

## Sie planen den Mietwert-Kalkulator häufiger zu nutzen?

Für eine Mehrfachnutzung stehen zwei verschiedene Lösungen zur Verfügung. Bitte informieren Sie sich unter:

- gds.hessen.de >
- Produkte >
- Gewerbliche Kunden >
- Immobilienmarkt >
- Mietwertkalkulation.



## 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**
- **Besondere Konditionen für Mehrfachnutzer möglich**

## 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@hvbg.hessen.de](mailto:info.zggh@hvbg.hessen.de)

Gestaltung und Druck  
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation,  
Wiesbaden, 02 / 2020

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



## Mika online

### Mietwert-Kalkulator



[gutachterausschuss.hessen.de](http://gutachterausschuss.hessen.de)

## Was kann der Mietwert-Kalkulator?

Der Mietwert-Kalkulator ermittelt schnell und einfach online eine durchschnittliche Wohnraum-miete (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 vier 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 Wohnraum-miete 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 ([www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de)) eingebunden. Sie finden ihn unter:

- Produkte
- jeweilige Kundenkategorie
- Immobilienmarkt

Die Gebühr beträgt 20,00 € pro Auskunft

[gds.hessen.de](http://gds.hessen.de)



## In drei Schritten zum Ergebnis

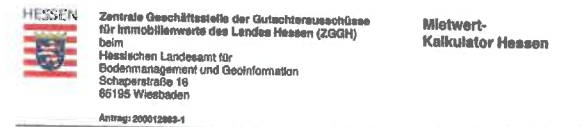
Der Mietwert-Kalkulator benötigt dafür:

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 Bewertungsobjekts greift der Mietwert-Kalkulator auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurück und berechnet anhand der vom Anwender eingegeben Einflussgrößen die durchschnittliche Wohnraum-miete.

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

## Ergebnis



### Auskunft über die durchschnittliche Wohnraum-miete (basierend auf den Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte)

Gemeinde:	Hornberg (Ohm)
Gemarkung:	Hornberg
Lage:	Schweriner Straße 4
Katastrorangaben:	Flur 4, Flurstück 485
Bodenrichtwert:	55 €/m <sup>2</sup> (zum Stichtag 01.01.2016)

#### Angaben aus der Antragstellung:

Art des Wohnraums:	Wohnung
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	95 m <sup>2</sup>
Ausstattung:	mittel
Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2	

**Die durchschnittliche Wohnraum-miete beträgt zum Stichtag 01.01.2020**

**475 €**

**Diese Miete entspricht 5,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Hinweise zur Preisermittlung siehe Seite 3 „Allgemeine Informationen“

Die ermittelte Wohnraum-miete 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 m<sup>2</sup> ist auf volle 5 ct gerundet.

Die Berechnung der durchschnittlichen Wohnraum-miete 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 1586 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 Wohnraum-miete dienen. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der in der Antragstellung benannten Eingabedaten. Die ermittelte Miete ist keine Mietpiegel-miete nach § 558 c oder § 558 d BGB. Für eine individuelle Ermittlung kann ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder einem vergleichbar qualifizierten Immobiliensachverständigen eingeholt werden.