



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland



Immobilienmarktdaten für Hessen

Vorstellung des Online-Angebots
der hessischen Gutachterausschüsse +
Einführung des neuen Produkts „Mika Online“



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)



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



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



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



Vergleichsfaktoren

- Statistisch ermittelte Kostenwerte für Standardwohnimmobilien
- Unterstützung der Finanzverwaltung im Rahmen der Erbschafts- 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“



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.



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



HESSEN



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

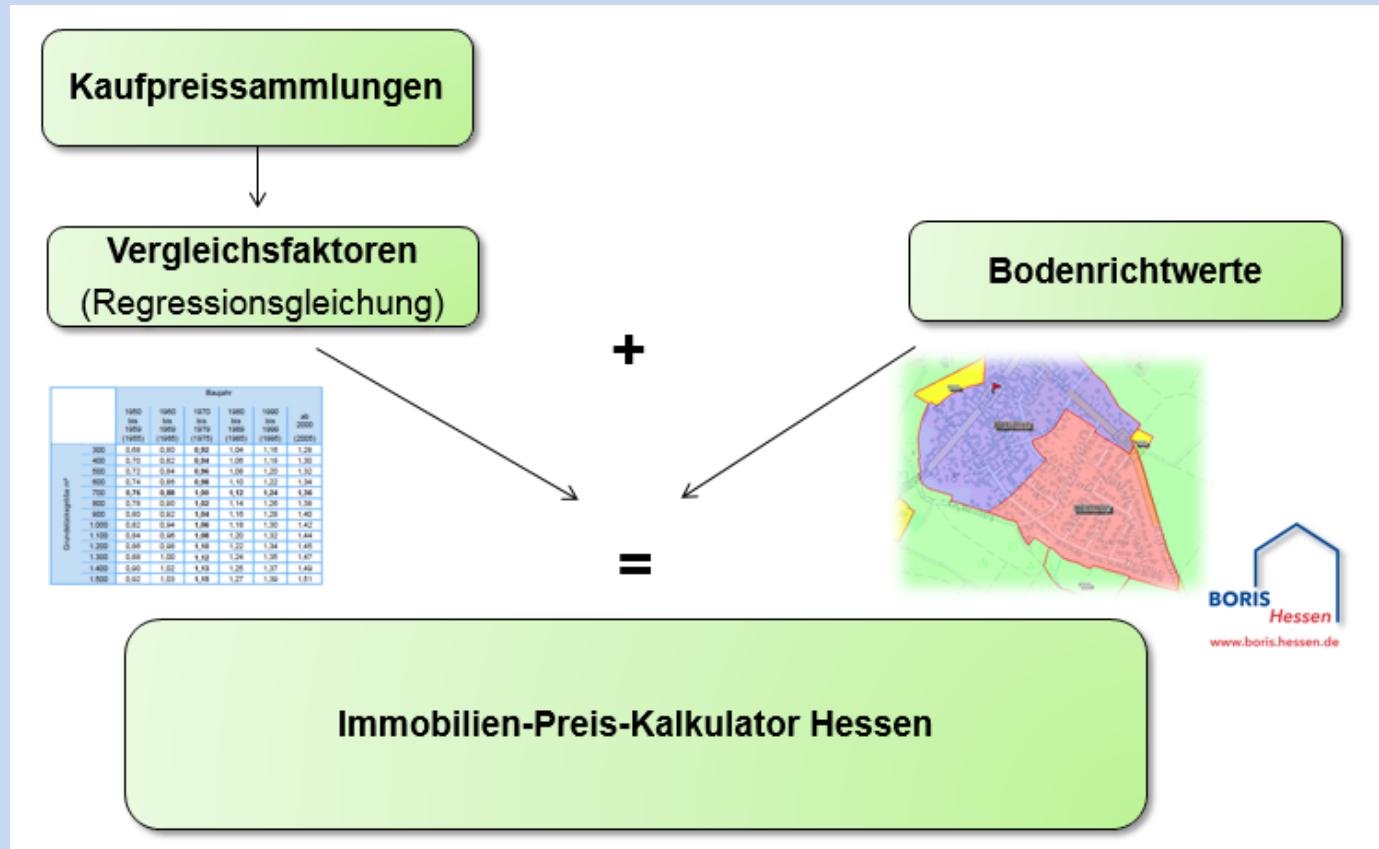
[Mietwert-Kalkulator Hessen](#)
Online-Mietwertkalkulation zur schnellen überschlägigen Ermittlung eines mittleren Mietniveaus von Standardwohnraum (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, vermietete Eigentumswohnungen und in [Hessen Süd](#) auch Einfamilienhäuser). Eine Online-Kalkulation ist **nicht möglich** 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

Immobilien-Preis-Kalkulator





Immobilien-Preis-Kalkulator - Ergebnis

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

Antrag: 100066343-1 Erstellt am 18.01.2017

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

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
Amtliche Fläche:	628 m ²
Bodenrichtwert:	50 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2016)
Immobilientyp:	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr (ggf. angepasst):	1978
Wohnfläche:	220 m ²
Grundstücksfläche:	628 m ²

Das mittlere Preisniveau der Immobilie beträgt zum Stichtag 01.01.2017
170.000 €

Hinweise zur Preismittlung siehe Seite 3 „Allgemeine Informationen“

Das ermittelte Preisniveau stellt eine überschlägige Einschätzung des Immobilienwertes dar. Es bezieht sich auf eine mit den oben Engabewerten 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 Unterhaltszustand unterstellt werden. Bei Eigentumswohnungen beeinflusst das Ergebnis nur die Wohnung ohne Stellplatz. Preisentwicklungen, Bebauungspläne und Ausstattung des Gebäudes sowie in der individuellen Lage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können entweder preisebeeinflussende Merkmale (z.B. auf einem Grundstück ruhende Rechte und Belastungen oder die Lage des Grundstücks innerhalb mehrerer Bodenrichtwertzonen) zu einem von oben 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 Engabedaten. Für eine individuelle Wertermittlung stehen Ihnen der örtliche Gutachterausschuss bzw. Immobiliensachverständige zur Verfügung.

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

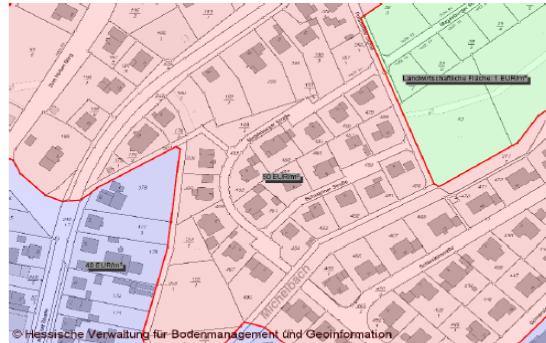
Antrag zum Antrag: 100066343-1 Erstellt am 18.01.2017

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Anlage Bodenrichtwert

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

Gemeinde:	Homberg (Ohm)
Gemarkung:	Homberg
Zonaler Bodenrichtwert:	50 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2016
Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks:	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	-

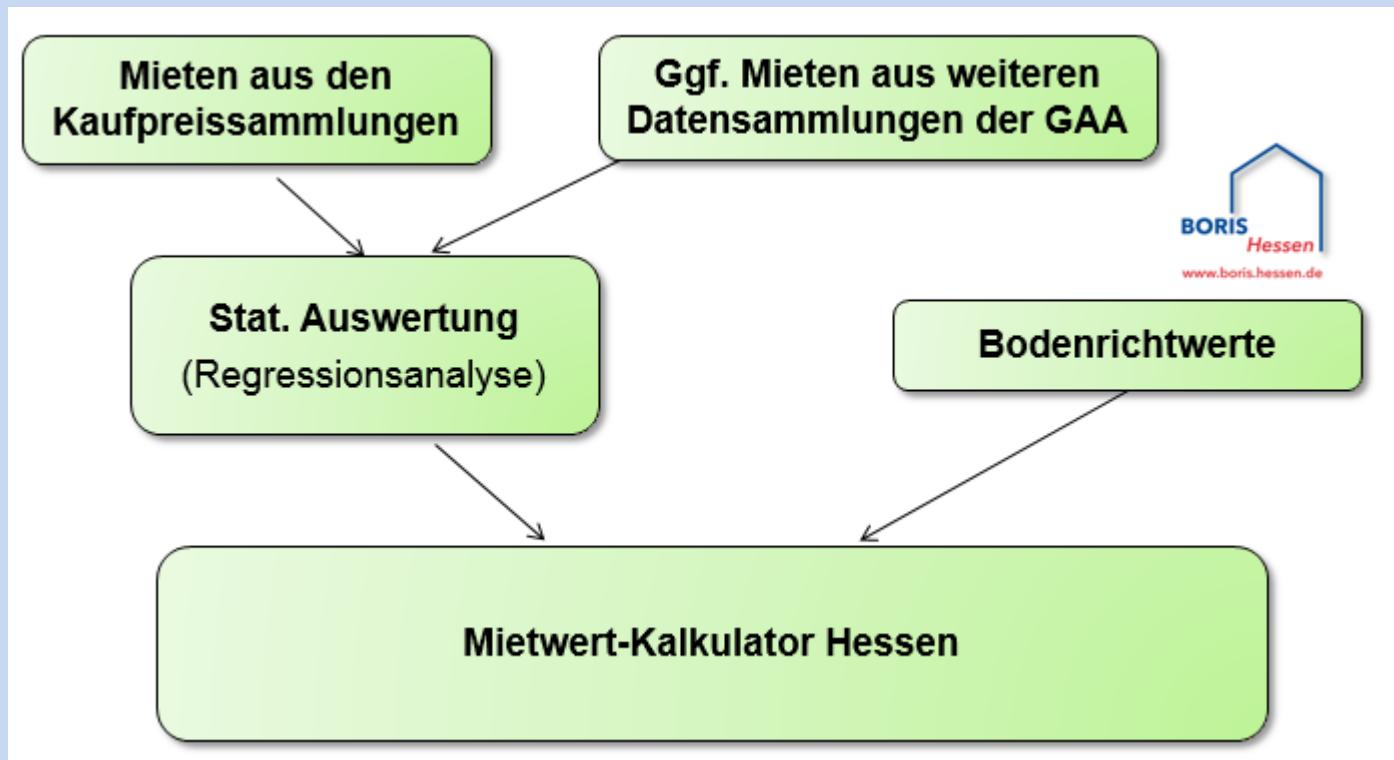


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



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





Immobilienmarktdaten Hessen

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

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 (ZGHH)

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-Preiskalkulator Hessen

Online-Preiskalkulation zur schnellen überschlägigen Ermittlung eines mittleren Preisniveaus einer Standard-Wohnimmobilie (freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaus/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".



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

Mietwert-Kalkulator Hessen

Bestellvorgang:

Navigation → Spezifikation → Kundendaten → Bestellung → Bestätigung

Navigieren Sie mit den Suchmöglichkeiten oder mit Hilfe der Kartenwerkzeuge zu dem gewünschten Kartenausschnitt. Dann wählen Sie aus der Flurstückstrefflerliste 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 *	Homberg
Straße/Lage *	Schweriner
Hausnummer	4
Sortierung	<input checked="" type="radio"/> Flurstückskennzeichen <input type="radio"/> Lagebezeichnung
Ergebnisse	50
Zurücksetzen Suchen	

Gemarkung & Flurstück

Koordinate

Kartenwerkzeuge:

Maßstab: 1 : 764534 oder

Kartenart: Standard Aktualisieren

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
Kartentyp: Standard [Aktualisieren](#)

Flurstücke [Druckansicht](#)

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



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

Bestellvorgang:

Navigation → Spezifikation → Bestellung → Bestätigung

Allgemeine Eigenschaften

Ihr Zeichen: Bsp. Benutzeranleitung

Lieferant: Download (circled)

€ 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 *	<input type="radio"/> Frau <input type="radio"/> Herr
Titel	<input type="text"/>
Vorname *	<input type="text"/>
Nachname *	<input type="text"/>
Organisation	<input type="text"/>
Straße Hausnr. *	<input type="text"/>
PLZ Ort *	<input type="text"/>
Land *	Deutschland
Telefon *	<input type="text"/>
Fax	<input type="text"/>
E-Mail *	<input type="text"/>

Bestellen

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

Benutzerinformationen

Benutzername	<input type="text"/>
Passwort	<input type="text"/>

Anmelden



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. Schaperstraße 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	Flurstückzähler	Flurstücksnamen
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“





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

Ausstattung

oder -->

Detaillierte Ausstattung²

Außenwände	[1] Einfaches Mauerwerk ohne Wärmédämmung (vor ca. 1980)
Dach	[1] Einfache Eindeckung ohne Dachdämmung
Fenster, Außentüren	[1] Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände, -türen	[1] Fachwerkwände, Lehmputz oder Kalkanstrich; Türen einfachster Art
Decken, Treppen	[1] Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschall
Fußböden	[1] Ohne Belag oder Belag einfachster Art
Sanitär	[1] Einfaches Bad mit Installation auf Putz
Heizung	[1] Einzelöfen / Nachspeicheröfen
Sonstiges	[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“

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



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



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

Vielen Dank für Ihre Bestellung!

Bestellvorgang:



Auftragsnummer	200009657
Bestelldatum	16.08.2018
Kundendaten:	Rechnungsanschrift:
14737451 HLBG Frau Eva Wagner	HLBG Frau TESTKUNDE HLBG3 Schaferstraße 16 65195 Wiesbaden Tel.: 0611/5355500 Email: susanne.gorges@hvbg.hessen.de

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

Artikel	Menge	Preis	Herrn/Frau
Mietwert-Kalkulator Hessen Ihr Zeichen Bsp. Benutzeranleitung Lieferart Download Einzelausfertigung € 20,00 MwSt-Satz 0 %	1	€ 20,00	[+]
Flurstücke			
Gemarkung	Flur	Flurstückzähler	Flurstücksnamen
Homberg (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



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktdaten Hessen

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





Mietwert-Kalkulator - Ergebnis

HESSEN Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGHH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Schaperstraße 18 65195 Wiesbaden

Antrag 200009823-1 Erstellt am 28.08.2018

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 Preismittelung 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 obenem 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 Nettokalimieten, 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 Datenauswertung wurden Grundsätze zur Ermittlung der tatsächlichen Vergleichsmiete, soweit es möglich war, beachtet.
Die vom Mietwert-Kalkulator errechnete Nettokalimiete 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 Mietpiegelmiete nach § 558 c oder § 558 d BGB. Für eine individuelle Ermittlung kann ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder einem vergleichbar qualifizierten Immobilienrechtverständigen eingeholt werden.

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

HESSEN Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGHH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Schaperstraße 18 65195 Wiesbaden

Mietwert-Kalkulator Hessen

Eingabedaten und weitere Informationen zur Ausstattung
Die Beschreibung und Einordnung der Ausstattung erfolgt anhand der Sachwertrichtlinie (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 einfießt: Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung.

Eingabedaten aus der Antragstellung
Es wurde die pauschale Einordnung "mittel" gewählt.
Diese Ausstattung entspricht der Standardstufe 2,5.

Legende: Standardstufe – Ausstattung

Standardstufe	Ausstattung	Wertebereich	Beschreibung
1,00 - 1,75	einfach	3,25 - 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 - 2,25	mittel bis gehoben		



Mietwert-Kalkulator - Dauernutzung

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



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?