



Mietspiegel 2022

■ der Großen Kreisstadt Pirna



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Pirna,

die Große Kreisstadt Pirna ist ein beliebter Wohn- und Lebensstandort. Seit über zehn Jahren ziehen mehr Menschen in unsere Stadt, als 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 für alle Altersgruppen und Lebensphasen 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 2022 liegt in bewährter Form eine transparente Orien-

tierungshilfe vor, die Mietern wie Vermietern eine verlässliche Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete 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 12.07.2022 den Mietspiegel Pirna 2022 als einfachen Mietspiegel anerkannt hat, ist dieser ab dem 01.08.2022 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 2022 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 2022

Der Mietspiegel Pirna 2022 wurde gemäß den Anforderungen des § 558 c 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 neuen gesetzlichen Vorgaben (vgl. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB), aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (geänderte Bestandsmieten).

Der Mietspiegel Pirna 2022 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 § 302 a 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 2022 wurde von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt und vom Stadtrat der Stadt Pirna am 12.07.2022 beschlossen. Er gilt ab 01.08.2022 grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet von Pirna.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen bzw. unzureichender Datenerhebung gilt der Mietspiegel Pirna 2022 nicht für nachfolgende Anwendungsbereiche:

- Wohnungen in Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern,
- Wohnungen, deren Räume keine in sich geschlossene bauliche Einheit samt eigenen Zugang aufweisen,
- 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,
- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden,
- 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 über einen Zeitraum von bis zu einem Jahr,
- Wohnungen mit festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren,
- Wohnungen mit Gefälligkeitsmietverhältnissen,
- 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 2022

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. Diese bewährte Methodik wurde beibehalten.

Die Fortschreibung zum Mietspiegel Pirna 2022 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 mbH, den vor Ort ansässigen Wohnungsgenossenschaften, dem Mieterverein Dresden und Umgebung e. V., dem Regionalverband Haus & Grund Dresden e. V. sowie privaten Verwaltern und Großvermietern.

Die Notwendigkeit der Fortschreibung ergab sich insbesondere aus der Anpassung der Miethöhen an die aktuellen Marktbedingungen. Beachtet werden muss dabei jedoch, dass mit dem „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“ der Bezugszeitraum des Mietspiegels Pirna 2022 gegenüber dem Mietspiegel Pirna 2018 von vier auf sechs Jahre verlängert wurde. Aus den Rückmeldungen in der Anwendung des Mietspiegels Pirna 2018 waren zudem bei einzelnen Kriterien zur Bewertung der Wohnung bzw. des Wohnumfeldes textli-

che Klarstellungen notwendig. Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und eines gleichzeitig wachsenden Klimaschutzbewusstseins erfolgte zudem die Ergänzung eines weiteren Kriteriums zur Bewertung des Endenergieverbrauchs eines Gebäudes bzw. Hauseingangs.

Der Mietspiegel Pirna 2022 beruht auf der Erhebung eines umfangreichen Datenbestandes. Dabei wurden die Nettokaltmieten von knapp 7.700 Wohnungen ausgewertet, bei denen die Miete im Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2021 neu vereinbart oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert wurde.

Die Auswertung orientierte sich, wie schon bei den Mietspiegeln Pirna 2014 und Pirna 2018, 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 der jeweiligen Mietspiegelfelder. In die Endauswertung flossen somit 7.078 Datensätze mit einer Mietpreisspanne (Nettokaltmiete) zwischen 4,27 €/m² und 10,00 €/m² ein. Gegenüber dem Mietspiegel 2018 stellt dies sowohl eine deutliche Steigerung der auswertbaren Datensätze (2018: 5.472 Datensätze) als auch eine Ausweitung der Mietpreisspanne nach oben dar (2018: 3,81 €/m² bis 7,95 €/m²).

Im Schnitt aller Datensätze ergibt sich für den Mietspiegel 2022 eine durchschnittli-

che Nettokaltmiete von 5,45 €/m². Der Anstieg gegenüber dem Mietspiegel 2018 (5,35 €/m²) fällt mit 1,9 % vergleichsweise moderat aus, was auch im verlängerten Erfassungszeitraum begründet ist und damit der Intention des Gesetzgebers entspricht.

Im bundesweiten Vergleich ist das Pirnaer Mietpreisniveau, wie schon 2018, nach wie vor als günstig einzustufen. Das BBSR beziffert die Wiedervermietungsmiete (Angebotsmiete) für 2021 bundesweit auf durchschnittlich 9,29 €/m² und führt aus: „Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, legten im Durchschnitt der letzten vier Jahre (2018 bis 2021) nur um 1,4 % zu und blieben damit etwas unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung.“¹

Jedoch fällt die Mietspreisentwicklung in einzelnen Wohnungsmarktsegmenten, d. h. in den nach Wohnungsgrößen und Baualtersklassen geordneten Mietspiegelfeldern, teilweise deutlich höher aus, als die allgemeine Mietpreisentwicklung über alle Datensätze.

Das betrifft insbesondere große Wohnungen (über 80 m²) der Baualtersklassen ab 2002 (+10,8 %), 1946 bis 1968 (+9,8 %) und bis 1918 (+8,5 %). Betroffen sind auch mittelgroße Wohnungen (> 50 bis ≤ 80 m²) der Baualtersklassen bis 1918 (+6,8%) und 1991 bis 2001 (+6,7 %) sowie kleine Wohnungen (≤ 50 m²) der Baualtersklasse 1991 bis 2001 (+7,7 %).

Vergleichsweise moderat ist hingegen die Mietpreisentwicklung bei den kleinen Wohnungen der Baualtersklasse 1919 bis 1945 (+0,9 %) und den mittelgroßen Wohnungen der Baualtersklasse 1946 bis 1968 (+0,6 %).

Die Betrachtung einzelner Mietpreisgruppen zeigt, dass der Anteil der Mietpreisfälle bis 4,99 €/m² mit 25,6 % gegenüber dem Mietspiegel Pirna 2018 (26,8 %) nahezu unverändert ist. In den darüber liegenden

Mietpreisgruppen ist jedoch eine Verschiebung hin zu höheren Mieten ablesbar. Der Anteil der Mietpreisfälle zwischen 5,00 bis 5,99 €/m² reduzierte sich gegenüber dem Mietspiegel Pirna 2018 von 58,9% auf 53,4 %. Der Anteil der Mietpreisfälle zwischen 6,00 bis 6,99 €/m² nahm hingegen von 12,7 % auf 19,8 % zu. Vermietungsfälle oberhalb von 7,00 €/m² sind, gemessen am gesamten Mietgeschehen, wie schon im Mietspiegel Pirna 2018 zu vernachlässigen. Es handelt sich dabei weitgehend um Erstvermietungen in Neubauvorhaben.

Die erhobenen Daten ermöglichen es, für 15 von 18 Mietspiegelfeldern Aussagen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu treffen. Für drei Felder können keine Aussagen getroffen werden, da dafür zu wenige Datensätze (weniger als 30 Fälle je Mietspiegelfeld) vorliegen und somit ein repräsentativer Stichprobenumfang nicht gegeben ist.

Davon betroffen ist (wie schon im Mietspiegel Pirna 2018) das Segment der über 80 m² großen Wohnungen, die zwischen 1919 bis 1945 errichtet wurden. Allerdings wurden in dieser Zeit große Wohnungen nur untergeordnet errichtet, so dass diese für das Mietgeschehen in Pirna kaum relevant sind.

Ebenfalls nicht ausreichend mit Daten hinterlegt sind die kleinen (≤ 50 m²) und mittelgroßen Wohnungen (> 50 bis ≤ 80 m²) der Baujahre ab 2002. Auch hier ist zumindest bei den kleinen Wohnungen momentan nur eine untergeordnete Bautätigkeit festzustellen. Beachtet werden muss zudem, dass ein Teil der Wohnungen in den Neubau- und Sanierungsvorhaben der letzten Jahre als selbst genutztes Eigentum dient. Diese Wohnungen sind für den Mietspiegel nicht relevant.

Für die genannten drei Mietspiegelfelder muss zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf alternative Möglichkeiten (u. a. Sachverständigengutachten, drei Vergleichswohnungen) verwiesen werden.

¹ „Angebotsmieten weiter gestiegen“, Mitteilung des BBSR vom 23.02.2022, URL: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/angebotsmieten-2021.html> (Abruf 19.05.2022)

Anteil an allen Vermietungsfällen in %

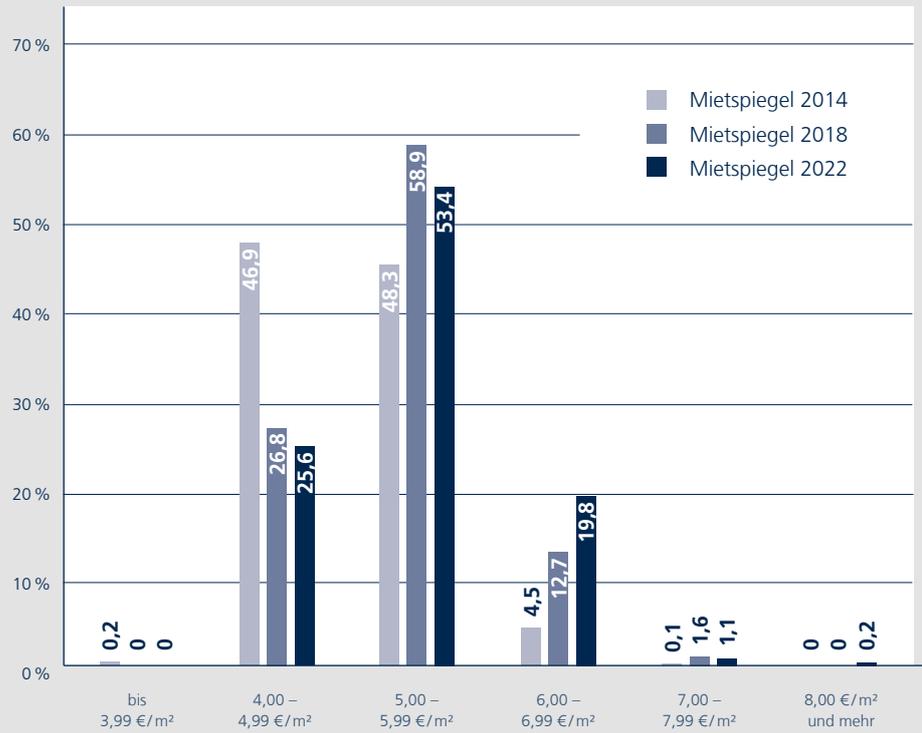


Abbildung 1: relative Miethöhenverteilung (Nettokaltmiete) der Mietpreisgruppen der Mietspiegel Pirna 2014 – 2022

Anzahl der Vermietungsfälle

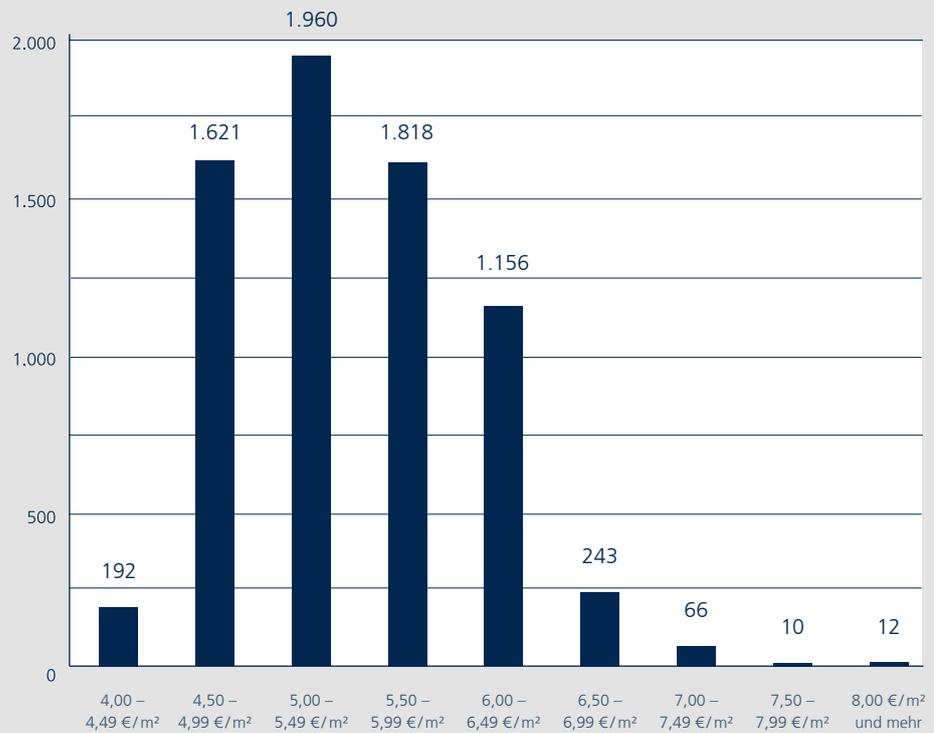


Abbildung 2: Verteilung der Miethöhen (Nettokaltmiete) nach Mietpreisgruppen im Mietspiegel Pirna 2022

Wohnungsgröße	Baujahr	Mietpreisspanne (Nettokaltmiete in € / m ²)	Basismietwert (Nettokaltmiete in € / m ²)
≤ 50 m ²	bis 1918	4,89 – 6,98	5,83
	1919 – 1945	4,33 – 6,87	5,68
	1946 – 1968	4,34 – 6,48	5,71
	1969 – 1990	4,49 – 6,34	5,41
	1991 – 2001	5,19 – 6,77	5,90
	ab 2002	*	*
> 50 m ² bis ≤ 80 m ²	bis 1918	4,37 – 7,27	5,65
	1919 – 1945	4,47 – 6,89	5,76
	1946 – 1968	4,34 – 6,64	5,41
	1969 – 1990	4,22 – 6,84	5,08
	1991 – 2001	4,74 – 8,12	6,18
	ab 2002	*	*
> 80 m ²	bis 1918	4,50 – 6,90	5,63
	1919 – 1945	*	*
	1946 – 1968	4,28 – 6,27	5,70
	1969 – 1990	4,36 – 7,07	4,95
	1991 – 2001	4,64 – 6,93	5,84
	ab 2002	6,71 – 10,14	7,57

Tabelle 1:
Mietpiegelfelder (Mietpreisspannen und Basismietwerte) des Mietspiegels Pirna 2022

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

Hinweis zum Baujahr:

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualterklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Auch bei (umfangreicheren) Modernisierungen bleibt das ursprüngliche Baualter des Gebäudes entscheidend. Abweichend vom Baualter des Gebäudes ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung nur dann heranzuziehen, wenn die Wohnung

- nach starker Beschädigung oder Zerstörung z. B. nach einem Hochwasser oder nach Kriegseinwirkungen wiederaufgebaut bzw. wiederhergestellt wurde,
- durch Ausbau und Erweiterung von bisher nicht zum Wohnen bestimmten Räumlichkeiten (z. B. Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau, Umnutzung eines bisher nicht als Wohngebäude genutzten Hauses) neu entstanden ist.

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. Vor dem Hintergrund der Energiepreisentwicklung, der steigenden Bedeutung der Work-Life-Balance und einer zunehmend auch älter werdenden Stadtgesellschaft gewinnen Merkmale wie die Energieeffizienz, die Erreichbarkeit von Angeboten der Nahversorgung, die barrierearme Gestaltung sowie der Erholungswert des Nahumfeldes der Wohnung bzw. des Wohngebäudes stetig an Bedeutung. Der Mietspiegel Pirna 2022 trägt dieser Entwicklung durch die Beachtung verschiedenster Merkmale zur Bewertung der Wohnung wie auch des Wohnumfeldes Rechnung.

Die Bewertungsmerkmale des Mietspiegels Pirna 2018 haben sich in der Anwendung bewährt und wurden deshalb in den Mietspiegel Pirna 2022 übernommen. In Abstimmung mit der AG Mietspiegel erfolgten geringfügige Änderungen, die der textlichen Klarstellung dienen und damit die Anwendbarkeit des Mietspiegels vereinfachen. Die Möglichkeit der Wohnungsbewertung anhand des Endenergieverbrauchs bzw. -bedarfs wurde um ein weiteres Merkmal (2G) erweitert. Dies entspricht der Notwendigkeit, im Rahmen der Klimaschutzaktivitäten auch den energetischen Zustand der Pirnaer Wohngebäude stetig zu verbessern. Insgesamt über 20 Merkmale bieten die Möglichkeit einer sehr individuellen Mietbestimmung abgestellt auf die individuellen Eigenheiten der Wohnung und ihres Umfeldes.

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 Website der Stadt Pirna unter www.pirna.de → Rathaus online → Dienstleistungen A-Z → W → Wohnlage.

Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird für die Wohnung in einem ersten 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 Basismietwert als ortsübliche Miete für diese Wohnung angesehen werden. Bei einem nicht ausgeglichenen Verhältnis erfolgt entsprechend der Punkthöhe ein Zu- bzw. Abschlag zum Basismietwert. Der Punktwert ist, wie schon im Mietspiegel Pirna 2018, mit 12 Cent/m² je Punkt festgelegt.

Dabei bestimmen die untere und obere Grenze der Mietpreisspannen die tatsächlich in Pirna ortsüblichen Mieten, sofern dies aus der Bewertung von Wohnung und Wohnumfeld so hervorgeht. 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.



Mietspiegel



Wohnlage

Kriterien der Wohnung			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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 Außenfenster	1	
D	Bad mit separater Dusche und Wanne	1	
E	Parkett / Holzdielen / Fliesen / Steinzeug / Designbeläge (PVC) in allen Wohnräumen [Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit mind. 6 m ² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Wohnräume gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.]	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	
	Carport / Garage	2	
J	Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nicht mehr als 6 Wohnungen je Hauseingang	1	
K	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges < 130 kWh/(m ² ·a) (entspricht den Energieeffizienzklassen C und D)	1	
	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges < 75kWh/(m ² ·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 Außenfenstern ■ Kamin ■ zweiter Balkon ■ Balkonverglasung komplett/Wintergarten ■ 3-fach-Verglasung in den Wohnräumen ■ Galerie ■ Einbauküche ■ Einbaumöbel im Bad ■ Fußbodenheizung ■ Concierge 	1	
Bei den Kriterien A, G, I und K erfolgt eine Entweder-Oder-Entscheidung. Eine gleichzeitige Bewertung der Merkmale G und H ist ausgeschlossen.			
PUNKTZAHL a1		19	

Tabelle 2:
Punktwertsystem für die wohnwerterhöhenden Kriterien der Wohnung

Kriterien der Wohnung			
2	wohnmindernde Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
A	ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder mehr als ein Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	1	
B	abgeschlossene Küche ohne Außenfenster	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	
E	Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der Wärmeschutzverordnung 1982/1984 (betrifft keine denkmalgeschützten Gebäude)	2	
F	kein Abstellraum außerhalb der Wohnung > 2,0 m ²	1	
G	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges $\geq 200 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ (entspricht den Energieeffizienzklassen G und H)	2	
PUNKTZAHL a2		16	

Tabelle 3:
Punktwertssystem für die wohnwertmindernden Kriterien der Wohnung

Kriterien der Wohnlage			
1	wohnerhöhende Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
A	<u>Immission</u> ² keine Belastung / Beeinträchtigung, ruhige Wohnlage gekennzeichnet z. B. durch ■ 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 b1		2	

Tabelle 4:
Punktwertssystem für die wohnerhöhenden Kriterien der Wohnlage

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

Kriterien der Wohnlage			
2	wohnerwertmindernde Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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 der Elbtalbahn mit einer Belastung von >60 dB(A)_{L(Night)} 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 ³ <ul style="list-style-type: none"> ■ Einrichtungen der Nahversorgung ■ medizinische Versorgungseinrichtungen (Krankenhaus oder Allgemeinärzte) ■ soziale Einrichtungen (Grundschule oder Kita) 	1	
		1	
		1	
Beim Kriterium A erfolgt eine Entweder-Oder-Entscheidung.			
PUNKTZAHL b2		6	

Tabelle 5:
Punktwertsystem für die wohnerwertmindernden Kriterien der Wohnlage

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete in €/m ²)	
Summe der wohnerwert erhöhenden Punkte (S1 = a1 + b1)	
Summe der wohnerwert mindernden Punkte (S2 = a2 + b2)	
Gesamtpunktzahl als Differenz zwischen wohnerwert erhöhenden und wohnerwert mindernden Punkten (GS = S1 – S2) (positive Ergebnisse wirken wohnerwert erhöhend, negative Ergebnisse wirken wohnerwert mindernd)	
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 Basismiete und Wohnwert (VM = B + W sofern die wohnerwert erhöhenden Punkte überwiegen) (VM = B + [-W]) sofern die wohnerwert mindernden Punkte überwiegen) (VM = B sofern sich wohnerwert erhöhende und wohnerwert mindernde 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 6:
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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)

Mietspiegel Pirna 2022

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

Anwendungsbeispiel 1

- Adresse: Kohlbergstraße XX, 01796 Pirna
- Baujahr: 1960
- Wohnungsgröße (m²): 65
- Basismietwert entspr. Baualter und Wohnungsgröße (vgl. Tab. 1): 5,41 €/m²

Kriterien der Wohnung			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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 Außenfenster	1	1
D	Bad mit separater Dusche und Wanne	1	–
E	Parkett/Holzdielen/Fliesen/Steinzeug/Designbeläge (PVC) in allen Wohnräumen [Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit mind. 6 m ² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Wohnräume gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.]	1	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 Hauseingang	1	1
K	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges < 130 kWh/(m ² ·a) (entspricht den Energieeffizienzklassen C und D)	1	–
	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges < 75kWh/(m ² ·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 Außenfenstern ■ Kamin ■ zweiter Balkon ■ Balkonverglasung komplett/Wintergarten ■ 3-fach-Verglasung in den Wohnräumen ■ Galerie ■ Einbauküche ■ Einbaumöbel im Bad ■ Fußbodenheizung ■ Concierge 	1	–
Bei den Kriterien A, G, I und K erfolgt eine Entweder-Oder-Entscheidung. Eine gleichzeitige Bewertung der Merkmale G und H ist ausgeschlossen.			
PUNKTZAHL a1		19	6

Kriterien der Wohnung			
2	wohnmindernde Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
A	ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder mehr als ein Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	1	1
B	abgeschlossene Küche ohne Außenfenster	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	–
E	Außenfenster	1	–
	Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der Wärmeschutzverordnung 1982/1984 (betrifft keine denkmalgeschützten Gebäude)	2	–
F	kein Abstellraum außerhalb der Wohnung > 2,0 m ²	1	–
G	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges $\geq 200 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ (entspricht den Energieeffizienzklassen G und H)	2	–
PUNKTZAHL a2		16	1

Kriterien der Wohnlage			
1 wohnwerterhöhende Merkmale		mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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	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	1
PUNKTZAHL b1		2	2
2 wohnwertmindernde Merkmale		mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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 der Elbtalbahn mit einer Belastung von >60 dB(A)_(Night) 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 ³ <ul style="list-style-type: none"> ■ Einrichtungen der Nahversorgung ■ medizinische Versorgungseinrichtungen (Krankenhaus oder Allgemeinärzte) ■ soziale Einrichtungen (Grundschule oder Kita) 	1	–
		1	–
		1	–
Beim Kriterium A erfolgt eine Entweder-Oder-Entscheidung.			
PUNKTZAHL b2		6	0

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)	8
Summe der wohnwertmindernden Punkte (S2 = a2 + b2)	1
Gesamtpunktzahl als Differenz zwischen wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Punkten (GS = S1 – S2) (positive Ergebnisse wirken wohnwerterhöhend, negative Ergebnisse wirken wohnwertmindernd)	7
Berechnung des Wohnwertes als Multiplikation der Gesamtpunktzahl mit dem Wohnwertfaktor 0,12 €/m ² (W = GS × 0,12)	0,84 €
Basismietwert (B) entsprechend Baualter und Wohnungsgröße	5,41 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete (VM) als Summe Basismiete und Wohnwert (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)	6,25 €/m²
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 2022

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

Anwendungsbeispiel 2

- Adresse: Dresdner Straße XX, 01796 Pirna
- Baujahr: 1890
- Wohnungsgröße (m²): 85
- Basismietwert entspr. Baualter und Wohnungsgröße (vgl. Tab. 1): 5,63 €/m²

Kriterien der Wohnung			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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 Außenfenster	1	1
D	Bad mit separater Dusche und Wanne	1	–
E	Parkett/Holzdielen/Fliesen/Steinzeug/Designbeläge (PVC) in allen Wohnräumen [Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit mind. 6 m ² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Wohnräume gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.]	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 Hauseingang	1	1
K	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges < 130 kWh/(m ² ·a) (entspricht den Energieeffizienzklassen C und D)	1	–
	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges < 75kWh/(m ² ·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 Außenfenstern ■ Kamin ■ zweiter Balkon ■ Balkonverglasung komplett/Wintergarten ■ 3-fach-Verglasung in den Wohnräumen ■ Galerie ■ Einbauküche ■ Einbaumöbel im Bad ■ Fußbodenheizung ■ Concierge 	1	–
Bei den Kriterien A, G, I und K erfolgt eine Entweder-Oder-Entscheidung. Eine gleichzeitige Bewertung der Merkmale G und H ist ausgeschlossen.			
PUNKTZAHL a1		19	3

Kriterien der Wohnung			
2	wohnmindernde Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
A	ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder mehr als ein Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	1	–
B	abgeschlossene Küche ohne Außenfenster	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
E	Außenfenster	1	–
	Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der Wärmeschutzverordnung 1982/1984 (betrifft keine denkmalgeschützten Gebäude)	2	1
F	kein Abstellraum außerhalb der Wohnung > 2,0 m ²	1	–
G	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges $\geq 200 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ (entspricht den Energieeffizienzklassen G und H)	2	–
PUNKTZAHL a2		16	3

Kriterien der Wohnlage			
1 wohnwerterhöhende Merkmale		mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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 b1		2	0
2 wohnwertmindernde Merkmale		mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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 der Elbtalbahn mit einer Belastung von >60 dB(A)_(Night) oder ■ produzierendes Gewerbe / Industrie oder ■ unmittelbar an die Wohnung angrenzende Außen-gastronomie 		
	eine Lärmquelle	1	–
	zwei oder mehr Lärmquellen	2	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 ³ <ul style="list-style-type: none"> ■ Einrichtungen der Nahversorgung ■ medizinische Versorgungseinrichtungen (Krankenhaus oder Allgemeinärzte) ■ soziale Einrichtungen (Grundschule oder Kita) 	1	–
		1	–
		1	1
Beim Kriterium A erfolgt eine Entweder-Oder-Entscheidung.			
PUNKTZAHL b2		6	3

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)	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	5,63 €/ m ²
ortsübliche Vergleichsmiete (VM) als Summe Basismiete und Wohnwert (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)	5,27 €/ m²
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

Fotofestival Sandstein

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

August 2022