



Mietspiegel 2026

■ der Großen Kreisstadt Pirna



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Pirna,

die Große Kreisstadt Pirna ist ein beliebter Wohn- und Lebensstandort. Seit 2011 verzeichnet unsere Stadt leicht steigende Einwohnerzahlen, die 2022 auch die Grenze von 40.000 überschritten haben. Durch fortlaufende Sanierungen und Neubauprojekte hat sich das Mietwohnungsangebot in den letzten Jahren für alle Altersgruppen und Lebensphasen kontinuierlich erweitert. Bereits begonnene und geplante Projekte zeigen, dass diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren anhalten wird. Damit ist der Wohnungsmarkt laufenden Veränderungen unterworfen, die sich letztlich auch auf die Kosten des Wohnens auswirken.

Dabei ist Wohnen nicht nur ein Grundbedürfnis, das allen Bürgerinnen und Bürgern in geeigneter Form zur Verfügung stehen soll und muss. Wohnen steht auch für Sicherheit, Lebensqualität und gesellschaftliche Teilhabe. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher und sozialer Veränderungen gewinnt die Frage nach bezahlbarem und fairem Wohnraum zunehmend an Bedeutung.

Mit dem Mietspiegel Pirna 2026 liegt in bewährter Form eine Orientierungshilfe vor, die Mietern wie Vermietern eine verlässliche Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete gibt und aufzeigt, welche Entgelt-

preise im Durchschnitt für bestimmte Wohnungen in Pirna üblich und gerechtfertigt sind. Im Kontext von Mieterhöhungsverfahren bietet er beiden Vertragspartnern transparente Anhaltspunkte für einen angemessenen Spielraum.

Die hierfür zugrunde gelegten Daten entstammen einer umfangreichen und repräsentativen Erhebung unter den Pirnaer Wohnungsmarktakteuren. 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 16. Juni 2026 den Mietspiegel Pirna 2026 als einfachen Mietspiegel anerkannt und beschlossen hat, ist dieser ab dem 1. Juli 2026 in Kraft getreten.

Gern verweise ich Sie auf die Möglichkeit des Online-Rechners zum Mietspiegel Pirna 2026, der Ihnen unter www.pirna.de – Rathaus online – Dienstleistungen A-Z – Mietspiegel zur Verfügung steht.

Ich hoffe, dass der Mietspiegel Pirna 2026 Ihnen eine verlässliche Orientierung bietet und dazu beiträgt, ein faires und nachvollziehbares Miteinander auf dem Wohnungsmarkt zu fördern.

Markus Dreßler
Bürgermeister

Gesetzliche Grundlage, Funktion und Geltungsbereich des Mietspiegels Pirna 2026

Der Mietspiegel Pirna 2026 wurde gemäß den Anforderungen des § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) als einfacher Mietspiegel erstellt.

Er ist eine Übersicht über die in Pirna üblichen Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und energetischer Ausstattung und bestimmt damit die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete. Diese setzt sich, entsprechend den 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 2026 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 dient der Mietspiegel auch zur Feststellung von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) und § 291 Strafgesetzbuch (StGB). 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 2026 wurde am 16. Juni 2026 vom Stadtrat der Stadt Pirna beschlossen. Er gilt ab dem 1. Juli 2026 grundsätzlich für alle Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes im Stadtgebiet von Pirna.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen bzw. unzureichender Datenerhebung gilt der Mietspiegel Pirna 2026 nicht für nachfolgende Anwendungsbereiche:

- Wohnungen in Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern;
- Wohnungen, deren Räume keine in sich geschlossene bauliche Einheit samt eigenem Zugang aufweisen;
- Wohnungen, deren Erstellung oder Sanierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt;
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden;
- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden;
- verbilligt vermietete Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen;
- Wohnungen, die aus besonderem Grund, z. B. wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind;
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietverhältnis vorliegt (es gibt mehrere Mietparteien mit jeweils eigenem Mietvertrag);
- Untermietverhältnisse;
- Wohnungen im betreuten Wohnen, wenn ein Mietvertrag inklusive Betreuungsleistungen vorliegt;

- Wohnungen in Heimen, heimähnlichen Unterkünften und Anstalten;
- Wohnungen, die von einem anerkannten Träger oder Beauftragten der Wohlfahrtspflege angemietet wurden, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen;
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist;
- Wohnungen, für die eine Staffel- oder Indexmietvereinbarung vereinbart wurde;
- 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, wenn keine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen wird (eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als möbliert);
- Wohnungen ohne Badezimmer in der Wohnung;
- Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette;
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden und
- Wohnungen ohne Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung.

Hintergrund, Datengrundlage und Methodik des Mietspiegels Pirna 2026

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 2026 erfolgte federführend durch die Fachgruppe Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Pirna in inhaltlicher Abstimmung mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH sowie den in Pirna ansässigen Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsverwaltern und -vermietern.

Die Notwendigkeit der Fortschreibung ergab sich aus der Anpassung der Miethöhen an die aktuellen Marktbedingungen. Obwohl der Mietwohnungsmarkt für die Mieter in den letzten Jahren insbesondere von steigenden Nebenkosten, v. a. im Bereich der Energieversorgung und der dienstleistungsbezogenen Kosten, geprägt war, ergaben sich auch im Bereich der Kaltmieten Kostensteigerungen. Dafür lassen sich v. a.

folgende Gründe benennen:

- Die Einwohnerzahl Pirnas hat sich zwischen dem 31.12.2021 und dem 31.12.2025 um über 800 Einwohner erhöht. Zwar wurden im gleichen Zeitraum auch ca. 350 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich neu errichtet bzw. durch Sanierungen wieder an den Markt gebracht, diese dienen aber teilweise als selbst genutztes Eigentum und stehen dem Mietwohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Die Zuwanderung erhöhte die Nachfrage nach Wohnraum und damit den Mietpreispdruck.
- Höhere Baukosten (z. B. durch Materialpreise, Fachkräftemangel) belasteten den Preis für Neubauten, was sich wiederum auf die Mietpreise auswirkte, da diese kostenseitig vom Vermieter eingepreist wurden. Das betraf auch die Kosten für (energetische) Sanierungen/Modernisierungen, die teilweise auf die Mieten umgelegt werden können.
- Die seit 2022 beobachteten Leitzinsanhebungen haben Immobilienkredite verteuert, was in der Folge wiederum Bau und Investitionen verteuerte. Durch höhere Finanzierungskosten wuchs der Druck auf Vermieter, bei Neuvermietungen hö-

here Mieten zu verlangen oder zumindest Kostensteigerungen weiterzugeben.

- Tendenziell war auch in Pirna der „Lock-in-Effekt“ zu beobachten: die Bestandsmieten in älteren Mietverträgen stiegen durch bestehende rechtliche Rahmenbedingungen vergleichsweise weniger stark an, als Neuvertragsmieten, welche diesen Regulierungen nur begrenzt unterlagen. Damit entwickelten sich Neuvertragsmieten dynamischer, als Bestandsmieten. Nach der Datenerhebung zum Mietspiegel Pirna 2026 waren Neuvermietungen bis zu einer Nettokaltmiete von ca. 10 €/m² (bei Erstbezug nach Neubau/ Sanierung auch bis ca. 12 €/m²) zu beobachten. Mietänderungen im Bestand erfolgten hingegen bis ca. 9 €/m². Die begünstigte, dass Mieter nicht umzogen („Lock-in“: im alten Vertrag bleiben), was wiederum das Angebot an frei werdenden Wohnungen für neue Interessenten verknappte und die Neuvermietungs­mieten weiter stiegen ließ.

Der Mietspiegel Pirna 2026 beruht auf der Erhebung eines umfangreichen Datenbestandes. Dabei wurden die Nettokaltmieten von 8.123 Wohnungen (= Datensätze) ausgewertet, bei denen die Miete im Zeitraum vom 01.07.2019 bis zum 30.06.2025 neu vereinbart oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert wurde. Die Daten wurden von der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, den vier in Pirna ansässigen Wohnungsgenossenschaften und etwa 20 privaten Wohnungsverwaltungen bzw. Privatvermietern zur Verfügung gestellt.

Diese wurden den einzelnen durch Baualter und Wohnungsgröße bestimmten Miet-

spiegelfeldern zugeordnet. Dabei zeigte sich bereits in diesem Auswertungsschritt, dass für das Mietspiegelfeld der kleinen Wohnungen ($\leq 50 \text{ m}^2$) in der Bau­alters­klasse ab 2002 mit nur 22 Datensätzen eine ausreichende Besetzung mit mindestens 30 Datensätzen (§ 11 Abs. 2 Mietspiegelverordnung) nicht erreicht wurde. Ein weiterer Datensatz betraf eine nicht in einem Mehrfamilienhaus befindliche Wohnung. Als Auswertungsgrundgesamtheit verblieben somit 8.100 Datensätze.

Diese wurden in einem ersten Auswertungsschritt um statistische Ausreißer bereinigt, so dass insgesamt 7.946 Datensätze in die weitere Berechnung einfließen. Danach erfolgte für jedes Mietspiegelfeld die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die entsprechend den Hinweisen des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Zwei-Drittel-Spanne der erhobenen Mietpreise umfassen soll. Dazu erfolgte eine Kappung von jeweils einem Sechstel der Datensätze am oberen und unteren Ende der Mietpreisspanne der jeweiligen Mietspiegelfelder.

In die Bestimmung der endgültigen Mietpreisspannen sowie der Basismiete der ortsüblichen Vergleichsmiete flossen nach der Kappung 7.213 Datensätze ein. Dabei zeigte sich nach allen Auswertungsschritten, dass mit Ausnahme des bereits erwähnten Mietspiegelfeldes der kleinen Wohnungen ($\leq 50 \text{ m}^2$) in der Bau­alters­klasse ab 2002 für jedes Mietspiegelfeld eine statistisch ausreichende Anzahl an Datensätzen vorhanden war. Die Datensätze umfassten 3.592 Angaben zu Neuvermietungen und 3.463 Angaben zur Anpassung bestehender Mietverträge (für 159 Datensätze lagen dazu keine Angaben vor).



Datenbasis für Mietpreise in Zahlen

siehe Infografik nächste Seite

Datenbasis für Mietpreise

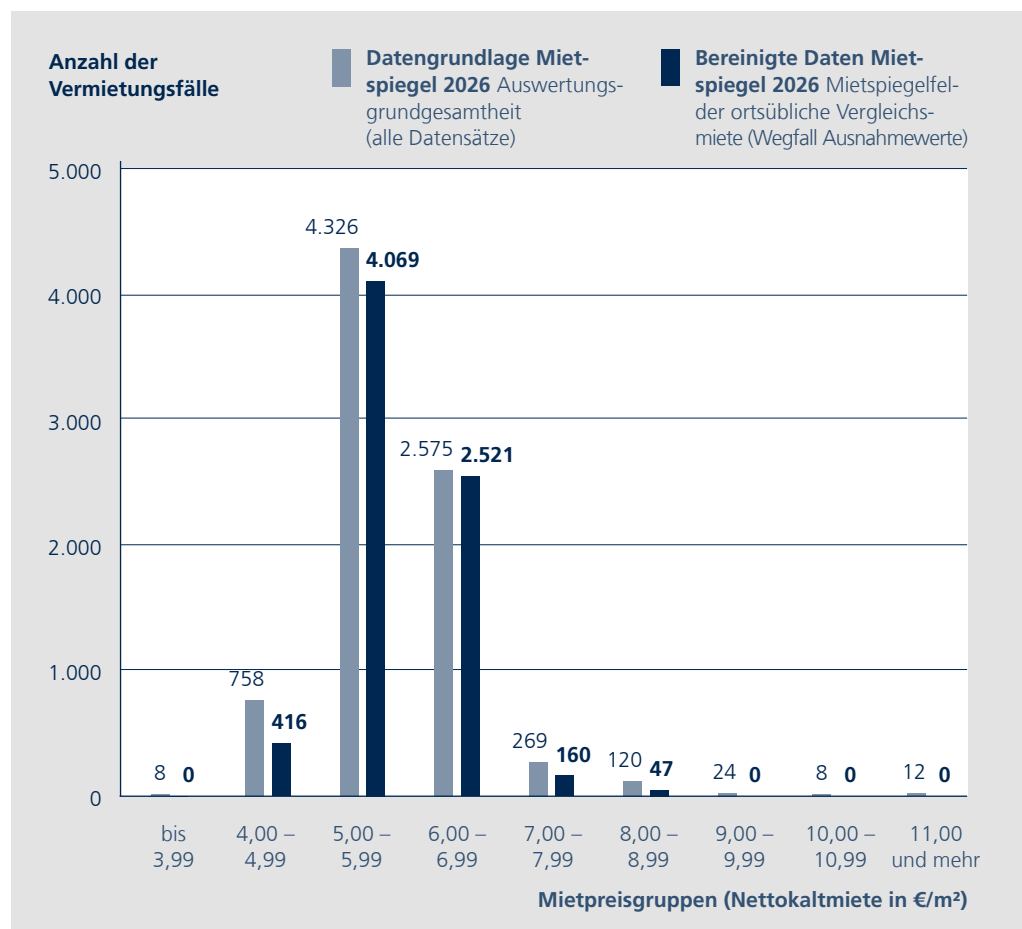


Abbildung 1: Vergleich der Anzahl der Vermietungsfälle nach Mietpreisgruppen zwischen den erhobenen Dateneingängen (Auswertungsgrundgesamtheit) und den für die Auswertung bereinigten Daten nach Mietspiegelfeldern (ortsübliche Vergleichsmiete)

Kernergebnisse des Mietspiegels Pirna 2026

Die Mietpreisspannen (Nettokaltmiete) der ortsüblichen Vergleichsmieten liegen beim Mietspiegel Pirna 2026 im Bereich von 4,60 €/m² bis 8,70 €/m². Zwar werden bei Neuvermietungen nach Neubau/Sanierung im Erstbezug aktuell Nettokaltmieten von bis ca. 12 €/m² aufgerufen, es zeigt sich jedoch, dass dies nicht das flächendeckende Mietniveau in Pirna bestimmt. Dies wird auch daran ersichtlich, dass es trotz Bemühungen zur Bereitstellung entsprechender Daten nicht gelungen ist, die ab 2002 errichteten Wohnungen nochmals mit einer weiteren Baualtersklasse zu gliedern, da dafür keine ausreichende Anzahl statistischer Daten vorlag. Gemessen am gesamten Mietwohnungsbestand in Pirna in einer Größenordnung von ca. 15.000 Wohnungen treten die aktuellen Neubau- und Sanie-

rungsvorhaben statistisch in den Hintergrund. Im Schnitt aller Datensätze ergibt sich für den Mietspiegel Pirna 2026 eine durchschnittliche Nettokaltmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete von 5,80 €/m². Der Anstieg gegenüber dem Mietspiegel Pirna 2022 (5,45 €/m²) beträgt 6,4 %. Dabei waren in Pirna im Durchschnitt keine Unterschiede zwischen der Miethöhe bei Neuvermietungen (5,80 €/m²) und bei Anpassungen bestehender Mietverträge (5,79 €/m²) festzustellen. Gleichwohl unterscheiden sich in beiden Fällen die Mietpreisspannen: Anpassungen bestehender Verträge fanden im Bereich von 4,60 €/m² bis 8,16 €/m² statt, Neuvermietungen zwischen 4,60 €/m² und 8,70 €/m².

Die in Pirna beobachtbare Mietpreisentwicklung der letzten Jahre entspricht der

bundesweiten Entwicklung. Der Index der Nettokaltmieten als Maß der durchschnittlichen Entwicklung der Mietpreise in Deutschland lag 2024 bei 107,7 (Basisjahr 2020 = 100).¹ In Sachsen lag er 2024 bei 105,9 (Basisjahr 2020 = 100).²

Im bundesweiten Vergleich ist das Pirnaer Mietpreisniveau – wie schon in den vorangegangenen Mietspiegeln – nach wie vor als günstig einzustufen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für 2024 den bundesweiten Durchschnitt der Bestandsmieten mit knapp 7,60 €/m² und die Wiedervermietungsmieten von im Internet inserierten Wohnungen mit 10,92 €/m² an. Die Erstvermietungen nach Neubau liegen im Mittel ca. 35 % über den Wiedervermietungsmieten in bestehenden Gebäuden und bewegten sich in Kleinstädten im Mittel bei knapp 12 €/m². Grundsätzlich bestätigen die Daten des BBSR auch, dass die Wohnungsbestände der organisierten Wohnungsunternehmen, d. h. insbesondere der kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen, mit günstigen Mietpreisen dämpfend auf die Mietpreisentwicklung wirken.³ Dies ist auch für die Mietpreise in Pirna relevant, da von den ca. 15.000 Mietwohnungen etwa 60 % auf die Bestände der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna bzw. die lokalen Wohnungsgenossenschaften entfallen.

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 mittelgroße Wohnungen (< 50 bis ≤ 80 m²) der Baualtersklasse 1946 bis 1968 (+9,4 %) und große Wohnungen (> 80 m²) der Baualters-

klasse bis 1918 (+12,6 %). Vergleichsweise moderat ist hingegen die Mietpreisentwicklung bei den kleinen Wohnungen (≤ 50 m²) der Baualtersklasse 1991 bis 2001 (+1,5 %), der mittelgroßen Wohnungen (< 50 – ≤ 80 m²) der Baualtersklasse 1919 bis 1945 (+3,4 %) und der großen Wohnungen (> 80 m²) der Baualtersklasse 1991 bis 2002 (+1,9 %).

Die Betrachtung einzelner Mietpreisgruppen zeigt, dass der Anteil der Mietpreisfälle bis 4,99 €/m², die im Mietspiegel 2022 noch etwa ein Viertel der Fälle ausmachten, auf etwa ein Sechstel deutlich zurückgegangen ist. Über die Hälfte der Vermietungsfälle erfolgte im Bereich zwischen 5,00 bis 5,99 €/m². Hier erhöhte sich der Anteil geringfügig von 53,4 % auf 56,4 %. Der Anteil der Vermietungsfälle zwischen 6,00 bis 6,99 €/m² nahm hingegen deutlich von 19,8 % auf 35,0 % zu. Etwa 3 % der Vermietungsfälle fanden oberhalb von 7,00 €/m² statt. Es handelt sich dabei weitgehend um Neuvermietungen, teilweise auch um Erstvermietungen nach Neubau bzw. Sanierungsvorhaben. Gemessen am gesamten Mietgeschehen sind diese Fälle jedoch nicht prägend für die Mietpreisentwicklung in Pirna.

Die erhobenen Daten ermöglichen es, für 17 von 18 Mietspiegelfeldern Aussagen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu treffen. Für das Feld der kleinen Wohnungen (≤ 50 m²) der Baualtersklasse ab 2002 ist dies nicht der Fall, da dafür zu wenige Datensätze vorliegen und somit ein repräsentativer Stichprobenumfang nicht gegeben ist. Für das Mietspiegelfeld muss zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf alternative Möglichkeiten (u. a. Sachverständigengutachten, drei Vergleichswohnungen) verwiesen werden.

¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1065/umfrage/verbraucherpreisindex-wohnungsmiete-nebenkosten/> (Abruf 01.12.2025)

² <https://www.statistik.sachsen.de/html/verbraucherpreise.html> (Abruf 01.12.2025)

³ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/mieten/wohnungsmieten.html> (Abruf 01.12.2025)

Entwicklung der Vermietungen je Mietpreis

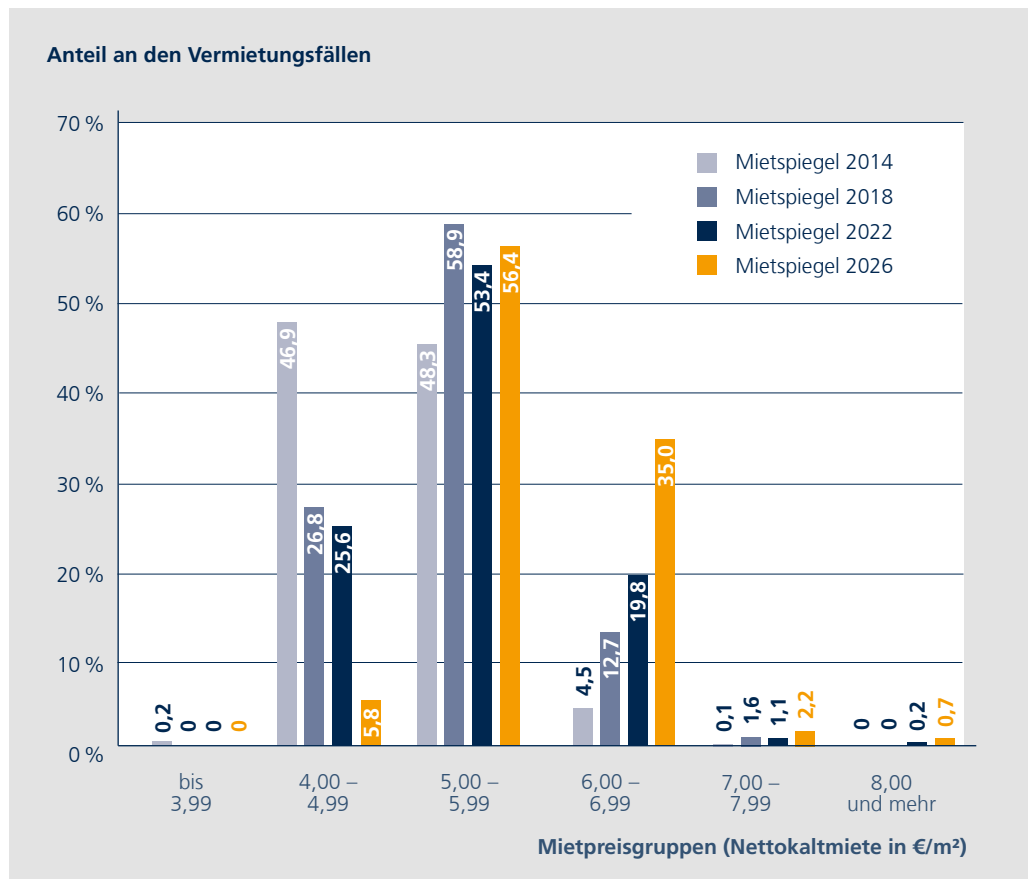


Abbildung 2:
relative Miethöhenverteilung (Nettokaltmiete) der Mietpreisgruppen der Mietspiegel Pirna 2014 bis 2026

Vermietungen je Mietpreis

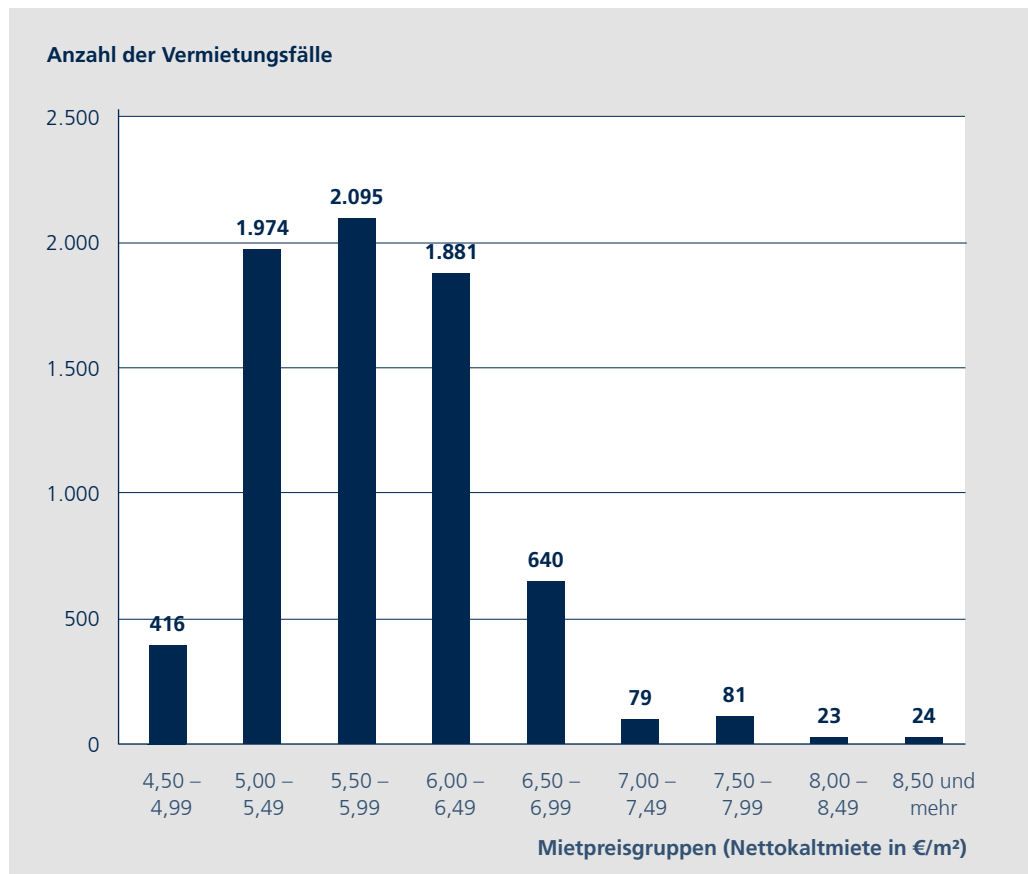


Abbildung 3:
Verteilung der Miethöhen nach Mietpreisgruppen im Mietspiegel Pirna 2026

Wohnungsgröße	Baujahr	Mietpreisspanne (Nettokaltmiete in €/m²)	Basismietwert (Nettokaltmiete in €/m²)
≤ 50 m²	bis 1918	4,88 – 7,94	6,07
	1919 – 1945	5,40 – 6,52	5,94
	1946 – 1968	4,63 – 6,77	6,02
	1969 – 1990	4,87 – 6,69	5,64
	1991 – 2001	5,21 – 6,84	5,99
	ab 2002	*	*
> 50 m² bis ≤ 80 m²	bis 1918	4,57 – 7,84	6,05
	1919 – 1945	5,28 – 6,90	5,96
	1946 – 1968	5,16 – 6,79	5,92
	1969 – 1990	4,60 – 6,62	5,49
	1991 – 2001	5,17 – 7,91	6,49
	ab 2002	6,46 – 8,89	7,96
> 80 m²	bis 1918	4,99 – 7,86	6,34
	1919 – 1945	4,54 – 7,68	6,33
	1946 – 1968	5,51 – 6,53	6,10
	1969 – 1990	4,90 – 5,69	5,23
	1991 – 2001	5,04 – 7,26	5,95
	ab 2002	7,05 – 8,85	7,85

Tabelle 1:
Mietspiegelfelder (Mietpreisspannen und Basismietwerte) des Mietspiegels Pirna 2026
*keine Angabe aufgrund des geringen Stichprobenumfanges möglich (weniger als 30 Fälle)

Hinweis zum Baujahr: Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse 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 2026 trägt dieser Entwicklung durch die Beachtung verschiedenster Merkmale zur Bewertung der Wohnung wie auch des Wohnumfeldes Rechnung.

Die Bewertungsmerkmale des Mietspiegels Pirna 2022 haben sich in der Anwendung bewährt und wurden deshalb in den Mietspiegel Pirna 2026 übernommen. 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 Home-

page der Stadt Pirna unter dem Stichwort „Wohnlage“ oder im Online-Mietspiegelrechner.

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 in Höhe von 12 Cent/m² je Punkt. 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 beigelegten Anwendungsbeispiele verwiesen.



Mietspiegel



Wohnlage

Kriterien der Wohnung			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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 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 $> 1 \text{ m}^2$ 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 Hauseingang	1	
K	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges $< 130 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ (entspricht den Energieeffizienzklassen C und D)	1	
	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges $< 75 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ (entspricht den Energieeffizienzklassen A+, A und B)	2	
L	wertige und besondere Zusatzausstattung bei 5 der folgenden 10 Merkmale ■ 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	wohnwertmindernde 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	
	Außenfenster	1	
E	kein Abstellraum außerhalb der Wohnung > 2,0 m ²	1	
F	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		14	

Tabelle 3:
Punktwertsystem für die wohnwertmindernden Kriterien der Wohnung

Kriterien der Wohnlage			
1	wohnwerterhöhende 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:
Punktwertsystem für die wohnwerterhöhenden 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	wohnwertmindernde Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
A	<u>Immission²</u> starke Belastung der Hauptwohnräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch dauerhaften und erheblichen Lärm, z. B. ■ 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. ■ überwiegend unberäumte Industriebrachen oder ■ zerfallene und unbewohnte Bausubstanz	1	
C	<u>Infrastruktur</u> gekennzeichnet durch nicht fußläufige Erreichbarkeit ³ ■ 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 wohnwertmindernden Kriterien der Wohnlage

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete in €/m ²)	
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 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)	
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 2026

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): 5,92 €/m²

Kriterien der Wohnung			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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	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 $> 1 \text{ m}^2$ 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	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 $< 130 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ (entspricht den Energieeffizienzklassen C und D)	1	1
	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges $< 75 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ (entspricht den Energieeffizienzklassen A+, A und B)	2	–

L	wertige und besondere Zusatzausstattung bei 5 der folgenden 10 Merkmale ■ 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		17	7

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	–
	Außenfenster	1	–
E	kein Abstellraum außerhalb der Wohnung > 2,0 m ²	1	–
F	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		14	1

Kriterien der Wohnlage			
1 wohnwerterhöhende Merkmale		mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
A	<u>Immission²</u> keine Belastung / Beeinträchtigung, ruhige Wohnlage gekennzeichnet z. B. durch ■ vorwiegend Anliegerverkehr oder ■ verkehrsberuhigter Bereich	1	–
	<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	1
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. ■ 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. ■ überwiegend unberäumte Industriebrachen oder ■ zerfallene und unbewohnte Bausubstanz	1	–
C	<u>Infrastruktur</u> gekennzeichnet durch nicht fußläufige Erreichbarkeit ³ ■ 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 €/ m ²)	
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	5,92 €/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)	6,76 €/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 2026

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): 6,34 €/m²

Kriterien der Wohnung			
1	wohnwerterhöhende Merkmale	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
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 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 $> 1 \text{ m}^2$ 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	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 $< 130 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ (entspricht den Energieeffizienzklassen C und D)	1	–
	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges $< 75 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ (entspricht den Energieeffizienzklassen A+, A und B)	2	–

L	wertige und besondere Zusatzausstattung bei 5 der folgenden 10 Merkmale ■ 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		17	3

Kriterien der Wohnung			
2	wohntwertmindernde 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	1
	Fassade	1	1
	Außenfenster	1	1
E	kein Abstellraum außerhalb der Wohnung > 2,0 m ²	1	1
F	Endenergie (Verbrauch oder Bedarf) des Gebäudes bzw. Hauseinganges ≥ 200 kWh/(m ² × a) (entspricht den Energieeffizienzklassen G und H)	2	2
PUNKTZAHL a2		16	7

Kriterien der Wohnlage			
1 wohnwerterhöhende Merkmale		mögliche Punkte	tatsächliche Punkte
A	<u>Immission²</u> 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	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. ■ 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	2
B	<u>Wohnumfeld</u> erhebliche negative optische Einflüsse z. B. ■ überwiegend unberäumte Industriebrachen oder ■ zerfallene und unbewohnte Bausubstanz	1	–
C	<u>Infrastruktur</u> gekennzeichnet durch nicht fußläufige Erreichbarkeit ³ ■ Einrichtungen der Nahversorgung ■ medizinische Versorgungseinrichtungen (Krankenhaus oder Allgemeinärzte) ■ soziale Einrichtungen (Grundschule oder Kita)	1 1 1	– 1 1
Beim Kriterium A erfolgt eine Entweder-Oder-Entscheidung.			
PUNKTZAHL b2		6	4

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 €/ m ²)	
Summe der wohnwerterhöhenden Punkte (S1 = a1 + b1)	3
Summe der wohnwertmindernden Punkte (S2 = a2 + b2)	11
Gesamtpunktzahl als Differenz zwischen wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Punkten (GS = S1 – S2) (positive Ergebnisse wirken wohnwerterhöhend, negative Ergebnisse wirken wohnwertmindernd)	-8
Berechnung des Wohnwertes als Multiplikation der Gesamtpunktzahl mit dem Wohnwertfaktor 0,12 €/ m ² (W = GS × 0,12)	-0,96 €
Basismietwert (B) entsprechend Baualter und Wohnungsgröße	6,34 €/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)	5,38 €/ 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.	

Es muss nicht Prohlis

zieh-nach



cht immer s sein!

-pirna.de



pirna
Sandstein voller Leben

Herausgeber

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

Foto Titelseite

Norbert Kaiser

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

April 2026