

## Mietspiegel der Stadt Pirna 2004



## Adressen

Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH  
Gerichtsstr. 5  
01796 Pirna

Tel.: 0 35 01/ 55 20  
Fax: 55 22 99  
[www.wg-pirna.de](http://www.wg-pirna.de)

VGWG – Vereinigte Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Pirna-Süd e. G.  
Lucas-Cranach-Str. 12  
01796 Pirna

Tel.: 0 35 01/ 78 00 04  
Fax: / 78 02 11  
[www.pirna-wohnen.de](http://www.pirna-wohnen.de)

Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“  
Walter-Richter-Str. 42  
01796 Pirna

Tel.: 0 35 01/ 46 58 60  
Fax: / 46 58 70  
[www.wohnen-in-pirna-de](http://www.wohnen-in-pirna-de)

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. Pirna-Copitz  
Beyerstraße 5  
01796 Pirna-Copitz

Tel.: 0 35 01/ 52 23 74  
Fax: 0 35 01/ 52 72 56  
[www.gwg-pirna.de](http://www.gwg-pirna.de)

Wohnungsbaugenossenschaft Pirna e. G. Pirna  
Siegfried-Rädel-Str. 26  
01796 Pirna

Tel.: 0 35 01/ 44 65 44  
Fax: 49 17 60  
[woba-pirna@t-online.de](mailto:woba-pirna@t-online.de)

<b>Qualitätsmerkmale</b>		
<b>Wohnwerterhöhende Qualitätsmerkmale/Kriterien</b>	<b>Standardwohnung</b>	<b>Wohnwertmindernde Qualitätsmerkmale/Kriterien</b>
<b>Wände</b>		
-Wärmedämmung	-gerader/glatte Putz	
<b>Fußboden</b>		
-Parkett/Steinfliesen	-normale Dielung	
-hochwertiger Belag	-einfacher Belag oder glatter Belag	
<b>Fenster/Türen</b>		
-Balkon/Loggia	-doppelte Verglasung/ auch Kastenfenster	-Einfachverglasung bei mind. 50% der Außenverglasung
-Sicherheitsschloss		
-einbruchshemmende Haustür		
-einbruchshemmende Wohnungseingangstür		
<b>Elektrik</b>		
-Wechselsprechanlage und elektronischer Türöffner	-Unterputz	-Elektrik auf Putz
-Gemeinschaftsantennenanlage/ Kabel/Telefonanschluss	-mit Schuko in allen Räumen	-kein Schuko
<b>Wasser/Abwasser</b>		
-Bad und WC getrennt in der Wohnung	-Kalt- bzw. Warmwasserversorgung in Bad und Küche	-Trockentoilette
-zusätzliches WC in der Wohnung		-keine Warmwasserversorgung in Bad und Küche
<b>Abstellflächen</b>		
-zusätzliche Abstellfläche in der Wohnung	-Keller/Boden/Schuppen	
<b>Heizung</b>		
-Fußbodenheizung	-Zentralheizung	-nicht alle Räume beheizbar
		-Ofenheizung
<b>Sonstiges</b>		
-Personenaufzug		
-bis zu vier Wohneinheiten im Haus		
-Müllschlucker		
-PKW-Stellplatz bzw. Garage zur Wohnung		
-Terrasse		

**Impressum** **Herausgeber:** Stadtverwaltung Pirna, Mietrechtsverein Pirna e.V. und Haus + Grund Dresden e.V.  
**Redaktion:** Stadtverwaltung Pirna  
**Titelfoto:** VGWG Pirna Süd e.G.

**Liebe Bürgerinnen und Bürger  
der Stadt Pirna,**



ich freue mich Ihnen hiermit den

**Pirnaer Mietspiegel 2004**

übergeben zu können, der ab sofort anwendbar ist.

Dieser Mietspiegel wurde auf der Grundlage des Mietrechtsreformgesetzes vom 19. Juni 2001, welches am 01. September 2001 in Kraft getreten ist, erarbeitet. Er ist wiederum im Ergebnis der Zusammenarbeit des Mietrechtsvereins Pirna e. V., des Haus + Grund Dresden e. V., der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, der Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ e. G. Pirna, der Vereinigten Gemeinnützigen Wohnungsbau-Genossenschaft Pirna-Süd e. G., der Wohnungsbaugenossenschaft e. G. Pirna, der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e. G., des Amtsgerichtes Pirna und der Stadtverwaltung Pirna als Fortschreibung des Mietspiegels 2002 entstanden.

Dieser Mietspiegel ist kein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d des Mietrechtsreformgesetzes. Er ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 Mietrechtsreformgesetz, die von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erarbeitet und anerkannt wurde.

Der Mietspiegel dient als

- Grundlage zur Verhandlung bei Mieterhöhungen nach Vereinbarung der Vertragsparteien im bestehenden Mietverhältnis.
- Instrument zur Begründung des Vermieters bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im bestehenden Mietverhältnis
- Orientierungshilfe bei der freien Vereinbarung der Miete beim Neuabschluss von Mietverträgen.

Seit Januar 1998 verfügt die Stadt Pirna über einen Mietspiegel, der sich als ein wirksames Instrument bei der freien Vereinbarung der Mieten erwiesen hat.

Ich wünsche mir, dass sich diese positive Entwicklung auch mit dem Pirnaer Mietspiegel 2004 fortsetzt.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Ulbig  
Oberbürgermeister

## Anwendung des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen in bis zu fünf Baualtersgruppen, acht verschiedenen Ausstattungsmerkmalen und drei Wohnungsgrößenbereichen.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die jeweilige Wohnung in das entsprechende Feld der Tabelle einzuordnen. Für eine Mietfeststellung bzw. einen Mietvergleich dient die gesamte Mietpreisspanne einschließlich der Grenzwerte eines jeden Feldes. Die Mietpreisspannen, die auch eine vertretbare Abweichung zulassen, sind durch wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Qualitätsmerkmale bzw. nicht erfasste Qualitätsmerkmale zu begründen und sollten den Vereinbarungsspielraum für die frei zu vereinbarende Miete bilden.

### Ausstattung

---

A-mit Zentralheizung	mit Bad	mit IWC
B-mit Zentralheizung	mit Bad	ohne IWC
C-mit Zentralheizung	ohne Bad	mit IWC
D-mit Zentralheizung	ohne Bad	ohne IWC
E-ohne Zentralheizung	mit Bad	mit IWC
F-ohne Zentralheizung	mit Bad	ohne IWC
G-ohne Zentralheizung	ohne Bad	mit IWC
H-ohne Zentralheizung	ohne Bad	ohne IWC

Unter Zentralheizung werden auch andere aufwands- und bedienungsarme Heizquellen als verbesserte Alternativen zur normalen Ofenheizung verstanden.

### Hinweise

---

In der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt wurde von der Einbeziehung der örtlichen Lage der Wohnhäuser als subjektives Kriterium abgesehen.

Die Situation wird bei jeder weiteren Fortschreibung des Mietspiegels erneut betrachtet.

Bei Leerfeldern in der Tabelle sind keine bzw. keine ausreichende Anzahl vermieteter Wohnungen vorhanden, so dass keine ortsübliche Vergleichsmiete gebildet werden kann.

Der Mietspiegel wird im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst.

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage nimmt der Fachdienst Bauverwaltung der Stadtverwaltung Pirna, Am Markt 1/2, 01796 Pirna gern entgegen.

### Auskünfte über den Mietspiegel erteilen:

---

Stadtverwaltung Pirna	
Fachdienst Bauverwaltung	Telefon: (0 35 01) 55 63 09
Mietrechtsverein Pirna e. V.	Telefon: (0 35 29) 52 77 10
Haus + Grund e. V.	
Ansprechpartner in Pirna	
Herr Ulbrich	Telefon: (0 35 01) 78 29 29

**Ortsübliche Vergleichsmieten in €/m<sup>2</sup> für Wohnungen**  
(Kaltmieten ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten)

Baujahr	Ausstattung	Wohnungsgrößen								
		bis 50 m <sup>2</sup>			bis 78 m <sup>2</sup>			größer 78 m <sup>2</sup>		
			*			*			*	
bis 1918	A	4,27	(5,13)	5,72	3,92	(4,92)	5,71	4,42	(5,09)	5,71
	B									
	C				3,49	(3,49)	3,49			
	D									
	E	2,84	(2,90)	2,93	2,54	(2,92)	3,36	1,65	(2,29)	3,14
	F				2,71	(2,71)	2,71	2,55	(2,55)	2,55
	G									
	H	1,17	(2,25)	3,32	1,25	(1,97)	2,91			
1919 - 1945	A	4,51	(5,05)	5,71	4,07	(4,86)	5,46	3,92	(4,88)	5,46
	B	4,52	(4,83)	4,98						
	C									
	D									
	E	2,60	(3,11)	3,45	2,56	(3,35)	3,86	2,85	(2,99)	3,14
	F									
	G									
	H	2,39	(2,52)	2,64						
1946 - 1969	A	4,38	(4,98)	5,49	4,55	(4,88)	5,46	4,94	(5,05)	5,49
	B									
	C									
	D									
	E	3,34	(3,34)	3,34	3,12	(3,46)	3,20	4,04	(4,04)	4,04
	F									
	G									
	H	2,34	(2,34)	2,34						
1970 - 1990	A	4,05	(4,71)	5,46	3,57	(4,46)	5,46	4,16	(4,43)	4,83
	B									
	C									
	D									
	E	3,29	(3,45)	3,61	3,31	(3,32)	3,34			
	F									
	G									
	H									
ab 03.10.1990	A	4,47	(4,79)	5,46	4,83	(5,56)	6,24	4,31	(4,70)	5,59
	B									
	C									
	D									
	E									
	F									
	G									
	H									

\* Der Klammerwert stellt jeweils den Mietdurchschnittswert aller dem Feld zugeordneten Wohnungen dar. Daraus ist zu erkennen, ob die Mehrzahl der erfassten Wohnungen zum oberen oder unteren Grenzwert tendiert.