



Mietspiegel 2018

■ der Großen Kreisstadt Pirna



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Pirna,

die Große Kreisstadt Pirna ist ein beliebter Wohn- und Lebensstandort. Seit 2011 ziehen aus der nahen Landeshauptstadt Dresden, aber auch aus dem ländlichen Umland, mehr Menschen in unsere attraktive Stadt, als aus Pirna wegziehen. Als Folge dieser Entwicklung ist der Pirnaer Wohnungsmarkt einer stetigen Entwicklung unterworfen. Durch Sanierungen und Neubauten hat sich das Mietwohnungsangebot in den letzten Jahren kontinuierlich erweitert. Auch in den nächsten Jahren werden weitere Wohnbauflächen erschlossen.

Das Wohlfühlen der Menschen in unserer Stadt ist mir als Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Pirna ein wichtiges Anliegen. Dafür spielt die richtige Wohnung eine entscheidende Rolle, denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das allen Bürgerinnen und Bürgern in geeigneter Form zur Verfügung stehen muss. Der Großen Kreisstadt Pirna ist es wichtig, dass für alle Einwohnerinnen und Einwohner ein angemessenes und bezahlbares Angebot an Wohnraum vorhanden ist.

Nicht immer sind sich jedoch Mieter und Vermieter einig, was eine Wohnung kosten darf. Mit dem Mietspiegel Pirna 2018 liegt eine transparente Orientierungshilfe vor, die Mietern wie Vermietern eine verlässli-

che Auskunft über die ortsüblichen Mieten gibt und aufzeigt, welche Entgeltpreise im Durchschnitt für bestimmte Wohnungen erhoben werden. Die hierfür zugrunde gelegten Daten entstammen einer umfangreichen und repräsentativen Erhebung, die gemeinsam mit Vermietern und Verwaltern ausgewertet wurde. Ihrer engagierten und konstruktiven Mitarbeit an der Fortschreibung des Pirnaer Mietspiegels gilt mein besonderer Dank.

Nachdem der Stadtrat der Stadt Pirna in der Sitzung vom 12.12.2017 den Mietspiegel Pirna 2018 als einfachen Mietspiegel anerkannt hat, ist dieser ab dem 01.01.2018 in Kraft getreten. Der Mietspiegel wird Ihnen ab diesem Zeitpunkt kostenlos auf der Homepage der Stadt Pirna zur Verfügung stehen.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Anwendung des Mietspiegels Pirna 2018 und hoffe, dass dieser dazu beiträgt, Konflikte über die Miethöhe zu vermeiden.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Hanke'. The signature is fluid and cursive.

Klaus-Peter Hanke
Oberbürgermeister

Gesetzliche Grundlage, Funktion und Geltungsbereich des Mietspiegels Pirna 2018

Der Mietspiegel Pirna 2018 wurde gemäß der Anforderungen des § 558c BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) als einfacher Mietspiegel erstellt.

Er ist eine Übersicht über die in Pirna üblichen Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage und bestimmt damit die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete. Diese setzt sich, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (geänderte Bestandsmieten).

Der Mietspiegel Pirna 2018 liefert somit Informationen über das aktuelle örtliche Mietniveau. Auf seiner Grundlage können sich Mietvertragsparteien bei bestehenden oder neuen Mietverhältnissen über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder Kosten für Sachverständigengutachten aufwenden zu müssen. Ziel sollte dabei immer der faire Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter sein. Zudem dient der Mietspiegel auch Gerichten, Gutachtern und Investoren als statistische Übersicht.

Hauptanwendungsgebiet für den Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 BGB, bei dem ein Vermieter die Zustimmung seines Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Davon ausgenommen ist Wohnraum, dessen Miethöhe per Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Schließlich ist der Mietspiegel auch zur Feststellung von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher gemäß § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und § 302a StGB (Strafgesetzbuch) sowie zur Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bedeutsam, da sich diese Grenzwerte an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren.

Bei Neuvermietung können vom Mietspiegel abweichende Mieten vereinbart werden. Dabei sind die Bestimmungen des

Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

Ein Über- bzw. Unterschreiten der Grenzen der Mietpreisspannen ist durch die erhobenen Daten nicht gedeckt. Ein Überschreiten der Spannenobergrenzen ist nur gerechtfertigt, wenn die Wohnung unter Berücksichtigung aller Wohnbedingungen weitere besondere Ausstattungsmerkmale aufweist.

Der Mietspiegel Pirna 2018 wurde von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt und vom Stadtrat der Stadt Pirna am 12.12.2017 beschlossen. Er gilt ab 01.01.2018 grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet von Pirna. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen bzw. unzureichender Datenerhebung gilt der Mietspiegel Pirna 2018 nicht für nachfolgende Anwendungsbereiche:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen in Heimen und Anstalten,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist,
- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren,
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen,
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden,
- Wohnungen, die nicht vom Vermieter mit Bad/Dusche, Innen-WC und Heizung ausgestattet worden sind.

Hintergrund, Datengrundlage und Methodik des Mietspiegels Pirna 2018

Seit 1998 verfügt die Stadt Pirna über einfache Mietspiegel. Mit dem Mietspiegel Pirna 2014 erfolgte eine grundlegende Umstellung der Methodik der Mietbewertung weg von einer Einteilung des Wohnungsbestandes in feste Ausstattungsklassen hin zu einer Bewertung, welche die individuelle Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung sowie des Wohnumfeldes mit einem Punktesystem erfasst.

Die Fortschreibung zum Mietspiegel Pirna 2018 erfolgte federführend durch die Fachgruppe Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Pirna in enger Abstimmung mit einer Arbeitsgruppe (AG Mietspiegel). Diese bestand aus Mitgliedern der städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna, den vor Ort ansässigen Wohnungsgenossenschaften, privaten Verwaltern und Großvermietern, dem Regionalverband Haus & Grund Dresden e.V. sowie dem Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.

Die Mitglieder der AG Mietspiegel bestätigten, dass sich der Mietspiegel Pirna 2014 in der Anwendung bewährt hat. Es besteht somit keine Notwendigkeit, die damals gewählte Methodik grundlegend zu ändern. Gleichwohl besteht nach nunmehr vier Jahren die Notwendigkeit der Fortschreibung zum Mietspiegel Pirna 2018.

Die Fortschreibung verfolgt dabei folgende Ziele:

- Anpassung der Miethöhen an aktuelle Marktbedingungen,
- Schließung der im Mietspiegel 2014 vorhandenen „Lücken“ in einzelnen Mietspiegelfeldern aufgrund eines unzureichenden Stichprobenumfangs,
- weitere Ausdifferenzierung des nach 1990 erfolgten Neubaus, insbesondere der in den letzten Jahren erfolgten Neubauten,
- Korrektur bzw. Ergänzung der zur Bewertung von Wohnung/Wohnumfeld gewählten Kriterien.

Ziel der Erfassung war die Erhebung eines umfangreichen Datenbestandes. Im Mietspiegel Pirna 2018 wurden die Nettokaltmieten von knapp 5.500 Wohnungen aus-

gewertet, bei denen die Miete im Zeitraum vom 01.07.2013 bis zum 30.06.2017 neu vereinbart oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert wurde.

Obwohl keine gesetzlich vorgeschriebene Auswertungsmethode für einen einfachen Mietspiegel vorgegeben ist, orientierte sich die Auswertung, wie schon beim Mietspiegel Pirna 2014, an den Hinweisen des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Entsprechend den Hinweisen des BBSR erfolgte eine Kappung von jeweils 1/6 der Datensätze am oberen und unteren Ende der Mietpreisspanne. In die Endauswertung flossen somit 5.472 Datensätze in einer Mietpreisspanne (Nettokaltmiete) zwischen 3,81 €/m² und 7,95 €/m² ein. Gegenüber dem Mietspiegel 2014 stellt dies sowohl eine deutliche Steigerung der auswertbaren Datensätze (2014: 3.935 Datensätze) als auch eine Ausweitung der Mietpreisspanne nach oben dar (2014: 3,80 €/m² – 7,14 €/m²).

Im Schnitt aller Datensätze ergibt sich für den Mietspiegel 2018 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,35 €/m². Gegenüber dem Mietspiegel 2014 (5,06 €/m²) entspricht dies einer Steigerung um 5,7 %. Bundesweit wird für 2016 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,76 €/m² für Bestandsmieten angegeben, 2014 lag dieser Wert noch bei 5,64 €/m². Bei Erst- und Wiedervermietungen liegt das Niveau deutlich höher und wird bundesweit für das erste Halbjahr 2017 mit 7,90 €/m² angegeben, 2015 lag dieser Wert noch bei 7,29 €/m².

Zwar ist in Pirna beim Mietspiegel 2018 gegenüber dem Mietspiegel 2014 eine Verschiebung der Vermietungen hin zu Miethöhen über 5,50 €/m² festzustellen, während Vermietungen unter 4,50 €/m² kaum noch auftreten. Gleichwohl ist auch in Pirna nach wie vor ein sozial verträgliches Wohnen möglich. Immerhin reichlich 25 % der erfassten Mietänderungen bewegten sich in einem Bereich von unter 5,00 €/m².

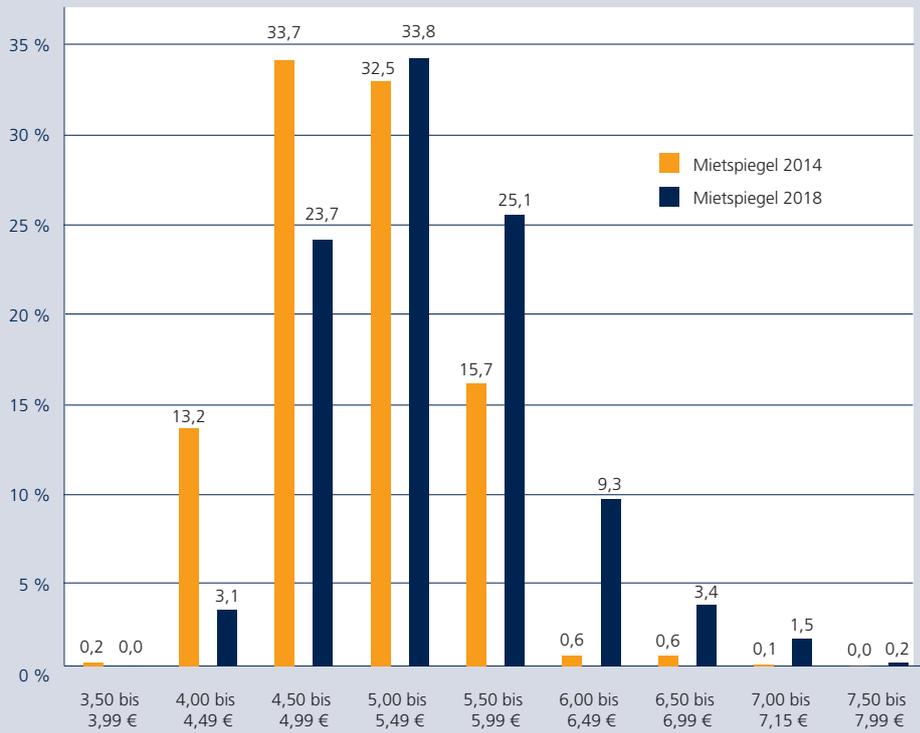


Abbildung 1:
Miethöhenverteilung
Mietspiegel Pirna 2014
vs. Mietspiegel Pirna
2018

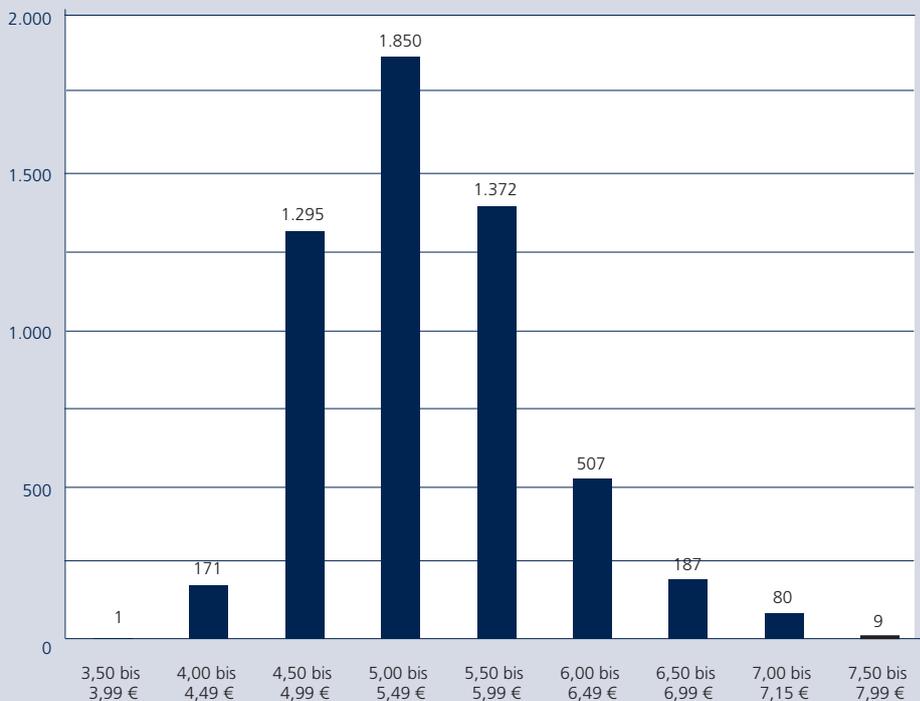


Abbildung 2:
Verteilung der Miet-
höhen der bereinigten
Datensätze nach Miet-
preisgruppen

Die Besetzung der Mietspiegelfelder erfolgte mit dem Ziel, die „Lücken“ des Mietspiegels Pirna 2014 aufgrund unzureichender Stichprobenumfänge (mind. 30 Fälle je Mietspiegelfeld) zu verringern und den nach 1990 errichteten Neubau weiter zu differenzieren. In Abstimmung mit der AG Mietspiegel wurden dafür die bisherigen

4 Wohnungsgrößenklassen auf 3 Klassen reduziert. Im Gegenzug erfolgte mit dem Stichjahr 2002 (Erlass der ersten Energieeinsparverordnung EnEV) die Einführung einer neuen Baualtersklasse. Diese gewährleistet eine angemessene Berücksichtigung der in den letzten Jahren erfolgten Neubauten bzw. Sanierungen.

Tabelle 1:
Mietspiegelfelder
(Mietpreisspannen und
Basismietwerte) des
Mietspiegels Pirna 2018

Wohnungsgröße	Baujahr	Mietpreisspanne (Nettokaltmiete in €/ m ²)	Basismietwert (Nettokaltmiete in €/ m ²)
≤ 50 m ²	bis 1918	4,52 – 6,62	5,52
	1919 – 1945	4,41 – 6,60	5,63
	1946 – 1968	4,10 – 6,94	5,58
	1969 – 1990	4,00 – 6,80	5,27
	1991 – 2001	4,75 – 7,50	5,48
	ab 2002	*	*
> 50 m ² bis ≤ 80 m ²	bis 1918	4,00 – 7,82	5,29
	1919 – 1945	4,25 – 6,94	5,52
	1946 – 1968	4,02 – 7,13	5,38
	1969 – 1990	4,00 – 7,25	4,94
	1991 – 2001	4,70 – 7,00	5,79
	ab 2002	5,04 – 7,25	6,59
> 80 m ²	bis 1918	4,30 – 7,27	5,19
	1919 – 1945	*	*
	1946 – 1968	3,86 – 6,55	5,19
	1969 – 1990	4,00 – 6,78	4,81
	1991 – 2001	4,40 – 7,50	5,63
	ab 2002	5,74 – 7,50	6,83

* keine Angabe aufgrund des geringen Stichprobenumfanges möglich (weniger als 30 Fälle)

Damit sind für 16 von 18 Mietspiegelfeldern Aussagen zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Die beiden unbesetzten Mietspiegelfelder (Wohnungen über 80 m² aus der Zeit von 1919 bis 1945 und Wohnungen unter 50 m² aus der Zeit nach 2002) sind auch real im Wohnungs-

markt nur untergeordnet vorhanden, so dass die Nichtbesetzung der beiden Mietspiegelfelder hinnehmbar ist. Für beide Felder gibt es alternative Möglichkeiten (u. a. Sachverständigengutachten, drei Vergleichswohnungen) zur Mietbestimmung.

Anwendung des Bewertungssystems zur Ermittlung des Mietpreises

Der wohnungsspezifische Mietwert bemisst sich, ausgehend vom Basismietwert, über die Beachtung von wohnwerterhöhenden bzw. wohnwertmindernden Merkmalen der Wohnung und des unmittelbaren Wohnumfeldes. Diese Merkmale werden anhand eines Punktesystems erfasst und bewertet.

Diese Herangehensweise berücksichtigt, dass sich der Pirnaer Wohnungsmarkt in den letzten Jahren hinsichtlich der Detailsausstattung der Wohnungen zunehmend ausdifferenziert hat. Die Energieeffizienz von Wohngebäuden gewinnt ebenso wie die Kosten von Heizung und Warmwasser sowie die barrierearme Gestaltung zunehmend an Bedeutung. Der Mietspiegel Pirna 2018 trägt dieser Entwicklung durch die Beachtung von energetischen Komponenten und Merkmalen zur Zugänglichkeit einer Wohnung Rechnung.

Die Bewertungsmerkmale des Mietspiegels Pirna 2014 haben sich in der Anwendung größtenteils bewährt. In Abstimmung mit der AG Mietspiegel wurden deshalb im Mietspiegel Pirna 2018 nur geringfügige Änderungen u. a. bei den Kriterien Balkon, Fußböden, Aufzug, Stellplatz, Energieeffizienz und Lärm vorgenommen. Insgesamt über 20 Merkmale bieten die Möglichkeit einer sehr individuellen Mietbestimmung abgestellt auf die individuellen Eigenheiten der Wohnung und ihrer Umgebung.

Die Wohnlage ist durch Merkmale zur Lärmbelastung und Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen gekennzeichnet. Eine unabhängige Darstellung dieser Kriterien (lärmbelastete Straßen, Standorte und Einzugsbereiche von Nahversorgungseinrichtungen, Kindertagesstätten/Grundschulen und Ärzten etc.) erfolgt auf der Homepage der Stadt Pirna unter www.pirna.de/Was_erledige_ich_wo_Mietspiegel_4316d785/.

Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird für die Wohnung in einem ers-

ten Schritt der Basismietwert nach Baualter und Wohnungsgröße bestimmt. Anschließend erfolgt in einem zweiten Schritt die Bestimmung der wohnwerterhöhenden bzw. wohnwertmindernden Merkmale für die Wohnung anhand eines Punktesystems. Dabei ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung maßgeblich, die durch den Vermieter gestellt wurde. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen kann der ausgewiesene Basiswert als ortsübliche Miete für diese Wohnungen angesehen werden. Bei einem nicht ausgeglichenen Verhältnis erfolgt entsprechend der Punkthöhe ein Zu- bzw. Abschlag zum Basismietwert. Dabei ist der Punktwert wie schon im Mietspiegel Pirna 2014 mit 12 Cent/m² je Punkt festgelegt.

Als korrekturbedürftig erwies sich die beim Mietspiegel Pirna 2014 festgelegte „Kappungsgrenze“ von +/- 10 Punkten. Dies führte in Einzelfällen dazu, dass eine Wohnung die Grenzen der Mietpreisspannen nach unten wie oben nicht erreichen konnte. Deshalb erfolgt mit dem Mietspiegel Pirna 2018 die Aufhebung dieser „Kappungsgrenze“. Somit bestimmen die untere und obere Grenze der Mietpreisspannen die tatsächlich in Pirna ortsüblichen Mieten, sofern dies aus der Bewertung von Wohnung und Wohnumfeld so hervor geht. Ein Über- bzw. Unterschreiten der Grenzen der Mietpreisspannen ist durch die erhobenen Daten nicht gedeckt. Ein Überschreiten der Spannenobergrenzen ist nur gerechtfertigt, wenn die Wohnung unter Berücksichtigung aller Wohnbedingungen weitere besondere Ausstattungsmerkmale aufweist.

Zum weiteren Verständnis wird auf die beigefügten Anwendungsbeispiele verwiesen.

Kriterien der Wohnung			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte	Bewertung
A	Balkon/Loggia/Terrasse $\leq 3 \text{ m}^2$ (französische Balkone gelten nicht als wohnwerterhöhend)	1	
	Balkon/Loggia/Terrasse $> 3 \text{ m}^2$ oder Mietergarten	2	
B	Bad und WC getrennt in der Wohnung	1	
	separates Gäste-WC in der Wohnung	2	
C	Bad mit Fenster	1	
D	Bad mit Dusche und Wanne	1	
E	Parkett/Holzdielen/Fliesen/Steinzeug/ Designbeläge (PVC) in allen Wohnräumen	1	
F	zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung $> 1 \text{ m}^2$ Grundfläche	1	
G	Wohnung ist barrierearm gestaltet (treppenloser Zugang zur Wohnung; schwellen- und treppenlose Innenräume; Bad mit Dusche, Höhe der Duschwanne $< 10 \text{ cm}$)	1	
	Wohnung ist barrierefrei nach DIN 18040-2 gestaltet (schließt die Erreichbarkeit der Wohnung im Gebäude ein)	2	
H	Aufzug (ausgenommen sind Erdgeschosswohnungen, sofern keine Neben- und Gemeinschaftsräume mit dem Fahrstuhl erreichbar sind)	2	
I	Stellplatz oder Carport/Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes (bis ca. 150 m Entfernung) kann vom Wohnungsvermieter angemietet werden bzw. wird von diesem kostenfrei zur Verfügung gestellt		
	Außenstellplatz	1	
	Carport/Garage	2	
J	Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nicht mehr als 6 Wohnungen je Treppenaufgang	1	
K	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) $< 130 \text{ kWh/m}^2/\text{a}$ (entspricht den Energieeffizienzklassen C und D)	1	
	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) $< 75 \text{ kWh/m}^2/\text{a}$ (entspricht den Energieeffizienzklassen A+, A und B)	2	
L	wertige und besondere Zusatzausstattung bei 5 der folgenden 10 Merkmale <ul style="list-style-type: none"> ■ Außenjalousien/Sonnenschutz an den Fenstern ■ Kamin ■ zweiter Balkon ■ Balkonverglasung komplett/Wintergarten ■ 3-fach-Verglasung in den Wohnräumen ■ Galerie ■ Einbauküche ■ Einbaumöbel im Bad ■ Fußbodenheizung ■ Concierge 	1	
PUNKTZAHL a 1 (Punkte A, G, I und K mit entweder/oder-Entscheidung)			

Tabelle 2:
Punktwertsystem für die
Kriterien der Wohnung

¹ Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlaf- räume mit mind. 6 m^2 Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Wohnräume gelten Nebenräume wie Abstell- räume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

Kriterien der Wohnung			
2	wohnmindernde Merkmale	Punkte	Bewertung
A	ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder mehr als ein Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	1	
B	abgeschlossene Küche ohne Fenster	2	
C	Wohnung ab dem 5. Obergeschoss ohne Aufzug	2	
D	keine grundlegende Instandhaltung/Erneuerung an folgenden Gebäudebestandteilen nach 1990 (gilt nur für Gebäude, die vor 1990 erbaut wurden) Elektroinstallation	1	
	Sanitärinstallation und Sanitärausstattung samt Fliesen	2	
	Hausflur/Treppenhaus	1	
	Fassade	1	
	Fenster	1	
E	Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der Wärmeschutzverordnung 1982 (betrifft keine denkmalgeschützten Gebäude)	2	
F	kein Abstellraum außerhalb der Wohnung > 2,0 m ²	1	
PUNKTZAHL a2			

Kriterien der Wohnlage			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte	Bewertung
A	<u>Immission²</u> keine Belastung/Beeinträchtigung, ruhige Wohnlage gekennzeichnet z. B. durch <ul style="list-style-type: none"> ■ vorwiegend Anliegerverkehr oder ■ verkehrsberuhigter Bereich 	1	
B	<u>Wohnumfeld</u> begehbare Grünfläche mit Erholungs- und Freizeitwert (Gartenanlagen, parkähnliche Grünanlagen, Wald oder Spielplätze) in Hausnähe (bis ca. 200 m), gepflegte Wohnumgebung	1	
PUNKTZAHL b 1			
2	wohnmindernde Merkmale	Punkte	Bewertung
A	<u>Immission²</u> starke Belastung der Hauptwohnräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch dauerhaften und erheblichen Lärm, z. B. <ul style="list-style-type: none"> ■ Hauptverkehrsstraßen mit einer Frequentierung von mehr als 8.200 Kfz/Tag oder ■ Lärmkorridor („Hot Spot“) der Elbtalbahn oder ■ produzierendes Gewerbe/Industrie oder ■ unmittelbar an die Wohnung angrenzende Außengastronomie 		
	eine Lärmquelle	1	
	zwei oder mehr Lärmquellen	2	
B	<u>Wohnumfeld</u> erhebliche negative optische Einflüsse z. B. <ul style="list-style-type: none"> ■ überwiegend unberäumte Industriebrachen oder ■ zerfallene und unbewohnte Bausubstanz 	1	
C	<u>Infrastruktur</u> gekennzeichnet durch nicht fußläufige Erreichbarkeit <ul style="list-style-type: none"> ■ Einrichtungen der Nahversorgung ■ medizinische Versorgungseinrichtungen (Krankenhaus oder Allgemeinärzte) ■ soziale Einrichtungen (Grundschule oder Kita) 	1	
		1	
		1	
PUNKTZAHL b 2 (Punkt A mit entweder/oder-Entscheidung)			

Tabelle 3:
Punktwertsystem für die
Kriterien der Wohnlage

² Immission:
Einwirkung von festen,
flüssigen oder gasförmigen
Stoffen sowie von Lärm, Wärme
oder Strahlen an einem Ort

³ fußläufige Erreichbarkeit:
Distanz zwischen Wohnort und
Angebot in einem Radius von
maximal 800 Metern (Gehzeit bis
zu 15 Minuten)
(vgl.: BBE: Nahversorgung im
Freistaat Sachsen. Dresden
2006/07)

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete in €/m²)	
Summe der wohnwerterhöhenden Punkte ($S1 = a1 + b1$)	
Summe der wohnwertmindernden Punkte ($S2 = a2 + b2$)	
Gesamtpunktzahl als Differenz zwischen wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Punkten ($GS = S1 - S2$) (positive Ergebnisse wirken wohnwerterhöhend, negative Ergebnisse wirken wohnwertmindernd)	
Berechnung des Wohnwertes als Multiplikation der Gesamtpunktzahl mit dem Wohnwertfaktor 0,12 €/m ² ($W = GS * 0,12$)	
Basismietwert (B) entsprechend Baualter und Wohnungsgröße	
ortsübliche Vergleichsmiete (VM) als Summe der Basismiete und Wohnwertes ($VM = B + W$ sofern die wohnwerterhöhenden Punkte überwiegen) ($VM = B + [-W]$) sofern die wohnwertmindernden Punkte überwiegen) ($VM = B$ sofern sich wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Punkte ausgleichen)	
Hinweis: Ein Über- bzw. Unterschreiten der Ober- und Untergrenzen der Mietpreisspannen ist durch die erhobenen Daten nicht gedeckt. Ein Überschreiten der Spannenobergrenze ist nur gerechtfertigt, wenn die Wohnung unter Berücksichtigung aller Wohnbedingungen weitere besondere Ausstattungsmerkmale (z. B. Sauna, besondere Sport- und Freizeitangebote) aufweist.	

Tabelle 4:
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mietspiegel Pirna 2018

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

Anwendungsbeispiel 1

- Adresse: Kohlbergstraße XX, 01796 Pirna
- Baujahr: 1960
- Wohnungsgröße (m²): 65
- Basismietwert entsprechend Baualter und Wohnungsgröße (€/m²): 5,38 €/m²

Kriterien der Wohnung			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte	Bewertung
A	Balkon/ Loggia/ Terrasse ≤ 3 m ² (französische Balkone gelten nicht als wohnwerterhöhend)	1	-
	Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m ² oder Mietergarten	2	2
B	Bad und WC getrennt in der Wohnung	1	-
	separates Gäste-WC in der Wohnung	2	-
C	Bad mit Fenster	1	1
D	Bad mit Dusche und Wanne	1	-
E	Parkett/Holzdielen/Fliesen/Steinzeug/Designbeläge (PVC) in allen Wohnräumen ⁴	1	-
F	zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung > 1 m ² Grundfläche	1	-
G	Wohnung ist barrierearm gestaltet (treppenloser Zugang zur Wohnung; schwellen- und treppenlose Innenräume; Bad mit Dusche, Höhe der Duschwanne < 10 cm)	1	-
	Wohnung ist barrierefrei nach DIN 18040-2 gestaltet (schließt die Erreichbarkeit der Wohnung im Gebäude ein)	2	-
H	Aufzug (ausgenommen sind Erdgeschosswohnungen, sofern keine Neben- und Gemeinschaftsräume mit dem Fahrstuhl erreichbar sind)	2	-
I	Stellplatz oder Carport/Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes (bis ca. 150 m Entfernung) kann vom Wohnungsvermieter angemietet werden bzw. wird von diesem kostenfrei zur Verfügung gestellt		
	Außenstellplatz	1	1
	Carport/Garage	2	-
J	Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nicht mehr als 6 Wohnungen je Treppenaufgang	1	-
K	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) < 130 kWh/m ² /a (entspricht den Energieeffizienzklassen C und D)	1	-
	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) < 75 kWh/m ² /a (entspricht den Energieeffizienzklassen A+, A und B)	2	-

⁴ Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit mind. 6 m² Wohnfläche) und Küchen.
Nicht als Wohnräume gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

L	wertige und besondere Zusatzausstattung bei 5 der folgenden 10 Merkmale <ul style="list-style-type: none"> ■ Außenjalousien/Sonnenschutz an den Fenstern ■ Kamin ■ zweiter Balkon ■ Balkonverglasung komplett/Wintergarten ■ 3-fach-Verglasung in den Wohnräumen ■ Galerie ■ Einbauküche ■ Einbaumöbel im Bad ■ Fußbodenheizung ■ Concierge 	1	-
PUNKTZAHL a 1 (Punkte A, G, I und K mit entweder/oder-Entscheidung)			4

Kriterien der Wohnung			
2	wohnmindernde Merkmale	Punkte	Bewertung
A	ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder mehr als ein Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	1	-
B	abgeschlossene Küche ohne Fenster	2	-
C	Wohnung ab dem 5. Obergeschoss ohne Aufzug	2	-
D	keine grundlegende Instandhaltung/Erneuerung an folgenden Gebäudebestandteilen nach 1990 (gilt nur für Gebäude, die vor 1990 erbaut wurden)		
	Elektroinstallation	1	-
	Sanitärinstallation und Sanitärausstattung samt Fliesen	2	-
	Hausflur/Treppenhaus	1	-
	Fassade	1	-
	Fenster	1	-
E	Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der Wärmeschutzverordnung 1982 (betrifft keine denkmalgeschützten Gebäude)	2	-
F	kein Abstellraum außerhalb der Wohnung > 2,0 m ²	1	-
PUNKTZAHL a 2			0

Kriterien der Wohnlage			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte	Bewertung
A	<u>Immission⁵</u> keine Belastung/Beeinträchtigung, ruhige Wohnlage gekennzeichnet z.B. durch <ul style="list-style-type: none"> ■ vorwiegend Anliegerverkehr oder ■ verkehrsberuhigter Bereich 	1	1
B	<u>Wohnumfeld</u> begehbare Grünfläche mit Erholungs- und Freizeitwert (Gartenanlagen, parkähnliche Grünanlagen, Wald oder Spielplätze) in Hausnähe (bis ca. 200 Meter), gepflegte Wohnumgebung	1	1
PUNKTZAHL b 1			2
2	wohnwertmindernde Merkmale	Punkte	Bewertung
A	<u>Immission⁵</u> starke Belastung der Hauptwohnräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch dauerhaften und erheblichen Lärm, z. B. <ul style="list-style-type: none"> ■ Hauptverkehrsstraßen mit einer Frequentierung von mehr als 8.200 Kfz/Tag oder ■ Lärmkorridor („Hot Spot“) der Elbtalbahn oder ■ produzierendes Gewerbe/Industrie oder ■ unmittelbar an die Wohnung angrenzende Außen-gastronomie 		
	eine Lärmquelle	1	-
	zwei oder mehr Lärmquellen	2	-
B	<u>Wohnumfeld</u> erhebliche negative optische Einflüsse z. B. <ul style="list-style-type: none"> ■ überwiegend unberäumte Industriebrachen oder ■ zerfallene und unbewohnte Bausubstanz 	1	-
C	<u>Infrastruktur</u> gekennzeichnet durch nicht fußläufige Erreichbarkeit ⁶ <ul style="list-style-type: none"> ■ Einrichtungen der Nahversorgung ■ medizinische Versorgungseinrichtungen (Krankenhaus oder Allgemeinärzte) ■ soziale Einrichtungen (Grundschule oder Kita) 	1	-
		1	-
		1	-
PUNKTZAHL b 2 (Punkt A mit entweder/oder-Entscheidung)			0

⁵ Immission:
Einwirkung von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen sowie von Lärm, Wärme oder Strahlen an einem Ort

⁶ fußläufige Erreichbarkeit:
Distanz zwischen Wohnort und Angebot in einem Radius von maximal 800 Metern (Gehzeit bis zu 15 Minuten) (vgl.: BBE: Nahversorgung im Freistaat Sachsen. Dresden 2006/07)

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (€/m ²)	
Summe der wohnwerterhöhenden Punkte ($S1 = a1 + b1$)	6
Summe der wohnwertmindernden Punkte ($S2 = a2 + b2$)	0
Gesamtpunktzahl als Differenz zwischen wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Punkten ($GS = S1 - S2$) (positive Ergebnisse wirken wohnwerterhöhend, negative Ergebnisse wirken wohnwertmindernd)	6
Berechnung des Wohnwertes als Multiplikation der Gesamtpunktzahl mit dem Wohnwertfaktor 0,12 €/m ² ($W = GS * 0,12$)	0,72 €
Basismietwert (B) entsprechend Baualter und Wohnungsgröße	5,38 €
ortsübliche Vergleichsmiete (VM) als Summe der Basismiete und Wohnwertes ($VM = B + W$ sofern die wohnwerterhöhenden Punkte überwiegen) ($VM = B + [-W]$) sofern die wohnwertmindernden Punkte überwiegen) ($VM = B$ sofern sich wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Punkte ausgleichen)	6,10 €
Hinweis: Ein Über- bzw. Unterschreiten der Ober- und Untergrenzen der Mietpreisspannen ist durch die erhobenen Daten nicht gedeckt. Ein Überschreiten der Spannenobergrenze ist nur gerechtfertigt, wenn die Wohnung unter Berücksichtigung aller Wohnbedingungen weitere besondere Ausstattungsmerkmale (z. B. Sauna, besondere Sport- und Freizeitangebote) aufweist.	

Mietspiegel Pirna 2018

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

Anwendungsbeispiel 2

- Adresse: Dresdner Straße XX, 01796 Pirna
- Baujahr: vor 1900
- Wohnungsgröße (m²): 85
- Basismietwert entsprechend Baualter und Wohnungsgröße: 5,19 €/m²

Kriterien der Wohnung			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte	Bewertung
A	Balkon/Loggia/Terrasse ≤ 3 m ² (französische Balkone gelten nicht als wohnwerterhöhend)	1	-
	Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m ² oder Mietergarten	2	-
B	Bad und WC getrennt in der Wohnung	1	-
	separates Gäste-WC in der Wohnung	2	-
C	Bad mit Fenster	1	1
D	Bad mit Dusche und Wanne	1	-
E	Parkett/Holzdielen/Fliesen/Steinzeug/Designbeläge (PVC) in allen Wohnräumen ⁷	1	-
F	zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung > 1 m ² Grundfläche	1	-
G	Wohnung ist barrierearm gestaltet (treppenloser Zugang zur Wohnung; schwellen- und treppenlose Innenräume; Bad mit Dusche, Höhe der Duschwanne < 10 cm)	1	-
	Wohnung ist barrierefrei nach DIN 18040-2 gestaltet (schließt die Erreichbarkeit der Wohnung im Gebäude ein)	2	-
H	Aufzug (ausgenommen sind Erdgeschosswohnungen, sofern keine Neben- und Gemeinschaftsräume mit dem Fahrstuhl erreichbar sind)	2	-
I	Stellplatz oder Carport/Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes (bis ca. 150 m Entfernung) kann vom Wohnungsvermieter angemietet werden bzw. wird von diesem kostenfrei zur Verfügung gestellt		
	Außenstellplatz	1	1
	Carport/Garage	2	-
J	Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nicht mehr als 6 Wohnungen je Treppenaufgang	1	1
K	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) < 130 kWh/m ² /a (entspricht den Energieeffizienzklassen C und D)	1	-
	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) < 75 kWh/m ² /a (entspricht den Energieeffizienzklassen A+, A und B)	2	-

⁷ Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit mind. 6 m² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Wohnräume gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

L	wertige und besondere Zusatzausstattung bei 5 der folgenden 10 Merkmale <ul style="list-style-type: none"> ■ Außenjalousien/Sonnenschutz an den Fenstern ■ Kamin ■ zweiter Balkon ■ Balkonverglasung komplett/Wintergarten ■ 3-fach-Verglasung in den Wohnräumen ■ Galerie ■ Einbauküche ■ Einbaumöbel im Bad ■ Fußbodenheizung ■ Concierge 	1	-
PUNKTZAHL a 1 (Punkte A, G, I und K mit entweder/oder-Entscheidung)			3

Kriterien der Wohnung			
2	wohnmindernde Merkmale	Punkte	Bewertung
A	ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15% der Wohnfläche oder mehr als ein Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	1	-
B	abgeschlossene Küche ohne Fenster	2	-
C	Wohnung ab dem 5. Obergeschoss ohne Aufzug	2	-
D	keine grundlegende Instandhaltung/Erneuerung an folgenden Gebäudebestandteilen nach 1990 (gilt nur für Gebäude, die vor 1990 erbaut wurden)		
	Elektroinstallation	1	-
	Sanitärinstallation und Sanitärausstattung samt Fliesen	2	-
	Hausflur/Treppenhaus	1	1
	Fassade	1	1
	Fenster	1	-
E	Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der Wärmeschutzverordnung 1982 (betrifft keine denkmalgeschützten Gebäude)	2	1
F	kein Abstellraum außerhalb der Wohnung > 2,0 m ²	1	1
PUNKTZAHL a 2			4

Kriterien der Wohnlage			
1	wohnererhöhende Merkmale	Punkte	Bewertung
A	<u>Immission⁸</u> keine Belastung/Beeinträchtigung, ruhige Wohnlage gekennzeichnet z. B. durch <ul style="list-style-type: none"> ■ vorwiegend Anliegerverkehr oder ■ verkehrsberuhigter Bereich 	1	-
B	<u>Wohnumfeld</u> begehbare Grünfläche mit Erholungs- und Freizeitwert (Gartenanlagen, parkähnliche Grünanlagen, Wald oder Spielplätze) in Hausnähe (bis ca. 200 Meter), gepflegte Wohnumgebung	1	-
PUNKTZAHL b 1			0
2	wohnermindernde Merkmale	Punkte	Bewertung
A	<u>Immission⁸</u> starke Belastung der Hauptwohnräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch dauerhaften und erheblichen Lärm, z. B. <ul style="list-style-type: none"> ■ Hauptverkehrsstraßen mit einer Frequentierung von mehr als 8.200 Kfz/Tag oder ■ Lärmkorridor („Hot Spot“) der Elbtalbahn oder ■ produzierendes Gewerbe/Industrie oder ■ unmittelbar an die Wohnung angrenzende Außen-gastronomie 		
	eine Lärmquelle	1	1
	zwei oder mehr Lärmquellen	2	-
B	<u>Wohnumfeld</u> erhebliche negative optische Einflüsse z. B. <ul style="list-style-type: none"> ■ überwiegend unberäumte Industriebrachen oder ■ zerfallene und unbewohnte Bausubstanz 	1	-
C	<u>Infrastruktur</u> gekennzeichnet durch nicht fußläufige Erreichbarkeit ⁹ <ul style="list-style-type: none"> ■ Einrichtungen der Nahversorgung ■ medizinische Versorgungseinrichtungen (Krankenhaus oder Allgemeinärzte) ■ soziale Einrichtungen (Grundschule oder Kita) 	1	-
		1	-
		1	1
PUNKTZAHL b 2 (Punkt A mit entweder/oder-Entscheidung)			2

⁸ Immission:
Einwirkung von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen sowie von Lärm, Wärme oder Strahlen an einem Ort

⁹ fußläufige Erreichbarkeit:
Distanz zwischen Wohnort und Angebot in einem Radius von maximal 800 Metern (Gehzeit bis zu 15 Minuten) (vgl.: BBE: Nahversorgung im Freistaat Sachsen. Dresden 2006/07)

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (€/m ²)	
Summe der wohnwerterhöhenden Punkte ($S1 = a1 + b1$)	3
Summe der wohnwertmindernden Punkte ($S2 = a2 + b2$)	6
Gesamtpunktzahl als Differenz zwischen wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Punkten ($GS = S1 - S2$) (positive Ergebnisse wirken wohnwerterhöhend, negative Ergebnisse wirken wohnwertmindernd)	-3
Berechnung des Wohnwertes als Multiplikation der Gesamtpunktzahl mit dem Wohnwertfaktor 0,12 €/m ² ($W = GS * 0,12$)	-0,36 €
Basismietwert (B) entsprechend Baualter und Wohnungsgröße	5,19 €
ortsübliche Vergleichsmiete (VM) als Summe der Basismiete und Wohnwertes ($VM = B + W$ sofern die wohnwerterhöhenden Punkte überwiegen) ($VM = B + [-W]$) sofern die wohnwertmindernden Punkte überwiegen) ($VM = B$ sofern sich wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Punkte ausgleichen)	4,83 €
Hinweis: Ein Über- bzw. Unterschreiten der Ober- und Untergrenzen der Mietpreisspannen ist durch die erhobenen Daten nicht gedeckt. Ein Überschreiten der Spannenobergrenze ist nur gerechtfertigt, wenn die Wohnung unter Berücksichtigung aller Wohnbedingungen weitere besondere Ausstattungsmerkmale (z. B. Sauna, besondere Sport- und Freizeitangebote) aufweist.	

Herausgeber

Große Kreisstadt Pirna
Fachbereich II – Fachgruppe Stadtentwicklung
Am Markt 1/2
01796 Pirna

Foto Titelseite

Stadtverwaltung Pirna

Copyright beim Herausgeber

Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Stand

Februar 2018