

HESSEN



Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Immobilienmarktbericht

für den Bereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

2026



Impressum

Herausgeber Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich
der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Anschrift Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
beim Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Bahnhofstraße 16 - 18
61343 Bad Homburg v. d. Höhe

Telefon (06172) 100-6170

E-Mail michael.stauder@bad-homburg.de

Internet www.bad-homburg.de

Verantwortlich: Dipl.-Ing. Stefan Wegfahrt / Prof. Dr. Daniel Piazzolo /
Dipl.-Verwaltungswirt Michael Stauder (GS-GAA)

Berichtsjahr **2025 (IMB 2026)**

Datengrundlage Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Gebühr Druckausgabe: 40 €
per Mail als PDF-Datei: 40 €

Fotos Titelseite Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Der Herausgeber hat das ausschließliche Recht, den Immobilienmarktbericht und dessen Informationsinhalt zu vervielfältigen, zu verbreiten, zu bearbeiten und öffentlich wiederzugeben. Die Vervielfältigung für den eigenen, nicht kommerziellen Gebrauch und zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde sowie für Zwecke der öffentlichen Sicherheit ist gestattet.

Darüber hinaus ist es gestattet, auf der Grundlage von nach Art und Umfang unwesentlichen Teilen des Immobilienmarktberichts eigene Produkte oder Dienste mit einer direkten oder indirekten Gewinnerzielungsabsicht in den Verkehr zu bringen. Hierbei ist ein Hinweis mit Quellenangabe nötig. Eine darüberhinausgehende Nutzung bedarf der Zustimmung des Herausgebers.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Erläuterung zum Marktbericht 2026

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat nach den §§ 192 – 199 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe, in seinem Zuständigkeitsbereich die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt transparent abzubilden und auftragsbezogene Verkehrswertgutachten zu erstellen. Basis für die Ermittlung der dafür erforderlichen wertrelevanten Daten - die allen Marktteilnehmern und interessierten Institutionen (freie Sachverständige, Banken, Finanzverwaltung etc.) anonymisiert zugänglich sind - ist die Auswertung der von den beurkundenden Stellen (Notare) verbindlich vorzulegenden Kaufverträge. Nur die daraus resultierende Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bildet deshalb das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt originär ab.

Das Marktgeschehen für das abgelaufene Jahr 2025 wird auf Grundlage der Auswertung dieser Kaufverträge in diesem Immobilienmarktbericht präsentiert.

Aufgrund des Zuständigkeitsbereiches liegen regelmäßig entsprechend weniger Kauffälle vor als im Bereich größerer Gutachterausschüsse. Dies führt dazu, dass wichtige wertrelevante Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren) durch überregionale Auswertungen (bspw. für den Marktbereich 5, in der die Daten aus Bad Homburg mit einfließen) unterstützt werden.

Der Marktbericht basiert auf der Zahlen- und Datenerhebung aus dem Jahr 2025. Der derzeitige Immobilienmarkt befindet sich in einer nicht beständigen und schwer einschätzbaren Situation. Dies ist bedingt durch Unsicherheit bezogen auf wirtschaftliche und finanzpolitische Entwicklungen. Die Auswirkungen davon können daher nicht vollständig in der hier zu Grunde liegenden Markterhebung enthalten sein.

Naturgemäß kann der Immobilienmarktbericht nur die wesentlichen Zusammenhänge der verfügbaren Daten aufbereitet präsentieren. Gerne ist die Geschäftsstelle bereit, gezielt Auszüge aus der Kaufpreissammlung, sowie Entwicklungen und Analysen individuell bereitzustellen. Ebenso können die aus Marktdaten abgeleiteten Bodenrichtwerte - auch als digitale Bodenrichtwertkarte – von jedem Interessierten erworben oder im Internet unter www.bad-homburg.de frei eingesehen werden.

Insbesondere steht ein fachlich hochqualifiziertes Gremium von ehrenamtlich tätigen Gutachtern zur Seite, das neben der Datenauswertung besonders in der Erstattung von Verkehrswertgutachten erfahren ist. Die Gutachten werden von dem Gutachterausschuss (eine unabhängige Einrichtung des Landes Hessen) als Kollegialgremium auf Antrag erstattet.

Wir hoffen, dass mit dieser Ausgabe eine realistische Abbildung des Immobilienmarktgeschehens auch für 2025 gelingt und die darin enthaltenen Daten zu einer umfassenden und hilfreichen Nutzung des Immobilienmarktes beitragen.

Inhalt

1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN DER STADT BAD HOMBURG V. D. HÖHE	7
1.1	LAGE	7
1.2	WIRTSCHAFT.....	8
1.3	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG / LIEGENSCHAFTEN	8
2	DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE	9
2.1	AUFGABEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	9
2.2	ZIELSETZUNG UND WESENTLICHE AUSSAGEN DES IMMOBILIENMARKTBERICHTES.....	10
2.3	BENACHBARTE GUTACHTERAUSSCHÜSSE	10
3	BODENNUTZUNG IN DER GEMEINDE BAD HOMBURG V. D. HÖHE	11
3.1	FLÄCHENNUTZUNG.....	12
3.2	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	17
4	DER IMMOBILIENMARKT 2025 – DATEN UND ENTWICKLUNGEN	18
4.1	ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE SEIT 2020.....	18
4.2	GELDUMSATZ BEI IMMOBILIEN	20
4.3	FLÄCHENUMSATZ BEI IMMOBILIEN	22
5	UNBEBAUTE FLÄCHEN	24
5.1	KAUFPREISENTWICKLUNG VON WOHNBAULAND	24
5.2	BAUERWARTUNGSLAND / ROHBAULAND	26
5.3	KAUFPREISENTWICKLUNG VON GEWERBEBAULAND	26
5.4	KAUFPREISENTWICKLUNG VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN	27
5.5	KAUFPREISENTWICKLUNG FÜR SONSTIGE NUTZUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN	28
5.6	KAUFPREISENTWICKLUNG VON GARTENLAND	29
6	BODENRICHTWERTE	30
6.1	DEFINITION.....	30
6.2	ERMITTLUNG VON BODENRICHTWERTEN	30
6.3	BEDEUTUNG DER BODENRICHTWERTE	31
6.4	BODENRICHTWERTE UND ERSCHLIEßUNGSBEITRAG	31
6.5	GFZ-UMRECHNUNG	31
6.6	ÜBERSICHT DER BODENRICHTWERTE IN BAD HOMBURG V. D. HÖHE	32
6.7	INFORMATIONEN ÜBER DIE BODENRICHTWERTE IN BAD HOMBURG V. D. HÖHE	33

7	BEBAUTE FLÄCHEN	35
7.1	EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, FREISTEHEND	35
7.1.1	<i>Einfamilienhäuser - Kauffälle in den Gemarkungen</i>	37
7.2	EINFAMILIENHÄUSER, NICHT FREISTEHEND / VILLEN	37
7.2.1	<i>Nichtfreistehende Einfamilienhäuser</i>	37
7.2.2	<i>Villen/hochwertige Objekte – freistehend – ab 2.000.000 €</i>	37
7.3	DOPPELHAUSHÄLFTEN	38
7.3.1	<i>Kaufpreise und Flächen von Doppelhaushälften</i>	38
7.3.2	<i>Doppelhaushälften - Kauffälle in den Gemarkungen</i>	39
7.4	REIHENMITTELHÄUSER - KAUFPREISE UND FLÄCHEN	39
7.5	REIHENENDHÄUSER	41
7.6	DREIFAMILIENHÄUSER	42
7.7	MEHRFAMILIENHÄUSER / WOHNANLAGEN	42
7.8	WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER	43
7.9	BÜROGEBÄUDE	43
7.10	GESCHÄFTS- / VERWALTUNGSGEBÄUDE	44
7.11	KAUFPREISÜBERSICHT BEBAUTER GRUNDSTÜCKE NACH GEBÄUDEARTEN FÜR 2025	44
7.12	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE NACH BODENRICHTWERTEN	45
7.13	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE NACH BAUJAHREN (BAUALTERSSTUFEN)	46
7.14	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE NACH GRUNDSTÜCKSGRÖßEN	46
8	WOHNUNGSEIGENTUM	47
8.1	KAUFPREISE (€/M ²) FÜR NEUBAUWOHNUNGEN, WIEDERVERKAUF UND UMWANDLUNG	47
8.2	KAUFPREISE (€/M ²) NACH BAUJAHR	49
8.3	KAUFPREISE (€/M ²) NACH WOHNUNGSGRÖßE	50
8.4	KAUFPREISENTWICKLUNG (€/M ²) BEI WOHNUNGSEIGENTUM	51
8.5	ENTWICKLUNG DER MITTLEREN WOHNUNGSGRÖßE BEI NEUBAUTEN	52
8.6	KAUFPREISE NACH BODENRICHTWERTEN	53
8.7	KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH STANDARDSTUFEN	54
8.8	KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGEN (TLW. IN TIEFGARAGEN)	55
9	MIETEN	56
9.1	WOHNHÄUSER / WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER	56
9.2	MIETPREISE AUS VERMIETETEN EIGENTUMSWOHNUNGEN	57

10	VERGLEICHSAKTOREN GEMÄß § 183 ABS. 2 BEWG	58
10.1	VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER.....	59
11	SACHWERTFAKTOREN	69
11.1	FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	71
11.2	REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN	72
11.3	SACHWERTFAKTOREN DER ZGGH	73
12	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSAKTOREN	76
13	VERKEHRSWERTGUTACHTEN	78
14	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	79
15	GUTACHTERAUSSCHUSS UND GESCHÄFTSSTELLE.....	80

1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

1.1 Lage

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe besteht neben dem Stadtteil Bad Homburg selbst aus 5 weiteren Stadtteilen: Dornholzhausen, Gonzenheim, Kirdorf, Ober-Eschbach, Ober-Erlenbach.

Bad Homburg grenzt im Norden an die Gemeinde Wehrheim und die Stadt Friedrichsdorf, im Osten an die Städte Rosbach vor der Höhe und Karben (beide Wetteraukreis), im Süden an die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main, im Südwesten an die Stadt Oberursel (Taunus) sowie im Nordwesten an die Stadt Neu-Anspach.



Abb. 1.1 – Der Hochtaunuskreis (Quelle: Wikipedia)

Bad Homburg v. d. Höhe liegt am Südosthang des Taunus in der sogenannten Homburger Bucht, 137 bis 250 m über dem Meeresspiegel (über NN).

Nördliche Breite: 5° 13' 45"

Östliche Länge: 8° 36' 43"

Die Fläche von Bad Homburg v. d. Höhe umfasst ca. 51,14 km².

1.2 Wirtschaft

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ist Kreisstadt des Hochtaunuskreises. Das Mittelzentrum ist Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Firmen, darunter auch DAX-notierter Unternehmen. Zusammen mit einem starken Mittelstand und zahlreichen Handwerksunternehmen bietet der Wirtschaftsstandort rund 36.000 Arbeitsplätze. Der Einpendler-Anteil überwiegt deutlich. Branchenschwerpunkte sind die Gesundheitswirtschaft sowie der Bereich Unternehmensberatung. Eine hervorragende Infrastruktur bietet sich den Firmen in den Bad Homburger Gewerbegebieten und bindet den Standort in idealer Weise an den Ballungsraum Rhein-Main an.

1.3 Bevölkerungsentwicklung / Liegenschaften

Bis zum 31.12.2025 ist die Zahl der Bad Homburger Einwohner seit 2005 um 7,9 % auf 56.688 angestiegen¹. Insgesamt verfügt zu diesem Datum Bad Homburg v. d. H. über 10.810 Wohngebäude und 27.705 Wohnungen. Weiterhin existieren in Bad Homburg v.d.H. noch über 22 landwirtschaftliche Betriebe, welche 1.183 ha Fläche bewirtschaften.

¹ Hessische Gemeindestatistik 2026

2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte wurde mit dem Bundesbaugesetz 1960 - somit vor 66 Jahren - als nebengeordnete Landesbehörde mit dem Ziel eingerichtet, auf dem Immobilienmarkt als unabhängige und selbstständige Einrichtung eine bessere Markttransparenz zu schaffen.

Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Bad Homburg v. d. H. setzen sich insbesondere zusammen aus den Bereichen Bauwesen, Architektur, Immobilienwirtschaft, Bauschäden, Vermessungswesen sowie Vertretern der Finanzbehörde und der Hochschule. Bei mehreren Gutachtern handelt es sich um öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (siehe auch Abschnitt 15.1 – Mitglieder des Gutachterausschusses / Geschäftsstelle). Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe eingerichtet ist.

Abschriften beurkundeter Übereignungs-/Kaufverträge sowie andere den Bodenmarkt betreffende Unterlagen werden durch die Notare und andere Stellen gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersendet. Die Geschäftsstelle nimmt alle wertrelevanten Daten in die zu führende nicht öffentliche Kaufpreissammlung auf und wertet die Verträge sachkundig aus. Dazu werden ergänzende Informationen herangezogen, z. B. Bebauungspläne oder Angaben über Erträge und weitere Auskünfte der Eigentümer/Erwerber. Durch die Auswertung der Kaufpreissammlung werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet sowie dieser Marktbericht erstellt.

2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

Führung einer Kaufpreissammlung

Ermittlung von Bodenrichtwerten

Sicherstellung von Markttransparenz z. B. durch Marktberichte

Auswertung wertermittlungsrelevanter Daten, insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien sowie Rechten an Grundstücken

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und sonstige Daten zur Wertermittlung

Die erhobenen und ausgewerteten Daten werden den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitgeteilt.

2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes

In diesem Marktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in Bad Homburg v. d. Höhe im Jahr 2025. Der Immobilienmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Zudem enthält dieser Marktbericht die aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes erforderlichen wertrelevanten Daten.

2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ist nur für das Gebiet der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zuständig. Die Gutachterausschüsse der benachbarten Zuständigkeitsbereiche sind in Abschnitt 15.2 aufgeführt.

3 Bodennutzung in der Gemeinde Bad Homburg v. d. Höhe²

Die Gemeinde Bad Homburg v. d. Höhe untergliedert sich in 6 Gemarkungen mit sehr unterschiedlicher Bodennutzung, geprägt von der Infrastruktur einer Kurstadt mit Flächen für Gewerbe und Dienstleistung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Großstadt Frankfurt/Main, aber auch landwirtschaftlicher Nutzung in den Randgemarkungen zur Wetterau und Waldflächen an den Hängen des Taunus.³ Insgesamt besitzt die Kreisstadt eine Flächengröße von 51,14 km². Davon sind 16,3 km² der Gemarkung Bad Homburg selbst zuzurechnen.

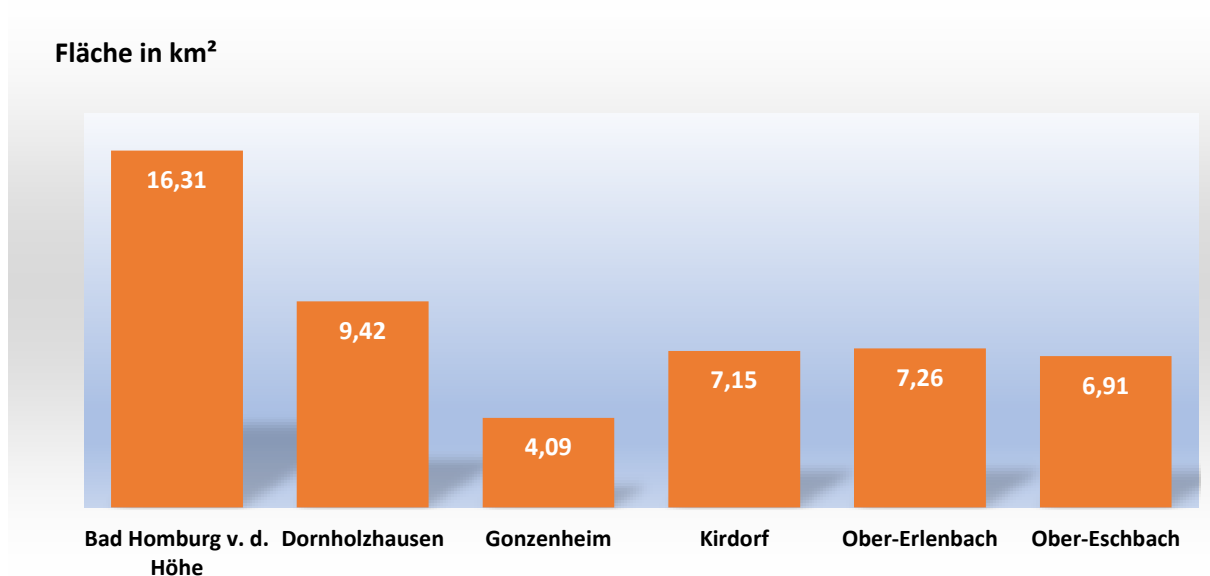


Abb. 3. – Flächengröße der Gemarkungen

² Die Zahlen dieses Abschnittes basieren auf der Hauptübersicht der Liegenschaften 2021 des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation.

³ Die Gemarkungen Bad Homburgs stimmen teilweise nicht mit den Ortsteilen überein. Die Angaben beziehen sich aufgrund der Datenbasis in der Regel auf die Gemarkungen.

3.1 Flächennutzung

Überwiegend sind die Flächen der Gemeinde Bad Homburg v. d. Höhe land- und forstwirtschaftlicher Natur (69 %). Die anderen Flächen in hochwertigerer Entwicklungsstufe werden dominiert von Wohnungsbau und Verkehrsflächen. Die Waldflächen bestehen zu 43% aus Laubwald und zu 57% aus Mischwald. Reiner Nadelwald ist kaum vorhanden. Dabei entfallen ca. 40 % der gesamten Waldflächen auf Dornholzhausen und ca. 37% auf die Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe.

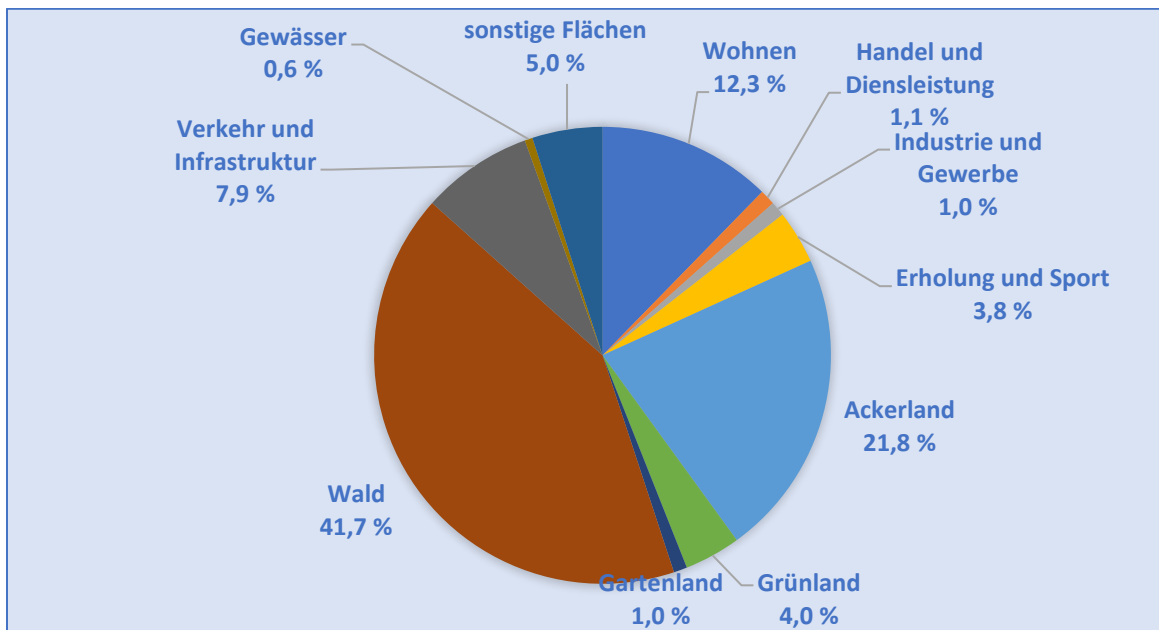


Abb. 3.1.1 – Verteilung der Flächen in Prozent

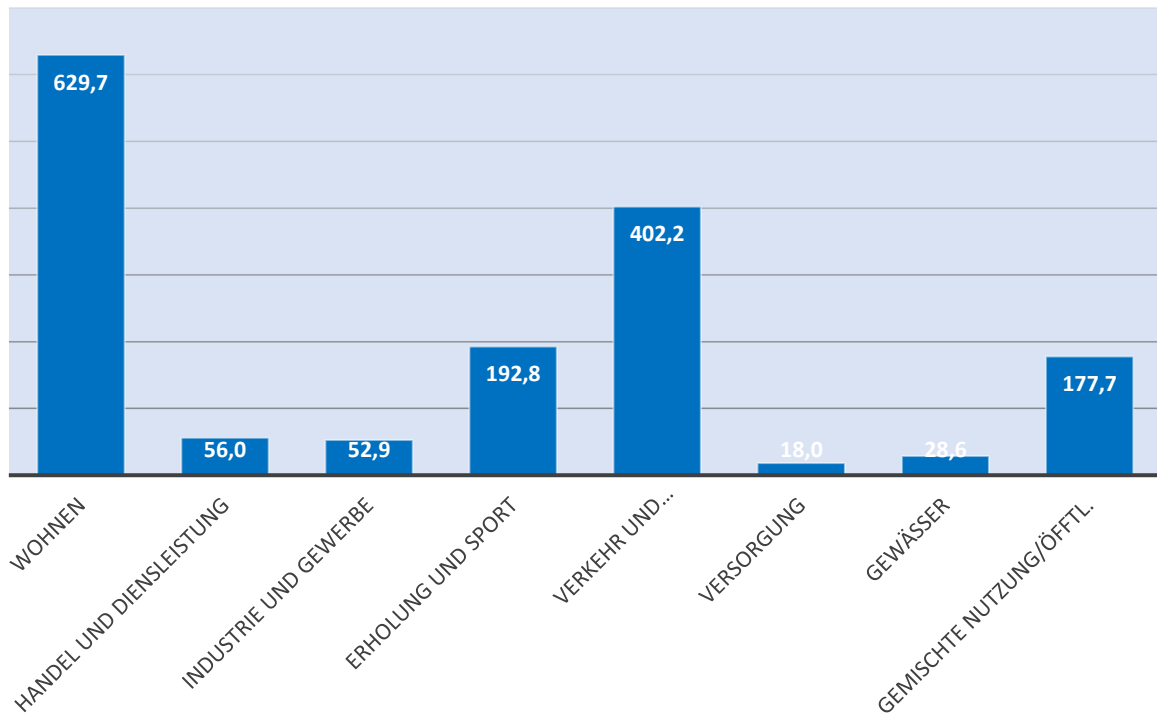


Abb. 3.1.2 – Verteilung der Flächen (außer Landwirtschaft und Forst) in Hektar

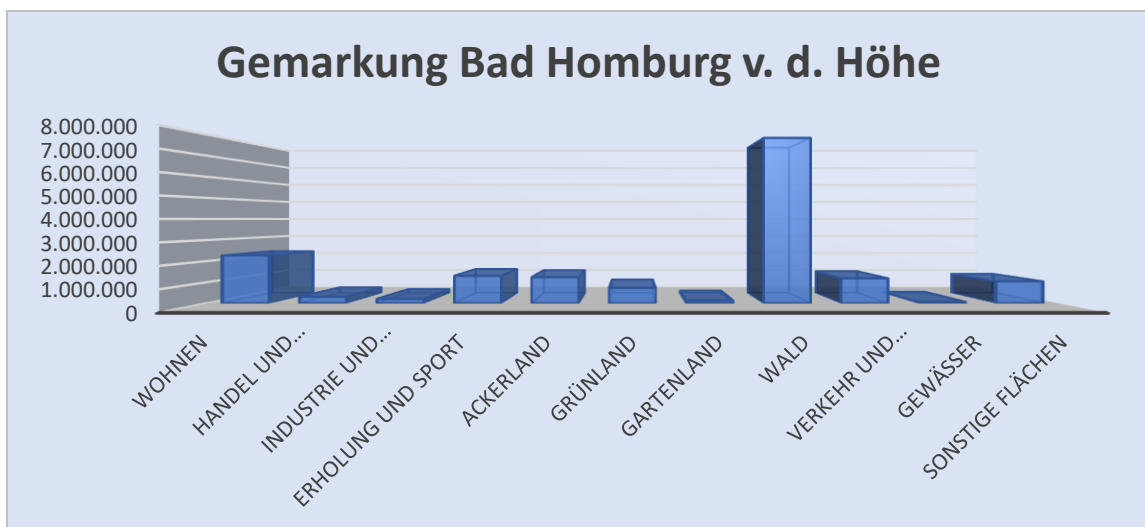


Abb. 3.1.3 - Verteilung der Flächen (in qm)

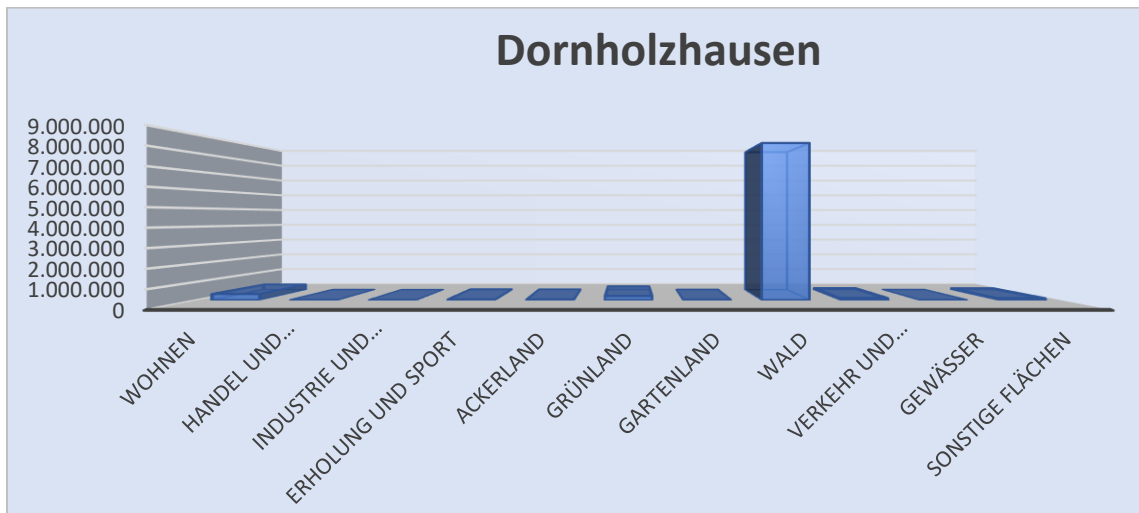


Abb. 3.1.4 – Verteilung der Flächen (in qm)

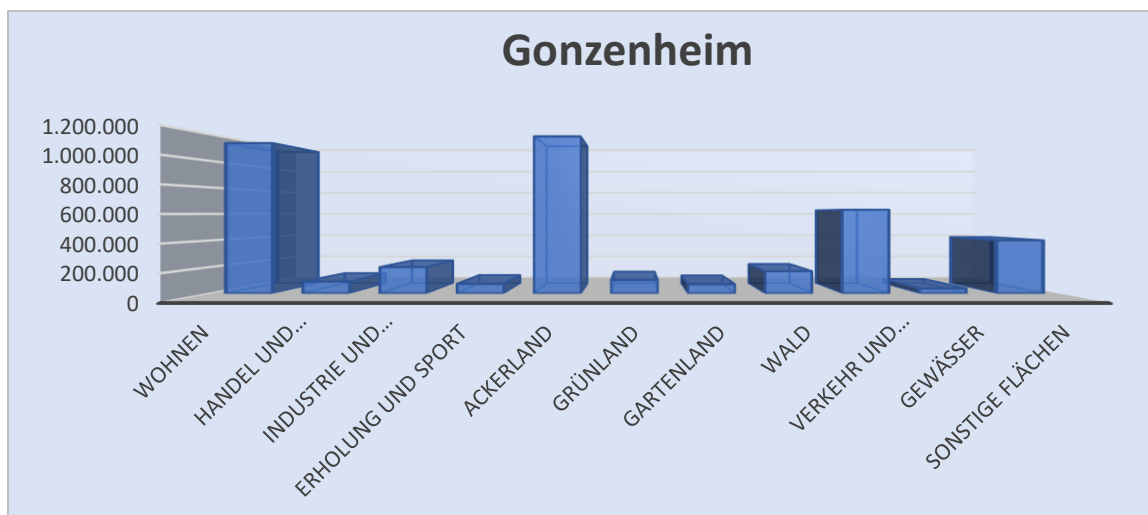


Abb. 3.1.5 – Verteilung der Flächen (in qm)

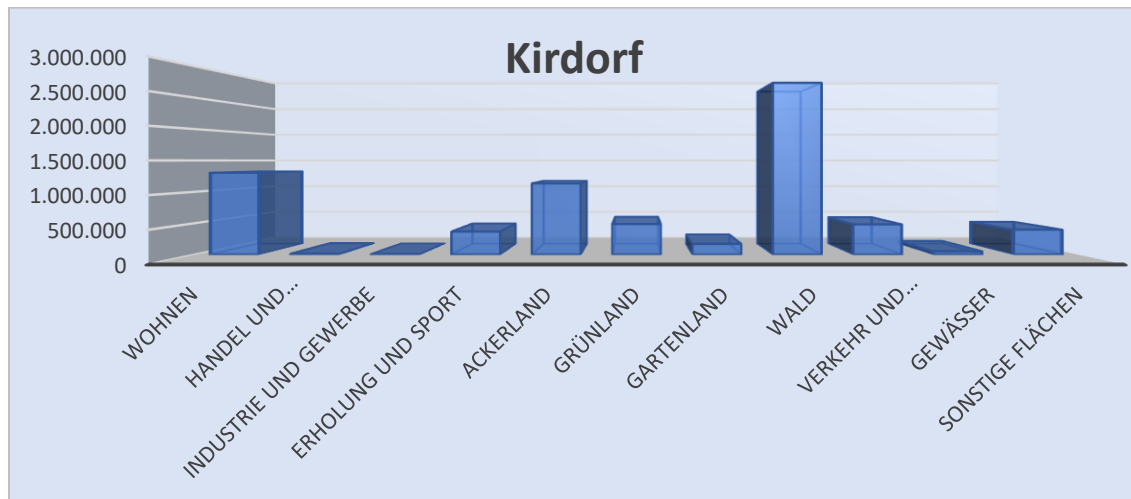


Abb. 3.1.6 – Verteilung der Flächen (in qm)

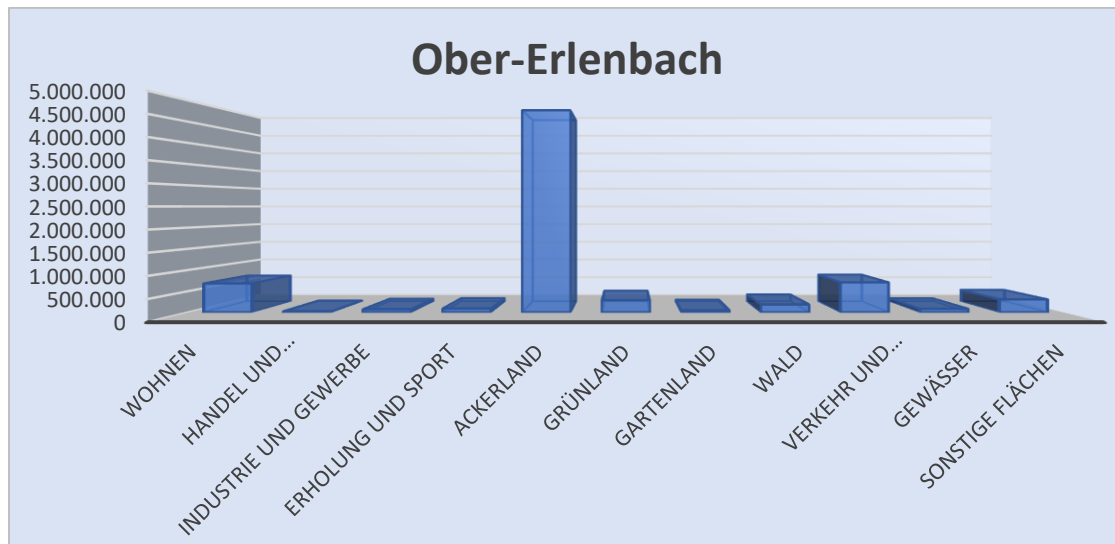


Abb. 3.1.7 – Verteilung der Flächen (in qm)

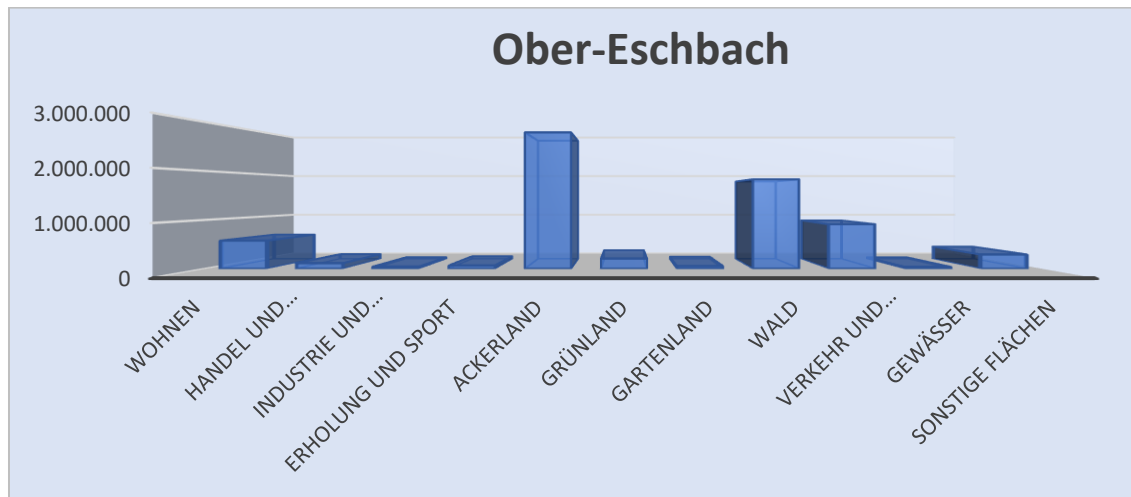


Abb. 3.1.8 – Verteilung der Flächen (in qm)

3.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen sich im Wesentlichen unterscheiden in Ackerland, Grünland und Gartenland. Die Darstellung der Flächenverteilung zeigt eine Dominanz des Ackerlandes, insbesondere in den östlich gelegenen Gemarkungen Ober-Eschbach und Ober-Erlenbach.

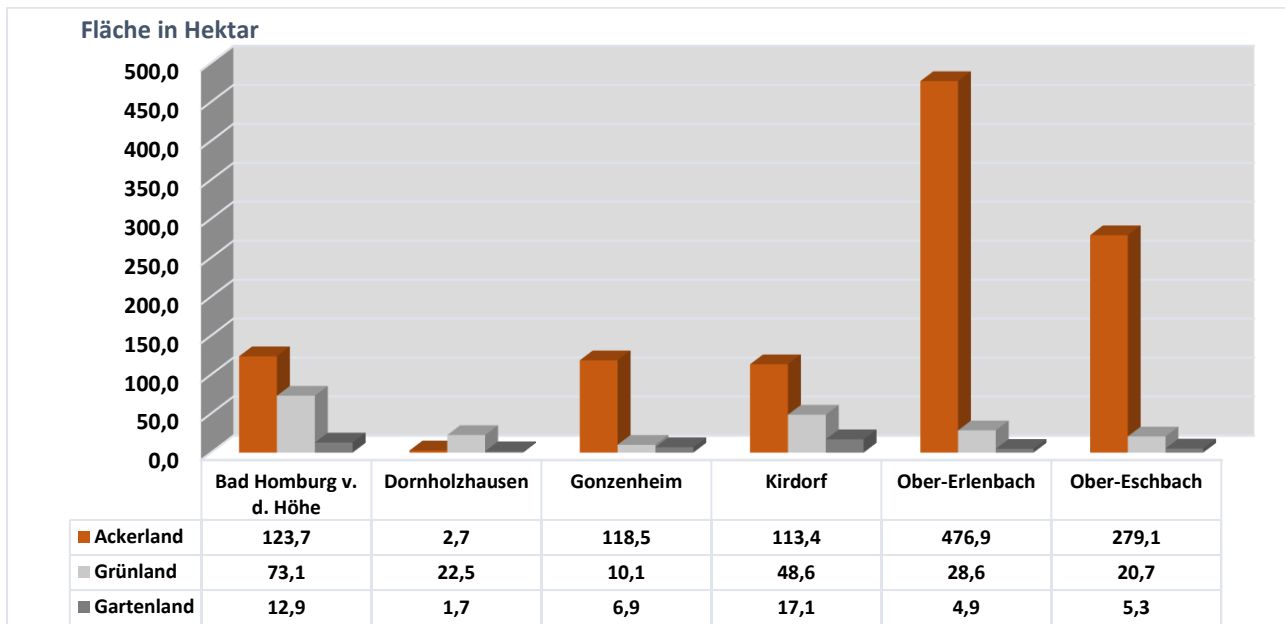


Abb. 3.2 – Landwirtschaftliche Flächen

4 Der Immobilienmarkt 2025 – Daten und Entwicklungen

4.1 Anzahl der Kaufverträge seit 2020

Im Jahr 2025 nimmt die Anzahl der Kaufverträge mit **302** Abschlüssen relativ zu dem Vorjahr leicht ab und bewegt sich aber auf dem Niveau der vergangenen 3 Jahre. Die Immobilienpreise haben seit 2023, wenn auch nur minimal und dies dann in eher einfachen und mittleren Gebieten, auf weiterhin hohem Niveau stehend, nachgelassen. Da keine außergewöhnlichen Umstände vorlagen, sind diese Kaufverträge Grundlage des Marktberichtes.

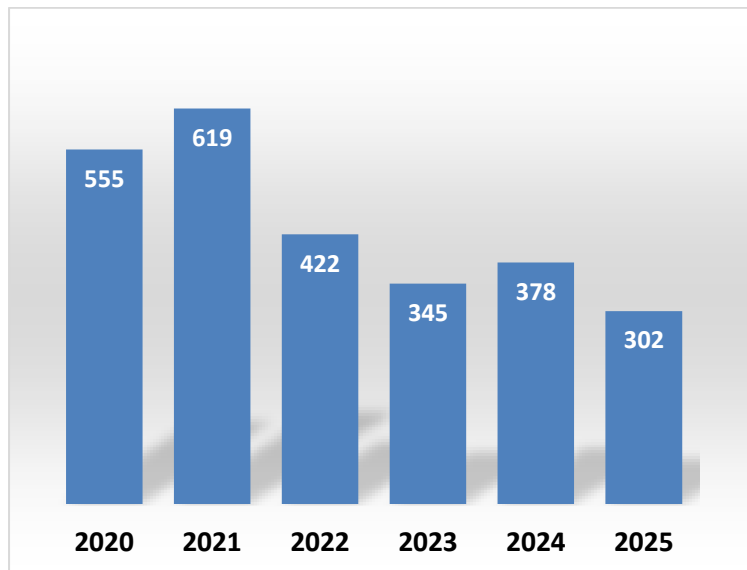


Abb. 4.1.1 – Anzahl der Kaufverträge

In allen Bereichen der bebauten Grundstücke ist die Anzahl von Kaufverträgen gefallen. Bei den unbebauten Grundstücken – vorwiegend Flächen landwirtschaftlicher Nutzung – ist gegenüber den letzten Jahren eine deutlich Abnahme von Kauffällen zu verzeichnen.⁴

⁴ Zu den unbebauten Flächen zählen auch Wohn-/Gewerbebauland, Rohbauland und Bauerwartungsland

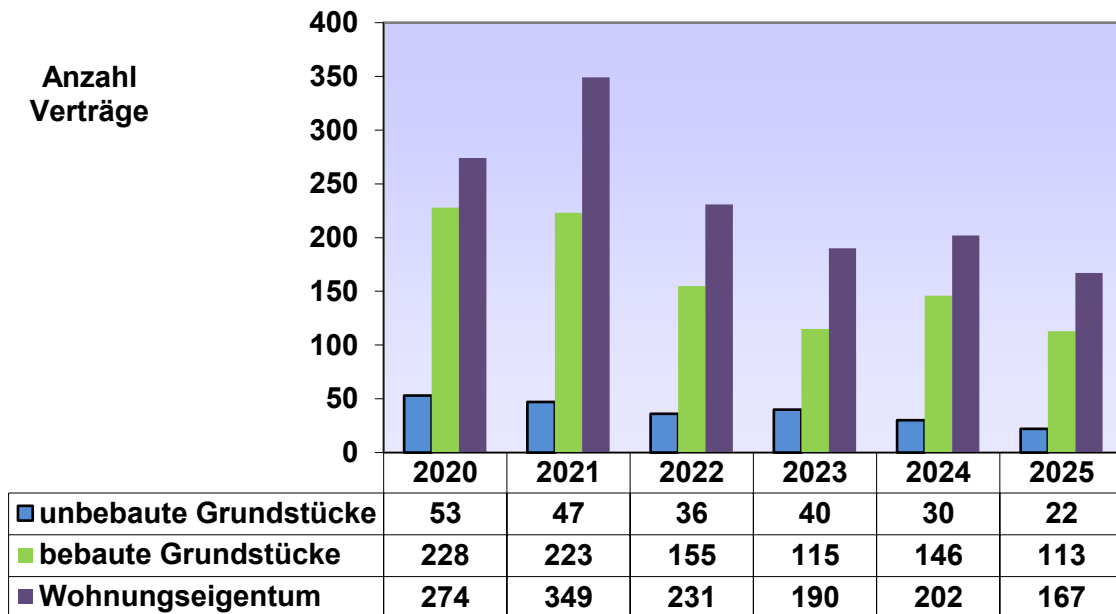


Abb. 4.1.2 – Anzahl der Verträge nach Bebauung

Über das Jahr 2025 zeigt die Häufigkeitsverteilung bei der Beurkundung von Kaufverträgen, dass – wie in den Jahren zuvor - in den Sommermonaten eine geringere Nachfrage besteht.

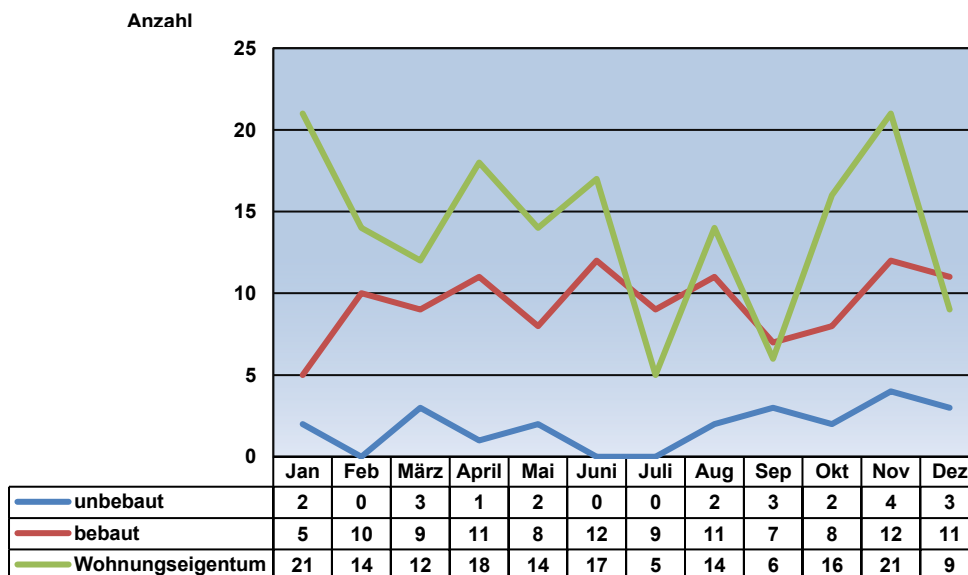


Abb. 4.1.3 – Anzahl der beurkundeten Kaufverträge

4.2 Geldumsatz bei Immobilien

Eine Betrachtung des Geldumsatzes aller Kauffälle zeigt, dass im Jahr 2025 relativ zu den 5 Jahren davor ein geringer Umsatz erreicht wird. Hierzu trägt der Rückgang von Immobilienpreisen und die geringe Anzahl von Käufen bei. In 2021 führten hochpreisige Verkäufe großer Flächen zu besonders hohen Geldumsätzen.⁵

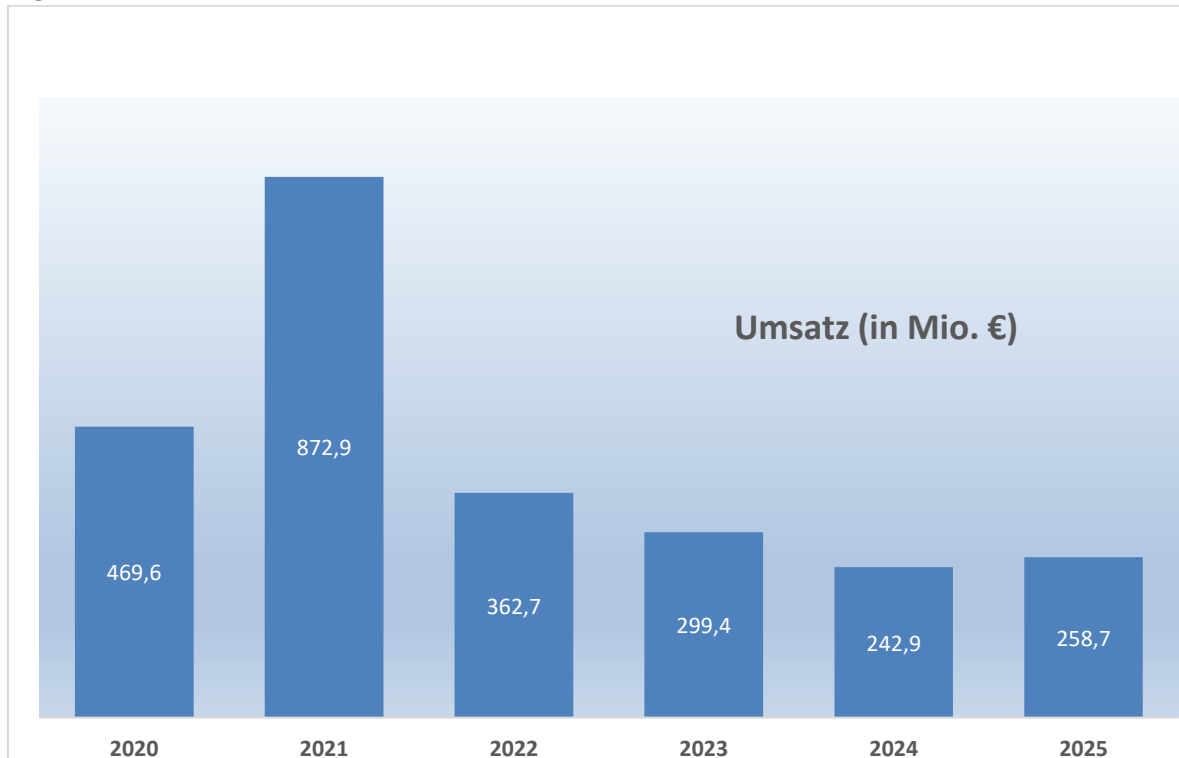


Abb. 4.2.1 – Geldumsatz bei Immobilien

Die Differenzierung nach Bebauung und Nutzung zeigt, dass der überwiegende Geldumsatz bei bebauten Grundstücken erfolgt.

⁵ Bei dem Geldumsatz wurden Vertragspreise ermittelt (incl. evtl. Inventar, Einbauküchen, besondere Rechte, etc.).

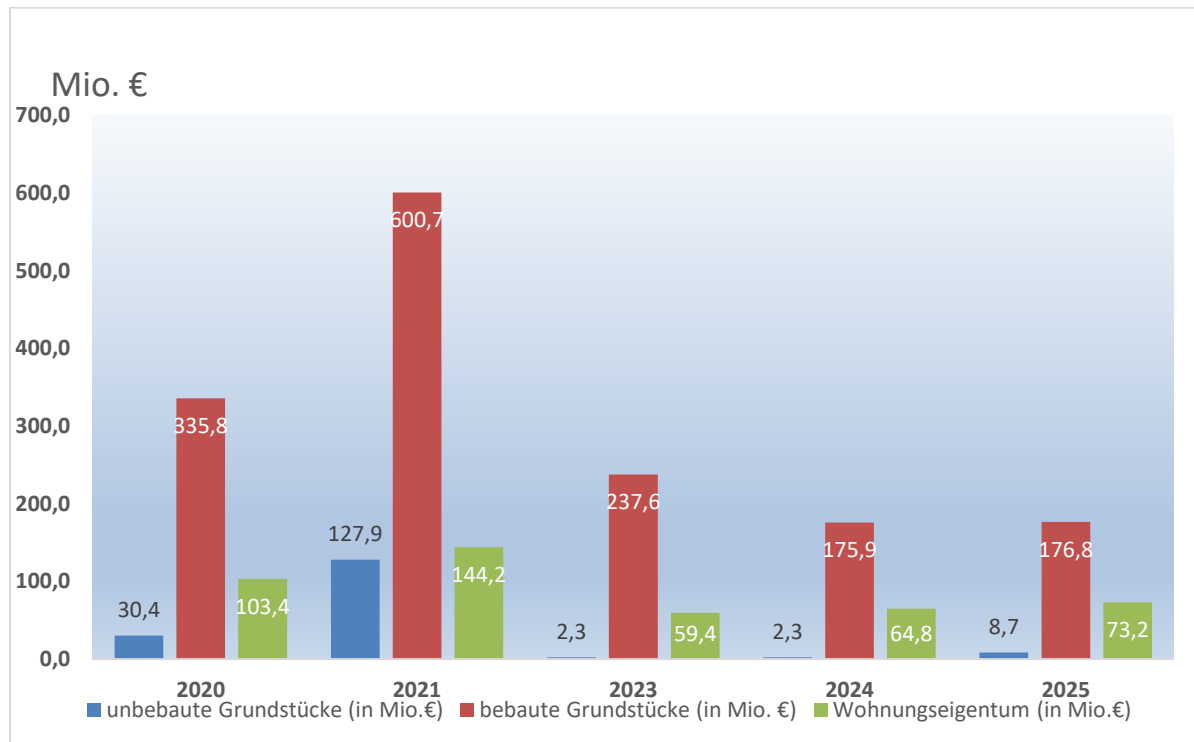


Abb. 4.2.2 – Geldumsatz nach Bebauung

Die größten Geldumsätze wurden in der Gemarkung Bad Homburg v.d.H. erzielt. In Dornholzhausen ist der Immobilienmarkt seit Jahren sehr verhalten.

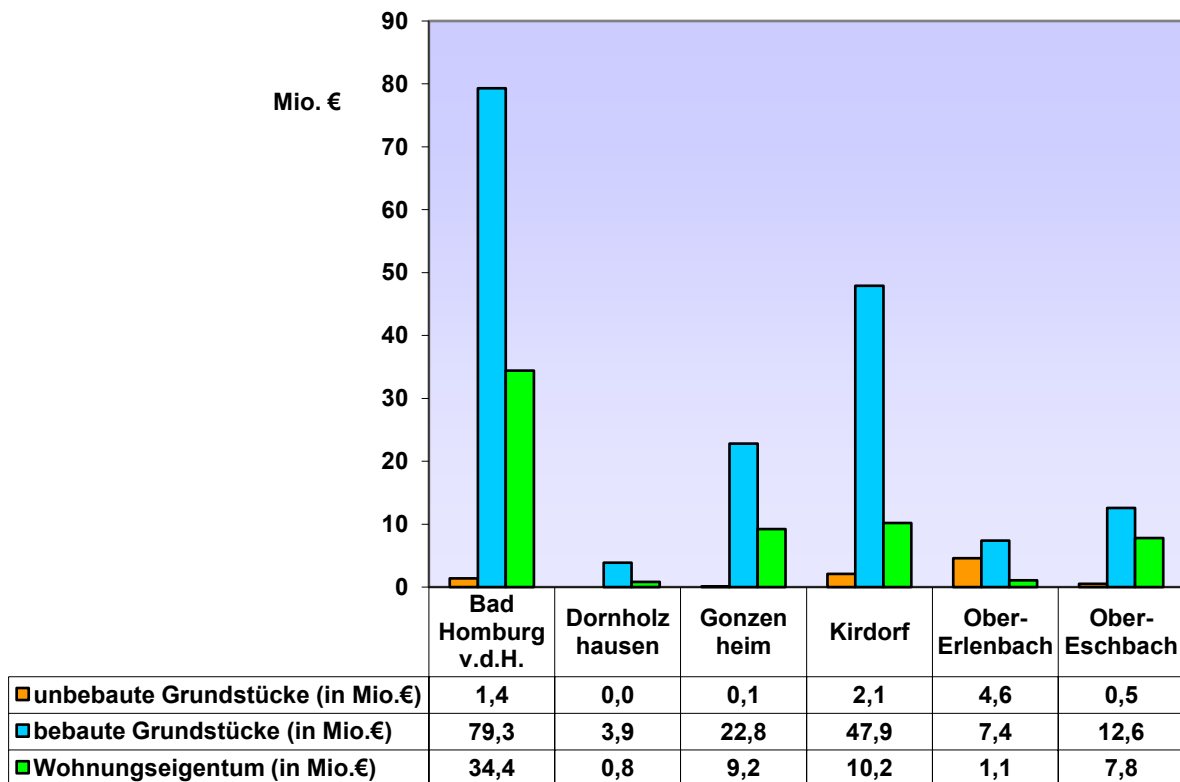


Abb.

4.2.3 – Geldumsatz in den Gemarkungen

4.3 Flächenumsatz bei Immobilien⁶

Landwirtschaftlich geprägt ist der hohe Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken in Ober-Erlenbach und Kirdorf. Ebenso nehmen die unbebauten Grundstücke mit ausgeprägter Landwirtschaft in Bad Homburg einen höheren Anteil am Flächenumsatz ein. Viel Wohnfläche bei ETW werden in Bad Homburg und Ober-Eschbach gehandelt.

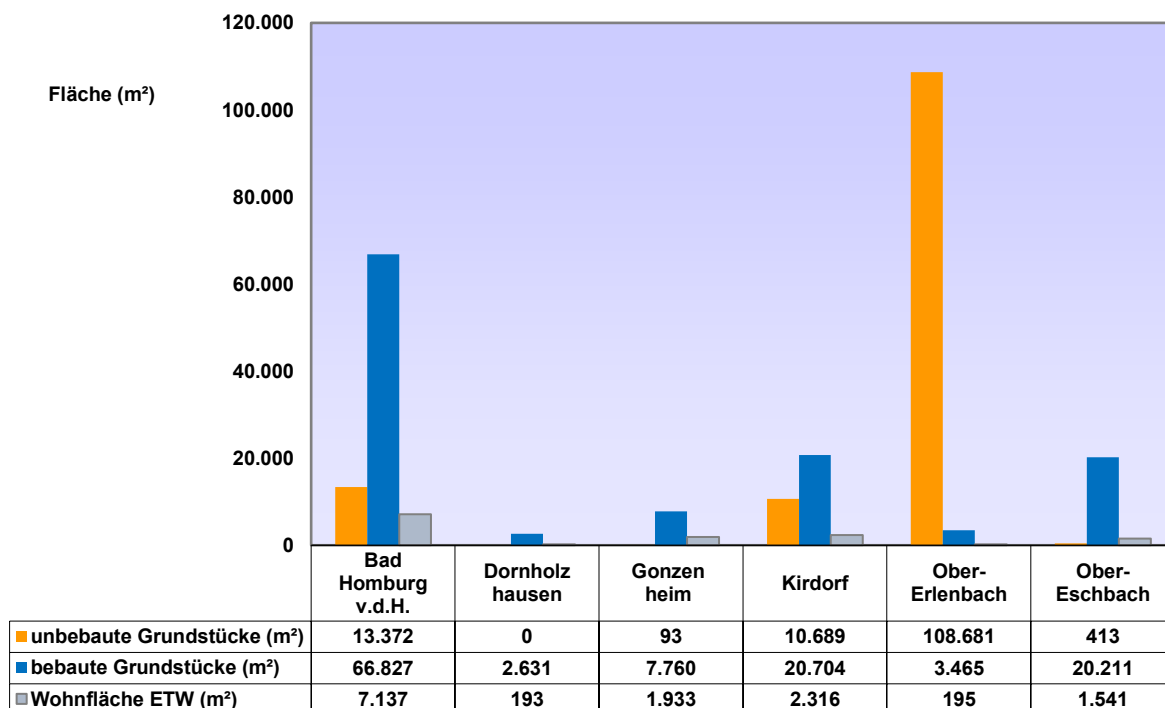


Abb. 4.3.1 – Flächenumsatz in den Gemarkungen

Für den Gesamtbereich der Stadt Bad Homburg dominiert bei unbebauter Fläche auch im Jahr 2025 die Landwirtschaft bei dem Flächenumsatz und bei bebauten Flächen die Wohnnutzung.

unbebaute Flächen	Umsatz m²	bebaute Flächen	Umsatz m²	Wohnfläche Umsatz m²
Wohnungsbau	5.912	Ein- Zwei-Dreifamilienhaus	44.202	13.315
Mischgebiet	0	Mehrfamilienhäuser	5.703	0
Gewerbe	0	Wohn-/Geschäftshaus	4.986	0
Bauerwartungsland	0	Gewerbe/Handel	36.980	0
Rohbauland	0	sonstige	29.727	0
Landwirtschaft	20.156			
Gartenland	3.287			
Forst	0			
Straßenfläche	0			
Ackerland	99.965			

Tab. 4.3 – Flächenumsatz nach Entwicklungszustand der Grundstücke und Nutzung

⁶ Bei den bebauten Grundstücken sind keine Käufe von Wohnungseigentum enthalten.

Die teilweise großen jährlichen Schwankungen liegen in der Regel im Verkauf individueller Einzelflächen begründet. In 2025 wurde zwar mehr bebaute Grundstücksfläche und mehr Wohnfläche ETW gehandelt als in 2023 und 2024 aber deutlich weniger als in dem Jahr 2021.⁷

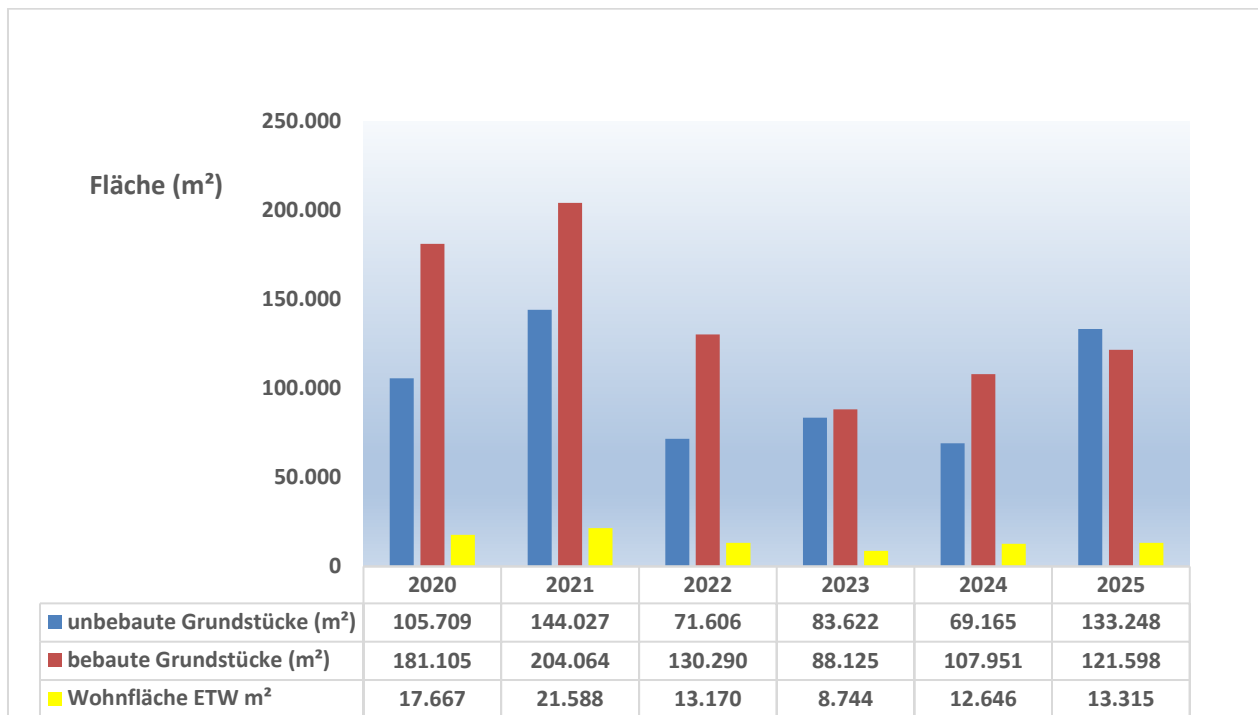


Abb. 4.3.2 – Entwicklung Flächenumsatz

⁷ Nicht berücksichtigt sind Kauffälle von Grundstücken unter 80 m²

5 Unbebaute Flächen

5.1 Kaufpreisentwicklung von Wohnbauland⁸

Um bessere Aussagen über Kaufpreise von Wohnbauland zu bekommen, wurden seit 2019 auch Abrissobjekte berücksichtigt. Seit 2019 war der Kaufpreis für Wohnbauland (Bauplätze) bis 2022 leicht steigend. In 2025 sind bei sehr geringen Käufen von Bauplätzen die Preise gegenüber 2024 gefallen.

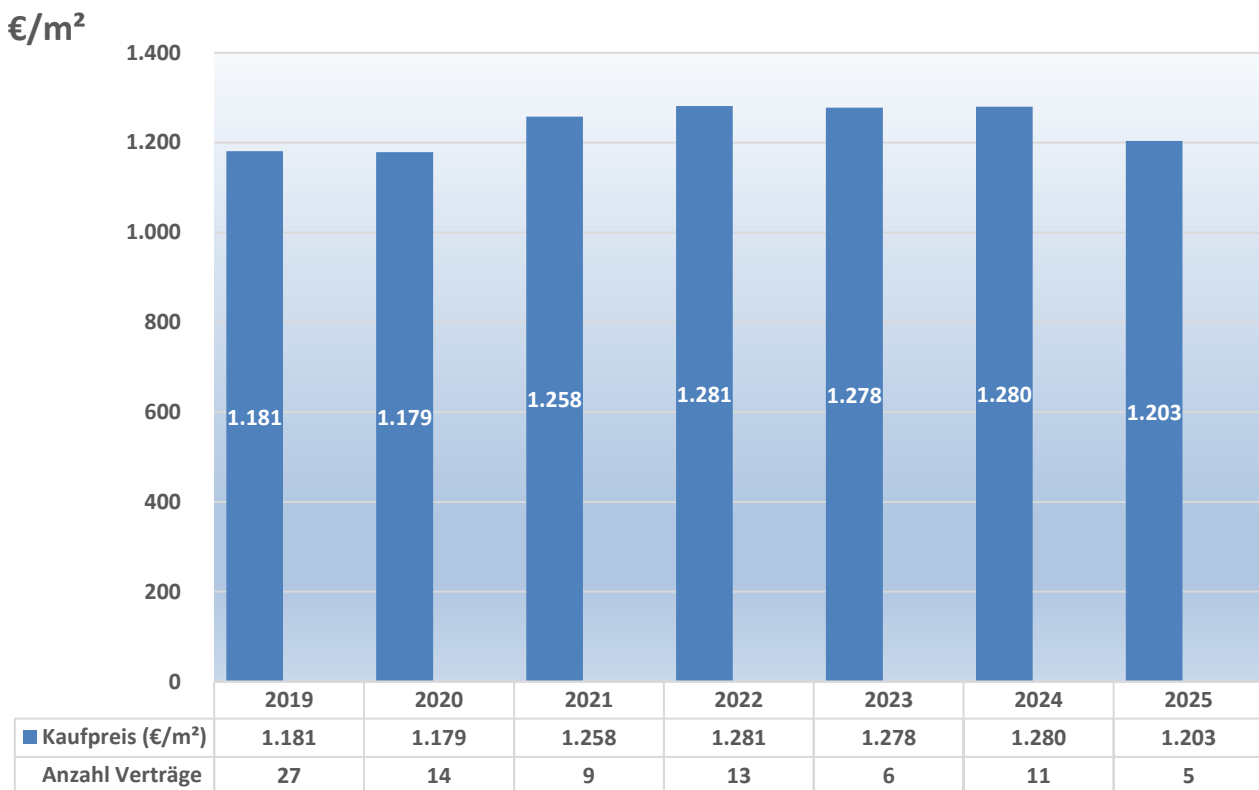


Abb. 5.1.1 – Kaufpreisentwicklung von Wohnbauland

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland hat sich in den letzten Jahren nicht stark bewegt, wobei der maximale Kaufpreis im Jahr 2021 mit €2.142 mehr als 11 Prozent höher lag als der maximale Kaufpreis im Jahr 2025 von €1.926. Im Durchschnitt ist der Kaufpreis von Wohnbauland bei €1.203 im Jahr 2025.

⁸ Teilweise berücksichtigt sind Grundstücke, die Infolge Abriss der alten Gebäude de facto Wohnbauland werden

Jahr	Kaufpreis (€/m²)	Kaufpreis (Minimum)	Kaufpreis (Maximum)	Fälle	mittlere Grundstücksgröße (m²)
2018	1.146	620	1.647	7	715
2019	1.181	620	1.647	27	667
2020	1.179	378	1.850	14	699
2021	1.258	838	2.142	9	753
2022	1.281	900	2.000	13	1.123
2023	1.278	865	1.834	6	712
2024	1.280	838	1.973	11	678
2025	1.203	820	1.926	5	1.163

Tab. 5.1 – Kaufpreisentwicklung von Wohnbauland / Anzahl Verträge

Die Bodenpreise sind relativ zu 2018 bis 2022 um knapp 12 Prozent gestiegen, auf diesem Niveau für zwei Jahre geblieben und im Jahr 2025 leicht gesunken.

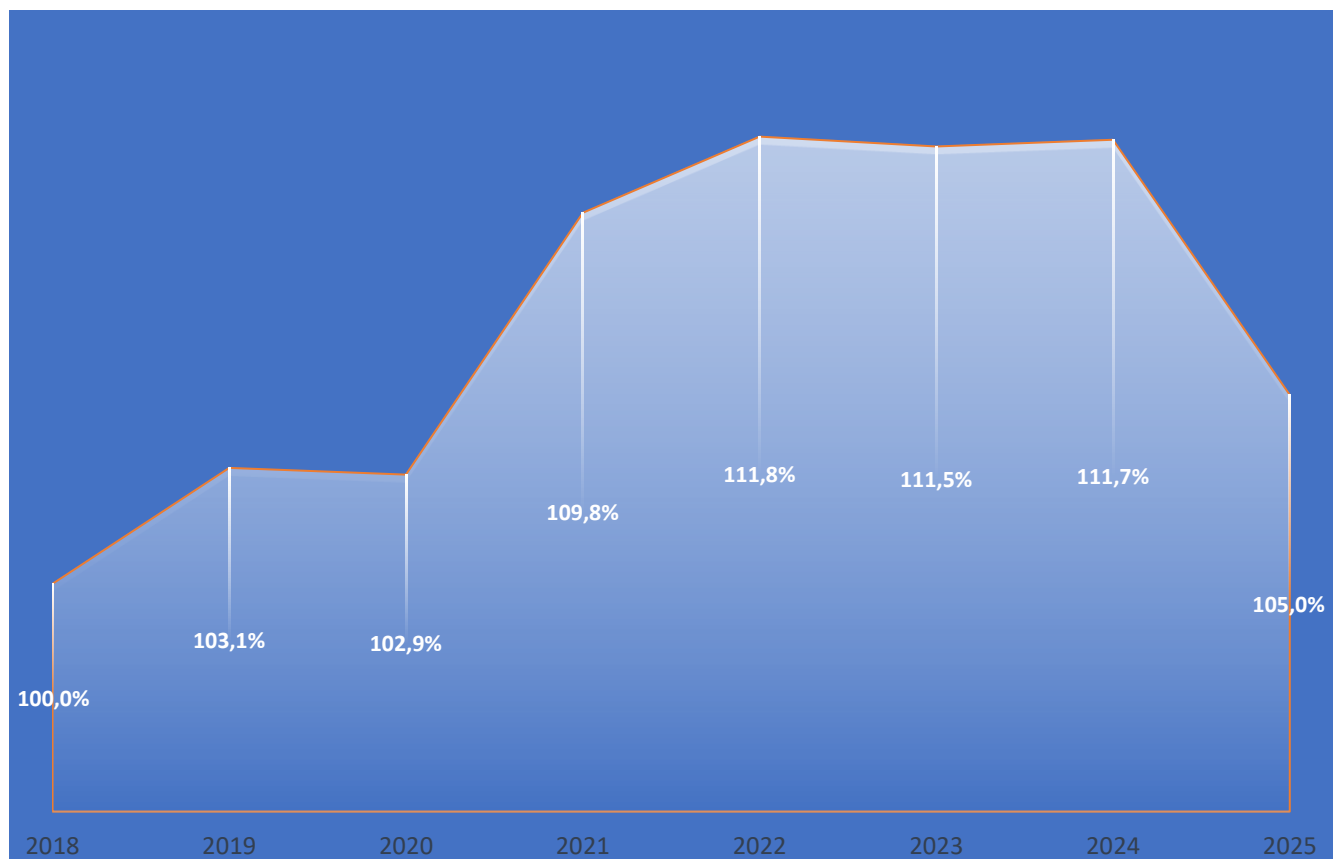


Abb. 5.1.2 – Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen – Basisjahr 2018

5.2 Bauerwartungsland / Rohbauland

In den Bodenentwicklungszuständen für Bauerwartungsland und Rohbauflächen gab es keine Kauffälle.

5.3 Kaufpreisentwicklung von Gewerbebauland

Reines Gewerbebauland wurde in den letzten Jahren kaum gehandelt. Teilweise fanden die Käufe in MK (Kerngebiet) statt. Insofern ist die Grafik von individuellen Kauffällen (tlw. für produzierendes Gewerbe, tlw. für hochwertige Bürobebauung) geprägt. In 2020 wurden ca. 13.400 m² gehandelt. Ein Kauf von ca. 3.200 m² in 2021 wurde mit 660 €/m² gehandelt. Da das Objekt nur als Arrondierungsfläche für ein Nachbargewerbe geeignet ist, wurde dieser Kauf vom Gutachterausschuss wenig als repräsentativ für Gewerbe in Bad Homburg v.d.H. angesehen. In 2023 wurden nur Flächen von 156 m² gehandelt. In 2024 und 2025 gab es keinen Kauf von Gewerbebauland.

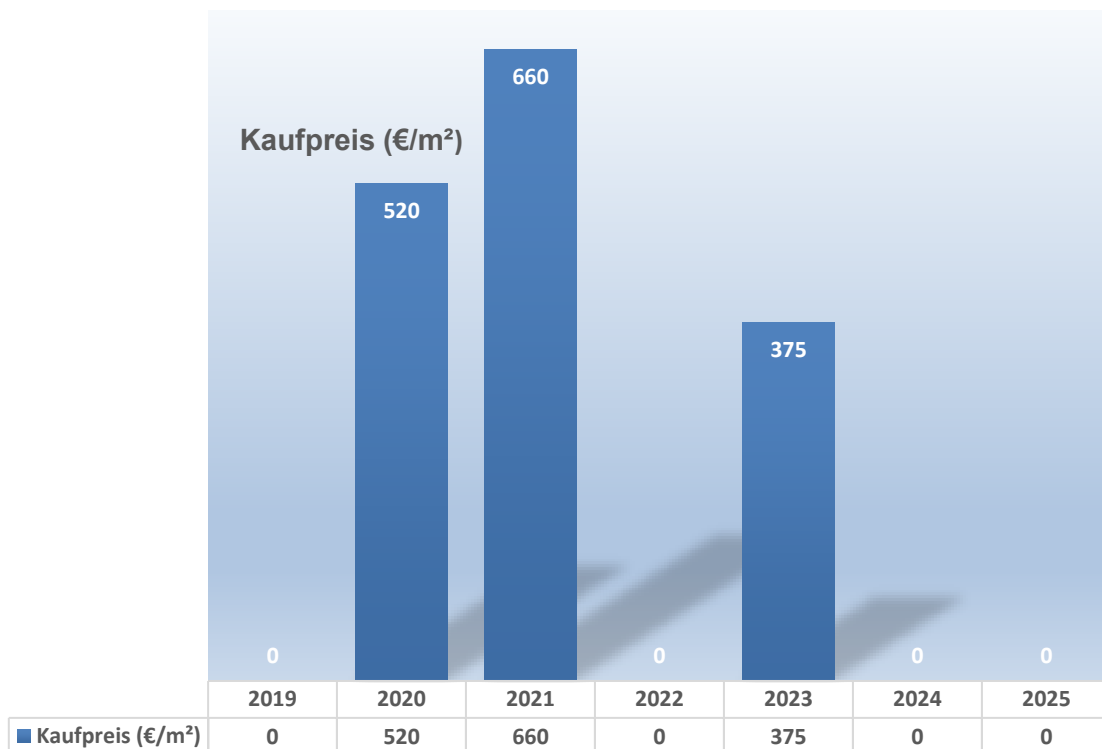


Abb. 5.3 – Kaufpreisentwicklung von Gewerbebauland

5.4 Kaufpreisentwicklung von landwirtschaftlichen Flächen

Bei landwirtschaftlichen Flächen wurden nur Kauffälle berücksichtigt, bei welchen aufgrund von Grundstücksgröße, Zuschnitt, Lage, tatsächlichen Gegebenheiten und der gezahlten Kaufpreise von einer rein landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden kann. Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen 2025 im Durchschnitt bei 6.118 m².

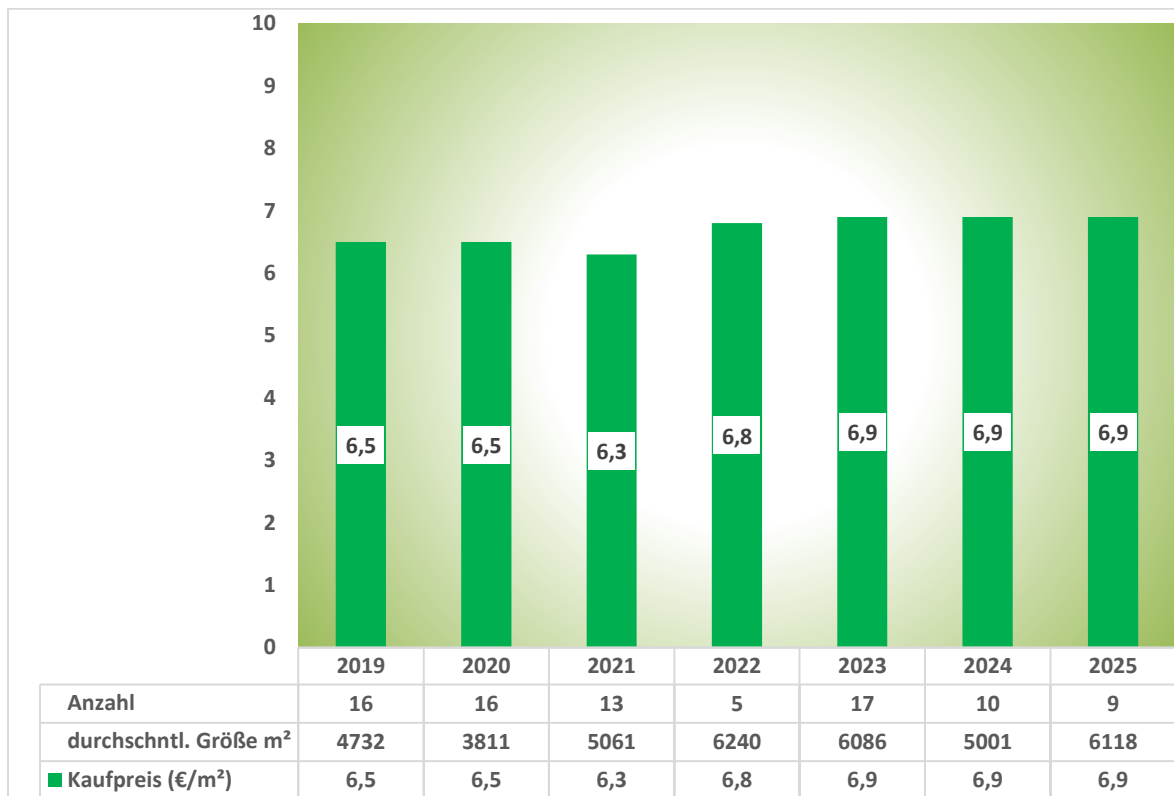


Abb. 5.4 – Kaufpreisentwicklung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

5.5 Kaufpreisentwicklung für sonstige Nutzung landwirtschaftlicher Flächen

Regelmäßig besteht ein Markt für Flächen, die aus unterschiedlichen Gründen zukünftig nicht mehr rein landwirtschaftlich genutzt werden. Neben freizeitlicher Nutzung dürften Arrondierungen zu anderen Grundstücken, Planungsmaßnahmen oder auch spekulative Überlegungen etc. im Vordergrund stehen. Die gezahlten Preise liegen seit 2019 zwischen 35 - 80 €/m² und damit erheblich über den Flächen mit rein landwirtschaftlicher Nutzung und über Kleingärten.



Abb. 5.5 - Kaufpreisentwicklung für sonstige Nutzung landwirtschaftlicher Flächen

5.6 Kaufpreisentwicklung von Gartenland

Typische Kleingartengrundstücke werden überwiegend in Kirdorf und Ober-Erlenbach gehandelt. Im Mittel der letzten 7 Jahre liegen die Kaufpreise bei ca. 20 €/m². Insgesamt werden immer weniger Kleingärten landwirtschaftlich genutzt. Dafür ist Freizeitnutzung zunehmend gefragt.



Abb. 5.6 - Kaufpreisentwicklung von Gartenland

6 Bodenrichtwerte

6.1 Definition

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt der Gutachterausschuss auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Dabei werden Richtwertzonen gebildet, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Bodenrichtwerte werden in der Regel für verschiedene Nutzungsarten bestimmt, z. B. für:

Wohnbauflächen
gemischte Bauflächen
gewerbliche Bauflächen
landwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte für Bauland, aber auch für andere Entwicklungsstufen, wie landwirtschaftliche Grundstücke, Bauerwartungsland und Rohbauland. Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt der Aufwuchs unberücksichtigt.

Da der Gutachterausschuss alle Kaufverträge erhält, ist er am besten dazu geeignet, als unabhängiges Gremium die Richtwerte aus den gezahlten Kaufpreisen abzuleiten. Diese Bodenwerte spiegeln also das Marktgeschehen am ehesten wieder.

6.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre zum Stichtag 01.01. eines jeden geraden Jahres. Die letzte Bodenrichtwertermittlung erfolgte aktuell zum 01.01.2026, die Nächste erfolgt mindestens zum Stichtag 01.01.2028. Um die Bodenrichtwerte – insbesondere der Finanzverwaltung – zeitnah bereit stellen zu können, erfolgt die Bekanntmachung der Bodenrichtwerte nach entsprechender Auswertung der vorliegenden Daten bis zum 01. April eines jeden geraden Jahres.

6.3 Bedeutung der Bodenrichtwerte

Da die Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für den Boden der jeweiligen Bodenrichtwertzonen ermittelt werden, können sie nicht alle individuellen Merkmale der einzelnen Grundstücke in einer Zone berücksichtigen. Dies kann erst im Rahmen von Verkehrswertgutachten erfolgen, die der Gutachterausschuss ebenfalls erstattet. Die Bodenrichtwerte bilden eine gute Grundlage für den Immobilienmarkt. Für die Marktteilnehmer ist der Bodenrichtwert aber keine verbindliche Vorgabe. Den Grundstückspreis gestalten insofern Käufer und Verkäufer in der Regel in freier Vereinbarung.

Die Bodenrichtwerte dienen aber z.B. der Finanzverwaltung für die Erhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuer. In anderen Fällen dienen sie als verbindlicher Parameter für die Ermittlung öffentlich rechtlicher Gebühren.

6.4 Bodenrichtwerte und Erschließungsbeitrag

Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich grundsätzlich auf den Zustand „erschließungsbeitragsfrei“. Das bedeutet, dass keine Erschließungskosten mehr zu erheben sind. Bei der Bewertung von Grundstücken mit einem anderen erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand (z.B. erschließungsbeitragspflichtiges Bauland) sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Auskünfte über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand von Grundstücken erteilt der Fachbereich Tiefbau der Stadt Bad Homburg.

6.5 GFZ-Umrechnung

Die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwerte beziehen sich im Regelfall auf ein bestimmtes Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, die sogenannte Geschossflächenzahl (GFZ). Die GFZ gibt das Verhältnis von Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche wieder. Bei abweichenden Bewertungsliegenschaften ist ggf. eine entsprechende Umrechnung mit sogenannten Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen⁹. Für Wohnbauflächen legt der Gutachterausschuss entsprechende Umrechnungs-koeffizienten zugrunde, die auch in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht sind. Bei gewerblichen Grundstücken ist ggf. eine lineare Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der GFZ vorzunehmen.

⁹ Bei Sachwertobjekten (1-2 Familienhäuser) sind im Berichtsjahr für Bad Homburg v. d. Höhe keine Abhängigkeiten des Bodenwertes von der GFZ nachzuweisen.

6.6 Übersicht der Bodenrichtwerte in Bad Homburg v. d. Höhe

Die Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2026) für Wohnbauflächen (so genannter Sachwertmarkt) liegen zwischen 800 €/m² und 2.000 €/m². Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen liegen zwischen 200 €/m² und 500 €/m², für gemischte Bauflächen und Kerngebiete zwischen 750 €/m² und 2.100 €/m². Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland) belaufen sich auf 6,9 €/m² und für Gartenland wurden 23,7 €/m² ermittelt.

Lagequalität	Wohnbauflächen (WA/WR)				Mischgebiet / Kerngebiet*				Gewerbliche Bauflächen		
	sehr gut	gut	mittel	mäßig	sehr gut	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Bad Homburg	1.850	1.400	1.125	800	2.100*	1.500	1.000		350		
Dornholzhausen	1.650	1.400	1.050			1.000			350		
Kirdorf	1.900	1.350	1.100	900		1.200				350	
Gonzenheim	2.000	1.400	1.050	900			750*		500		
Ober-Eschbach	1.400	1.200	900						300	250	
Ober-Erlenbach		1.100	900								200

Tab. 6.6 - Bodenrichtwertübersicht - Angaben in €/m² - Stichtag der Festlegung: 01.01.2026

6.7 Informationen über die Bodenrichtwerte in Bad Homburg v. d. Höhe

Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Bad Homburg v. d. Höhe ist telefonisch unter (06172) 100-6170 erreichbar. Eine gebührenfreie Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte ist während der üblichen Öffnungszeiten und zweckmäßigerweise nach Terminvereinbarung (Mo. und Fr. von 8:00 bis 12:00 Uhr und Mi. von 8:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr) in der Geschäftsstelle, Bahnhofstraße 16-18, 61343 Bad Homburg vor der Höhe, 3. OG, Raum 353 möglich. Schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle gegen eine Gebühr in Höhe von 20,- €/Richtwert.

Eine Bodenrichtwertkarte in analoger oder digitaler Form ist bei der Geschäftsstelle zum Preis von 60,- € erhältlich.

Die Bodenrichtwerte für den Bereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe können außerdem kostenfrei im Internet unter www.bad-homburg.de eingesehen werden. Über das Stadtinformationssystem (Stadtplan/Ebenen wählen/Planung und Bauen /Bodenrichtwerte) kann mittels Adresseingabe oder Flurstücks-Kennzeichen der jeweilige Kartenausschnitt mit dem Bodenrichtwert präsentiert werden.

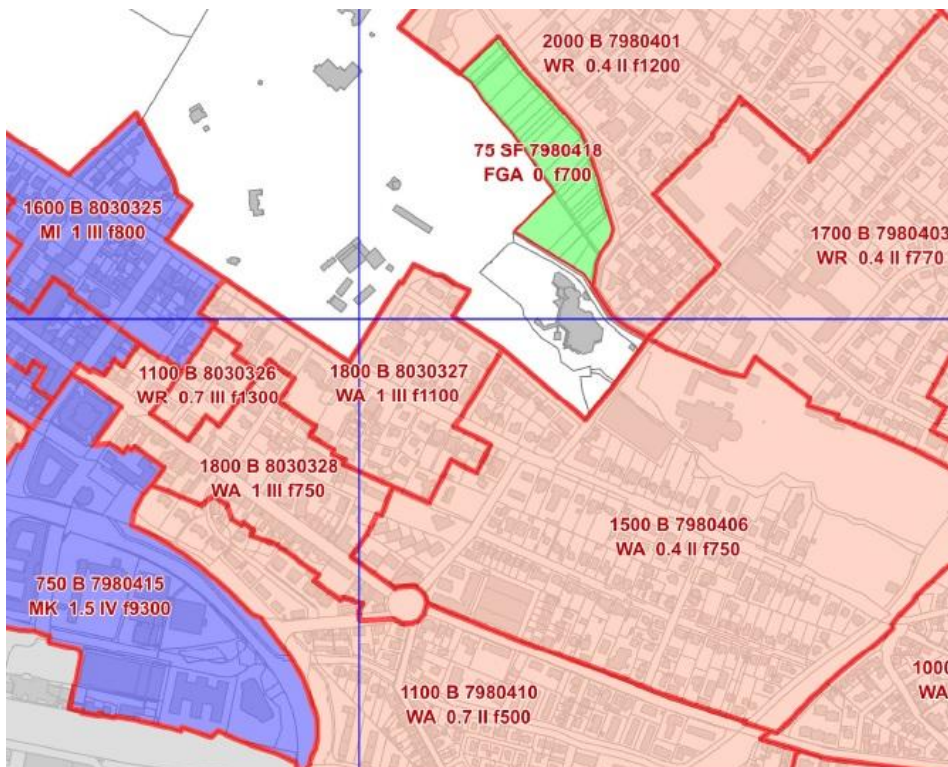


Abb. 6.7.1 - Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Ebenso sind die Bodenrichtwerte von Bad Homburg v. d. Höhe sowie nahezu flächendeckend sämtliche Bodenrichtwerte von Hessen im Internet unter www.boris.hessen.de oder www.geoportal.hessen.de einsehbar.

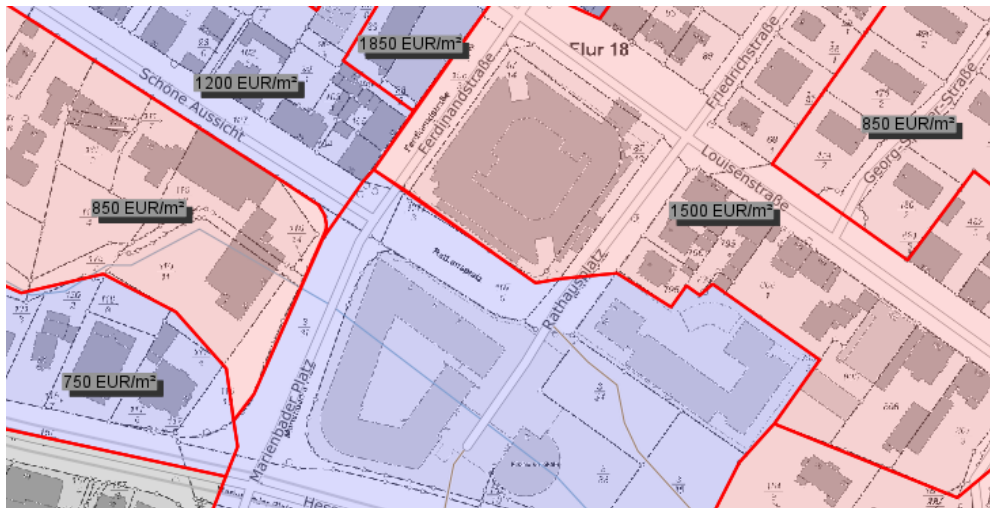
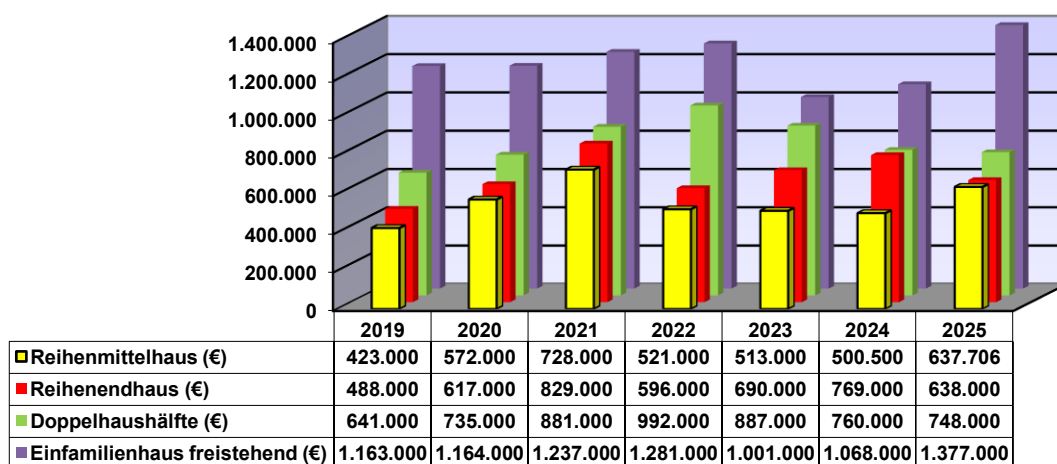


Abb. 6.7.2 – Übersichtskarte aus der Bodenrichtwertkarte von Hessen (Boris)

7 Bebaute Flächen

Mit dem Handel bebauter Grundstücke (mit Wohnungseigentum) wird regelmäßig der größte Geldumsatz im Immobilienbereich erzielt. Bei Einfamilienhäuser (freistehend) werden – wie zu erwarten - die höchsten Kaufpreise erzielt, bei Reihemittelhäuser werden die niedrigsten Kaufpreise bezahlt. Im Jahr 2025 betrug der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser (freistehend) mehr als das Doppelte eines Reihemittelhauses. In manchen Jahren wie z.B. im Jahr 2024 haben Reihenendhäuser einen höheren mittleren Kaufpreis als Doppelhaushälften.



7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

Mit 42 Kauffällen in 2025 wurden bei Wohnbaugrundstücken überwiegend **freistehende** Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt. Dies entspricht auch dem Kaufverhalten in den vorhergehenden Jahren.¹⁰ Ein- und Zweifamilienhäuser sind wegen Bauweise und geringer Preisabweichungen immer zusammengefasst. Im Folgenden immer als „Einfamilienhaus“ bezeichnet.

¹⁰ Da bei vielen Kauffällen keine Wohnungs- oder Nutzflächen vorliegen, sind diese nur aus vorliegenden Daten ermittelt.

Dies gilt für alle folgenden Betrachtungen von Gebäudeart und Nutzung.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche (€)
2023	39	1.000.718	275.000	2.000.000	175	658	5.718
2024	69	1.068.171	300.000	2.680.000	177	624	6.035
2025	42	1.376.922	300.000	4.250.000	229	678	6.002

Tab. 7.1.1 – Kaufpreise und Flächen

Die Häufigkeitsverteilung zeigt, dass gerade im hochpreisigen Sektor eine spezielle Nachfrage nach Immobilien besteht. Die durch hohe Wohnqualität geprägten Immobilien sind seit Jahren fester Bestandteil des Marktes.

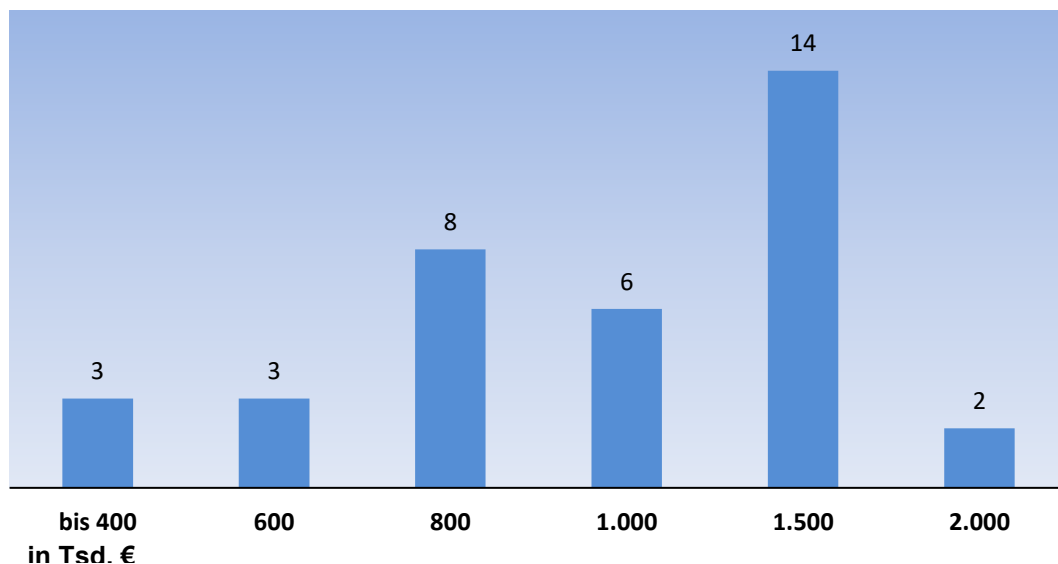


Abb. 7.1.1 – Häufigkeitsverteilung (Anzahl) nach Kaufpreisen 2024

Die guten Wohnlagen der hangnahen Ortsteile sowie die Lagen in Nähe von Zentrum und Kurpark zeigen ein tendenzielles Preisgefälle von West nach Ost.

7.1.1 Einfamilienhäuser - Kauffälle in den Gemarkungen

Ortsteil	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
Bad Homburg v.d.H.	12	1.255.083	220	611	5.705 €
Dornholzhausen	1	2.745.000	280	1.969	9.804 €
Gonzenheim	10	1.918.644	250	643	7.675 €
Kirdorf	12	1.332.317	236	721	5.645 €
Ober-Erlenbach	3	688.500	200	583	3.443 €
Ober-Eschbach	4	696.250	192	584	3.626 €

Tab. 7.1.2 – Kauffälle in den Stadtteilen

7.2 Einfamilienhäuser, nicht freistehend / Villen

7.2.1 Nichtfreistehende Einfamilienhäuser

Nicht freistehende Einfamilienhäuser bilden einen eher kleinen Markt, der geprägt wird von Gebäuden in alter Ortslage, geringen Grundstücksgrößen, Grenzbebauung und tlw. auch alter Bausubstanz.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
2023	10	655.100	200.000	1.650.000	140	209	4.679
2024	9	569.578	100.000	1.015.000	167	358	3.411
2025	6	681.250	80.000	1.605.000	147	308	4.634

Tab. 7.2.1 – Kaufpreise und Flächen von nichtfreistehenden Einfamilienhäusern

7.2.2 Villen/hochwertige Objekte – freistehend – ab 2.000.000 €

In Bad Homburg, Dornholzhausen, Kirdorf und Gonzenheim besteht ein Markt für Grundstücke in guten und sehr guten Lagen sowie hochwertiger Bauweise (u.a. Villen). Die preisbestimmenden Bodenrichtwerte hierzu liegen überwiegend zwischen 1.650 – 2.000 €/m².¹¹

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
2023	8	3.436.000	2.100.000	6.950.000	309	1069	11.120 €
2024	11	3.909.091	2.200.000	8.410.000	334	1123	11.704 €
2025	5	4.081.250	3.007.250	6.000.000	383	1285	10.656 €

Tab. 7.2.2 – Kaufpreise und Flächen von Villen

¹¹ Diese Kauffälle sind in der Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser (7.1) nicht enthalten.

7.3 Doppelhaushälften

7.3.1 Kaufpreise und Flächen von Doppelhaushälften

Der Markt für Doppelhaushälften hat in 2025 gegenüber 2024 und 2023 wieder leicht zugenommen. Die Preisentwicklung hat indessen abgenommen.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche (€)
2023	9	887.000	600.000	1.480.000	149	357	5.953
2024	11	760.227	460.000	1.059.500	149	381	5.102
2025	14	747.654	325.000	1.230.000	166	360	4.504

Tab. 7.3.1 – Kaufpreise und Flächen von Doppelhaushälften

Die eine Hälfte der Käufe erfolgte in der Preislage bis 700.000 €. Die andere Hälfte der Käufe fand um 800.000 € sowie in hochpreisigen Bereichen bis über 1 Mio. € statt.

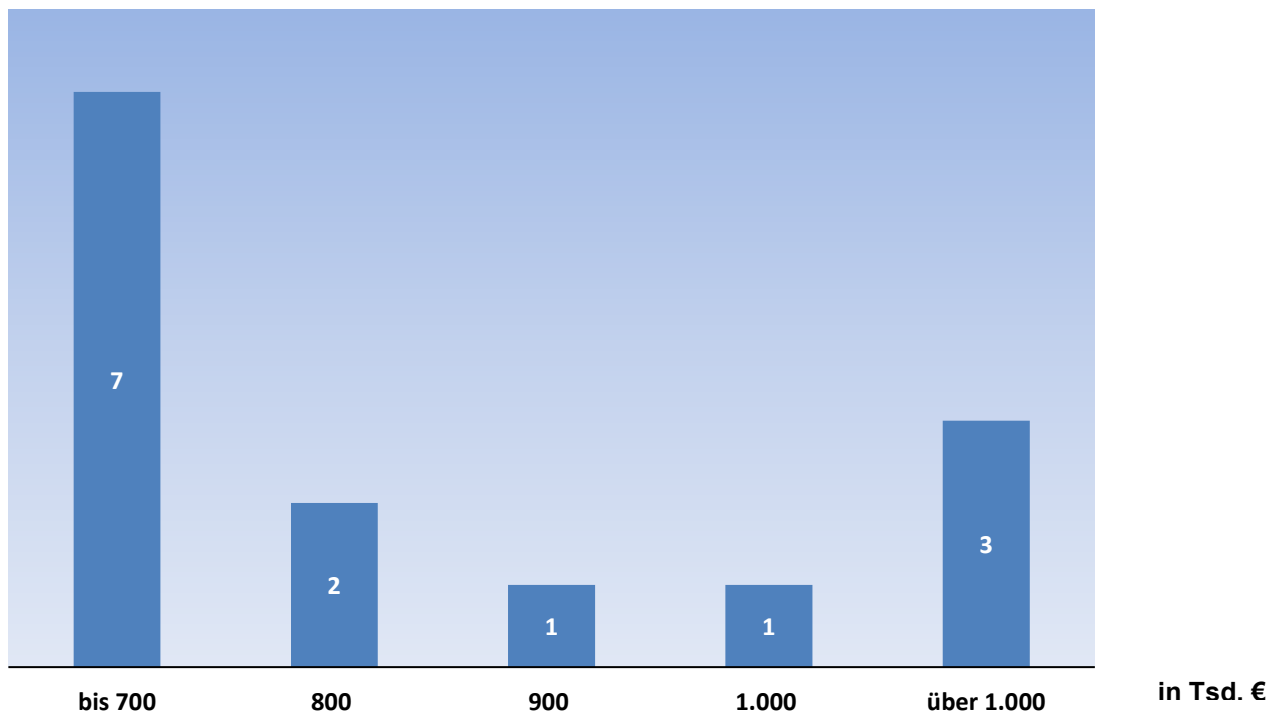


Abb. 7.3.1 – Häufigkeitsverteilung (Anzahl) nach Kaufpreisen 2025

7.3.2 Doppelhaushälften - Kauffälle in den Gemarkungen

Die durchschnittliche Wohnfläche bei den Doppelhaushälften in den Stadtteilen variiert zwischen 133 m² und fast der doppelten Fläche von 250 m². Ähnlich variiert der mittlere Kaufpreis von 567.000 € bis zu 1.097.500 €.

Ortsteil	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
Bad Homburg v.d.H.	5	730.000	168	307	4.345 €
Dornholzhausen	1	615.000	174	420	3.534 €
Gonzenheim	1	597.150	150	353	3.981 €
Kirdorf	2	1.097.500	250	489	4.390 €
Ober-Erlenbach	2	567.500	133	193	4.267 €
Ober-Eschbach	3	720.000	135	494	5.333 €

Tab. 7.3.2 – Kauffälle in den Stadtteilen

7.4 Reihemittelhäuser

7.4 Reihemittelhäuser - Kaufpreise und Flächen

Die Reihemittelhäuser gehören unter den Einfamilienhäusern naturgemäß zum unteren Preissegment. Die Grundstücksgrößen der gehandelten Objekte sind entsprechend gering. In 2025 wurden eine vergleichbare Anzahl an Reihemittelhäuser wie in den Vorjahren gehandelt. Der mittlere Kaufpreis liegt mit 638 Tsd. € deutlich höher als in den Vorjahren.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
2023	18	513.000	200.000	1.000.000	116	248	4.422
2024	20	500.540	290.000	940.000	118	234	4.242
2025	17	637.706	220.000	1.386.000	137	256	4.655

Tab. 7.4.1 – Kaufpreise und Flächen

In 2025 ist die große Spannbreite bei den Preisen für Reihenmittelhäuser bemerkenswert. So war der Minimalpreis 220 Tsd. €, aber es gab es auch Transaktion bis zum Sechsfachen dieses Betrages.

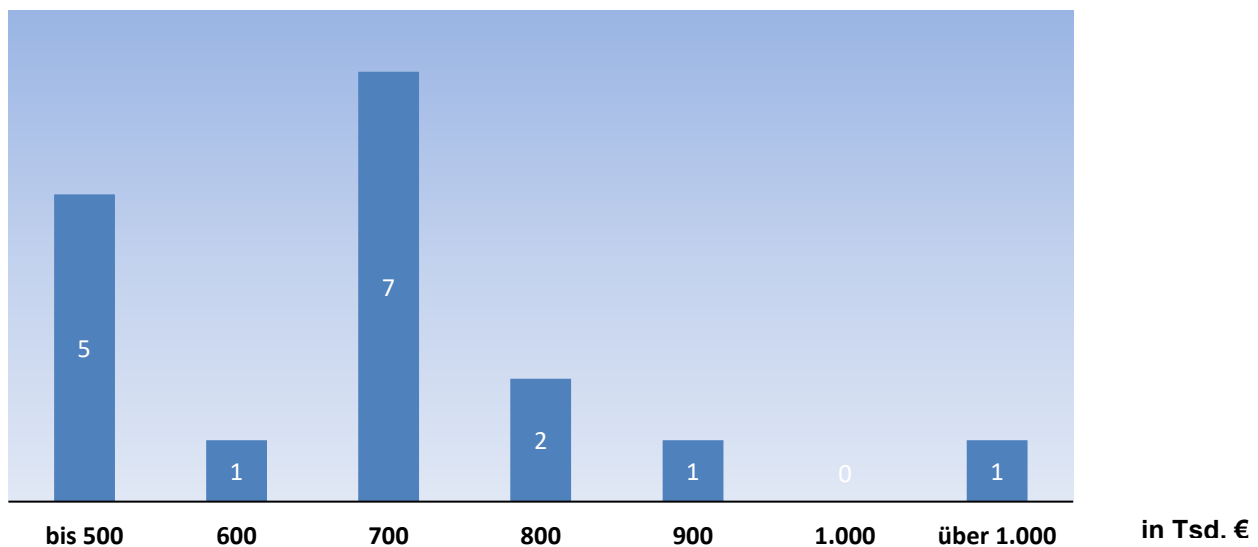


Abb. 7.4.1 – Häufigkeitsverteilung (Anzahl) nach Kaufpreisen 2025

Reihenmittelhaus - Kauffälle in den Gemarkungen

Ortsteil	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgroße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
Bad Homburg v.d.H.	8	533.333	126	256	4.233 €
Dornholzhausen	2	620.000	135	331	4.593 €
Gonzenheim	1	632.000	140	312	4.514 €
Kirdorf	2	697.500	149	287	4.681 €
Ober-Erlenbach	2	1.068.000	166	214	6.434 €
Ober-Eschbach	2	635.000	147	197	4.320 €

Tab. 7.4.2 – Kauffälle in den Stadtteilen

7.5 Reihenendhäuser

Für Reihenendhäuser werden regelmäßig höhere Kaufpreise gezahlt als für Reihenmittelhäuser. In Einzelfällen lagen die Kaufpreise im Bereich von Doppelhaushälften. Dies ergibt sich aufgrund vergleichbarer Nutzungsmöglichkeiten.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
2023	11	690.000	320.000	1.150.000	160	327	4.313
2024	8	769.250	480.000	1.174.000	146	366	5.269
2025	11	638.000	410.000	985.000	142	299	4.493

Tab. 7.5.1 – Kaufpreise und Flächen

Die Kaufpreisverteilung verdeutlicht, dass im Jahr 2025 bevorzugt Reihenendhäuser bis 600 Tsd. € gehandelt wurden. Aber im Jahr 2025 gab es auch ein Verkauf eines Reihenendhauses für 1 Mio. €.

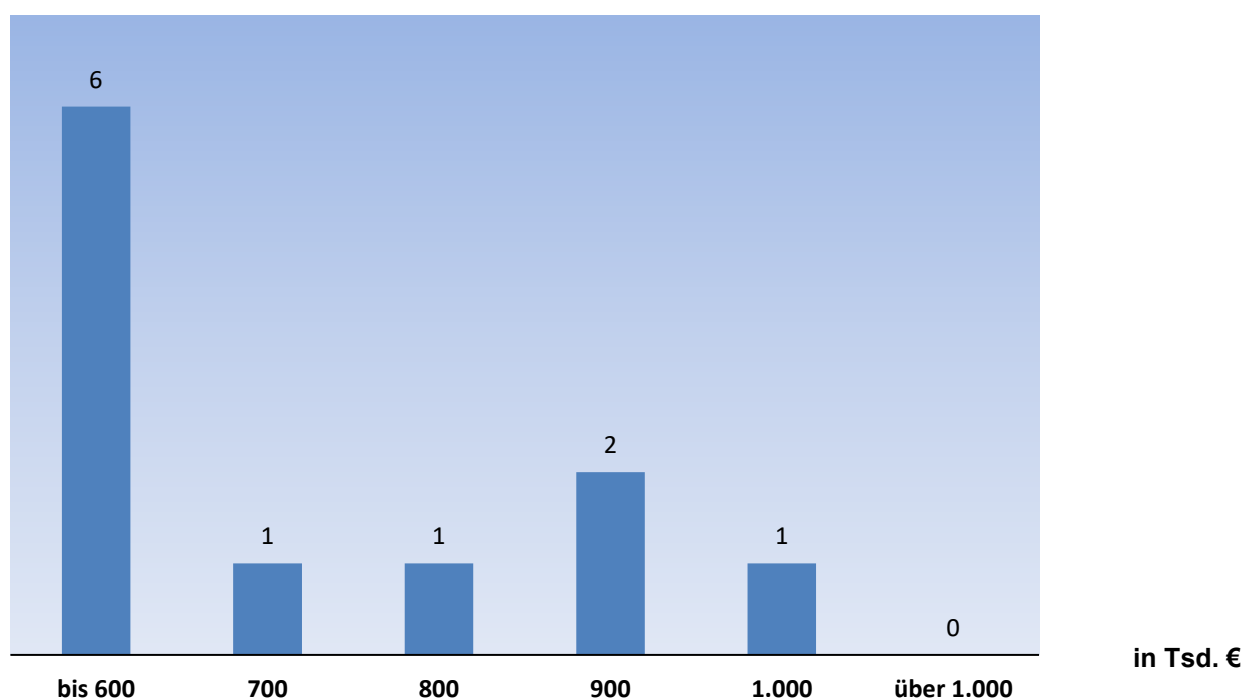


Abb. 7.5.1 – Häufigkeitsverteilung (Anzahl) nach Kaufpreisen 2025

Reihenendhaus - Kauffälle in den Gemarkungen

Ortsteil	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
Bad Homburg v.d.H.	8	677.000	142	305	4.768 €
Dornholzhausen	0				
Gonzenheim	0				
Kirdorf	1		134	437	3.843 €
Ober-Erlenbach	2		142	203	3.838 €
Ober-Eschbach	0	515.000			
		545.000			

Tab. 7.5.2 – Kauffälle in den Stadtteilen

7.6 Dreifamilienhäuser

Der Umsatz bei diesen Ertragswertobjekten ist relativ gering. Im Berichtsjahr 2025 gab es 3 Verkaufsfälle, im Jahren 2024 war es nur 1 Verkaufsfall.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
2023	2	993.000	536.000	1.450.000	159	222	6.245 €
2024	1	650.000	650.000	650.000	166	530	3.916 €
2025	3	1.223.000	920.000	1.520.000	344	446	3.555 €

Tab. 7.6 – Kaufpreise und Flächen

7.7 Mehrfamilienhäuser / Wohnanlagen

Mehrfamilienhäuser können sich stark in der Grundstücksgröße und im Kaufpreis unterscheiden. In den Jahren 2023 bis 2025 liegt die Spannbreite für die Kaufpreise zwischen unter 300.000€ und 15 Mio. €.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)
2023	3	598.000	525.000	710.000	494
2024	6	2.069.000	292.000	5.181.000	1.458
2025	6	3.989.000	420.000	9.763.000	2.273

Tab. 7.7 – Kaufpreise und Flächen

7.8 Wohn- und Geschäftshäuser

Bei den gemischt genutzten Wohn-/Gewerbeimmobilien bestimmt der gewerbliche Nutzungsanteil der vorwiegend in guten Geschäftslagen befindlichen Objekte (Wohn- und Geschäftshäuser, mit und ohne Läden) die hohen Kaufpreise. Die Kauffälle liegen tlw. in der Innenstadt von Bad Homburg, bei Bodenrichtwerten zwischen 1.500 – 2.100 €/m². Auch hier handelt es sich überwiegend um Gebäude mit älterem Baujahr, tlw. 1900. Während es im Jahr 2023 Verkäufe mit einem Maximalpreis von mehr als 42,5 Mio. € gibt, ist im Jahr 2025 der Maximalpreis bei unter 2,4 Mio. €,

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohn-/Nutzfläche (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Kaufpreis je m ² Wohn-/Nutzfläche
2023	6	8.731.000	1.270.000	42.592.000	5.009	3.038	3.446
2024	7	1.346.500	600.000	3.156.900	240	915	3.038
2025	4	1.458.000	532.000	2.350.000	365	1.246	6.405

Tab. 7.8 – Kaufpreise und Flächen

7.9 Bürogebäude

Bei Bürogebäuden gibt es regelmäßig wenige Kauffälle, so dass Einzelobjekte die Darstellung des Marktgeschehens innerhalb eines Geschäftsjahres stark beeinflussen. In der Mehrzahl werden Büros als Geschäftshaus mit Wohnungen oder als Geschäfts- / Verwaltungsgebäude ausgewiesen.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)
2021	2	41.475.000	1.700.000	65.949.000	3.004
2022	1	20.000.000			
2024	1	17.400.000			
2025	1	13.200.000			

Tab. 7.9 – Kaufpreise und Flächen

7.10 Geschäfts- / Verwaltungsgebäude

Bei Geschäfts-/Verwaltungsgebäuden gibt es in 2022, 2023 und 2025 jeweils einen Verkauf.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)
2022	1	19.900.000	17.668
2023	1	68.682.000	
2025	1	6.400.000	

Tab. 7.10 – Kaufpreise und Flächen

7.11 Kaufpreisübersicht bebauter Grundstücke nach Gebäudearten für 2025

Auf dem Immobilienmarkt dominiert – wie seit Jahren – das freistehende Einfamilienhaus bei relativ hohen Wohnflächenpreisen. Insgesamt ist zu beachten, dass der Kaufpreis der Liegenschaft auch von der Grundstücksgröße mit hohen Bodenpreisen beeinflusst ist.

Gebäudetyp	Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche	Anzahl
Einfamilienhaus, freistehend	6.143	35
Einfamilienhaus, nicht freistehend	4.634	6
Villa > 2.000.000 €	10.656	5
Doppelhaushälfte	4.504	14
Reihenendhaus	4.493	11
Reihenmittelhaus	4.650	17
Dreifamilienhaus	3.555	3
Mehrfamilienhaus/Wohnanlagen	k. Angaben	6
Gesch.-u.Verwaltungsgebäude	k. Angaben	1
Bürogebäude	k.Angaben	1
Wohn- und Geschäftshaus	3.995	4

Tab. 7.11 – Kaufpreise je m² Wohn-/Nutzfläche

7.12 Bebaute Grundstücke nach Bodenrichtwerten

Die Verteilung aller Kauffälle von bebauten Grundstücken ist nach Gebäudetyp und Bodenrichtwerten tabellarisch dargestellt. Die dargestellten Kaufpreise sind jeweils Mittelwerte. Dabei ist zu beachten, dass die Bodenrichtwerte auf den Stichtag 01.01.2026 bezogen sind und einzelne Werte mangels Umfang der Kauffälle von der erwarteten Systematik abweichen können. Für bestimmte Bereiche liegen naturgemäß keine Kauffälle vor. EFH freistehend beinhalten auch Zweifamilienhäuser.

	Einfamilienhäuser					
Bodenrichtwerte (€/m²)	EFH freistehend	DHH	RH	REH	EFH nicht freistehend	Villa > 2,0 Mio. €
bis 899	541.000		711.500		314.000	
900 - 999	1.085.500	595.000	750.000	545.000		
1000 - 1099	587.000	786.000	394.000	647.000		
1100 - 1199		731.000	692.000	598.000		
1200 - 1299	1.031.000	598.000	675.000	440.000	540.000	
1300 - 1399			620.000			
1400 - 1499	1.076.000			852.000	1.000.000	
1500 - 1599	1.100.000					
ab 1600	2.033.000				1.605.000	4.081.000

Bodenrichtwerte (€/m²)	Dreifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser
bis 499			
500 - 599			
600 - 699			
700 - 799			
800 - 899			
900 - 999			
1000 - 1099		450.000	
1100 - 1199			
1200 - 1299		3.810.000	
1300 - 1399			
1400 - 1499			
1500 - 1599			
über 1600		5.500.000	2.875.000

Tab. 7.12 – Kaufpreise in € - sortiert nach Bodenrichtwerten (Stichtag 01.01.2026)

7.13 Bebaute Grundstücke nach Baujahren (Baualtersstufen)

Die Verteilung aller Kauffälle von bebauten Grundstücken ist nach Baualtersstufen tabellarisch dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass einzelne Werte mangels Umfang der Kauffälle von der erwarteten Systematik abweichen können. Die Baualtersstufen sind in Anlehnung an den IMB-Deutschland festgelegt. Die Mittelwerte beinhalten nur Kauffälle mit Angabe des Baujahres.

	Baualtersstufe					Neubau
Kaufpreise in €	bis 1918	1919 - 1949	1950 -1977	1978-1990	1991-2016	2017-2025
Einfamilienhaus freist.			977.000	1.140.000	1.546.000	
Doppelhaushälfte	1.230.000		844.000	724.000	785.000	889.000
Reihenhaus			464.000	590.000	570.000	1.386.000
Reihenendhaus			746.000	790.000		
EFH nicht freistehend	837.000		452.000	500.000	1.015.000	
Villa > 2 Mio. €				3.007.000	4.188.000	
Dreifamilienhaus				650.000		
Mehrfamilienhaus					5.500.000	7.200.000
Wohn- und Geschäftshaus		1.885.000	1.661.000			

Tab. 7.13 – Kaufpreise in € - sortiert nach Baualtersstufen

7.14 Bebaute Grundstücke nach Grundstücksgrößen

Die Verteilung aller Kauffälle von bebauten Grundstücken ist nach Grundstücksgrößen tabellarisch dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass einzelne Werte mangels Umfang der Kauffälle von der erwarteten Systematik abweichen können.

	Grundstücksgröße in m²				
Kaufpreise in €	100-299	300-399	400-499	500-599	600-699
Einfamilienhaus freist.		798.000	1.190.000	1.204.000	1.088.000
Doppelhaushälfte	442.000	695.000	769.000	817.000	
Reihenhaus	556.000	675.000	383.000		
Reihenendhaus		705.000	722.000		
EFH nicht freistehend		599.000		500.000	
Villa > 3 Mio. €					
Dreifamilienhaus		889.000			
Mehrfamilienhaus		560.000	710.000		
Wohn- und Geschäftshaus		1.102.000			525.000
Grundstücksgröße in m²					
Kaufpreise in €	700-799	800-899	900-999	ab 1000	
Einfamilienhaus freistehend	1.250.000	1.492.000	1.500.000	1.744.000	
Doppelhaushälfte					
Reihenhaus					
Reihenendhaus					
EFH nicht freistehend					
Villa > 3 Mio. €				6.000.000	
Dreifamilienhaus					
Mehrfamilienhaus					
Wohn- und Geschäftshaus				2.680.000	

Tab. 7.14 – Kaufpreise in € - sortiert nach Grundstücksgrößen

8 Wohnungseigentum

8.1 Kaufpreise (€/m²) für Neubauwohnungen, Wiederverkauf und Umwandlung

Bei Wohnungseigentum unterscheidet der Markt in der Regel nach Erstbezug (Neubau), Wiederverkauf und Umwandlung von Wohnungen im Bestand.

Insgesamt liegen die Preise bei Neubauwohnungen um den Faktor **1,8** über den Preisen wiederverkaufter Wohnungen. Allerdings zeigt eine genauere Betrachtung des Marktes bei Wiederverkäufen ein differenzierteres Bild (vgl. Abschnitt 8.2).

Bei der Umwandlung von Wohnungseigentum liegt für 2025 nur 1 Kauffall vor. Hier beträgt der Kaufpreis Faktor **0,8** des Preises beim Wiederverkauf.

Soweit Eigentumswohnungen vermietet sind und dem Gutachterausschuss solche Mieten vorliegen, sind diese angegeben.¹²

Die Kaufpreise gelten für Eigentumswohnungen ohne KFZ-Stellplatz, Garagen und Einbauküchen.

Wohnungseigentum (Neubau)

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€/m²)	Minimalpreis (€/m²)	Maximalpreis (€/m²)	mittlere Wohnfläche (m²)	Miete (€/m²)
2023	9	6.853	6.639	7.363	98	k. Angaben
2024	7	7.099	6.234	8.302	107	k. Angaben
2025	11	7.588	6.042	8.805	121	k. Angaben

Tab. 8.1.1 – Kaufpreise, Flächen und Mieten

Wohnungseigentum (Wiederverkauf)

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€/m²)	Minimalpreis (€/m²)	Maximalpreis (€/m²)	mittlere Wohnfläche (m²)	Miete (€/m²)
2023	168	3.826	1.727	6.863	80	12,5
2024	193	3.668	1.578	8.352	78	12,3
2025	155	3.887	1.500	10.508	84	13,9

Tab. 8.1.2 – Kaufpreise, Flächen und Mieten

¹² Die Auswertungen basieren mangels Mieten von allen Kaufpreisen auf einer ausreichenden Teilmenge sämtlicher Kauffälle (Tab. 8.1.1 – 8.1.3, Spalte 2-6). Ebenso sind Verwandtschaftskäufe und Erbpachten nicht enthalten.

Wohnungseigentum (Umwandlung)

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€/m²)	Minimalpreis (€/m²)	Maximalpreis (€/m²)	mittlere Wohnfläche (m²)	Miete (€/m²)
2023	1	3.571	3.571	3.571	56	11,5
2024	2	3.258	3.058	3.458	55	10,6
2025	1	2.988	2.988	2.988	60	9,8

Tab. 8.1.3 – Kaufpreise, Flächen und Mieten

Naturgemäß bestimmen überwiegend Wiederverkäufe das Marktgeschehen. Umwandlungsobjekte wurden nur wenige gehandelt. Neubauten in Erbpacht und Verwandtschaftskäufe sind nicht enthalten. Ebenso sind Käufe ohne Wohnflächenangabe nicht enthalten. Daher können die Zahlen der Abbildung von den Tabellen 8.1.1 bis 8.1.3 abweichen.

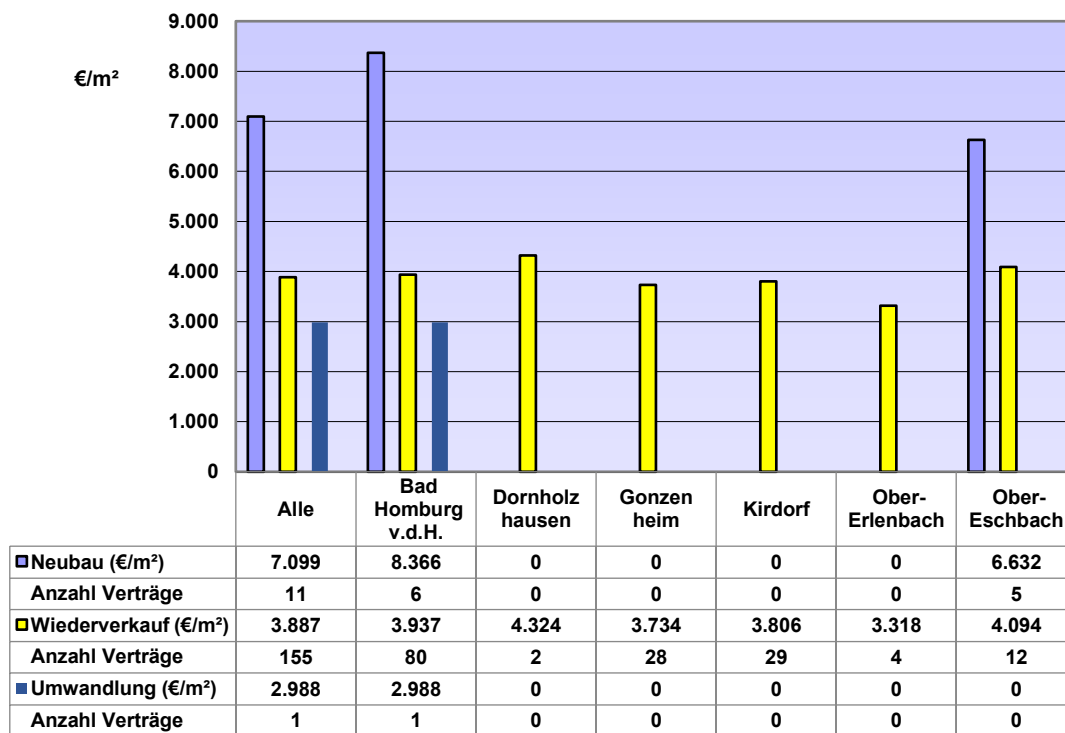


Abb. 8.1 – Kaufpreise nach Stadtteilen

8.2 Kaufpreise (€/m²) nach Baujahr ¹³

Die Differenzierung der in 2025 getätigten Kauffälle nach Baujahr zeigt, in welchem Maß die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen mit zunehmendem Alter abnehmen. Erkennbar werden Wohnungen, die über ca. 30 Jahre alt sind, niedriger gehandelt. Hier dürften Modernisierungs-/Renovierungsbedarf den Preis beeinflussen. Vor 1919 errichtete Gebäude erzielen aufgrund ihrer tlw. repräsentativen Bauweise und umfassenderer Modernisierung in manchen Jahren erkennbar gute Preise. Die Altersstufen sind den Angaben des IMB Deutschland angepasst. Verträge ohne Kenntnis des Baujahres oder der Wohnfläche sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Anzahl beinhaltet aber auch solche Verträge.

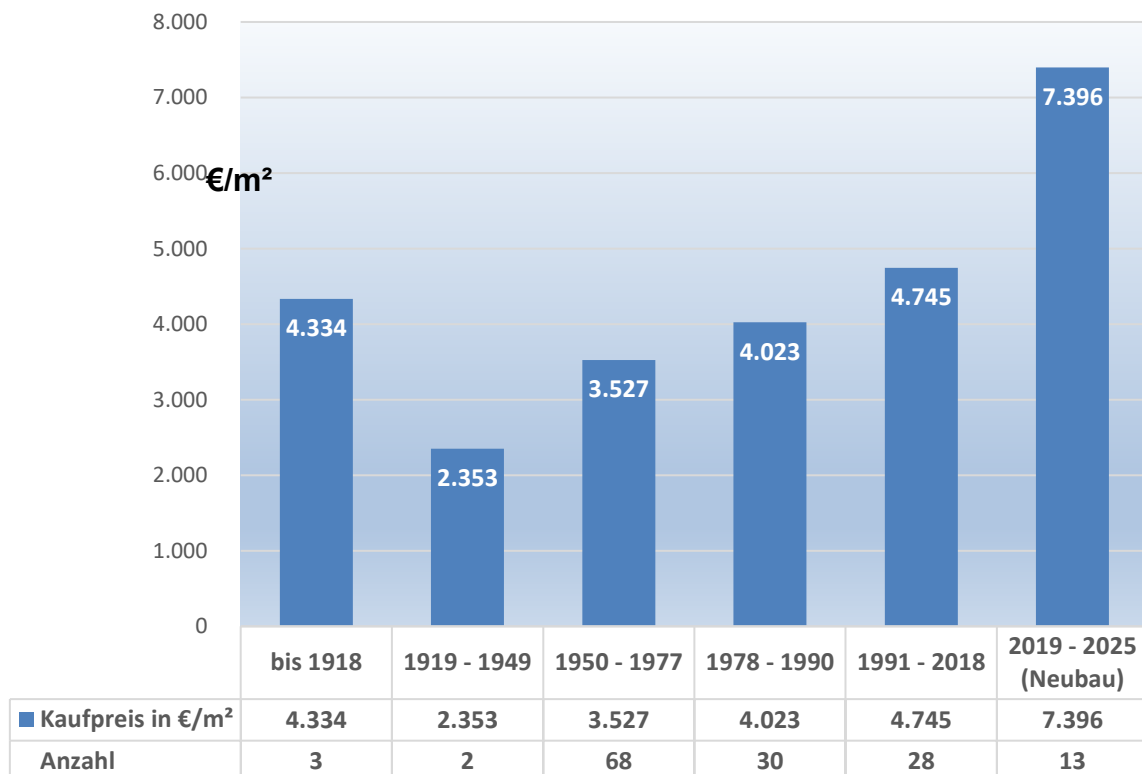


Abb. 8.2 - Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr

¹³ Die Auswertungen umfassen Neubau, Wiederverkauf und Umwandlung

8.3 Kaufpreise (€/m²) nach Wohnungsgröße

Für das gesamte Gebiet Bad Homburg v. d. Höhe steigen die Kaufpreise wie auch in den vorhergehenden Berichtsjahren bei größeren Wohneinheiten. Die Nachfrage nach derartigen Eigentumswohnungen in überwiegend sehr guten Lagen (hohe Bodenpreise) und einer stark gehobenen Ausstattung führt nach wie vor zu über dem Durchschnitt liegenden Kaufpreisen in Bad Homburg. In vielen anderen Städten Deutschlands werden für kleinere Wohnungen höhere Kaufpreise pro m² gezahlt als für größere Wohnungen. Verträge ohne Kenntnis der Wohnflächen sind in der Auswertung nicht enthalten.

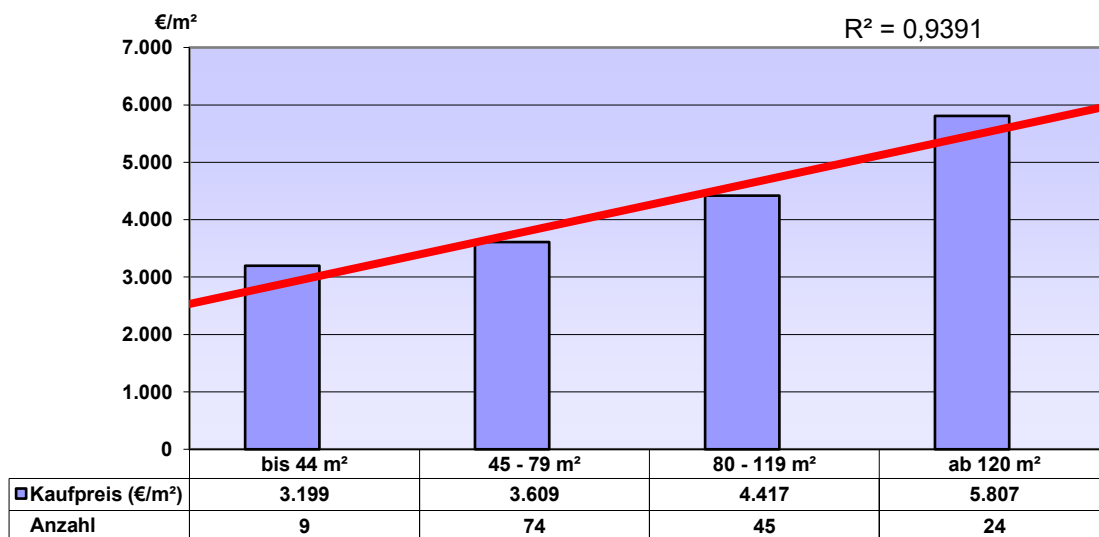


Abb. 8.3 – Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Wohnungsgröße

8.4 Kaufpreisentwicklung (€/m²) bei Wohnungseigentum

Bis 2020 zeigte sich in allen Kategorien ein marktkonformer Anstieg der Kaufpreise. Seitdem sind Preisschwankungen zu beobachten. Im Jahr 2025 wird ein ähnliches Preisniveau wie 2023 beim Wiederverkauf erreicht. Bei Neubauten bewegen sich die Preise bei ca. 7.600 €/m² und damit auf dem höchsten Niveau innerhalb der letzten sieben Jahren.

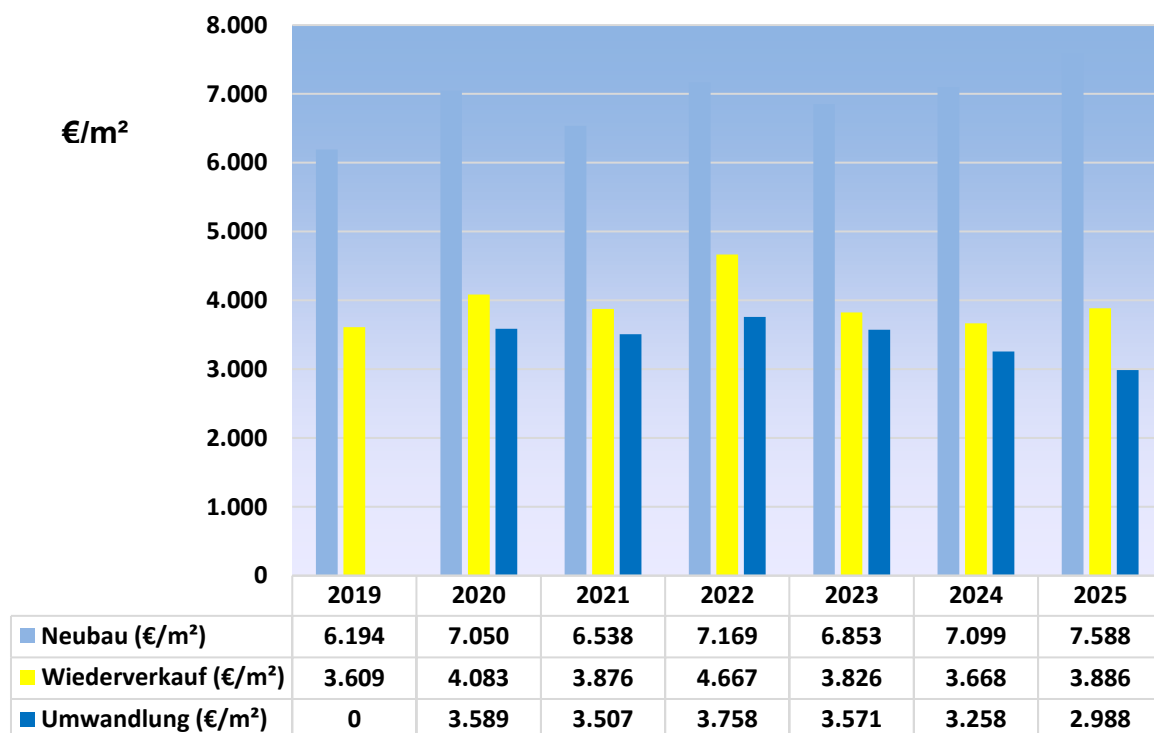


Abb. 8.4 - Kaufpreisentwicklung bei Wohnungseigentum

8.5 Entwicklung der mittleren Wohnungsgröße bei Neubauten

Seit 2020 sind die durchschnittlichen Wohnungsgrößen bis 2022 erkennbar rückläufig, da eine größere Zahl kleinerer Wohnungen zum Kauf stand. In 2023, in 2024 und in 2025 hat die durchschnittliche Wohnungsgröße wieder zugenommen. Käufe ohne Angabe der Wohnungsgröße sind in der Abbildung nicht enthalten.

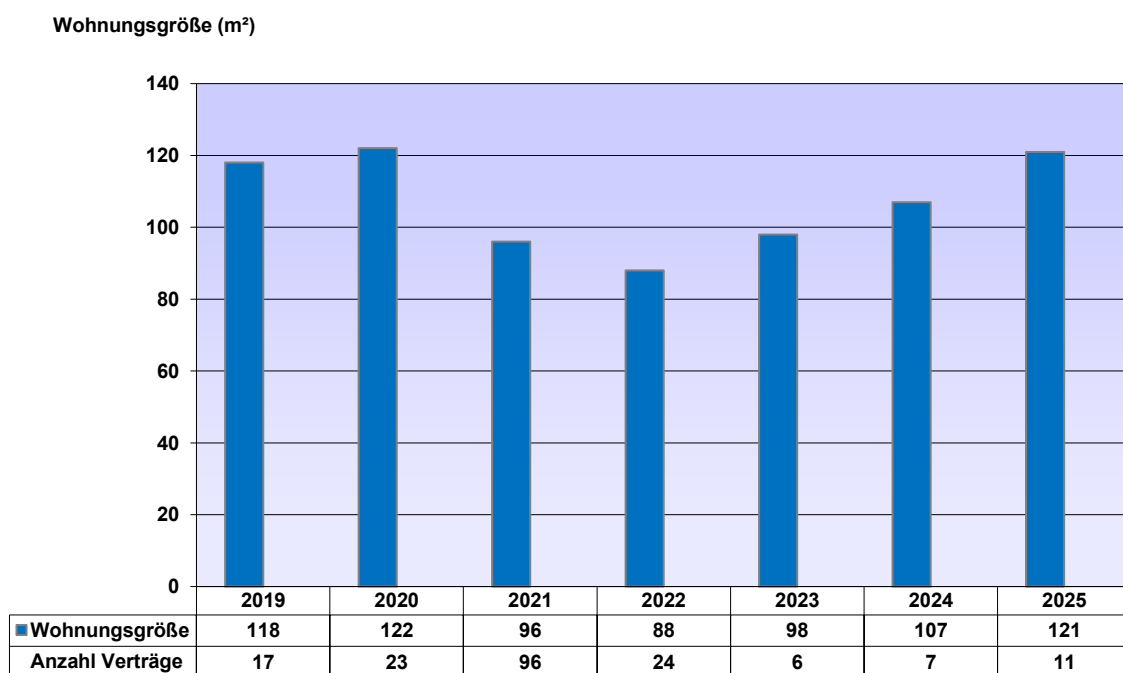


Abb. 8.5 - Wohnungseigentum (Neubau) - Entwicklung der Wohnungsgrößen

8.6 Kaufpreise nach Bodenrichtwerten

Während Neubauten in dem Bodenrichtwertbereich von 1.200 bis über 1.600 €/m² liegen, verteilen sich Wiederverkäufe über alle Zonenrichtwerte. Dabei ist zu beachten, dass die Bodenrichtwerte auf den Stichtag 01.01.2026 bezogen sind. Die Tabelle zeigt, dass der Kaufpreis bei ETW nur bedingt vom Bodenwert beeinflusst ist.

Bodenrichtwerte (€/m ²)	Neubau (€/m ²)	Wiederverkauf (€/m ²)	Umwandlung (€/m ²)
bis 499		3.841	
500 - 599			
600 - 699			
700 - 799			
800 - 899		4.074	
900 - 999		3.862	
1000 - 1099		3.647	
1100 - 1199		3.714	2.988 €
1200 - 1299		3.914	
1300 - 1399		3.888	
1400 - 1499	7.935	3.677	
1500 - 1599		4.251	
über 1600	8.221	4.717	

Tab. 8.6 - Wohnungseigentum - Entwicklung nach Bodenrichtwerten

8.7 Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Standardstufen¹⁴

Die Betrachtung nach Standardstufen zeigt, dass Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale den Kaufpreis erheblich beeinflussen. Es ist allerdings zu beachten, dass die mittleren Kaufpreise auch von Lage, Baujahr sowie Wohnungs-/Grundstücksgröße beeinflusst sind. Die Standardstufen steigen je nach Qualität und Ausstattungsmerkmalen an (z.B. Stufe 1 = einfach, Stufe 5 = stark gehoben). Kauffälle mit den Standardstufen 1 wurden nicht gehandelt.

Standardstufe	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€/m²)
1		
2	16	2.970
3	121	3.813
4	19	6.899
5	2	7.563

Tab. 8.7 - Eigentumswohnungen nach Standardstufen

¹⁴ Es wurden nur Kauffälle mit Angaben zur Standardstufe ausgewertet. Die Stufen der Gebäudestandards entsprechen der Anlage 4 der ImmoWertV vom 14. Juli 2021.

8.8 KFZ-Stellplätze und Garagen (tlw. in Tiefgaragen)

Die Angaben sind aus Kauffällen für Wohnungseigentum oder Einzelhausverkäufen abgeleitet. Zu den Stellplätzen sind auch solche mit Carport gerechnet. (**Dies führt zu einer durchschnittlichen Erhöhung des Kaufpreises um ca. 30 % gegenüber Verkäufen eines unbebauten freien Stellplatzes).

Jahr	Tiefgarage (€) *		Einzelgarage (€)		Stellplätze frei (€) **	
	Wieder verkauf	Erst verkauf	Wieder verkauf	Erst verkauf	Wieder verkauf	Erst verkauf
2024	22.500	30.000	16.100	25.000	11.000	15.000**
2025	22.500	30.000	16.600	25.000	9.500	14.000**

Tab. 8.8 – KFZ-Stellplätze und Garagen

Nachrichtlich zur Information hier erstmals detailliert zu TG-Stellplätzen in 2024 und 2025:

Hinweis: bei * Duplex Parker in TG je Platz ca. € 10.000 im WV (Wiederverkauf), je Platz im EV (Erstverkauf) ca. € 13.000, * Vierfach Parker je Stellplatz anteilig im WV+EV ca. € 8.000

9 Mieten

Bei der Auswertung von Kaufverträgen lassen sich u.a. auch Rückschlüsse auf Mietpreise für Wohnraum ziehen. Dazu liegen dem Gutachterausschuss vom Eigentümer mitgeteilte Mietpreise für Wohnhäuser (freistehend, Reihenhäuser etc.) sowie vermieteter Eigentumswohnungen vor. Die Angaben beruhen insofern nicht auf speziellen und umfassenden Mietpreiserhebungen und können einen Mietspiegel etc. nicht ersetzen. Die abgeleiteten Mieten dürften - mit den genannten Einschränkungen - aber den Vermietungsmarkt in Näherung abbilden.

Nähere Angaben sind aus dem seit 16.12.2025 gültigen qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zu entnehmen.

9.1 Wohnhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss für 2025 mangels Markts und infolge mangelnder Angaben nur wenige Kauffälle mit Mietangaben für vermietete Gebäude vor. Aufgrund dieser eingeschränkten Menge wurden die Mieten aus den Jahren 2022 - 2025 ausgewertet.

Eine Unterscheidung der Mietpreise nach Ortsteilen ergab keine systematischen Unterschiede. Auch die Gebäudestellung (freistehend, Reihenhäuser etc.) bei Einfamilienhäusern zeigte keine signifikanten Mietpreisdifferenzen.

Eine Differenzierung nach Ausstattungsmerkmalen (Standardstufen) war nicht möglich.

Mieten für Wohnhäuser und Geschäfte für 2025, sowie dem Zeitraum 2022 – 2025

Gebäudeart	2025 €/m²	2022 - 2025 €/m²
Ein- Zweifamilienhaus	13,8	12,6
Mehrfamilienwohnhaus / Mietwohnhaus	11,7	11,1
Wohn- und Geschäftshaus	13,9	12,3
Büro- und Geschäftshaus	14,0	10,8

Tab. 9.1 - durchschnittliche Mieten nach Gebäudeart

Die Mietangaben sind Durchschnittswerte für gesamt Bad Homburg v. d. Höhe.

9.2 Mietpreise aus vermieteten Eigentumswohnungen

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss nur die begrenzte Anzahl von 19 Kauffällen für vermietete Eigentumswohnungen mit Mietangaben für 2025 vor (€/m² Kaltmieten). Zum Vergleich wurden auch die Mieten von 22 Objekten aus dem Jahr 2024 wiedergegeben.

Zeitraum	2024		2025	
Ausstattung	Miete (von - bis)	Mittelwert	Miete (von - bis)	Mittelwert
einfach	8,7 - 11,3	9,5	8,9 - 11,5	9,7
mittel	10,8 - 16,2	12,5	10,9- 16,6	13,2
gehoben	13,9 - 18,20	16,1	14,8 - 19,50	16,5
stark gehoben				
Gesamtmittel		11,9		13,0
Anzahl		22		19

Tab. 9.2.1 – Mietpreise für Eigentumswohnungen (€/m²) in Bad Homburg v. d. Höhe

Die Mieten bei Wiederverkauf liegen im Mittel bei 13,0 €/m². Es zeigt sich, dass Ausstattungsstandards (Tab. 9.2.1) und Lage (Tab. 9.2.2) erheblichen Einfluss auf die Mieten nehmen. In überwiegender Zahl sind die Wohnungen laut Käuferangaben dem mittleren Standard zuzuordnen. Eine Differenzierung nach Wohneinheiten oder Stockwerken ergaben keine signifikanten Einflüsse.

Zeitraum	2023 - 2025			
Gemarkung	Ausstattungs- standard	Miete (von - bis)	durchschnittliche Miete (€/m ²)	Mittelwert aus allen Mieten
Bad Homburg	einfach	8,7 - 11,3	9,3	
	mittel	11,5 - 14,2	13,2	
	gehoben	13,9-18,20	16,5	
	stark gehoben			12,3
Dornholzhausen	einfach			
	mittel			
	gehoben			
	stark gehoben			
Gonzenheim	einfach	9,2 - 9,6	9,4	
	mittel	11,0 - 14,2	12,8	
	gehoben			
	stark gehoben			11,7
Kirdorf	einfach			
	mittel	10,7 - 13,2	11,7	
	gehoben			
	stark gehoben			11,5
Ober-Eschbach	einfach			
	mittel	11,6	13	
	gehoben			
	stark gehoben			12,2
Ober-Erlenbach	einfach			
	mittel	11,0 - 11,50	11,3	
	gehoben			
	stark gehoben			11,3

Tab. 9.2.2 – Mietpreisspannen in den Ortsteilen (€/m²)

Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

10 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Abs. 2 BewG¹⁵

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisdaten der Stadt Bad Homburg v.d.H. abgeleitet und sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. U.a. werden sie von der Finanzverwaltung für Ermittlungen nach dem ErbStRG benötigt. Sie sind aus Kaufpreisen von 2025 abgeleitet und liefern für viele Zwecke (z. B. für Steuern oder Gebührenfestsetzungen) ausreichende Immobilienwerte. **Keinesfalls können Sie Verkehrswertgutachten, welche die individuellen Gegebenheiten einer Immobilie berücksichtigen, ersetzen.**

Parameter zur Ermittlung der Vergleichs- und Anpassungsfaktoren

- Bodenrichtwert
- Wohnfläche
- Baujahr
- Grundstückgröße

¹⁵ Die Daten für den Bereich Bad Homburg v. d. H werden von der ZGGH für die landesweite Auswertung „Vergleichsfaktoren der Gutachterausschüsse des Landes Hessen 2025“ in normierten Auszügen übernommen. Die Kauffälle von Bad Homburg v. d. Höhe sind dort in die Tabellen des Marktbereiches 5 eingeflossen.

10.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnfläche m²	Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)	500 €/m² bis 599 €/m² (550 €/m²)	600 €/m² bis 699 €/m² (650 €/m²)	700 €/m² bis 799 €/m² (750 €/m²)	800 €/m² bis 899 €/m² (850 €/m²)
100	5.447	5.900	6.353	6.806	7.259
110	5.053	5.465	5.877	6.289	6.700
120	4.725	5.103	5.480	5.858	6.235
130	4.447	4.796	5.144	5.493	5.841
140	4.209	4.533	4.857	5.180	5.504
150	4.003	4.305	4.607	4.909	5.211
160	3.823	4.106	4.389	4.672	4.955
170	3.664	3.930	4.197	4.463	4.729
180	3.522	3.774	4.025	4.277	4.529
190	3.395	3.634	3.872	4.111	4.349
200	3.281	3.508	3.734	3.961	4.187
210	3.178	3.394	3.610	3.825	4.041
220	3.085	3.291	3.496	3.702	3.908
230	2.999	3.196	3.393	3.590	3.787
240	2.921	3.109	3.298	3.487	3.676
250	2.848	3.030	3.211	3.392	3.573

Tab. 10.1.1 (EFH/ZFH), Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	900 €/m ² bis 999 €/m ² (950 €/m ²)	1.000 €/m ² bis 1.099 €/m ² (1.050 €/m ²)	1.100 €/m ² bis 1.199 €/m ² (1.150 €/m ²)	1.200 €/m ² bis 1.299 €/m ² (1.250 €/m ²)	1.300 €/m ² bis 1.400 €/m ² (1.350 €/m ²)
100	7.712	8.165	8.618	9.071	9.524
110	7.112	7.524	7.936	8.348	8.760
120	6.613	6.990	7.368	7.745	8.123
130	6.190	6.538	6.887	7.235	7.584
140	5.827	6.151	6.475	6.798	7.122
150	5.513	5.815	6.117	6.419	6.721
160	5.238	5.522	5.805	6.088	6.371
170	4.996	5.262	5.529	5.795	6.062
180	4.780	5.032	5.284	5.535	5.787
190	4.588	4.826	5.064	5.303	5.541
200	4.414	4.640	4.867	5.093	5.320
210	4.257	4.473	4.688	4.904	5.120
220	4.114	4.320	4.526	4.732	4.938
230	3.984	4.181	4.378	4.575	4.772
240	3.864	4.053	4.242	4.431	4.619
250	3.754	3.936	4.117	4.298	4.479

noch Tab. 10.1.1 (EFH/ZFH), Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Korrekturwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

		Korrekturwert in €/m ²							
		Baujahr							
		1950 bis 1954 (1952)	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2020)
Grundstücksgröße m ²	300	-1.950	-1.775	-1.557	-1.339	-1.120	-902	-684	-466
	400	-1.615	-1.441	-1.222	-1.004	-786	-567	-349	-131
	500	-1.280	-1.106	-888	-669	-451	-233	-14	204
	600	-946	-771	-553	-335	-116	102	320	538
	700	-611	-437	-218	0	218	437	655	873
	800	-277	-102	116		553	771	989	1.208
	900	58	233	451	669	888	1.106	1.324	1.542
	1.000	393	567	786	1.004	1.222	1.441	1.659	1.877
	1.100	727	902	1.120	1.339	1.557	1.775	1.993	2.212
	1.200	1.062	1.237	1.455	1.673	1.892	2.110	2.328	2.546
	1.300	1.397	1.571	1.790	2.008	2.226	2.444	2.663	2.881
	1.400	1.731	1.906	2.124	2.343	2.561	2.779	2.997	3.216
	1.500	2.066	2.241	2.459	2.677	2.896	3.114	3.332	3.550

Tab. 10.1.2 Korrekturwerte (EFH/ZFH), Stadt Bad Homburg v. d. Höhe*

<u>Berechnungsbeispiel:</u>	Objekt:	Freistehendes Einfamilienhaus
	Wohnfläche:	140 m ²
	Baujahr:	1972
	Bodenrichtwert:	625 €/m ²
	Grundstücksgröße:	600 m ²

Zwischenwerte sind zu interpolieren. **Die Finanzämter interpolieren nicht – sie nehmen einzig den Wert der Zelle, in dem die Werte liegen (im Beispiel 4.857 €/m²).**

Interpolation bei 140 m² Wohnfläche:

$$\text{Vergleichsfaktor} = \frac{625 - 550}{650 - 550} \times (4.857 - 4.533) + 4.533 = 4.776,00 \text{ €/m}^2$$

Die Vergleichsfaktoren erhalten je nach Grundstücksgröße und Baujahr einen Zu- oder Abschlag (**Korrekturwert KW**), bevor sie mit der Wohnfläche multipliziert werden.

Diese Korrekturwerte sind unabhängig vom Bodenrichtwert.

Der Korrekturwert ist entsprechend zu interpolieren.

Der Verkehrswert (gemeine Wert) ergibt sich näherungsweise aus folgender Berechnung.

$$\begin{array}{rclclcl} 140 \text{ m}^2 & \times & (4.776,00 \text{ €/m}^2 & - & 553 \text{ €/m}^2) & = & 591.220 \text{ €} \\ \text{Wohnfläche} & \times & (\text{Vergleichsfaktor} & +/- & \text{Korrekturwert}) & = & \text{Verkehrswert} \end{array}$$

Dabei wird der Korrekturwert zum Vergleichsfaktor addiert (bei Tabellen-Minuswerten abgezogen).

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m²	Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße und Baujahr 1990				
	Bodenrichtwertbereich				
	600 €/m² bis 699 €/m² (650 €/m²)	700 €/m² bis 799 €/m² (750 €/m²)	800 €/m² bis 899 €/m² (850 €/m²)	900 €/m² bis 999 €/m² (950 €/m²)	1.000 €/m² bis 1.099 €/m² (1.050 €/m²)
80	5.842	6.186	6.530	6.874	7.218
90	5.367	5.672	5.978	6.284	6.589
100	4.986	5.261	5.536	5.811	6.086
110	4.675	4.925	5.175	5.425	5.675
120	4.415	4.645	4.874	5.103	5.332
130	4.196	4.407	4.619	4.831	5.042
140	4.008	4.204	4.401	4.597	4.794
150	3.845	4.028	4.211	4.395	4.578
160	3.702	3.874	4.046	4.218	4.390
170	3.576	3.738	3.900	4.061	4.223
180	3.464	3.617	3.770	3.922	4.075
190	3.364	3.509	3.653	3.798	3.943
200	3.274	3.411	3.549	3.686	3.824

Tab. 10.2.1 (RH/DHH), Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Wohnfläche m²	Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße und Baujahr 1990				
	Bodenrichtwertbereich				
	1.100 €/m² bis 1.199 €/m² (1.150 €/m²)	1.200 €/m² bis 1.299 €/m² (1.250 €/m²)	1.300 €/m² bis 1.399 €/m² (1.350 €/m²)	1.400 €/m² bis 1.500 €/m² (1.450 €/m²)	
80	7.562	7.905	8.249	8.593	
90	6.895	7.201	7.506	7.812	
100	6.362	6.637	6.912	7.187	
110	5.925	6.175	6.425	6.675	
120	5.561	5.791	6.020	6.249	
130	5.254	5.465	5.677	5.889	
140	4.990	5.187	5.383	5.579	
150	4.761	4.945	5.128	5.312	
160	4.561	4.733	4.905	5.077	
170	4.385	4.547	4.709	4.870	
180	4.228	4.381	4.534	4.687	
190	4.088	4.233	4.377	4.522	
200	3.961	4.099	4.236	4.374	

noch Tab. 10.2.1 (RH/DHH), Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Korrekturwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

		Korrekturwert in €/m²							
		Baujahr							
		1950 bis 1954	1955 bis 1964	1965 bis 1974	1975 bis 1984	1985 bis 1994	1995 bis 2004	2005 bis 2014	ab 2015
		(1952)	(1960)	(1970)	(1980)	(1990)	(2000)	(2010)	(2020)
Grundstücksgröße m²	100	-1.334	-1.177	-981	-785	-588	-392	-196	1
	150	-1.187	-1.030	-834	-637	-441	-245	-49	148
	200	-1.040	-883	-687	-490	-294	-98	98	295
	250	-893	-736	-540	-343	-147	49	246	442
	300	-746	-589	-393	-196	0	196	393	589
	350	-599	-442	-246	-49	147	343	540	736
	400	-452	-295	-98	98	294	490	687	883
	450	-305	-148	49	245	441	637	834	1.030
	500	-158	-1	196	392	588	785	981	1.177
	550	-11	146	343	539	735	932	1.128	1.324
	600	136	293	490	686	882	1.079	1.275	1.471
	650	283	440	637	833	1.029	1.226	1.422	1.618
	700	431	588	784	980	1.176	1.373	1.569	1.765

Tab. 10.2.2 Korrekturwerte (RH/DHH), Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Anwendungsbeispiel wie Abschnitt 10.1

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen wurde der Verkehrswert pro m² Wohnfläche dargestellt.

Es konnte keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit des Vergleichsfaktors zur Wohnfläche festgestellt werden. Die o. g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (ETW)					
	Bodenrichtwertbereich					
	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)	800 €/m ² bis 899 €/m ² (850 €/m ²)
1970-1979 (1975)	2.751	2.882	3.013	3.143	3.274	3.404
1980-1989 (1985)	2.927	3.058	3.188	3.319	3.449	3.580
1990-1999 (1995)	3.103	3.233	3.364	3.494	3.625	3.755
2000-2009 (2005)	3.278	3.409	3.539	3.670	3.800	3.931
2010-2020* (2015)	3.454	3.584	3.715	3.845	3.976	4.106
ab 2021 (Erstbezug)	4.635	4.843	5.052	5.260	5.468	5.677

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche (ETW)					
	Bodenrichtwertbereich					
	900 €/m² bis 999 €/m² (950 €/m²)	1.000 €/m² bis 1.099 €/m² (1.050 €/m²)	1.100 €/m² bis 1.199 €/m² (1.150 €/m²)	1.200 €/m² bis 1.299 €/m² (1.250 €/m²)	1.300 €/m² bis 1.399 €/m² (1.350 €/m²)	1.400 €/m² bis 1.500 €/m² (1.450 €/m²)
1970-1979 (1975)	3.535	3.665	3.796	3.926	4.057	4.187
1980-1989 (1985)	3.710	3.841	3.971	4.102	4.232	4.363
1990-1999 (1995)	3.886	4.016	4.147	4.277	4.408	4.538
2000-2009 (2005)	4.061	4.192	4.322	4.453	4.583	4.714
2010-2020* (2014)	4.237	4.367	4.498	4.628	4.759	4.889
ab 2021 (Erstbezug)	5.885	6.094	6.302	6.510	6.719	6.927

Tab. 10.3.1 (ETW), Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Berechnungsbeispiel:

Objekt:	Eigentumswohnung im Wiederverkauf
Wohnfläche:	87 m ²
Baujahr:	2005
Bodenrichtwert:	1050 €/m ²
Grundstücksflächenanteil keine Abhängigkeit bei ETW erkennbar	

Zwischenwerte sind zu interpolieren wie bei Abschnitt 10.1, außer bei Finanzamt.

Der Verkehrswert (gemeine Wert) ergibt sich näherungsweise aus folgender Berechnung:

$$87 \text{ m}^2 \times 4.192 \text{ €/m}^2 = 364.704 \text{ €}$$

Wohnfläche x Vergleichsfaktor = Verkehrswert

Die Vergleichsfaktoren dienen der überschlägigen Ermittlung des Verkehrswertes (gemeiner Wert).

11 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss ermittelt nach **§ 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB** Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reihen- und Doppelhäuser in seinem Zuständigkeitsbereich. Damit werden im Sachwertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Die Sachwertfaktoren werden hierzu vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden *vorläufigen* Sachwerten abgeleitet (**§ 21(3) ImmoWertV**). Wie bisher sind mit der **ImmoWertV (Anlage 4)** die Sachwertfaktoren modellkonform auf der Basis der NHK 2010 zu ermitteln. Um eine modellkonforme Anwendung zu beachten, sind die Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung der in **§12(6) ImmoWertV** genannten Parameter hergeleitet.

Dabei sind die Werte von Garagen, Außenanlagen etc. bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Sachwertmodell (Kauffälle für den Zeitraum 01.10.2023 – 31.12.2024)

Stichtag der Datenermittlung: 01.01.2025

Untersuchungszeitraum	Jährlich
Normalherstellungskosten	NHK2010 (ImmoWertV, Anlage 4)
Gebäudestandard	NHK2010 (ImmoWertV, Anlage 4)
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor (regional/ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex	Aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr und fiktives Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	noch gem. Leitfaden I der ZGGH (70 Jahre)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer - fiktivem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen ≥ 20 Jahre
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen (2 – 8 % des vorl. Sachwertes)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert zum 01.01.2024
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Selektionsparameter	Baujahre 1950 - 2020

Tab. 11.1 – Sachwertmodell für standardmäßige Sachwertobjekte

Aufgrund vorliegender Datenmengen lassen sich aus 2023-2024 lokalspezifische Sachwertfaktoren für Bad Homburg v. d. Höhe ableiten. Die aus Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ermittelten Sachwertfaktoren haben keine signifikante Abhängigkeit von Bodenrichtwerten erkennen lassen. Deshalb wurden die Sachwertfaktoren nur in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte, differenziert nach Gebäudetypen (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser), ermittelt.

11.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Datensatz von 20 Kauffällen ergibt sich aus folgenden Parametern:

Median: bereinigter Kaufpreis 1.090.000 €, Bodenrichtwert 1.250 €

Mittelwert: bereinigter Kaufpreis 1.077.065 €, Bodenrichtwert 1.375 €

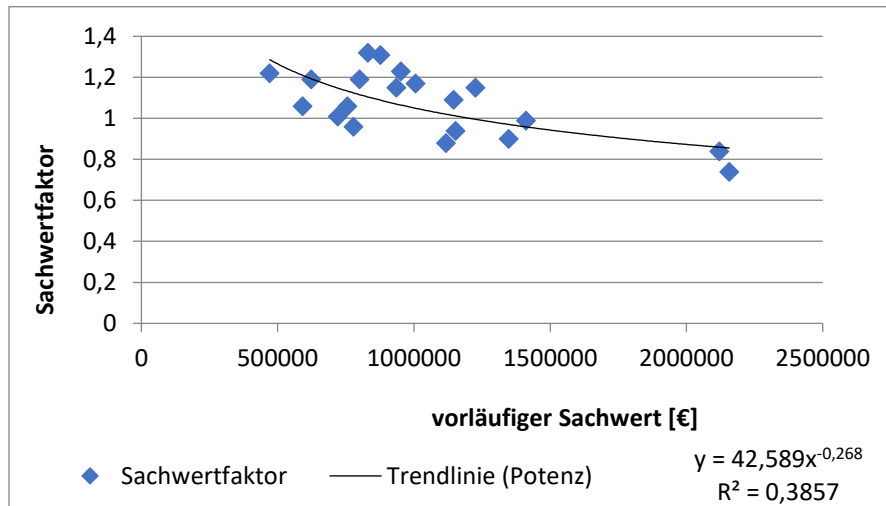


Abb. 11.1 – Sachwertfaktoren 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (20 Datensätze)

In tabellarischer Form

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
vorläufiger Sachwert (€)	Bodenrichtwertbereich 800 bis 2000 €/m²
500.000	1,265
600.000	1,204
700.000	1,156
800.000	1,115
900.000	1,080
1.000.000	1,050
1.100.000	1,024
1.200.000	1,000
1.300.000	0,979
1.400.000	0,960
1.500.000	0,942

Tab. 11.1 – Sachwertfaktoren 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

11.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bei Reihenhäusern ist keine signifikante Unterscheidung zwischen Reihenmittelhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften ermittelbar.

Der Datensatz von 21 Kauffällen ergibt sich aus folgenden Parametern:

Median: bereinigter Kaufpreis 650.000 €, Bodenrichtwert 1.100 €

Mittelwert: bereinigter Kaufpreis 649.626 €, Bodenrichtwert 1.074 €

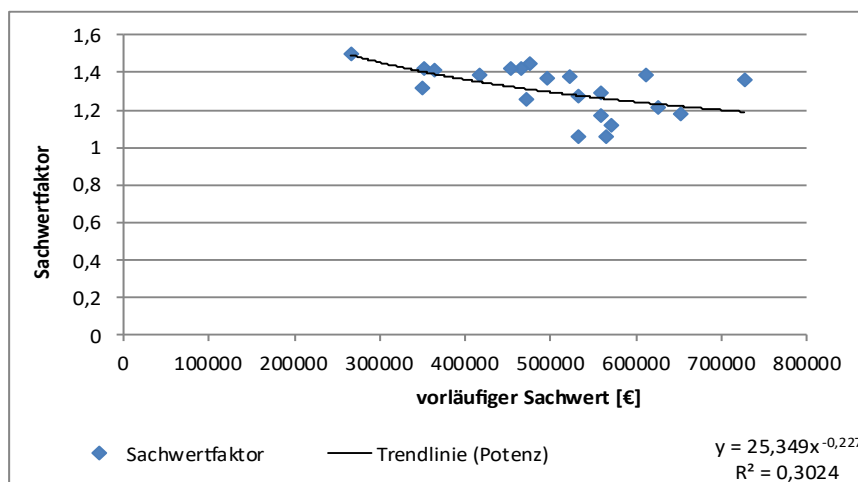


Abb. 11.2 – Sachwertfaktoren 2025 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (21 Datensätze)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
vorläufiger Sachwert (€)	Bodenrichtwertbereich 800 bis 1900 €/m ²
200.000	1,587
300.000	1,448
400.000	1,356
500.000	1,289
600.000	1,237
700.000	1,194

Tab. 11.2 – Sachwertfaktoren 2025 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

11.3 Sachwertfaktoren der ZGGH

Die Gesamtheit der Auswertung zeigt, dass die lokalspezifischen Sachwertfaktoren – soweit vergleichbar – mit der landesweiten Auswertung der ZGGH (Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen) nur bedingt übereinstimmen. Aufgrund des Marktes setzt der Bodenrichtwertbereich in Bad Homburg nachfragebedingt erst in einem deutlich höheren Segment ein.

Die Sachwertfaktoren der ZGGH sind auszugsweise in Tabellenform dargestellt (Tab. 11.3).

„Die hier veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden hessenweit von der ZGGH anhand der von den hessischen Gutachterausschüssen für Immobilienwerte ausgewerteten Kaufverträge errechnet. Sie wurden nicht vom Gutachterausschuss beschlossen. Es handelt sich deshalb nicht um sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten gem. § 193 Abs. 5 BauGB.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten sollten deshalb vorrangig die regional ermittelten und vom jeweiligen Gutachterausschuss beschlossenen Sachwertfaktoren in die Wertermittlung einfließen.“

Für detaillierte Informationen (Datenumfang, Bezugsgrößen, Nettokaltmieten, etc.) wird auf den Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025 und für 2026 verwiesen.

Es wird in jedem Fall empfohlen, bei Anwendung der landesweit differenziert ermittelten Sachwertfaktoren der ZGGH die lokalspezifischen Faktoren (insbesondere bei Bodenrichtwerten über 1000 €/m²) sachverständig zu berücksichtigen

Sachwertfaktoren 2025 (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)¹⁶

2025 vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)						
	Bodenrichtwertbereich						
	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 1.000 €/m²	>1.000 €/m²
100.000	1,10						
150.000	0,93						
200.000	0,82	1,35	1,34				
250.000	0,75	1,21	1,24	1,35			
300.000	0,70	1,11	1,17	1,23	1,34	1,42	
350.000		1,03	1,11	1,15	1,25	1,35	
400.000		0,96	1,06	1,07	1,18	1,30	
450.000		0,91	1,02	1,01	1,11	1,25	
500.000			0,98	0,96	1,06	1,20	1,25
550.000				0,92	1,01	1,17	1,20
600.000				0,88	0,97	1,13	1,15
650.000					0,94	1,10	1,11
700.000					0,91	1,08	1,08
750.000						1,05	1,05
800.000							1,02
850.000							0,99
900.000							0,96

¹⁶ Die Sachwertfaktoren (Tab. 11.3) wurden von der ZGGH aus hessenweit erhobenen Daten ermittelt und sind im Immobilienmarktbericht 2026 des Landes Hessen detailliert aufgeführt.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)						
	100-149 €/m²	150-199 €/m²	200-299 €/m²	300-399 €/m²	400-699 €/m²	700-1.000 €/m²	> 1000 €/m²
75.000							
100.000							
150.000	1,24						
200.000	1,13	1,25					
250.000	1,05	1,14	1,20				
300.000	1,00	1,06	1,13				
350.000	0,95	1,00	1,07	1,07	1,15		
400.000	0,91	0,95	1,02	1,03	1,11	1,15	
450.000	0,88	0,90	0,98	1,00	1,07	1,12	
500.000	0,85	0,87	0,94	0,98	1,04	1,10	1,25
550.000	0,82	0,83	0,91	0,96	1,01	1,07	1,21
600.000	0,80	0,81	0,89	0,94	0,98	1,05	1,18
650.000			0,86	0,92	0,96	1,04	1,15
700.000				0,90	0,94	1,02	1,12
750.000					0,92	1,00	1,09
800.000					0,91	0,99	1,07
850.000					0,89	0,98	1,05
900.000					0,87	0,97	1,03
950.000							1,01
1.000.000							0,99

Tab. 11.3 - Sachwertfaktoren (Auszug aus Immobilienmarktbericht 2026 des Landes Hessen).

12 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören nach **§ 193 Abs. 5 BauGB** insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze). Sie sind gemäß **§ 21 Abs. 2 ImmoWertV** vom 14. Juli 2021 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und ihrer Reinerträge abzuleiten. Ebenso sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten dienen. Sie beziehen sich auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Rohertragsfaktor = bereinigter Kaufpreis/Jahresrohertrag).

Mangels entsprechender Kauffälle mit Mietangaben im Geltungsbereich des Gutachterausschusses lassen sich für 2025 nur geeignete Liegenschaftszinssätze aus ortsüblichen Vergleichsmieten (qualifizierter Mietspiegel) ableiten.

Der Gutachterausschuss empfiehlt deshalb, die von Seiten der ZGGH durch Auswertung hessenweit vorliegender Daten ermittelten Liegenschaftszinssätze zu nutzen (Tab. 12.3).

Ertragswertmodell

Untersuchungszeitraum	Jährlich
Rohertrag	auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag
Wohn-/Nutzfläche	Aus Abfrage, Vertrag
Bewirtschaftungskosten	§ 12 ImmoWertV, Anlage III
Gesamtnutzungsdauer	Leitfaden I der ZGGH Ein-/Zweifamilienhäuser: 70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer - fiktivem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > Ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte (nur Kaufpreise ohne boG)
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert zum 01.01.2022
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße, Flächenumsatz

Ertragswertfaktoren der ZGGH (Marktbereich 5 – Ballungsraum Rhein-Main)

Die Ermittlung der Ertragsfaktoren durch die ZGGH bezieht sich auf Marktbereiche. Der Marktbereich 5 beinhaltet auch die Daten des Bereichs Bad Homburg. Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor des Marktbereichs 5 sind nachfolgend auszugsweise dargestellt (Tab. 12.4).

„Die hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden hessenweit von der ZGGH anhand der von den hessischen Gutachterausschüssen für Immobilienwerte ausgewerteten Kaufverträge errechnet. Sie wurden nicht vom Gutachterausschuss beschlossen. Es handelt sich deshalb nicht um sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten gem. § 193 Abs. 5 BauGB.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten sollten deshalb vorrangig die regional ermittelten und vom jeweiligen Gutachterausschuss beschlossenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren in die Wertermittlung einfließen.“

Für die aktuellen und detaillierte Informationen (Datenumfang, Bezugsgrößen, Nettokaltmieten, etc.) aus 2025 wird auf den Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2026 verwiesen.

Ertragswertfaktoren der ZGGH 2025 (Ertragswertmodell Hessen)

Auszug Marktbereich 5	landesweiter	Marktbericht	der	ZGGH
		Liegenschaftszins % mit Standardabweichung	Rohertrags- faktor	durchschnittl. Bodenrichtwert
Ein- und Zweifamilienhaus (Bodenrichtwert < 700 €/m²)		2,2 +/-1,0	28,6	612 €
Ein- und Zweifamilienhaus (Bodenrichtwert > =700 €/m²)		2,2 +/-1,0	29,0	964 €
Mehrfamilienhaus				
Wohnfläche bis 300 m²		2,1 +/-1,6	23,4	953 €
Wohnfläche 301 m² bis 699 m²		3,1 +/-1,4	21,0	1.090 €
Wohn- und Geschäftshaus				
Bodenrichtwert bis 600 €/m²				
Bodenrichtwert 600 bis 2.000 €/m²		3,3 +/-1,4	19,7	984 €
Bodenrichtwert > 2.000 €/m²		3,7 +/-1,1	19,1	5.922 €

Ertragswertfaktoren der ZGGH 2026 (Werte aus dem Marktbereich 5 sind für Bad Homburg v.d.Höhe anwendbar)

13 Verkehrswertgutachten

Aufgrund der von ihm geführten und ausgewerteten Kaufpreissammlung sowie der daraus abgeleiteten erforderlichen Daten und der Zusammensetzung seiner Mitglieder ist der Gutachterausschuss in besonderer Weise befähigt, Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken zu erstatten. Nach § 193 BauGB ist er als unabhängige Stelle (§ 192 BauGB) dazu ausdrücklich legitimiert und wird auf Antrag tätig. Die mitwirkenden Mitglieder des Gutachterausschusses beraten und beschließen die Gutachten nach vorhergehender Besichtigung der Immobilie in gemeinsamer, nicht öffentlicher Sitzung.

Für die Erstellung eines schriftlichen Gutachtens wird eine Gebühr erhoben, die sich nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes bemisst. Grundlage hierfür ist das Kostenverzeichnis auf Verweis der Hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) die jeweils gültige Fassung der anzuwendenden Verwaltungskostenordnung (VwKostO-MWEVL).

Auszug aus dem Kostenverzeichnis in der Fassung vom 30.06.2022 (zuzüglich gesetzlicher MwSt.):

<u>Verkehrswert</u>	<u>Grundstück unbebaut</u>	<u>Grundstück bebaut</u>
100.000 – 200.000 €	1.100 €	1.800 €
200.000 – 300.000 €	1.200 €	2.100 €
750.000 – 1.000.000 €	1.800 €	3.000 €

Rechte an Grundstücken (z. B. Wohnrecht) sind ebenfalls nach Ihrem Verkehrswert zu bewerten, ggf. auch in Verbindung mit der zu bewertende Immobilie insgesamt. Mit den Gebühren ist der gesamte Aufwand – mit Ausnahme von Auslagen (z. B. Auszüge aus öffentlichen Registern) - abgegolten.

14 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) - Drittes Kapitel, Erster Teil, Wertermittlung (§ 192 - §199)

Hessische Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (**BauGB-AV**) vom 15. Juni 2018 (GVBl S. 258) in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ausführungsverordnung zum BauGB vom 24. Juli 2025 (GVBl. I, S. 45 vom 30.07.2025). Hinweis: Die aktuell geltende Fassung der VO ist am 31.07.2025 in Kraft getreten.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - **ImmoWertV**) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I, S. 639)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - **ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2805)

Anwendungshinweise zu Immobilienwertermittlungsverordnung

(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA-Hessen) – veröffentlicht: 20.09.2023

15 Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Stefan Wegfahrt Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Stellvertreter	Dipl.-Ing. Mark-Reimar Reiffen Stadt Bad Homburg v.d.Höhe
Gutachter	Dipl.-Ing. Christian Angersbach Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Schäden an Gebäuden Dipl.-Ing. Carsten Harder Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden Prof. Dr. Daniel Piazzolo Professor für Immobilien- und Risikomanagement an der Technische Hochschule Mittelhessen Dipl.-Ing. Paul Rink Architekt Stephan Schlocker Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung Dipl.-Finanzwirtin Sandra Gebelein Finanzamt Wiesbaden - Bad Homburg v. d. Höhe Münevver Orak Finanzamt Wiesbaden

Geschäftsstelle (GS-GAA)	Dipl.-Verw.-wirt MR Michael Stauder (Leiter der Geschäftsstelle, Geschäftsführung) Stadt Bad Homburg v. d. Höhe VA Bernd Richter (Stellvertreter) Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
---------------------------------	--

Benachbarte Gutachterausschüsse:

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den **Hochtaunuskreis**:

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11

65552 Limburg a. d. Lahn

Tel.: (06431) 9105-6843

Fax: (06431) 9105-906

E-Mail: gutachterausschuss.limburg@hvbh.hessen.de

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt **Frankfurt am Main**
Kurt-Schumacher-Straße
60311 Frankfurt am Main

10

Telefon: +49 (0)69 212 36781

Telefax: +49 (0)69 212 30782

E-Mail: gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den **Wetteraukreis**:

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33

63654 Büdingen

Tel.: (06042) 9612-7444

Fax: (06042) 327-605111

E-Mail: gutachterausschuss.wetterau@hvbh.hessen.de

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

Für den Bereich des Landes Hessen ist eine zentrale Geschäftsstelle beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation eingerichtet. Sie legt als fachlich koordinierende Stelle in Abstimmung mit den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse verbindliche Standards im Hinblick auf die Bereitstellung eines aktuellen, flächendeckenden und einheitlichen Datenangebots fest. Gleichzeitig erstellt sie auf der Datengrundlage der Gutachterausschüsse selbst hessenweite Auswertungen und gibt einen hessenweiten Immobilienmarktbericht heraus.

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

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Schaperstraße 16

65195 Wiesbaden

Tel.: (0611) 535-5575

Fax: (0611) 327605085

E-Mail: info.zggh@hvbh.hessen.de