

Verfügbarkeit des Mietwert-Kalkulators

Der Mietwert-Kalkulator ermittelt hessenweit die durchschnittliche Wohnraummiete außer in den Städten Bad Homburg, Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Offenbach und Wiesbaden, wobei in diesen Städten Mieten aus einem städtischen Mietspiegel entnommen werden können.

Das schließt nicht aus, dass für weitere hessische Kommunen Mietspiegel vorliegen. Bei Interesse fragen Sie bitte bei der betreffenden Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung nach, ob ein Mietspiegel angefertigt wurde.



Vorteile von Mika im Überblick

- **Schnelle und einfache Berechnung von Wohnraummieten in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete**
- **Aktuelle amtliche Daten auf regionaler Datenbasis**
- **Übersichtlicher und repräsentativer Ausdruck der Ergebnisse**

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)

beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden
Tel. +49 (611) 535-5575
Fax +49 (611) 327 605 085
E-Mail info.zggh@hvbh.hessen.de

Gestaltung und Druck
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation,
Wiesbaden, 04 / 2024

Zentrale Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
des Landes Hessen (ZGGH)



Mika online

Mietwert-Kalkulator



gutachterausschuss.hessen.de

Was kann der Mietwert-Kalkulator?

Der Mietwert-Kalkulator ermittelt schnell und einfach online eine durchschnittliche Wohnraummiere (Nettokaltmiete).

Der ermittelte Wert bezieht sich auf einen Standardwohnraum (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ggf. Eigenheime wie Einfamilien- oder Reihenhäuser), der einen durchschnittlichen Unterhaltungsstand aufweist.

Mit Mika online erhalten Sie zu Ihren individuellen Eingaben einen statistisch abgeleiteten Wert (multiple Regression). Die Basis der statistischen Auswertung bilden die Nettokaltmieten aus den letzten sechs Jahren, die aus der Kaufpreissammlung und weiteren Datensammlungen der Gutachterausschüsse stammen. Folgende Einflüsse auf die Mieten wurden berücksichtigt: Art des Wohnraums (Wohnung und ggf. Eigenheim), Lage (Bodenrichtwert), Ausstattung, Alter (Baujahr) und Wohnfläche.

Besondere Verhältnisse des Wohnraums wie z. B. soziale Mietbindung sowie sonstige individuelle Merkmale können von Mika nicht berücksichtigt werden.

Die Datengrundlage wird jeweils zum 1. Januar eines ungeraden Jahres erneuert.

Die durchschnittliche Wohnraummiere gibt eine grobe Einschätzung der Miere wieder. Sie ist nicht den Angaben eines (qualifizierten) Mietspiegels gemäß §§ 558 c, d oder e BGB gleichzusetzen. Es handelt sich auch nicht um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

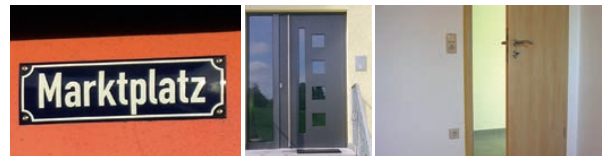
Eine individuelle Ermittlung kann durch ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder von vergleichbar qualifizierten Immobiliensachverständigen eingeholt werden.

In drei Schritten zu "Mika online"

Der Mietwert-Kalkulator ist als Online-Produkt in Geodaten online (gds.hessen.de) eingebunden. Sie finden ihn unter:

- Produkte
- jeweilige Kundenkategorie
- Immobilienwerte
- Mietwert-Kalkulator Hessen

gds.hessen.de



In drei Schritten zum Ergebnis

Der Mietwert-Kalkulator benötigt dafür:

1. die Lage des Bewertungsobjektes

Adresse oder Flur- und Flurstücksnummer

2. Angaben zum Objekt

- Baujahr
- Wohnfläche
- Angaben zur Ausstattung (pauschal oder detailliert)

3. ggf. die Art des Wohnraums

Über die Lage des Bewertungsobjektes greift der Mietwert-Kalkulator auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurück und berechnet anhand der vom Anwender eingegeben Einflussgrößen die durchschnittliche Wohnraummiere.

Die Eingaben und das Berechnungsergebnis werden als pdf-Datei entweder per E-Mail versendet oder zum Herunterladen bereitgestellt.

Ergebnis

HESSEN Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden
Antrag: 201951682-1

Mietwert-Kalkulator Hessen

Auskunft über die durchschnittliche Wohnraummiere

(basierend auf den Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte)

| | |
|------------------|-----------------------|
| Gemeinde: | Hornberg (Ohm) |
| Gemarkung: | Hornberg |
| Lage: | Schweriner Straße 4 |
| Katasterangaben: | Flur 4, Flurstück 485 |
| Bodenrichtwert: | 70 €/m ² |

Angaben aus der Antragstellung:

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Art des Wohnraums: | Wohnung |
| Baujahr (ggf. angepasst): | 1990 |
| Wohnfläche: | 90 m ² |
| Ausstattung: | mittel |

Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2

Die durchschnittliche Wohnraummiere beträgt zum Stichtag

495 €

Diese Miere entspricht 5,50 €/m² Wohnfläche.

Hinweise zur Preisermittlung siehe Seite 3 „Allgemeine Informationen“

Die ermittelte Wohnraummiere ist eine überschlägige Abschätzung, die sich auf einen mit den oben aufgeführten Eingabewerten beschriebenen Standardwohnraum bezieht und einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand unterstellt. Weitere preisbeeinflussende Besonderheiten sind nicht berücksichtigt und können zu einem von obigem Ergebnis abweichenden Mietwert führen. Der Mietpreis pro m² ist auf volle 5 ct gerundet.

Die Berechnung der durchschnittlichen Wohnraummiere basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung von Nettokaltmieten, die überwiegend aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte stammen. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses standen zur Auswertung 655 Datensätze aus den sechs Jahren vor dem Stichtag zur Verfügung. Bei der Datenanalyse wurden Grundsätze zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, soweit es möglich war, beachtet.

Die vom Mietwert-Kalkulator errechnete Nettokaltmiete soll dem Nutzer als Anhalt für eine realistische Beurteilung der durchschnittlichen Wohnraummiere dienen. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der in der Antragstellung benannten Eingabedaten. Die ermittelte Miere ist keine Mietspiegelmiere nach § 558 c oder § 558 d BGB. Für eine individuellere Ermittlung kann ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder einem vergleichbar qualifizierten Immobiliensachverständigen eingeholt werden.