollen Umgang zwischen Mietern und Vermietern fördert.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Anwendung des Mietspiegels und hoffe, dass er allen Bürgerinnen und Bürgern eine hilfreiche Unterstützung sowie größtmögliche Transparenz auf dem Karlsfelder Mietwohnungsmarkt bietet.

Karlsfeld, im März 2026



Stefan Kolbe
Erster Bürgermeister

Zusätzliche Hinweise zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze, die nicht Bestandteil des gemäß § 558d BGB qualifizierten Karlsfelder Mietspiegels 2026 sind:

Nach der **Mieterschutzverordnung** der Bayerischen Staatsregierung vom 16. Dezember 2025 in Verbindung mit § 556d BGB darf die Miete in der Gemeinde Karlsfeld zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Es gibt allerdings Ausnahmeregelungen: § 556e BGB regelt die Berücksichtigung der Vormiete und einer durchgeführten Modernisierung. Nach § 556f BGB sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, von der Regulierung ebenso ausgenommen wie die erste Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung. § 556g BGB befasst sich mit den Rechtsfolgen und der Auskunft über die Miete.

Nach der **Mieterschutzverordnung** der Bayerischen Staatsregierung vom 16. Dezember 2025 in Verbindung mit § 558 BGB darf die Miete in der Gemeinde Karlsfeld bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zudem innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 15 % erhöht werden. Diese Regelungen gelten bis zum 31. Dezember 2029.

Die obigen Hinweise sind kein Bestandteil dieses gemäß § 558d BGB qualifizierten Mietspiegels!

Der Karlsfelder Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Der Mietspiegel 2026 wurde im Auftrag der Gemeinde Karlsfeld auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen neu erstellt. Er wurde vom Gemeinderat am 26.03.2026 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 1.4.2026 in Kraft. Die Neuerstellung des Mietspiegels 2026 wurde vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH durchgeführt. Unterstützend und beratend beteiligt waren die Gemeinde Karlsfeld, die Stadtverwaltung Dachau, der Mieterverein Dachau und Umgebung e.V. sowie Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V.

Rechtliche Grundlagen

Ein Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, welche aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Durch die Abbildung des Mietniveaus für verschiedene Wohnraumklassen wird die eigenverantwortliche Festsetzung von Mieten für die Vertragsparteien erleichtert. Der Mietspiegel hilft, Auseinandersetzungen über Miethöhen zu versachlichen, Gerichtsverfahren zu vermeiden und dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der Mietspiegel kann ferner zur Begründung einer Mietpreiserhöhung herangezogen werden und gilt hier als vorrangiges Begründungsmittel. Die Einwilligung in eine Mietpreiserhöhung kann der Vermieter vom Mieter verlangen, wenn:

- die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB (Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen und Betriebskostenerhöhung) abgesehen, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist.
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen, kann der *Mietspiegel* herangezogen werden.
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 15 Prozent (Kappungsgrenze für Karlsfeld) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen.

Datengrundlage und Datenauswertung

Beim aktuellen Karlsfelder Mietspiegel handelt es sich um eine Neuerstellung, die sowohl in Bezug auf die Datenerhebung als auch in Bezug auf die Datenauswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt ist. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die zum Stichtag 1. September 2025 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Gemeindegebiet Karlsfeld per schriftlicher Befragung und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Die Auswertungen wurden mit regressionsanalytischen Verfahren durchgeführt. Dabei wurde wie beim letzten Mietspiegel zusätzlich Datenmaterial aus der Stadt Dachau herangezogen, das für die gleichzeitige Erstellung des dortigen Mietspiegels erhoben wurde. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel Dachau und Karlsfeld 2026 zu entnehmen. Die Dokumentation ist auf der Homepage der Gemeinde Karlsfeld veröffentlicht.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt** ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 110 m². Er **gilt** insbesondere **nicht** für:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);

- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnte 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 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).

Für folgende besondere Wohnungsklassen, über die keine Daten erhoben wurden, ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar bzw. nur unter Abwägung der Sachlage anwendbar**:

- Wohnungen für die (teil-) gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*);
- Einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*);
- Wohnungen in weiteren Wohnheimen (z.B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“).

Mietbegriff

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die **monatliche Nettomiete pro Quadratmeter**. Die Nettomiete ist definiert als der Preis rein für die Überlassung der Wohnung. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind gesondert zu berücksichtigen. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die gegebenenfalls enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

Aufbau des Mietspiegels

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 und 2. Mit Hilfe dieser Tabellen kann im Einzelfall je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Basis des Mietspiegels bildet **Tabelle 1**: Hier sind durchschnittliche Nettomieten in Abhängigkeit der beiden einflussreichsten Merkmale auf den Mietpreis – Wohnfläche und Baujahr – enthalten (= Basisnettomiete).

Mit Hilfe von **Tabelle 2** wird die einzelne Wohnung noch genauer spezifiziert. Tabelle 2 enthält Zu-/Abschläge (in Prozent der Basisnettomiete) je nach Sanitärausstattung, Modernisierung, Küchenausstattung, weitere Ausstattung der Wohnung sowie der Wohnlage. Erläuterungen dazu finden sich im Anschluss an Tabelle 2.

Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Baujahr \ Wohnfläche	bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020	2021 bis 2025
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 m ² bis < 35 m ²	16,38	17,42	18,88	20,89	25,04
35 m ² bis < 40 m ²	15,47	16,45	17,84	19,73	23,65
40 m ² bis < 45 m ²	14,54	15,47	16,77	18,55	22,23
45 m ² bis < 50 m ²	13,99	14,88	16,12	17,84	21,38
50 m ² bis < 55 m ²	13,55	14,42	15,63	17,29	20,72
55 m ² bis < 60 m ²	13,26	14,10	15,29	16,91	20,26
60 m ² bis < 70 m ²	12,87	13,69	14,84	16,41	19,67
70 m ² bis < 80 m ²	12,51	13,30	14,42	15,95	19,12
80 m ² bis < 90 m ²	12,30	13,09	14,18	15,69	18,80
90 m ² bis < 100 m ²	12,15	12,93	14,01	15,50	18,58
100 m ² bis < 110 m ²	12,07	12,83	13,91	15,39	18,44

Die durchschnittliche Nettomiete in Karlsfeld unabhängig von Wohnfläche und Baujahr beträgt 14,59 Euro/m².

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** gilt, dass Dachgeschossflächen mit einer Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen werden nach § 4 Ziffer 4 Wohnflächenverordnung in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte berücksichtigt.

Das **Baujahr** des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigkeit des Wohnraums. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z. B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung für diesen Wohnraum anzusetzen.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete aus Tabelle 1:

Art des Zu- bzw. Abschlags (bitte Zu-/Abschlagskriterien in den Erläuterungen heranziehen)	Höhe des Zu- bzw. Abschlags	Übertrag bei Vorhandensein des Merkmals
Sanitäranlagen*		
Vorhandensein mindestens eines der folgenden Merkmale: <ul style="list-style-type: none"> - Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle) - Handtuchheizkörper - Fußbodenheizung - Badewanne und separate Dusche vorhanden 	+ 3 %	
Modernisierungen / Energetische Sanierungen		
1 durchgeführte Maßnahme seit 1.1.2010	+ 3 %	
2 durchgeführte Maßnahmen seit 1.1.2010	+ 5 %	
3 durchgeführte Maßnahmen seit 1.1.2010	+ 8 %	
4 durchgeführte Maßnahmen seit 1.1.2010	+ 10 %	
5 durchgeführte Maßnahmen seit 1.1.2010	+ 13 %	
Küche		
Offene Küche (in Wohnraum integriert)	+ 4 %	
Keine Küchenausstattung vom Vermieter gestellt**	- 8 %	
Einbauküche 10 Jahre oder jünger vorhanden** (fest verbundene Kombination aus mind. Schränken, Arbeitsplatte, Spüle, Herd und Backofen)	+ 8 %	
Weitere Ausstattung/Art		
Mind. ein Stellplatz / Garage zur Wohnung zugehörig***	+ 3 %	
Gebäude hat mehr als 4 Geschosse****	- 3 %	
Kein überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag in gutem Zustand vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden)	- 4 %	
Wohnlage (Bitte entnehmen Sie die Wohnlage dem Adressverzeichnis ab S. 12)		
Wohnlage 1	- 3 %	
Wohnlage 2	± 0 %	
Wohnlage 3	+ 3 %	
Summe der Zu- und Abschläge		

* Bei mehreren Badezimmern ist das am besten ausgestattete Badezimmer zu betrachten.

** Wird eine gesonderte monatliche Mietzahlung für eine Einbauküche geleistet, so ist diese Mietzahlung entweder der Nettokaltmiete hinzuzurechnen oder der Abschlag für keine Küchenausstattung kann geltend gemacht werden.

*** Nicht anwendbar, wenn für den Stellplatz / die Garage eine zusätzliche Mietzahlung anfällt.

**** Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage sind als Geschosse mitzuzählen. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.

Erläuterungen zu Tabelle 2

Allgemein gilt:

Tabelle 1 darf bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht isoliert, sondern immer nur in Zusammenhang mit den Zu- und Abschlägen aus Tabelle 2 betrachtet werden.

Die genannten Ausstattungen müssen **vom Vermieter gestellt** sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden. Eventuelle Mietpreisminderungen für Eigenleistungen müssen ebenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

Modernisierung und Energetik

Folgende Maßnahmen kommen in Frage:

Energetische Maßnahmen nach dem 1.1.2010 vom Vermieter durchgeführt:

- Außenwanddämmung
- Fenstertausch (*alle Fenster in der Wohnung*)
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)

Modernisierungsmaßnahmen nach dem 1.1.2010 vom Vermieter durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten:

- Sanitäreinrichtung (*mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken*)
- Elektroinstallation (*inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt*)

Wohnlage:

Die Berücksichtigung der Wohnlage im Mietspiegel erfolgt durch eine Einteilung in drei Wohnlagenklassen (Wohnlage 1, 2 bzw. 3). Die folgenden Merkmale wurden zur Bewertung der Wohnlage herangezogen und gegeneinander aufgerechnet. Den Zu- oder Abschlag für Ihre Wohnung entnehmen Sie dem Adressverzeichnis ab S.12.

Positive Merkmale:

- Distanz zur nächsten S-Bahn-Station weniger als 300m fußläufig
- Distanz zum nächsten Supermarkt weniger als 300m fußläufig
- Distanz zum nächsten Spielplatz weniger als 300m fußläufig

Negative Merkmale:

- Distanz zum nächsten Supermarkt mehr als 1.000m fußläufig
- Distanz zur nächsten S-Bahn-Station mehr als 1.000m fußläufig
- Straßenlärm (24h) mehr als 60 dB(A)¹

Abschließende Hinweise:

Als Hilfe bei der Einordnung und Interpretation der in Tabelle 2 angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale werden anschließend die im Fragebogen erhobenen, aber **nicht unmittelbar mietpreisbeeinflussenden Merkmale** aufgelistet. Der nicht feststellbare Einfluss dieser Merkmale auf die Miete liegt u.a. daran, dass sie zum Wohnungsstandard gehören oder in der Stichprobe zu selten vorkamen, um einen gesicherten Einfluss statistisch feststellen zu können.

- Art der Wohnung (Penthouse-Wohnung, Dachgeschosswohnung, Maisonette-Wohnung)
- Lage der Wohnung im Haus (Geschoss) und Anzahl der Zimmer

¹ Quelle: Umgebungslärmkartierung 2022, L_{DEN} (24 Stunden), Bayerisches Landesamt für Umwelt

- Art der Heizung
- Art der Fenster
- Wände im Spritzwasserbereich der Sanitäreobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt, z.B. durch Fliesen
- Heizmöglichkeit im Badezimmer
- Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag im Badezimmer
- Fenster oder Lüftungsanlage (elektrisch betrieben) im Badezimmer
- Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner
- Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung
- Freiliegende Installationsleitungen
- Gefangener Raum
- Verschattungssystem außen an den Fenstern vorhanden (z. B. Rollläden)
- Barrierefreiheit durch stufenfreie Erreichbarkeit der Wohnung, schwellen- bzw. stufenfreie Wohnung oder Türen mit mindestens 90 cm Breite
- Stellplätze für Waschmaschine und Geschirrspüler in der Wohnung vorhanden
- Balkone, (Dach-)Terrassen oder Loggien vorhanden
- Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden
- Eigener Abstellraum inner- oder außerhalb der Wohnung
- Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Abstellgelegenheiten für Fahrräder, Aufzug
- Begrünungsgrad im näheren Umfeld des Gebäudes
- Straßenlage des Gebäudes (z. B. Hauptverkehrsstraße, Spielstraße etc.)
- Energiekennwert

Berücksichtigung von Spannen

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 1 und 2 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotz der Vielfalt der erfassten Wohnwertmerkmale verbleibt ein Streubereich für Mietpreise gleichartiger Wohnungen. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergeben sich durchschnittliche Zwei-Drittel-Spannen in Höhe von **- 19 Prozent** und **+ 20 Prozent**.

Die Spannweite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den überwiegend freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie goldene Wasserhähne) bedingt sind.

Ein Abweichen von der anhand Tabelle 1 und 2 ermittelten durchschnittlichen Vergleichsmiete sollte aber insbesondere

- ***anhand anderer als der in Tabelle 2 angeführter Merkmale und***
- ***anhand anderer als der in der Liste nicht unmittelbar mietspreisbeeinflussender Merkmale (auf Seite 8/9)***

begründet werden.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden:

58 m² Wohnfläche; Baujahr 1990; Bad mit Handtuchheizkörper; Modernisierung in Form von Außenwanddämmung und Austausch aller Fenster in der Wohnung im Jahr 2012; Wohnlage 2

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	58 m ²	14,10 €/m ²	
	Baujahr	1990		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Sanitärausstattung	Handtuchheizkörper	3	-
	Modernisierung	Außenwanddämmung	5	-
		Alle Fenster in der Wohnung getauscht		-
	Wohnlage	Wohnlage 2	0	-
Summe der Zuschläge bzw. der Abschläge in Prozent:			8	0

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis	
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von Wohnfläche und Baujahr in €/m ² :				14,10	
B	aus Tabelle 2:	Summe der Zuschläge in Prozent	-	Summe der Abschläge in Prozent		=	
		8	-	0	=	8	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100	=
		14,10	x	8	:	100	1,128
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ² :	Ergebnis A	+	Ergebnis C		=	
		14,10	+	1,128		15,228	
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ² :	Ergebnis D	x	Wohnfläche		=	
		15,228	x	58		883,224	

Nur für den besonderen Fall, dass Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen (siehe auch Erläuterungen auf Seite 9):

Berechnung der Spannbreite von - 19 % und + 20 %: Die absolute durchschnittliche Vergleichsmiete liegt zwischen 883,22 € - 167,82 € und 883,22 € + 176,64 €, also zwischen 715,40 € und 1.059,86 €.

2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit den Mietspiegelwerten ist die eigene Nettomiete pro Quadratmeter zu verwenden. Falls diese nicht bekannt ist, sind die nachfolgenden Berechnungsschritte erforderlich:

- Von dem Betrag, der insgesamt monatlich an Miete anfällt, sind die monatlichen Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten, die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen.
- Weiterhin abzuziehen sind eventuelle Zuschläge (z.B. für Garage, Untermiete oder Möbliierungszuschläge).
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren und kann mit der im Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete verglichen werden.
- Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten (vgl. Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

Adressverzeichnis

Adresse	Zu-/Ab- schlag in %	Adresse	Zu-/Ab- schlag in %
Ackerstraße 1-17	-3	Am Tiefen Graben 14-14b	0
Ackerstraße 4-22	-3	Am Tiefen Graben 16-18	-3
Ackerstraße 19-39	0	Amselweg 1	0
Ackerstraße 24-40	0	Amselweg 2	0
Ackerstraße 40a-42	-3	Amselweg 3	-3
Ackerstraße 41	-3	Amselweg 4	-3
Adalbert-Stifter-Straße 1-9	-3	An der Bockwiese	0
Adalbert-Stifter-Straße 2-4	0	An der Steinernen Brücke	-3
Adalbert-Stifter-Straße 6	-3	An der Wögerwiese	0
Ahornweg	0	Arberweg	0
Akazienstraße 2	-3	Augustenfelder Weg	-3
Akazienstraße 4-10	0	Augustestraße	3
Akazienstraße 12	-3	Auwaldstraße	-3
Akazienstraße 14-50	0	Bachrainstraße	-3
Allacher Straße 1	-3	Bachweg	-3
Allacher Straße 2-4	-3	Bajuwarenstraße	-3
Allacher Straße 3-5	0	Ballaufstraße 2-10b	-3
Allacher Straße 6-86	0	Ballaufstraße 3-15	-3
Allacher Straße 61-63	-3	Ballaufstraße 12	0
Allacher Straße 96-120	3	Bayernwerkstraße 39	3
Alpispitzstraße	0	Bayernwerkstraße 59	0
Alte Bayernwerkstraße	-3	Bayernwerkstraße 61	3
Am Anger	-3	Bayernwerkstraße 63	0
Am Burgfrieden	-3	Bayernwerkstraße 67-111b	-3
Am Finkenschlag	-3	Bayernwerkstraße 76	-3
Am Krebsbach 34	0	Berberitzenweg	0
Am Krebsbach 40-90	-3	Birkenstraße 1-11g	0
Am Krebsbach 45-89	-3	Birkenstraße 2	0
Am Obstgarten 1-11	-3	Birkenstraße 4	3
Am Obstgarten 2-10	-3	Birkenstraße 6a	0
Am Obstgarten 12-14	0	Birkenstraße 6b	3
Am Obstgarten 13-15	0	Birkenstraße 8-16	0
Am Spatzenwinkel 1-9	0	Birkenstraße 13-17	3
Am Spatzenwinkel 2-8	0	Birkenstraße 17r-25	0
Am Spatzenwinkel 10-14	-3	Birkenstraße 18-28	3
Am Spatzenwinkel 11-13	-3	Birkenstraße 25a	-3
Am Tiefen Graben 2-4	0	Birkenstraße 25b-43	0
Am Tiefen Graben 6	-3	Birkenstraße 30-68	0
Am Tiefen Graben 8-8r	0	Blumenstraße 1-17	0
Am Tiefen Graben 10-12	-3	Blumenstraße 2a-20	0

Adresse	Zu-/Ab- schlag in %	Adresse	Zu-/Ab- schlag in %
Blumenstraße 19-23	-3	Edeltraut-Klapproth-Straße 4	0
Blumenstraße 22	-3	Edeltraut-Klapproth-Straße 4a-4c	3
Blumenstraße 22a	0	Eibenweg	0
Blumenstraße 22b-26	-3	Eichendorffring 1	-3
Blumenstraße 25-37	0	Eichendorffring 2-20b	-3
Blumenstraße 28-42	0	Eichendorffring 3	0
Blütenstraße 1	0	Eichendorffring 5-17	-3
Blütenstraße 2	0	Eichendorffring 19	0
Blütenstraße 3-7	-3	Eichendorffring 21-23	-3
Blütenstraße 4-8	-3	Eichendorffring 22	0
Blütenstraße 9-13	0	Eichendorffring 24	-3
Blütenstraße 10-14	0	Eichenweg 1-9c	0
Boschstraße	-3	Eichenweg 2-8	0
Brunnenweg	-3	Eichenweg 10	3
Buchenweg	3	Einsteinstraße	-3
Bussardplatz 1-3	0	Elsternweg 1-3	-3
Bussardplatz 5	-3	Elsternweg 2-46	-3
Bussardplatz 7-13	0	Elsternweg 5-9	0
Bussardstraße 2-10	0	Elsternweg 48-54	0
Bussardstraße 12-16	-3	Erlenweg 1-7r	3
Bussardstraße 18-22	0	Erlenweg 2a-4	3
Dieselstraße 2-12	0	Erlenweg 4r-32	0
Dieselstraße 3-9	0	Erlenweg 9-31	0
Dieselstraße 11-23	-3	Eschenweg 3-5	0
Dieselstraße 14-18	-3	Eschenweg 4-8	0
Dohlenweg 1	0	Eschenweg 7-9	3
Dohlenweg 2-8	-3	Eschenweg 10	3
Dohlenweg 3-9	-3	Eulenweg 1	0
Dr.-Ernst-Zimmermann-Allee	-3	Eulenweg 2	0
Dr.-Johann-Heitzer-Straße 2-4	3	Eulenweg 3-11	-3
Dr.-Johann-Heitzer-Straße 8-42	0	Eulenweg 4-10	-3
Dr.-Johann-Heitzer-Straße 21-31	0	Falkenstraße 2-22	-3
Dr.-Johann-Heitzer-Straße 35	-3	Falkenstraße 3-9	-3
Dr.-Johann-Heitzer-Straße 37-39	0	Falkenstraße 11-29	0
Dr.-Johann-Heitzer-Straße 44-46	-3	Falkenstraße 24-32	0
Dr.-Johann-Heitzer-Straße 48-58	0	Farnweg	-3
Drosselanger 1	-3	Fasanenstraße 1-3	3
Drosselanger 2	-3	Fasanenstraße 2a-6	3
Drosselanger 3-7	0	Fasanenstraße 5-11a	0
Drosselanger 4-6	0	Fasanenstraße 8	0

Adresse	Zu-/Ab- schlag in %	Adresse	Zu-/Ab- schlag in %
Fasanenstraße 10-80	-3	Gartenstraße 1	-3
Fasanenstraße 13a-69	-3	Gartenstraße 3r-43b	0
Fasanenstraße 71-83b	0	Gartenstraße 4a-30	0
Fasanenstraße 82-100	0	Gartenstraße 36	-3
Feldmochinger Weg	0	Gartenstraße 40-98	0
Feldstraße	-3	Gartenstraße 47-51	-3
Fichtenstraße 1a-5	3	Gartenstraße 53-77	0
Fichtenstraße 2-10	0	Gärtnerweg	0
Fichtenstraße 7-9	0	Gaußstraße 1-15	-3
Fichtenstraße 11	-3	Gaußstraße 4	-3
Fichtenstraße 14	-3	Gaußstraße 6-8	0
Fliederstraße 1-13	0	Gaußstraße 10-28	-3
Fliederstraße 2-10	0	Georg-Queri-Straße 1-7	0
Fliederstraße 12-20	-3	Georg-Queri-Straße 4-18	-3
Fliederstraße 15-27	-3	Georg-Queri-Straße 9-15	-3
Flurstraße	-3	Georg-Queri-Straße 15a-15b	0
Föhrenweg 1-1a	0	Georg-Queri-Straße 17	-3
Föhrenweg 2	0	Georg-Queri-Straße 17r	0
Föhrenweg 3-15	3	Georg-Queri-Straße 19-23	-3
Föhrenweg 8-14	3	Gerhart-Hauptmann-Straße 2-6	0
Föhrenweg 16-18	0	Gerhart-Hauptmann-Straße 15-15r	-3
Föhrenweg 20-30	3	Gerhart-Hauptmann-Straße 16-18	-3
Försterweg	3	Ginsterweg	0
Franz-Schubert-Straße	0	Gottfried-Keller-Weg 2-26	0
Franz-von-Assisi-Platz 1-5	0	Gottfried-Keller-Weg 28-40	-3
Franz-von-Assisi-Platz 2-6	0	Gottfried-Keller-Weg 29	-3
Franz-von-Assisi-Platz 7-17	-3	Graf-Arnulf-Weg	-3
Franz-von-Assisi-Platz 8-16	-3	Grünlandstraße	-3
Friedhofsweg	0	Grüntestraße	0
Fritz-Scholl-Straße	0	Gündinger Weg	-3
Frühlingsplatz 1-9	0	Habichtstraße 2-10	0
Frühlingsplatz 2-6	0	Habichtstraße 12-34	-3
Frühlingsplatz 8	-3	Hadinger Weg	-3
Frühlingsplatz 10-12	0	Hagebuttenweg	0
Frühlingsplatz 13-15	3	Hans-Carossa-Straße 1-15	0
Frühlingsplatz 14-16	3	Hans-Carossa-Straße 17-23	-3
Frühlingsplatz 17-21	0	Hans-Kudlich-Straße	0
Frühlingsplatz 18-22	0	Hartmannsgruberweg	0
Frühlingsweg 1	3	Hauswiesen	-3
Frühlingsweg 2-8	0	Heidestraße	0

Adresse	Zu-/Ab- schlag in %	Adresse	Zu-/Ab- schlag in %
Heimgartenweg	0	Kastanienweg	0
Herbststraße	-3	Kiefernweg 1-23	0
Hermann-Löns-Straße 2	3	Kiefernweg 2-10b	0
Hermann-Löns-Straße 3-17	0	Kiefernweg 12-26	-3
Hermann-Löns-Straße 4-6	0	Kiefernweg 28	0
Hermann-Löns-Straße 8	-3	Kiefernweg 30-32	-3
Hermann-Löns-Straße 10-18	0	Kiem-Pauli-Weg	0
Hertzstraße 1-3	-3	Kirchweg	0
Hertzstraße 2-6	0	Kirschenweg 1-5	0
Hertzstraße 7-9	0	Kirschenweg 2-6	0
Heuweg	-3	Kirschenweg 7	-3
Hochstraße 6	3	Kirschenweg 8	-3
Hochstraße 8-78	0	Krähenweg 2-4	0
Hochstraße 35-67	0	Krähenweg 6-26b	-3
Hochstraße 69a-185	-3	Krähenweg 28-32	0
Hochstraße 82-190	-3	Kräuterweg	-3
Holunderweg	0	Krenmoosstraße 3-3a	0
Ignaz-Taschner-Bogen	0	Krenmoosstraße 3b	-3
Jägerstraße 1-21	0	Krenmoosstraße 3c-57	0
Jägerstraße 4-10	0	Krenmoosstraße 4-44	0
Jägerstraße 14-18	3	Krenmoosstraße 44r-46	-3
Jägerstraße 23	3	Krenmoosstraße 48-48b	0
Jägerstraße 25-27	0	Krenmoosstraße 50-60	-3
Jägerstraße 29-31	3	Krenmoosstraße 59-65	-3
Jahnstraße	0	Krenmoosstraße 62-80	0
Jakob-Schlumpf-Straße	3	Krenmoosstraße 69-93	0
Karl-Stieler-Straße 3-19	0	Kreuzeckweg 1-13	0
Karl-Stieler-Straße 4-30	0	Kreuzeckweg 2-12	0
Karl-Stieler-Straße 21-37	-3	Kreuzeckweg 14-16	-3
Karl-Stieler-Straße 32-50	-3	Kreuzeckweg 15-17	-3
Karl-Theodor-Straße 1-95	0	Langwieder Straße	-3
Karl-Theodor-Straße 2a-16b	0	Lärchenweg 1-55a	0
Karl-Theodor-Straße 16c	-3	Lärchenweg 2-90	0
Karl-Theodor-Straße 18a-18b	0	Lärchenweg 55b-55c	-3
Karl-Theodor-Straße 18c-20	-3	Lärchenweg 57-67	0
Karl-Theodor-Straße 22-30	0	Leinorstraße 1-15b	0
Karl-Theodor-Straße 32-42	-3	Leinorstraße 2a-2b	3
Karl-Theodor-Straße 97	-3	Leinorstraße 4-30	0
Karl-Theodor-Straße 99	0	Leinorstraße 17-41a	3
Karl-Valentin-Straße	0	Leinorstraße 38-50	3

Adresse	Zu-/Ab- schlag in %	Adresse	Zu-/Ab- schlag in %
Lena-Christ-Straße	0	Münchner Straße 154-196a	-3
Lessingstraße 1a-21	0	Münchner Straße 161r	0
Lessingstraße 2-20	0	Münchner Straße 163-165	-3
Lessingstraße 22-24	3	Münchner Straße 173	0
Lessingstraße 23-25	3	Münchner Straße 177-181	-3
Lessingstraße 27-41	0	Münchner Straße 187-191	0
Liebigstraße 1-1a	0	Münchner Straße 193	-3
Liebigstraße 2-16	-3	Münchner Straße 195-199	0
Liebigstraße 3-15	-3	Münchner Straße 196b	0
Liesl-Karlstadt-Straße	0	Münchner Straße 198	-3
Ligusterweg	0	Münchner Straße 200	0
Lilienstraße	0	Münchner Straße 200a	-3
Lindenstraße	-3	Münchner Straße 201	-3
Loreleyweg 2-6	0	Münchner Straße 202	0
Loreleyweg 8-10	-3	Münchner Straße 204	-3
Ludwig-Ganghofer-Straße	0	Münchner Straße 206	0
Ludwigstraße	0	Münchner Straße 209	0
Ludwig-Thoma-Straße	0	Münchner Straße 210-210b	-3
Martin-Luther-Straße 1-11	0	Münchner Straße 211-215r	-3
Martin-Luther-Straße 6-12	0	Münchner Straße 212-214	0
Martin-Luther-Straße 25	-3	Münchner Straße 217-225	0
Max-Joseph-Platz	0	Münchner Straße 218	-3
Montgelasweg	0	Münchner Straße 220a-220b	0
Moosweg	-3	Münchner Straße 220c-220d	-3
Münchhausenstraße	0	Münchner Straße 222	0
Münchner Straße 7	-3	Münchner Straße 224a-224e	-3
Münchner Straße 15-15a	0	Münchner Straße 224f	0
Münchner Straße 15b-159	-3	Münchner Straße 224g-230	-3
Münchner Straße 24-54	-3	Nelkenstraße	0
Münchner Straße 56	0	Nibelungenstraße	0
Münchner Straße 56r-60r	-3	Nikolaus-Lenau-Straße	0
Münchner Straße 62-66	0	Nobelstraße	0
Münchner Straße 66r	-3	Nordenstraße 2-6a	0
Münchner Straße 70	0	Nordenstraße 5-7	0
Münchner Straße 70a-70b	-3	Nordenstraße 8a-12	3
Münchner Straße 74a-74c	0	Nußbaumstraße	0
Münchner Straße 76-116	-3	Obergrashof	-3
Münchner Straße 122-140	0	Oberreintalweg	0
Münchner Straße 142	-3	Ohmstraße 2	0
Münchner Straße 144-146	0	Ohmstraße 7-13	-3

Adresse	Zu-/Ab- schlag in %	Adresse	Zu-/Ab- schlag in %
Ohmstraße 10-14	-3	Richard-Strauß-Straße 15-17	0
Ostenstraße 1a	-3	Richard-Strauß-Straße 19-23	-3
Ostenstraße 1b	0	Richard-Wagner-Straße 1-3	0
Ostenstraße 2-42	0	Richard-Wagner-Straße 4-8a	0
Ostenstraße 3-7r	-3	Richard-Wagner-Straße 5-17b	-3
Ostenstraße 9-39	0	Richard-Wagner-Straße 8b-16	-3
Ottostraße	-3	Rofanweg	3
Pappelweg	0	Röntgenstraße	-3
Parkstraße 1-39	3	Rosenstraße	0
Parkstraße 2a-16	3	Roßkopfweg	0
Parkstraße 18-20	0	Rotkehlchenstraße	0
Parkstraße 22-24b	3	Sanddornweg	0
Parkstraße 26-28	0	Schachenweg	0
Parkstraße 41-47	0	Schäferweg	0
Parzivalstraße 39	-3	Schillerstraße 1-33	0
Parzivalstraße 39a	0	Schillerstraße 2-16	0
Parzivalstraße 39b	-3	Schillerstraße 35-49	-3
Parzivalstraße 39c	0	Schlehenweg	0
Parzivalstraße 40-54	-3	Schleißheimer Straße	-3
Parzivalstraße 41	-3	Schulstraße 1-7a	3
Peter-Rosegger-Straße	0	Schulstraße 2	0
Pfarrer-Mühlhauser-Straße	0	Schulstraße 4-8a	3
Rathausstraße 1-7	0	Schützenstraße	0
Rathausstraße 2-16	0	Schwaigerbachstraße	-3
Rathausstraße 9	-3	Schwarzgrabenweg 2-26	-3
Rathausstraße 11	0	Schwarzgrabenweg 5-23	-3
Rathausstraße 13-15	-3	Schwarzgrabenweg 25-27	0
Rathausstraße 17-115	0	Schwarzgrabenweg 26r-28	0
Rathausstraße 18	-3	Schwarzhölzlstraße	-3
Rathausstraße 30-46	0	Seekarweg	0
Rathausstraße 114	-3	Seerosenweg	-3
Rathausstraße 116-122	0	Seestraße 2-20	-3
Reschenbachstraße 1	0	Seestraße 3	0
Reschenbachstraße 3a	-3	Seestraße 7-25	-3
Reschenbachstraße 3b	0	Seestraße 26-30	0
Reschenbachstraße 5-33	-3	Seestraße 29-37	0
Reschenbachstraße 78-100	-3	Sesamstraße 1	0
Richard-Strauß-Straße 1	-3	Sesamstraße 2-4	-3
Richard-Strauß-Straße 3-9	0	Sesamstraße 3	-3
Richard-Strauß-Straße 11-13	3	Sommerstraße	3

Adresse	Zu-/Ab- schlag in %	Adresse	Zu-/Ab- schlag in %
Sonnjochweg 1-7	3	Wehrstaudenstraße 60a-78	3
Sonnjochweg 2-6	3	Wehrstaudenstraße 61-75	0
Sonnjochweg 8-10	0	Wehrstaudenstraße 77	-3
Sonnjochweg 9	0	Wehrstaudenstraße 79-81a	0
Sonnjochweg 11-17	3	Wehrstaudenstraße 80-82	0
Sonnjochweg 12-18	3	Weidenstraße	-3
Sperberweg 1-9	0	Weiherweg	-3
Sperberweg 2-8	0	Weißdornweg	0
Sperberweg 10-12	-3	Westenstraße 1a-15	0
Sperberweg 11-13	-3	Westenstraße 2-8	0
Südenstraße	0	Westenstraße 10-26b	3
Tannenweg	0	Westenstraße 15a-15b	3
Taubensteinweg	0	Westenstraße 15c	0
Theodor-Storm-Straße	0	Westenstraße 17-31	3
Ulmenweg 2-10b	0	Wiesenweg	-3
Ulmenweg 3-13r	0	Wildmoosstraße	-3
Ulmenweg 12-14	-3	Winterstraße 1-5	0
Veilchenstraße	-3	Winterstraße 4-34	-3
Wacholderweg 1-11	0	Winterstraße 7	-3
Wacholderweg 2-22	0	Winterstraße 7a-13	0
Wacholderweg 24	-3	Winterstraße 15	-3
Wacholderweg 26-42	0	Winterstraße 15r	0
Wachtelweg 1-7	0	Winterstraße 17-19a	-3
Wachtelweg 2-4	0	Winterstraße 19b	0
Wachtelweg 6-26	-3	Winterstraße 21-27	-3
Wachtelweg 28-36	0	Winterstraße 29	0
Waldschwaigweg	-3	Winterstraße 36-40	0
Waldstraße	-3	Würmanger	0
Watzmannstraße 1	3	Würmstraße 1a-5	3
Watzmannstraße 2-6	0	Würmstraße 2-14	3
Watzmannstraße 3-103	0	Würmstraße 7r-11	0
Wehrstaudenstraße 1-3	3	Würmstraße 14a-18	0
Wehrstaudenstraße 4-24	3	Zugspitzstraße 3-21	3
Wehrstaudenstraße 19-39	0	Zugspitzstraße 10-18	3
Wehrstaudenstraße 26	0	Zugspitzstraße 20-34	0
Wehrstaudenstraße 28	3	Zugspitzstraße 23-59	0
Wehrstaudenstraße 38-58c	0	Zweigstraße	-3
Wehrstaudenstraße 41-59a	-3		
Wehrstaudenstraße 58d-58e	3		
Wehrstaudenstraße 60	0		

Auskunfts- und Beratungsstellen zum Mietspiegel

Gemeinde Karlsfeld, Hauptamt

Gartenstraße 7
85757 Karlsfeld
Tel.: 08131/99200
Fax: 08131/99103
E-Mail: hauptamt@karlsfeld.de
Homepage: <https://www.karlsfeld.de>

Mieterverein Dachau und Umgebung e.V.

Ludwig-Ernst-Straße 48
85221 Dachau
Tel.: 08131/83844
Fax: 08131/72624
E-Mail: Mieterverein-Dachau@t-online.de
Homepage: <https://www.mieterverein-dachau.de>

Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V.

Mittermayerstraße 29
85221 Dachau
Tel.: 08131/29 25 987
E-Mail: info@haus-und-grund-dachau.de
Homepage: <https://www.haus-und-grund-dachau.de>

Gültigkeit

Infolge der Anerkennung durch den Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld am 26.03.2026 ist der Karlsfelder Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gemäß § 558d BGB vom **1.4.2026 bis zum 31.3.2028 als qualifizierter Mietspiegel gültig.**

Sollte zum 1.4.2028 kein neuer (qualifizierter) Mietspiegel in Karlsfeld vorliegen, kann dieser – dann veraltete – Mietspiegel gemäß § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB trotzdem weiterverwendet werden.

Urheberrechte

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Verkauf sowie Vervielfältigungen jeglicher Art, auch die Einreichung in elektronische Datensysteme, bleiben der Gemeinde Karlsfeld vorbehalten. Ansprüche können aus dem Inhalt des Mietspiegels nicht hergeleitet werden.

Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Karlsfeld
Gartenstraße 7
85757 Karlsfeld
<https://www.karlsfeld.de>

Erstellung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg
<https://www.alp-institut.de>