

Verfügbarkeit des Mietwert-Kalkulators

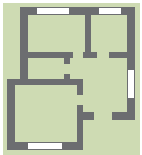
Der Mietwert-Kalkulator ermittelt hessenweit die durchschnittliche Wohnraummiete außer in den Städten Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Offenbach und Wiesbaden, wobei in diesen Städten Mieten aus einem städtischen Mietspiegel entnommen werden können.



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)



Mika online

Mietwert-Kalkulator



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, 03 / 2022

gutachterausschuss.hessen.de

Was kann der Mietwert-Kalkulator?

Der Mietwert-Kalkulator ermittelt schnell und einfach online eine durchschnittliche Wohnraummiete (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 Wohnraummiete gibt eine grobe Einschätzung der Miete wieder. Sie ist nicht den Angaben eines (qualifizierten) Mietspiegels gemäß § 558c oder § 558d BGB gleichzusetzen. Es handelt sich auch nicht um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

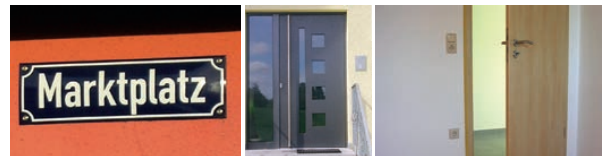
Eine individuelle Ermittlung kann durch ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder von vergleichbar qualifizierten Immobiliensachverständigen eingeholt werden.

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 Wohnraummiete.

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

Ergebnis

	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Mietwert-Kalkulator Hessen
Antrag: 20002330-1		Erstellt am 04.02.2021

Auskunft über die durchschnittliche Wohnraummiete

(basierend auf den Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte)

Gemeinde:	Homburg (Ohm)
Gemarkung:	Homburg
Lage:	Schweriner Straße 4
Katasterangaben:	Flur 4, Flurstück 485
Bodenrichtwert:	60 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2020)

Angaben aus der Antragstellung:

Art des Wohnraums:	Wohnung
Baujahr (ggf. angepasst):	1990
Wohnfläche:	90 m ²
Ausstattung:	mittel bis gehoben
<small>Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2</small>	

Die durchschnittliche Wohnraummiete beträgt zum Stichtag 01.01.2021

495 €

Diese Miete entspricht 5,50 €/m² Wohnfläche.

Hinweise zur Preisermittlung siehe Seite 3 „Allgemeine Informationen“

Die ermittelte Wohnraummiete 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 Wohnraummiete 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 1808 Datensätze aus den vier Jahren vor dem Stichtag zur Verfügung. Bei der Datenanalyse wurden Grundsätze zur Ermittlung der örtlichen Vergleichsmiete, soweit es möglich war, beachtet.

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