



# Qualifizierter Mietspiegel Stadt Naumburg (Saale)

01.11.2024 - 31.10.2026



## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	3
2. Mitwirkende bei der Mietspiegelerstellung.....	4
3. Geltungsbereich des Mietspiegels.....	4
4. Begriff der Nettokaltmiete.....	5
5. Gliederung des Mietspiegels.....	5
6. Anwendung des Mietspiegels.....	7
7. Mietspiegeltabelle.....	8
8. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen.....	8
9. Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung.....	9
10. Berechnungsbeispiele für die Orientierungshilfe.....	11
11. Veröffentlichung des Mietspiegels.....	13
12. Impressum.....	13

## 1. Vorbemerkungen

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gem. § 558d BGB nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter anerkannt. **Gültigkeit** des qualifizierten Mietspiegels gem. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB: **01.11.2024-31.10.2026**. Nach 2 Jahren ist der Mietspiegel neu zu erstellen oder der Marktentwicklung anzupassen.

Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Naumburg (Saale) und im Ortsteil Bad Kösen am 1. April 2024 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mietwerte werden als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet.

Die dem Mietspiegel 2024 zugrundeliegenden Daten sind im Rahmen einer empirischen Repräsentativerhebung von der Koopmann Analytics KG erhoben und ausgewertet worden. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind. Mit der Berücksichtigung der sechs Jahresregelung wurde die gesetzlichen Änderungen vom 01.07.2022 berücksichtigt.

Gemäß § 558d Abs. 2 BGB sind qualifizierte Mietspiegel alle vier Jahre auf Grundlage neuer Mietdaten neu zu erstellen. Da bisher noch kein qualifizierter Mietspiegel bestand, musste er neu erstellt werden. Dazu wurde eine umfangreiche Neuerhebung des aktuellen Mietniveaus auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Naumburg (Saale) einschließlich des Ortsteils Bad Kösen durchgeführt.

Der Mietspiegel 2024 basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Vermietern und Mietern mit Stichtag vom 01.04.2024. Er ist von den im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Mieter- und Vermietervertretern als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt und verabschiedet worden.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen dar. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Bei der Existenz eines qualifizierten Mietspiegels für eine Gemeinde müssen auch bei anderweitig begründeten Mietänderungsverlangen (§ 558a Abs. 2 Nr. 2 bis 4), die

Werte des entsprechenden Tabellenfeldes des aktuellen Mietspiegels zur Information über das Vergleichsmietenniveaus mit aufgeführt werden (vgl. § 558a Abs. 3 BGB).

## **2. Mitwirkende bei der Mietspiegelerstellung**

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein projektbegleitender Arbeitskreis mitgewirkt. Die Projektleitung lag bei der Stadt Naumburg (Saale). Der Arbeitskreis setzte sich wie folgt zusammen:

- Mieterverein im Burgenlandkreis e.V.,
- GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH
- Haus & Grund Naumburg und Umgebung
- GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Außenstelle Naumburg (Saale)
- Stadtverwaltung Naumburg (Saale).

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Koopmann Analytics KG aus Hamburg.

Der Mietspiegel wird von der Stadt Naumburg (Saale) herausgegeben. Der Mietspiegel wurde vom Arbeitskreis am 17.10.2024 anerkannt.

## **3. Geltungsbereich des Mietspiegels**

Der vorliegende Mietspiegel trifft Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten für die in der Stadt Naumburg (Saale) und im Ortsteil Bad Kösen überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen.

Er gilt nicht für Substandard-Wohnungen: Dies sind Wohnungen, die nicht über ein innenliegendes WC, ein Bad oder eine Dusche sowie eine Sammelheizung verfügen.

Der Mietspiegel gilt weiterhin nicht für:

- Penthouse-Wohnungen
- Maisonette-Wohnungen
- Appartements
- geförderten Wohnungsbau
- Wohnungen in Wohnheimen
- Werks- und Dienstwohnungen mit vergünstigter Miete
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen

- möblierte und teilmöblierte Wohnungen
- Wohnungen ohne eigenen Zugang
- Wohnungen ohne Küche oder Kochnische
- bewohnte Unterkünfte

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

#### **4. Begriff der Nettokaltmiete**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Grundmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Nettokaltmiete“ dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) bzw. der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung. Weiterhin nicht einbezogen werden dürfen etwaige Zuschläge für Untervermietung, Möblierung sowie die Nutzung von Wohnräumen zu anderen als zu Wohnzwecken.

#### **5. Gliederung des Mietspiegels**

Dieser Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus.

Ausgewiesen werden:

- Mittelwerte
- Spannenwerte

Der vorliegende Mietspiegel umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von 3/4 der erhobenen Mieten je Wohnungstyp. Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen).

Das Vergleichsmerkmal Art wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (z. B. Souterrain-, Dachgeschosswohnungen) bestimmt.

In dem Tabellenwerk sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Zur Bestimmung der Wohnungsgröße ist die Fläche in Quadratmeter als verlässlicher Maßstab ausgewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche entweder nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung oder nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ermittelt worden ist.

Mit Bezug auf den vorhandenen Wohnungsbestand werden für den Mietspiegel Naumburg (Saale) 2024 die folgenden Wohnungsgrößenklassen definiert:

- unter 50 m<sup>2</sup>
- 50 bis unter 70 m<sup>2</sup>
- 70 bis unter 90 m<sup>2</sup>
- 90 m<sup>2</sup> und darüber

Maßgeblich für den Mietspiegel ist das Ausstattungsniveau, wie es vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Hat ein Mieter Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten verbessern lassen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der Miethöhe unberücksichtigt.

Die Mietwerte werden jeweils für Wohnungen ausgewiesen, die über folgende vermietetseitig eingebaute Mindestausstattungsmerkmale verfügen:

- WC innerhalb der Wohnung
- Bad oder Duschbad
- Sammelheizung

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum mit Waschbecken und Toilette innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung, aber auch eine Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmt (Gas-, Öl-, Elektroheizung) ist einer Sammelheizung gleichzusetzen. Ebenfalls Sammelheizungen gleichgestellt sind Heizungen, die im Bedienungs-komfort und Feinregulierung einer Sammelheizung

gleichwertig sind (z. B. Gasautomatik-Einzelöfen). Entscheidend für das Merkmal Sammelheizung ist, dass die Energiezufuhr nicht per Hand erfolgt.

Weitergehende vermietetseitig gestellte Merkmale, wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale, müssen unter Berücksichtigung der im Mietspiegel enthaltenen Preisspannen gewürdigt werden. Hierzu soll insbesondere die „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ herangezogen werden (s. u.).

Die Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr des Gebäudes dargestellt:

- Bis 1948
- 1949 bis 1989
- 1990 und jünger

Es gibt in Naumburg (Saale) keine ausreichend große Unterschiede in der Miethöhe zwischen den einzelnen Wohnstandorten, die unterschiedliche flächige Wohnlagen rechtfertigen. Daher wurde vom Arbeitskreis keine Unterscheidung nach Lage in der Mietspiegeltabelle vorgenommen.

## **6. Anwendung des Mietspiegels**

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, gehen Sie bitte wie folgt vor:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die Merkmale Wohnungsgröße und Baujahr identifizieren und anwenden:

Die Wohnungsgröße werden Sie kennen oder feststellen können. Weiterhin müssen Sie das Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit Ihres Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugsfertigkeit Ihrer Wohnung) kennen.

Aus diesen beiden Merkmalen ergibt sich in der folgenden Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Der Mietspiegel weist in den Tabellenfeldern eine Mietpreisspanne und den jeweiligen Mittelwert aus. Für ein Tabellenfeld konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden. Für die fehlenden Mietwerte können die Nachbarfelder derselben Baualtersklasse hilfsweise als Orientierung verwendet werden.

## 7. Mietspiegeltabelle

Mietspiegel Naumburg (Saale)					
Nettokaltmiete (in €/m <sup>2</sup> pro Monat, Mittelwert und 3/4-Spanne im freifinanzierten Wohnungsbau)					
Der Mietspiegel der Stadt Naumburg (Saale) gilt nur für Wohnungen im Geschosswohnungsbau und folgenden Mindestausstattungsmerkmalen: Wohnungen mit WC innerhalb der Wohnung, Bad oder Duschbad und Sammelheizung.					
		Baualterklasse			
Wohnfläche			Bis 1948	1949-1989	1990 und jünger
			1	2	3
Unter 50 m <sup>2</sup>	A	Mittelwert	6,26	6,39	6,73
		Spanne	5,29 - 6,79	5,80 - 6,71	5,67 - 7,84
50 bis <70 m <sup>2</sup>	B	Mittelwert	6,07	6,23	6,09
		Spanne	5,14 - 6,99	5,49 - 7,19	5,08 - 7,00
70 bis <90 m <sup>2</sup>	C	Mittelwert	5,71	6,19	6,38
		Spanne	4,69 - 7,00	5,37 - 6,70	4,87 - 7,91
90 m <sup>2</sup> und größer	D	Mittelwert	5,75	*	6,15
		Spanne	4,59 - 7,01		5,00 - 8,00

\* keine ausreichende Fallzahl, daher keine Aussage möglich  
Quelle: Mietspiegel Stadt Naumburg (Saale)

## 8. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die Miete einer Wohnung kann sich sowohl unterhalb als auch oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.

Diese Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Größe und Beschaffenheit hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. Dabei müssen die besonderen positiven und negativen Merkmale von Wohnung und Gebäude sachgerecht gegeneinander abgewogen werden. Wenn die Wohnung weder besondere Vorteile noch Nachteile hat, wird der Mietwert nahe dem Mittelwert liegen. Bei der Einordnung der konkreten Wohnung in die betreffende Preisspanne wird in zwei Schritten vorgegangen:

1. Anhand des für die Wohnung geltenden Mietspiegelfeldes ist der einschlägige Mittelwert festzustellen.



2. Mit Hilfe der wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmale wird dann der konkrete Mietpreis ermittelt.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale. Nachfolgend werden die wesentlichen dieser zusätzlichen Merkmale in einer Orientierungshilfe dargestellt und ihre Anwendung und Handhabung erläutert.

## **9. Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung**

Diese Orientierungshilfe soll zu einer anwenderfreundlichen Nutzung beitragen und ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Sie basiert auf dem Sachverstand der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Experten.

Mithilfe des nachfolgend dargestellten Bewertungssystems für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale kann durch Ankreuzen der zutreffenden zusätzlichen Merkmale in der nachfolgenden Tabelle über eine Anzahl von Plus- und Minuspunkten eine sachgerechte Einordnung oberhalb oder unterhalb des Mittelwertes im Rahmen der ausgewiesenen Spanne des zutreffenden Mietspiegelfeldes erreicht werden.

Überwiegen die Pluspunkte der in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmale, ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und oberem Spannenwert gerechtfertigt.

Wenn hingegen die Minuspunkte überwiegen, ist ein entsprechender Abzug des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und unterem Spannenwert vorzunehmen. Dabei werden die positiven und negativen Merkmale gegeneinander aufgerechnet.

Der Saldo der wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale wird insgesamt auf maximal 100 Punkte begrenzt. Bei diesem Betrag wird die Spannenunter- bzw. -obergrenze erreicht. Wenn der Saldo 100 Punkte überschreitet, werden darüber liegende Punkte nicht berücksichtigt. Die Untere- und Obere Spannengrenze können nicht durch die Anwendung der Orientierungshilfe unter- bzw. überschritten werden.

## Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
kein Abstellraum (Keller, Bodenkammer, etc.)	10	Markise, Rollläden, Fensterläden an allen Wohn- und Schlafräumen	10
kein Gemeinschaftsraum wie z.B. Kinderwagen- oder Trockenraum	10	bodengleiche/ebenerdige Dusche oder begehbare Badewanne	10
kein Fenster in der Küche, außer es ist eine Entlüftungsanlage vorhanden	10	Zweites Badezimmer mit WC, Wanne oder Dusche innerhalb der Wohnung	10
Küche kleiner als 5 m <sup>2</sup>	10	Fenster im Bad	10
Küche oder Bad nicht beheizbar	10	Komplette Einbauküche, Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank, Geschirrspüler (Geräte nicht älter als 10 Jahre und mindestens aktuelle Energieklasse C)	10
mehr als ein Durchgangszimmer in der Wohnung (ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss, ausgenommen Küche und Flur)	10	Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten > 10 m <sup>2</sup> und mindestens 1,5 m tief	10
kein Breitband- oder Glasfaseranschluss	10	behindertengerecht (DIN 18040)	10
kein elektrischer Türöffner oder keine Sprechanlage	10	einbruchshemmende Wohnungseingangstür (mindestens RC 2 oder WK 3 bis 08/2011)	10
fehlende Warmwasser- und/oder Kaltwasserzähler	10	zur Wohnung gehörende Garage, oder Stellplatz	10
Wohnung oberhalb 3. Obergeschoss ohne Aufzug	10	zur Wohnung gehörender Garten	10
Einfachverglasung	10	Video-Wechselsprechanlage	10
Elektroanlage, die den gleichzeitigen Betrieb von mehreren Elektrogeräten wie Waschmaschine, Geschirrspüler, Elektroherd etc. nicht ermöglicht	10	Personenaufzug/Treppenlift	10

Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
Stark sanierungsbedürftige Fassade, Eingangsbereich oder Hausflur	10	Dreifachverglasung/Isolier- und Schallschutzfenster	10
keine Dämmmaßnahmen an den Außenwänden, am Dach oder der Dachgeschossdecke (außer Baudenkmal)	10	Dach oder oberste Geschossdecke wurde ab 2010 wärmegeklämmt, (bei Gebäuden, die vor 2010 erbaut wurden)	10
Energiekennwert inkl. Warmwasserbereitung > 130 kWh/(m <sup>2</sup> a) <sup>1,2</sup>	10	Energiekennwert inkl. Warmwasserbereitung < 75 kWh/(m <sup>2</sup> a) <sup>1,2</sup>	10

1 Erstellungzeitpunkt des Verbrauchsenergieausweises vor dem 01.01.2024. Die Energieausweise mit einem Erstellungsdatum nach ab dem 01.01.2024 sind nicht mit älteren Energieausweisen vergleichbar.

2 Wenn der Energiekennwert nur ohne Warmwasserbereitung vorliegt, sind vor der Einordnung über die Orientierungshilfe pauschal 20 kWh/(m<sup>2</sup>·a) hinzuzurechnen.

## 10. Berechnungsbeispiele für die Orientierungshilfe

Für eine konkrete Wohnung „Feld B1, Baujahr bis 1948, 50 bis unter 70 m<sup>2</sup>“ ergibt sich folgende Bewertung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = -40 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = +20 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = -20 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen Spanne erfolgt immer ausgehend vom Mittelwert. Da im vorliegenden Fall ein negatives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung unter dem Mittelwert, nämlich um 20 % des Differenzbetrages zwischen dem unteren Spannenwert und dem Mittelwert.

Spannenunterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannenoberwert
5,04 €/m <sup>2</sup>	1,03 €/m <sup>2</sup>	6,07 €/m <sup>2</sup>	0,93 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>

Berechnung konkrete Wohnung: -20 %

Berechnung: -20 % von 1,03 €/m<sup>2</sup> = -0,21 €/m<sup>2</sup>

Vergleichsmiete: 6,07 €/m<sup>2</sup> - 0,21 €/m<sup>2</sup> = 5,86 €/m<sup>2</sup>

Für eine konkrete Wohnung „Feld A3, Baujahr 1990 und jünger, unter 50 m<sup>2</sup>“ ergibt sich folgende Bewertung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = -10 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = +70 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = +60 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen Spanne erfolgt immer ausgehend vom Mittelwert. Da im vorliegenden Fall ein positives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung über dem Mittelwert, nämlich um 60 % des Differenzbetrages zwischen dem Mittelwert und dem oberen Spannenwert.

Spannenunterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannenoberwert
5,51 €/m <sup>2</sup>	1,22 €/m <sup>2</sup>	6,73 €/m <sup>2</sup>	1,25 €/m <sup>2</sup>	7,98 €/m <sup>2</sup>

Berechnung konkrete Wohnung: +60 %

Berechnung: +60 % von 1,25 €/m<sup>2</sup> = +0,75 €/m<sup>2</sup>

Vergleichsmiete: 6,73 €/m<sup>2</sup> + 0,75 €/m<sup>2</sup> = 7,48 €/m<sup>2</sup>

## 11. Veröffentlichung des Mietspiegels

### Kostenfreier Download

Der Naumburger Mietspiegel kann auf den Internetseiten

- [www.naumburg.de/de/mietspiegel-2024-2026.html](http://www.naumburg.de/de/mietspiegel-2024-2026.html)
- [www.mieterverein-blk.de](http://www.mieterverein-blk.de)

kostenlos heruntergeladen werden.

## 12. Impressum

### Herausgeber

Stadt Naumburg (Saale)  
vertreten durch den Oberbürgermeister Armin Müller  
Markt 1  
06618 Naumburg (Saale)  
Tel.: 03445 273 0  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@naumburg-stadt.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@naumburg-stadt.de)

### Befragung

Koopmann Analytics KG  
Eimsbütteler Str. 101  
22769 Hamburg

### Auswertung

Koopmann Analytics KG  
Eimsbütteler Str. 101  
22769 Hamburg

### Fotos

Stadt Naumburg (Saale)  
Markt 1  
06618 Naumburg (Saale)