

Hilfe und Hinweise zum Mietwert-Kalkulator Hessen

Allgemeines zum Mietwert-Kalkulator

Beschreibung des Mietwert-Kalkulators Hessen

Die Mietwert-Kalkulation dient der Ermittlung einer durchschnittlichen Wohnraummiete und soll dem Nutzer eine grobe Einschätzung der Nettokaltmiete bieten.

Die Online-Version des Mietwertkalkulators kann über gds.hessen.de über „Produkte“ aufgerufen werden.

Eine andere Möglichkeit, den Mietwertkalkulator zu nutzen, stellen die **regionalen Mietwertkalkulatoren auf Basis von Microsoft®Excel¹ (Offline-Version)** dar. Es gibt sieben **regionale Mietwertkalkulatoren**. Die Mietwertkalkulatoren können ebenfalls [über gds.hessen.de](https://gds.hessen.de) über „Downloadcenter“ bezogen werden.

Eine Erläuterung zur MIKA (=Mietwert-Kalkulatoren) - Produktauswahl finden Sie [hier](#) unter „Downloads“.

Die Mietwert-Kalkulation ist kein Mietwertgutachten nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauGB-AV Hessen. Es handelt sich hierbei auch **nicht** um eine **Auskunft aus der Kaufpreissammlung**. Sie stellt auch **keine Mietspiegelmiete²** dar.

Das ermittelte Mietniveau ist unverbindlich. Es bezieht sich auf die Eingabedaten des Antragstellers. Der Mietwert pro m² Wohnfläche ist auf volle 5 ct gerundet.

Der aktuelle **Stichtag** für die Mietwertkalkulation ist der **01.01.2021**.

Durchschnittliche Wohnraummiete

Unter durchschnittlicher Wohnraummiete versteht man die statistisch ermittelte Nettokaltmiete, die für Wohnraum gezahlt wird, der mit folgenden vom Antragsteller bzw. der Antragstellerin eingegebenen Merkmalen beschrieben wird:

- Lage des Objekts
- Wohnfläche
- Baujahr
- Ausstattungsstandard

Der Mietpreis-Kalkulator basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung (multiple Regression) der überwiegend in den Kaufpreissammlungen der betroffenen Gutachterausschüsse aufgenommenen Mietdaten. Bei der Auswertung wurden die gesetzlichen Anforderungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) berücksichtigt, soweit die Datengrundlage es ermöglichte.

Kalkulation

Eine Berechnung der durchschnittlichen Wohnraummiete kann nur erfolgen, wenn der Wohnraum dem Standardwohnraum entspricht. In der **Online-Variante** wird anhand der eingegebenen Grundstücksdaten automatisch aus BORIS Hessen der Bodenrichtwert ausgelesen. Dabei wird überprüft, ob das Objekt in einer Bodenrichtwertzone liegt, für die eine Nutzung als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

Achtung: Liegt die Adresse in einer für Wohnnutzung untypischen Bodenrichtwertzone wird keine Berechnung durchgeführt.

In der **Offline-Variante** wird pro Gemarkung ein generalisierter Bodenwert unterstellt. Eine Prüfung, ob das gewünschte Objekt in einer Wohnbaufläche oder gemischten Baufläche liegt, erfolgt dabei nicht. Eine manuelle Eingabe eines abweichenden Bodenrichtwerts ist möglich.

Die Kalkulation erfolgt grundsätzlich nur innerhalb vorgegebener Spannen der Bodenrichtwerte sowie der einzugebenden Angaben zum Wohnraum.

Standardwohnraum

Unter Standardwohnraum werden regional übliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern oder vermietete Eigenheime verstanden. Ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand wird unterstellt. In vielen Teilen

1 Microsoft, Encarta, MSN, and Windows are either registered trademarks or trademarks of Microsoft Corporation in the United States and/or other countries.

2 Die Erstellung eines Mietspiegels ist eine kommunale Aufgabe, die im § 558c BGB definiert ist. Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt, Offenbach und Hanau geben einen Mietspiegel heraus, daher wird auf die Einbindung dieser Städte im Mietwertkalkulator verzichtet. 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.**

Hilfe und Hinweise zum Mietwert-Kalkulator Hessen

Hessens wird aufgrund der geringen Datenlage keine durchschnittliche Wohnraummiete für Eigenheime ermittelt.

Produktbeispiel Mietwertkalkulator

Ein Produktbeispiel aus Mika Online finden Sie [hier](#).

Ein Produktbeispiel aus dem regionalen Mietwertkalkulator finden Sie [hier](#).

Ausgabe

Das Produktergebnis erhalten Sie

In der Online-Variante:

- zum Herunterladen auf der Bestellseite durch Klicken auf den rechten Pfeil.
- als registrierter Kunde im Shop unter „Meine Daten“ und „Aufträge“ durch Klicken auf den Pfeil ganz rechts.
- bei Ihrer Bestellung mit der Lieferart „E-Mail“ direkt als Anhang zugeschickt.

In der Offline-Variante:

- im Mietwertkalkulator auf dem Registerblatt „Ergebnis“.

Servicestelle für Fragen zum Mietwert-Kalkulator

Fragen zur Bedienung: BackOffice – Telefon: 0611 / 535-5526 Email: gds@hvbg.hessen.de

Fachliche Fragen: ZGGH – Telefon: 0611 / 535-5575, Email: info.zggh@hvbg.hessen.de

Sie können die Allgemeinen Geschäfts- und Lieferbedingungen sowie die Nutzungsbedingungen [hier](#) einsehen.

[weiter](#) zur Eingabe der Grundstücksdaten