



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland



Immobilienmarktdaten für Hessen

Vorstellung des Online-Angebots

der hessischen Gutachterausschüsse +

Einführung des neuen Produkts „Mika Online“



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten für Hessen

- **Gesetzlicher Auftrag der Gutachterausschüsse**
- **Immobilienmarktdaten in Hessen – Vorstellung der Produkte**
 - Bodenrichtwerte
 - Immobilienmarktberichte
 - Vergleichsfaktoren
 - Mietwertübersicht
- **Nutzung der Geodaten-Plattform „Geodaten Online“ Hessen zur Bereitstellung**
 - Vertrieb von Dokumenten
 - Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK)
 - Mietwert-Kalkulator (Mika)



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Gesetzlicher Auftrag

- **BauGB**
 - Den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte obliegt die Führung der Kaufpreissammlung „Datenbasis für alle Immobilienmarktdaten“
 - Ableitung wertrelevanter Daten zur Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Gesetzlicher Auftrag

- **BauGB – AV Hessen**
 - Bis 01.12.2018: 44 Gutachterausschüsse, danach Reduktion auf 18 Gutachterausschüsse
 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse (ZGGH) sichert landesweit die einheitliche Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse
 - ZGGH hat den Auftrag, die Leistungen der Gutachterausschüsse „in öffentlichen Netzen“ zur Verfügung zu stellen, insbesondere
 - Bodenrichtwerte
 - Immobilienmarktberichte
 - Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK)
 - Mietwert-Kalkulator (Mika)



Bodenrichtwerte

- Einheitliche Aufbereitung der BRW durch die Gutachterausschüsse und Lieferung der Daten an die ZGGH
- ZGGH veranlasst die Bereitstellung der aktuellen BRW hessenweit (www.boris.hessen.de) über das Geoportal Hessen (zentrale Komponente der digitalen Infrastruktur Hessens) zur kostenfreien Ansicht für jedermann (seit 2013 / 2014)
- Weiterentwicklung nach „BORIS 2.0“ → Umsetzung der AdV-Vorgaben für die Führung der Bodenrichtwerte in einem ALKIS-konformen Format (Planung: ab 2020)
- In Planung: Erstellung von BRW-Produkten aus BORIS 2.0



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktberichte – regional und landesweit

- Jeder Gutachterausschuss veröffentlicht jährlich einen Immobilienmarktbericht
- Einheitliche Vorgaben zum Inhalt (Beschreibung des Markts, wertrelevante Daten)
- zusätzlich gibt es einen landesweiten Marktbericht



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Vergleichsfaktoren

- Statistisch ermittelte Kostenwerte für Standardwohnmobilien
- Unterstützung der Finanzverwaltung im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer bei der Bewertung von Standardobjekten
- Identifizierung von Datensätzen aus den Kaufpreissammlungen, die eine Standardimmobilie beschreiben
- Nutzung statistischer Standardmethoden bei der Auswertung (Multiple Regressionsanalyse)
- Ziel: Tabellenwerk für die Finanzverwaltung
- Weiterentwicklung des Produkts zum Immobilien-Preis-Kalkulator



Mietwertübersichten (1)

- Ausgangslage: im ländlichen Bereich keine Mietspiegel und auch in der Kaufpreissammlung kaum Angaben zu Mietverhältnissen
- Identifizierung von Datensätzen aus der Kaufpreissammlung, die Mieten enthalten + Erschließung regional unterschiedlicher weiterer Datenquellen
- Nutzung statistischer Standardmethoden bei der Auswertung (Multiple Regressionsanalyse) in Anlehnung an die im BGB definierte „Ortsübliche Vergleichsmiete“



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Mietwertübersichten (2)

- Erstellung von sieben regionalen Mietwertkalkulatoren „Mika“ mit ggf. Integration der Daten der städtischen GAA auf der Basis von Microsoft® Excel.*
- Anwendung zur Bestimmung einer durchschnittlichen Nettokaltmiete für Standardwohnraum (Wohnungen und Häuser)
- Nutzung in der Finanzverwaltung bei der Anerkennung von Mietverhältnissen unter nahen Angehörigen

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




Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Nutzung der Geodaten-Plattform „Geodaten Online“ Hessen

- Das Hessische Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat eine Online-Plattform zum Vertrieb digitaler Produkte aus dem Liegenschaftskataster und der Landesvermessung aufgesetzt
- ZGGH nutzt diese Plattform zur Bereitstellung der gemeinsamen Produkte der Gutachterausschüsse



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland



Geodaten online

Startseite > Produkte > Privatkunden > Immobilienmarkt

PRODUKTE

WARENKORB

MEINE DATEN

ÜBER UNS

AKTUELLES

Produkte

» Privatkunden

» Gewerbliche Kunden

» Öffentliche Verwaltung

» Vermessungsstellen

Warenkorb

Meine Daten

Nutzungsbedingungen

Neuregistrierung

Passwort vergessen

Benutzername

Passwort

Anmelden

Liegenschaftskataster
Karten- und Buchausgaben, sowie digitale Daten aus dem Liegenschaftskataster
*Bitte beachten Sie folgende **wichtige Informationen**:*
zum **Inhalt und zur Nutzung von ALKIS-Daten** (Lagebezugssystem, Produkte, Anwendung, Qualität und rechtliche Hinweise),
zum **abweichenden Rechtszustand** (Erklärung, Darstellung und betroffene Gemarkungen) sowie
zur **Bodenschätzung**, **hier: Nachschätzung** (Erklärung, Darstellung und betroffene Gemarkungen).

Landeskartenwerke
Topographische Karten und Gebietskarten, sowie digitale Präsentationsgrafiken *Weitere Produktinformationen*

Luftbilder
Digitale Orthophotos und weitere Luftbildprodukte

Immobilienmarkt
Produkte der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)

Immobilienmarktbericht 2018
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2018 als PDF-Dokument (9,4 MB) per Download erhältlich

Vergleichsfaktoren 2018
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen 2018 gemäß § 183 Abs. 2 BewG als PDF-Dokument

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen
Online-Preis-Kalkulation zur schnellen überschlägigen Ermittlung eines mittleren Preisniveaus einer Standard-Wohnimmobilie (freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhäuser/Doppelhaushälfte oder Eigentumswohnung). Nähere Informationen zum Produkt sowie ein Produktbeispiel finden Sie *hier*.

Mietwert-Kalkulator Hessen
Online-Mietwertkalkulation zur schnellen überschlägigen Ermittlung eines mittleren Mietniveaus von Standardwohnraum (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, vermietete Eigentumswohnungen und in **Hessen Süd** auch Einfamilienhäuser). Eine Online-Kalkulation ist **nicht** möglich für die Städte **Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Offenbach und Wiesbaden**.
Nähere Informationen zum Produkt sowie ein Produktbeispiel finden Sie *hier*.

Historische Karten
Ausgewählte historische topographische Karten des 18. und 20. Jahrhunderts in verschiedenen Maßstäben. Zur Orientierung siehe folgende *Übersicht der Landesteile bis 1866*. Das vollständige Angebot der historischen Karten finden unter "Weitere Karten und Datenausgaben".

Dokumente
Anweisungen, Vorschriften, Schnittstellen- und Formatbeschreibungen als PDF-Dokumente

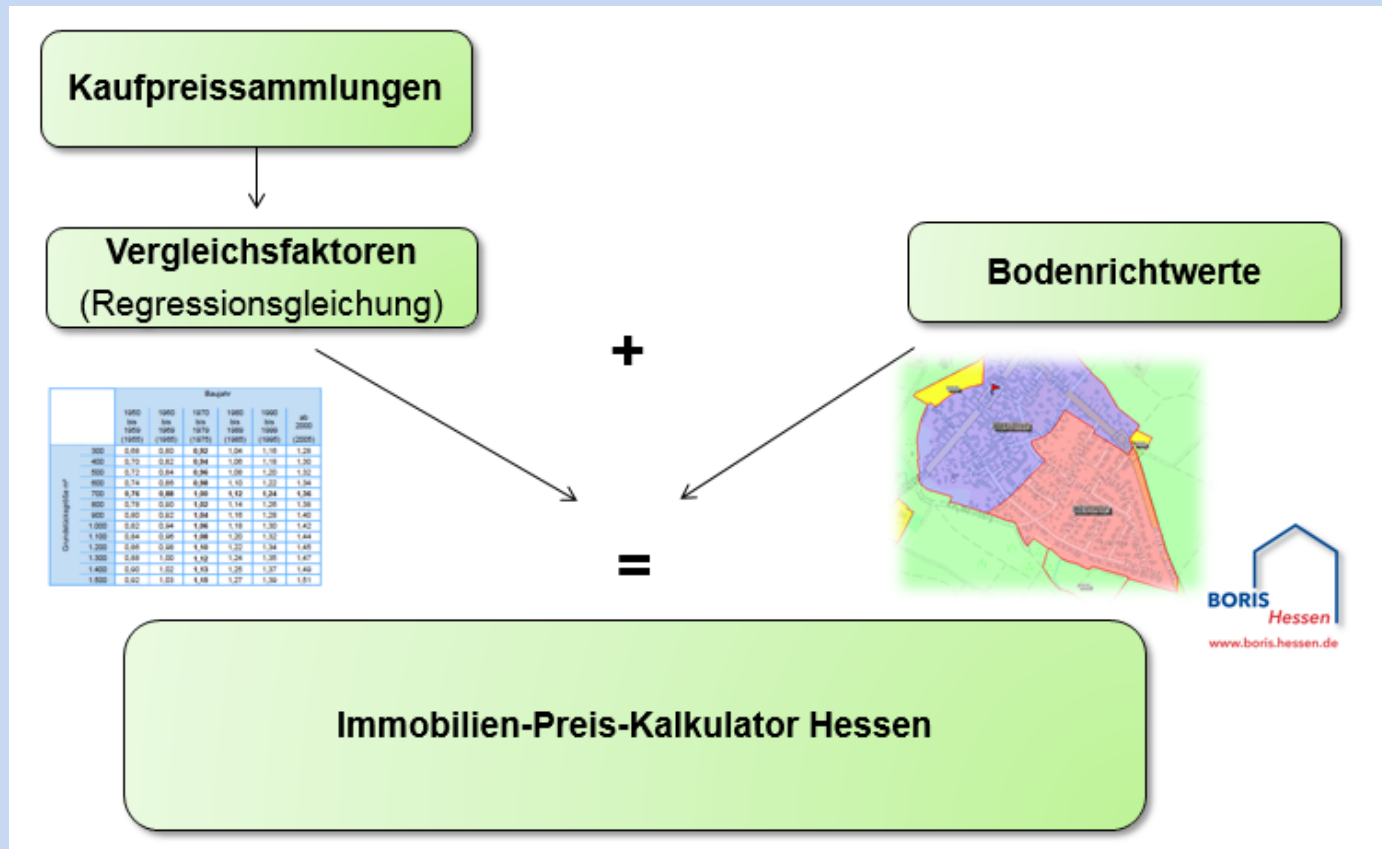
Besondere Produkte
Produkte außerhalb des Standardangebotes



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Immobilien-Preis-Kalkulator





Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Immobilien-Preis-Kalkulator - Ergebnis

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

**Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen**

Antrag: 100065343-1

Erstellt am 18.01.2017

Auskunft über das Preisniveau der Immobilie
(basierend auf der amtlichen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse)

Gemeinde:

Homberg (Ohm)

Gemarkung:

Homberg

Lage:

Schweriner Straße 4

Katasterangaben:

Flur 4, Flurstück 485

Anteilige Fläche:

628 m²

Bodenrichtwert:

50 €/m² (zum Stichtag 01.01.2016)

Immobilientyp:

freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus

Baujahr (ggf. angepasst):

1978

Wohnfläche:

220 m²

Grundstücksfläche:

628 m²

Das mittlere Preisniveau der Immobilie beträgt zum Stichtag 01.01.2017

170.000 €

Hinweise zur Preisermittlung siehe Seite 3 „Allgemeine Informationen“

Das ermittelte Preisniveau stellt eine überschlägige Einschätzung des Immobilienwertes dar. Es bezieht sich auf eine mit den obigen Eingabewerten typisierte durchschnittliche Immobilie. Das Ergebnis ist auf volle 5.000 € gerundet.

Das mittlere Preisniveau bezieht sich auf Immobilien, für die eine mittlere Ausstattung und ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt werden. Bei Eigentumswohnungen beinhaltet das Ergebnis nur die Wohnung ohne Stellplatz. Preisbeeinflussende Besonderheiten in Zustand und Ausstattung des Gebäudes sowie in der individuellen Lage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können ebenso wie weitere preisbeeinflussende Merkmale (z.B. auf einem Grundstück ruhende Rechte und Belastungen oder die Lage des Grundstücks innerhalb mehrerer Bodenrichtwertzonen) zu einem von obigem Ergebnis abweichenden Preisniveau führen.

Die Berechnung mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf den derzeit gültigen Vergleichsfaktoren des Landes Hessen, die von den zuständigen Gutachterausschüssen für Immobilienwerte mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) aus der amtlichen Kaufpreissammlung ermittelt wurden.

Für die oben genannte Immobilie ergibt sich ein regionaler Vergleichsfaktor (zum Stichtag 01.01.2017) von 763 €/m²-Wohnfläche sowie ein Anpassungsfaktor von 1,02 (Erläuterungen hierzu siehe Seite 3).

Die durchgeführte Berechnung ist keine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 Baugesetzbuch. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der oben genannten Eingabedaten. Für eine individuelle Wertermittlung stehen Ihnen der örtliche Gutachterausschuss bzw. Immobiliensachverständige zur Verfügung.

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

**Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen**

Anlage zum Antrag: 100065343-1

Anlage
Bodenrichtwert
Erstellt am 18.01.2017

**Das Grundstück in Homberg (Ohm), Schweriner Straße 4
liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:**

Gemeinde:

Homberg (Ohm)

Gemarkung:

Homberg

Zonaler Bodenrichtwert:

50 €/m²

Stichtag des Bodenrichtwerts:

01.01.2016

Qualität:

Baureifes Land

Beitragszustand:

erschließungsbeitragsfrei

Nutzungsart:

Wohnbaufläche

Fläche des Richtwertgrundstücks:

-

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):

-

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

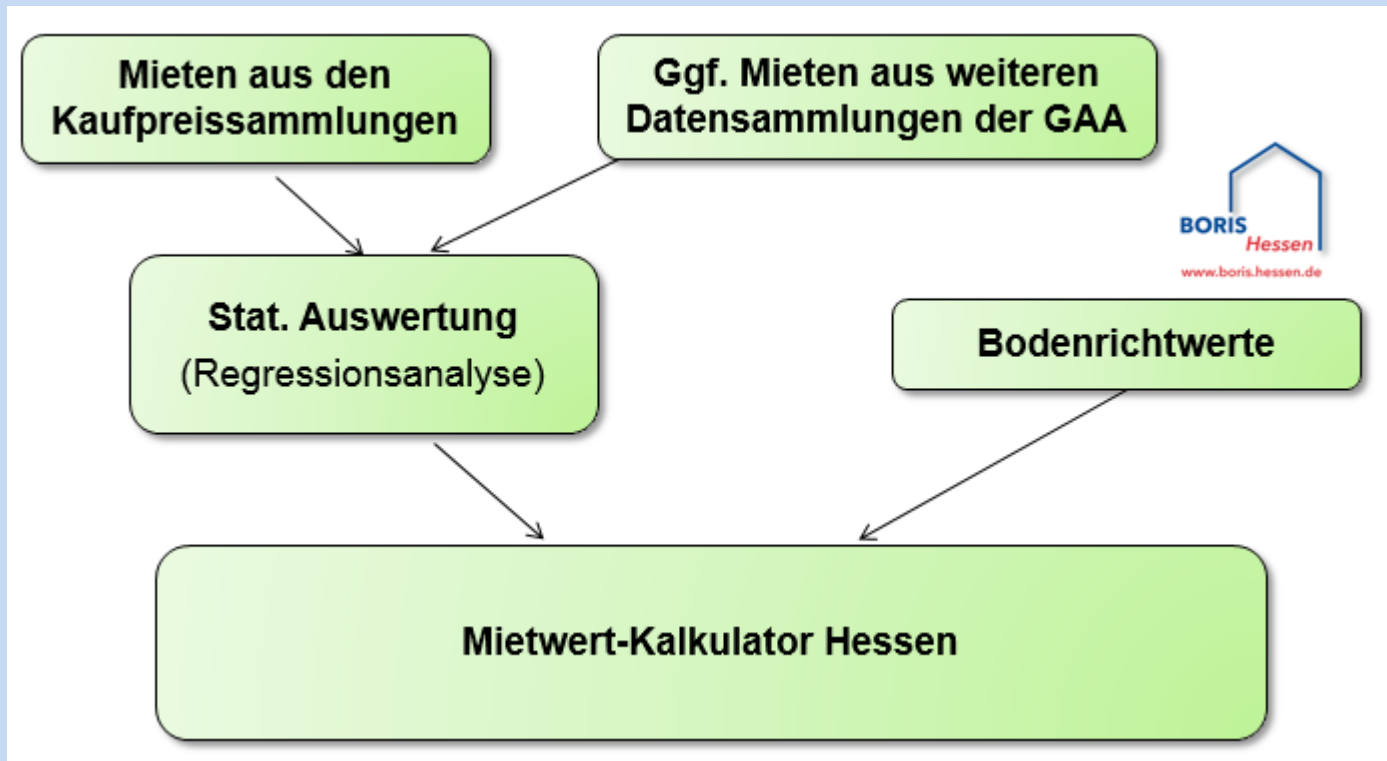
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Vogelsbergkreises
Geschäftsstelle: Amt für Bodenmanagement Fulda, Washingtonallee 1, 36041 Fulda



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“





Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“

PRODUKTE | WARENKORB | MEINE DATEN | ÜBER UNS | AKTUELLES

Produkte

- Privatkunden**
 - » Gewerbliche Kunden
 - » Öffentliche Verwaltung
 - » Vermessungsstellen
- Warenkorb
- Meine Daten
- Nutzungsbedingungen
- Neuregistrierung
- Passwort vergessen

Benutzername

Passwort

Anmelden

Liegenschaftskataster
Karten- und Buchausgaben, sowie digitale Daten aus dem Liegenschaftskataster
Bitte beachten Sie folgende **wichtige Informationen**:
zum **Inhalt und zur Nutzung von ALKIS-Daten** (Lagebezugssystem, Produkte, Anwendung, Qualität und rechtliche Hinweise),
zum **abweichenden Rechtszustand** (Erklärung, Darstellung und betroffene Gemarkungen) sowie
zur **Bodenschätzung, hier: Nachschätzung** (Erklärung, Darstellung und betroffene Gemarkungen).

Landeskartenwerke
Topographische Karten und Gebietskarten, sowie digitale Präsentationsgrafiken [Weitere Produktinformationen](#)

Luftbilder
Digitale Orthophotos und weitere Luftbildprodukte

Immobilienmarkt
Produkte der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)

Immobilienmarktbericht 2017
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2017 als PDF-Dokument (11 MB) per Download erhältlich

Vergleichsfaktoren 2018
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen 2018 gemäß § 183 Abs. 2 BewG als PDF-Dokument

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen
Online-Preiskalkulation zur schnellen überschlägigen Ermittlung eines mittleren Preisniveaus einer Standard-Wohnimmobilie (freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhäuser, Doppelhaushälfte oder Eigentumswohnung). Nähere Informationen zum Produkt sowie ein Produktbeispiel finden Sie [hier](#).

Mietwert-Kalkulator Hessen
Online-Preiskalkulation zur schnellen überschlägigen Ermittlung des mittleren Preisniveaus für den Mietpreis einer Standard-Wohnimmobilie (Haus oder Wohnung). Nähere Informationen zum Produkt sowie ein Produktbeispiel finden Sie [hier](#).

Historische Karten
Ausgewählte historische topographische Karten des 18. und 20. Jahrhunderts in verschiedenen Maßstäben. Zur Orientierung siehe folgende [Übersicht der Landesteile bis 1866](#). Das vollständige Angebot der historischen Karten finden unter "Weitere Karten und Datenausgaben".



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“

Mietwert-Kalkulator Hessen

Bestellvorgang:



Navigieren Sie mit den Suchmöglichkeiten oder mit Hilfe der Kartenwerkzeuge zu dem gewünschten Kartenausschnitt. Dann wählen Sie aus der Flurstückstrefferliste ein Flurstück aus, indem Sie den Button "Übernehmen" drücken ([Hilfe](#)). Eine Online-Kalkulation ist **nicht** möglich für die Städte **Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Offenbach und Wiesbaden**. In diesen Städten liegen Mietspiegel vor, die Auskunft über das Mietniveau geben. Bitte wenden Sie sich in diesen Fällen direkt an die betreffende Stadt ([Kontaktadressen](#)). **Einfamilienhäuser können nur in Hessen Süd (Karte)** berechnet werden.

Suche über:

Gemeinde & Lage ?	
Gemeinde *	<input type="text" value="Homburg"/> ...
	<input type="text" value="Homburg (Ohm)"/> ▼
Straße/Lage *	<input type="text" value="Schweriner"/> ...
Hausnummer	<input type="text" value="4"/>
Sortierung	<input checked="" type="radio"/> Flurstückskennzeichen <input type="radio"/> Lagebezeichnung
Ergebnisse	<input type="text" value="50"/> ▼ Zurücksetzen <input type="button" value="Suchen"/>
Gemarkung & Flurstück	
Koordinate	

Maßstab: 1 : 764534 oder ▼

Kartentyp: ▼



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“

Suche über:

Gemeinde & Lage ?	
Gemeinde	Homberg (Ohm)
Straße/Lage	Schweriner Straße
Hausnummer	4
Sortierung	<input checked="" type="radio"/> Flurstückskennzeichen <input type="radio"/> Lagebezeichnung
Ergebnisse	50 Zurücksetzen Suchen
Gemarkung & Flurstück	
Koordinate	

Maßstab: 1 : 586 oder oder

Kartentyp: [Aktualisieren](#)

Flurstücke [Druckansicht](#)

	Gemarkung	Flur	Zähler	Nenner	Lagebezeichnung	Hausnr.		
<input type="checkbox"/>	i	Homberg (Homberg (Ohm))	004	00485	000	Schweriner Straße	4	Übernehmen



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“

Bestellvorgang:

→ Navigation → **Spezifikation** → Bestellung → Bestätigung → ■

Allgemeine Eigenschaften

Ihr Zeichen	Bsp. Benutzeranleitung
Lieferart	Download ▼

€ 20,00 Aktualisieren

« zurück weiter »



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“

Bestellung ohne Anmeldung

Bestellvorgang:

Navigation → Spezifikation → **Kundendaten** → Bestellung → Bestätigung

Kontaktinformationen

Anrede * ☐ Frau ☐ Herr

Titel

Vorname *

Nachname *

Organisation

Straße Hausnr. *

PLZ Ort *

Land *

Telefon *

Fax

E-Mail *

Sofern Sie bereits registrierter Kunde sein, können Sie auch Ihre Anmeldedaten in das folgende Formular eintragen, anstatt das oben aufgeführte Formular auszufüllen.

Benutzerinformationen

Benutzername

Passwort



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“

Bestellzusammenfassung

Bestellvorgang:

Navigation → Spezifikation → **Bestellung** → Bestätigung

Klicken Sie nun auf "zahlungspflichtig bestellen" wenn alle Bestellangaben richtig sind.

Ihre Daten			
Rechnungsadresse	TESTKUNDE HLBG3, HLBG, Schaeferstraße 16, 65195 Wiesbaden		

Artikel		Preis
Mietwert-Kalkulator Hessen		€ 20,00
Ihr Zeichen	Bsp. Benutzeranleitung	
Lieferart	Download	
Einzelausfertigung	€ 20,00	
MwSt-Satz	0 %	

Flurstücke			
Gemarkung	Flur	Flurstückszahl	Flurstücksnummer
Homburg (2713)	004	00485	000

Hinweis:
Wichtig: Bitte vor dem Drücken des Buttons "zahlungspflichtig bestellen" folgende Anleitung lesen. Nach dem Drücken von "zahlungspflichtig bestellen" erscheint ein neues Fenster (Pop-Up). Es kann bis zu 30 Sekunden dauern, bis darin die Eingabemaske des Mietwert-Kalkulators erscheint. Bitte warten Sie!

Nettosumme	€ 20,00
Gesamtsumme	€ 20,00

In Abhängigkeit der Benutzergruppe und des Verwendungszwecks können andere Preise oder eine pauschale Abrechnung zugrundegelegt werden.

Klicken Sie nun auf »zahlungspflichtig bestellen« wenn alle Bestellangaben richtig sind.

☒ Ja, ich möchte eine Bestellbestätigung per eMail erhalten.

zahlungspflichtig bestellen »



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“





Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“

Mietwert-Kalkulator Hessen 1.0

Gemarkung Homberg, Flur 4, Flurstück 485/0

Art ☒ Wohnung ☐ Haus

Baujahr Wertebereich: 1950 - 2016

Wohnfläche in m² Wertebereich: 25 - 200

Ausstattung¹ ▼

oder ----

Detaillierte Ausstattung²

Außenwände	<input type="text" value="[1] Einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1980)"/> ▼
Dach	<input type="text" value="[1] Einfache Eindeckung ohne Dachdämmung"/> ▼
Fenster, Außentüren	<input type="text" value="[1] Einfachverglasung; einfache Holztüren"/> ▼
Innenwände, -türen	<input type="text" value="[1] Fachwerkwände, Lehmputz oder Kalkanstrich; Türen einfachster Art"/> ▼
Decken, Treppen	<input type="text" value="[1] Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschall"/> ▼
Fußböden	<input type="text" value="[1] Ohne Belag oder Belag einfachster Art"/> ▼
Sanitär	<input type="text" value="[1] Einfaches Bad mit Installation auf Putz"/> ▼
Heizung	<input type="text" value="[1] Einzelöfen / Nachspeicheröfen"/> ▼
Sonstiges	<input type="text" value="[1] Sehr wenige Steckdosen; Leitungen tlw. auf Putz; kleine Räume"/> ▼

¹ Bei der Ausstattung 'einfach', 'mittel', 'gehoben' oder 'stark gehoben' ist die 'Detaillierte Ausstattung' ohne Bedeutung.
² Die 'Detaillierte Ausstattung' wird nur dann verwendet, wenn die Ausstattung auf 'detailliert' gestellt ist.

Bitte überprüfen Sie nochmals Ihre Eingaben.

Wenn Sie "Zahlungspflichtig bestellen" drücken, wird Ihr Produkt erzeugt.



Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“

Ausstattungs-merkmal	1	2	3	4	5
Außenwände	einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1980) ○	Hohlblockstein/Gitterziegel; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995) ○	Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995) ○	Verblend-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005) ○	aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard ○
Dach	einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung ○	einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor ca. 1995) ○	bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995); einfache Konstruktion ○	bessere Eindeckung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005); anspruchsvolle Konstruktion ○	hochwertige Eindeckung; Dämmung im Passivhausstandard; aufwändige Konstruktion ○
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren ○	Zweifachverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) ○	Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) ○	Dreifachverglasung; hochwertige Türanlage ○	große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung; Außentür in hochwertigen Materialien ○
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, Lehmputz oder Kalkanstrich; Türen einfachster Art ○	massive tragende Wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise; einfache Türen; Stahlzargen ○	massive nicht tragende Wände oder gedämmte Ständerwände; schwere Türen, Holzzargen ○	Sichtmauerwerk; Wandvertäfelung; gestaltete Massivholztüren; Schiebetürelemente; Glastüren ○	Gestaltete Wandabläufe; Vertäfelung aus Edelholz oder Metall, Akustikputz; raumhohe Türelemente ○
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschalldämmung ○	Holzbalkendecke mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe ○	Beton- oder Holzbalkendecke; Treppe aus Stahlbeton oder Stahl-, Harfentreppe; Trittschallschutz ○	Decke mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung; gewendelte Treppe; hochwertige Hartholztreppe ○	Decke mit großer Spannweite; Metall- o. Edelholzvertäfelung; breite Metall- o. Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer ○
Fußböden	ohne Belag oder Belag einfachster Art ○	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art ○	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC Böden besserer Art, Fliesen, Kunststeinplatten ○	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion ○	Hochwertiges Parkett, Naturstein-, Platten- o. Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion ○
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Installation auf Putz ○	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Fliesen ○	Bad mit WC, Dusche u. Badewanne; Gäste-WC; raumhoch gefliest ○	Pro Wohneinheit: 1-2 Bäder gehobener Qualität; Gäste-WC ○	Pro Wohneinheit: mehrere hochwertige Bäder, Gäste-WC ○
Heizung	Einzelöfen/ Nachtspeicheröfen ○	Zentralheizung (vor ca. 1995) ○	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995) ○	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 2005); evtl. Solarkollektoren; Fußbodenheizung ○	Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Solarkollektoren ○
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen/ Sicherungen; Leitungen tlw. auf Putz; sehr einfache Grundriss-konzeption (kleine Räume) ○	wenige Steckdosen/ Sicherungen; einfache Grundrisskonzeption ○	ausreichend Steckdosen/ Sicherungen; durchschnittliche zeitgemäße Grundrisskonzeption ○	hochwertige Elektroinstallation; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption ○	hochwertige Elektroinstallation zusätzl. Alarm, Video, Klima; sehr großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption ○



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“



Mietwert-Kalkulator Hessen 1.0

Ihr Produkt wurde erfolgreich erstellt

Ihr Produkt erhalten Sie ...

- ... auf der Bestellseite mit dem Pfeil rechts in der Spalte "Herunterladen" oder
- ... als registrierter Kunde im Shop unter "Meine Daten" und "Aufträge" mit dem Pfeil rechts neben dem Auftrag oder
- ... bei der Lieferart E-Mail direkt als Anhang zugeschickt



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“

Vielen Dank für Ihre Bestellung!

Bestellvorgang:

Navigation → Spezifikation → Bestellung → **Bestätigung**

Auftragsnummer	200009657
Bestelldatum	16.08.2018

Kundendaten:	Rechnungsanschrift:
14737451 HLBG Frau Eva Wagner	HLBG Frau TESTKUNDE HLBG3 Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden Tel.: 0611/5355500 Email: susanne.gorges@hvbh.hessen.de

Vielen Dank für Ihre Bestellung. Die bestellten Produkte werden an die gewählte Adresse gesendet.

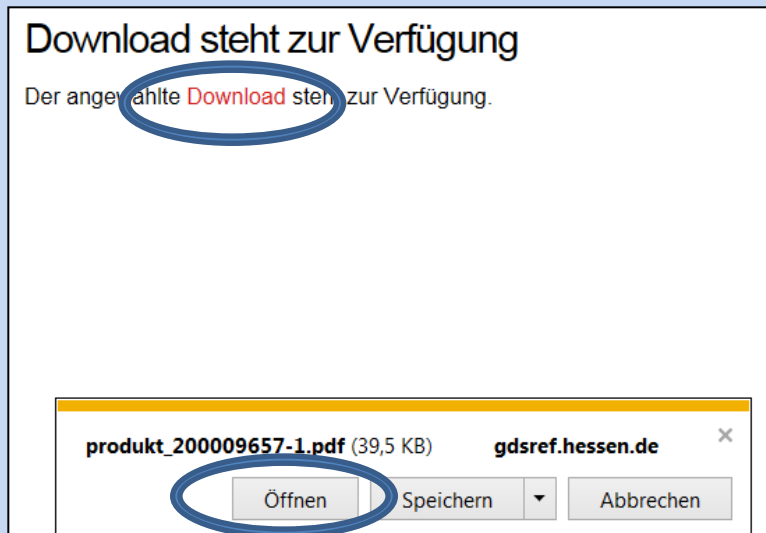
Artikel	Menge	Preis	Hervorgehoben								
Mietwert-Kalkulator Hessen Ihr Zeichen Bsp. Benutzeranleitung Lieferart Download Einzelausfertigung € 20,00 MwSt-Satz 0 % Flurstücke <table><tr><th>Gemarkung</th><th>Flur</th><th>Flurstückszähler</th><th>Flurstücksnenner</th></tr><tr><td>Homburg (2713)</td><td>004</td><td>00485</td><td>000</td></tr></table> <small>Hinweis: Wichtig: Bitte vor dem Drücken des Buttons "zahlungspflichtig bestellen" folgende Anleitung lesen. Nach dem Drücken von "zahlungspflichtig bestellen" erscheint ein neues Fenster (Pop-Up). Es kann bis zu 30 Sekunden dauern, bis darin die Eingabemaske des Mietwert-Kalkulators erscheint. Bitte warten Sie!</small>	Gemarkung	Flur	Flurstückszähler	Flurstücksnenner	Homburg (2713)	004	00485	000	1	€ 20,00	
Gemarkung	Flur	Flurstückszähler	Flurstücksnenner								
Homburg (2713)	004	00485	000								
Nettosumme		€ 20,00									
Gesamtsumme		€ 20,00									



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Neu ab 01.11.2018: Mietwert-Kalkulator „Mika-Online“





Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Mietwert-Kalkulator - Ergebnis

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

Antrag: 20000823-1

Erstellt am 28.08.2018

**Mietwert-
Kalkulator Hessen**

Auskunft über die durchschnittliche Wohnraummiete
(basierend auf den Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte)

Gemeinde:

Homberg (Ohm)

Gemarkung:

Homberg

Lage:

Schweriner Straße 4

Katasterangaben:

Flur 4, Flurstück 485

Bodenrichtwert:

55 €/m² (zum Stichtag 01.01.2018)

Angaben aus der Antragstellung:

Art des Wohnraums:

Wohnung

Baujahr:

1995

Wohnfläche:

100 m²

Ausstattung:

mittel

Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2

Die durchschnittliche Wohnraummiete beträgt zum Stichtag 01.01.2017

475 €

Diese Miete entspricht 4,75 €/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 Nettokalmieten, die überwiegend aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte stammen. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses standen zur Auswertung 1349 Datensätze aus den vier 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 Nettokalmiete 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 Antragstellung 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.

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Vogelsbergkreises

Geschäftsstelle: Amt für Bodenmanagement Fulda, Washingtonallee 1, 36041 Fulda

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

**Mietwert-
Kalkulator Hessen**

Eingabedaten und weitere Informationen zur Ausstattung

Die Beschreibung und Einordnung der Ausstattung erfolgt anhand der Sachvertrichtlinie (SW-RL), Anlage 2. Dort werden sog. Standardstufen beschrieben, die auch bei der Bewertung von Gebäuden angewendet werden. Für die Ermittlung der Standardstufe wird ein Punktesystem von 1 (einfach) bis 5 Punkte (stark gehoben) verwendet, in das die Bewertung folgender Gewerke einfließt: Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitärerichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung.

Eingabedaten aus der Antragstellung

Es wurde die pauschale Einordnung "mittel" gewählt.

Diese Ausstattung entspricht der Standardstufe 2,6.

Legende: Standardstufe – Ausstattung

1,00 - 1,75	einfach	3,26 - 3,75	gehoben
1,76 - 2,25	einfach bis mittel	3,76 - 4,25	gehoben bis stark gehoben
2,26 - 2,75	mittel	4,26 - 5,00	stark gehoben
2,76 - 3,25	mittel bis gehoben		



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Mietwert-Kalkulator - Dauernutzung

- Das Shop-System „Geodaten Online“ ermöglicht auch die Bereitstellung des Produkts für Dauerkunden zu anderen finanziellen Konditionen.



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Ausblick: „Bodenrichtwertauskunft Online“

- Zur Zeit wird das Produkt „Bodenrichtwertauskunft“ für Geodaten Online konzipiert mit dem Ziel, hessenweit amtliche Bodenrichtwertauskünfte zur Verfügung zu stellen.



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gibt es noch weitere Fragen?