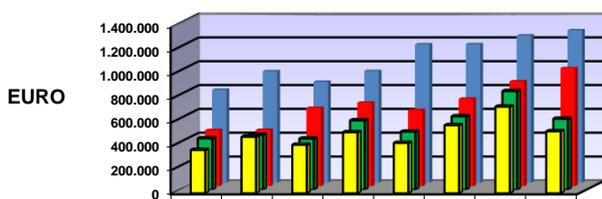
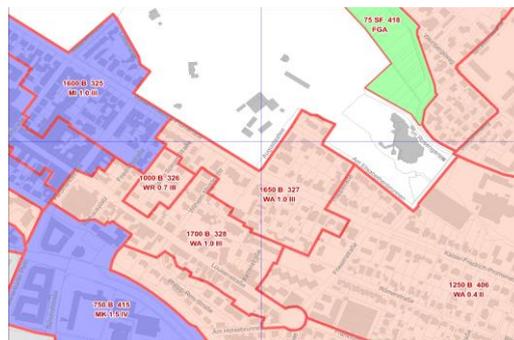




Immobilienmarktbericht

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

2023



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
■ Reihemittelhaus (€)	364.000	475.000	407.000	513.000	423.000	572.000	728.000	521.000
■ Reihendhaus (€)	432.000	462.000	430.000	583.000	488.000	617.000	829.000	596.000
■ Doppelhaushälfte (€)	472.000	474.000	659.000	702.000	641.000	735.000	881.000	992.000
■ Einfamilienhaus freistehend (€)	781.000	937.000	848.000	938.000	1.163.000	1.164.000	1.237.000	1.281.000



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 (06172) 100-2210
E-Mail	michael.stauder@bad-homburg.de
Internet	www.bad-homburg.de
Verantwortlich:	Dipl.-Ing. Stefan Wegfahrt / Dr.-Ing. Werner Frohwein Dipl.-Verwaltungswirt Michael Stauder (GS-GAA)
Berichtsjahr	2022 (IMB 2023)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Gebühr	Druckausgabe: 40 € Pdf-Datei: 40 €
Fotos Titelseite	Gerd Kittel - 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 2023

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 2022 wird auf Grundlage der Auswertung dieser Kaufverträge in diesem Immobilienmarktbericht präsentiert.

Aufgrund des eher kleinen 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 unterstützt werden.

Der Marktbericht basiert auf der Zahlen- und Datenerhebung aus dem Jahr 2022. Der derzeitige Immobilienmarkt befindet sich jedoch in einer nicht beständigen und sehr schwer einschätzbaren Situation. Dies ist bedingt durch die Zinsanhebung, die Unsicherheit aus der energetischen Gesamtlage und einer hohen Inflation. Die Auswirkungen hieraus 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 2022 gelingt und die darin enthaltenen Daten zu einer umfassenden und hilfreichen Nutzung des Immobilienmarktes beitragen.

Inhaltsverzeichnis	3
1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe	6
1.1 Lage	6
1.2 Wirtschaft	6
1.3 Bevölkerungsentwicklung / Liegenschaften	7
2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	7
2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen der Immobilienmarktberichtes	8
2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse	8
3 Bodennutzung in der Gemeinde Bad Homburg v. d. Höhe	8
3.1 Flächennutzung	9
3.2 Landwirtschaftliche Flächen	12
Der Immobilienmarkt 2022 – Daten und Entwicklungen	12
4 Umsatzzahlen des Immobilienmarktes	12
4.1 Anzahl der Kaufverträge seit 2016	12
4.2 Geldumsatz bei Immobilien	14
4.3 Flächenumsatz bei Immobilien	15
5 Unbebaute Flächen	17
5.1 Kaufpreisentwicklung von Wohnbauland	17
5.2 Bauerwartungsland / Rohbauland	18
5.3 Kaufpreisentwicklung von Gewerbebauland	18
5.4 Kaufpreisentwicklung von landwirtschaftlichen Flächen	19
5.5 Kaufpreisentwicklung für sonstige Nutzung landwirtschaftlicher Flächen	20
5.6 Kaufpreisentwicklung von Gartenland	20
6 Bodenrichtwerte	21
6.1 Definition	21
6.2 Ermittlung von Bodenrichtwerten	21
6.3 Bedeutung der Bodenrichtwerte	21
6.4 Bodenrichtwerte und Erschließungsbeitrag	21
6.5 GFZ-Umrechnung	22
6.6 Übersicht der Bodenrichtwerte in Bad Homburg v. d. Höhe	22
6.7 Informationen über die Bodenrichtwerte in Bad Homburg v. d. Höhe	22

7	Bebaute Flächen	24
7.1	Einfamilienhäuser, freistehend	26
7.2	Einfamilienhäuser, nicht freistehend / Villen	26
7.2.1	Nichtfreistehende Einfamilienhäuser	26
7.2.2	Villen/hochwertige Objekte – freistehend	26
7.3	Doppelhaushälften	26
7.4	Reihenmittelhäuser	27
7.5	Reihenendhäuser	28
7.6	Dreifamilienhäuser	29
7.7	Mehrfamilienhäuser / Wohnanlagen	30
7.8	Wohn- und Geschäftshäuser	30
7.9	Bürogebäude	30
7.10	Geschäfts-/Verwaltungsgebäude	31
7.11	Kaufpreisübersicht bebauter Grundstücke nach Gebäudearten für 2022	31
7.12	Bebaute Grundstücke nach Bodenrichtwerten	32
7.13	Bebaute Grundstücke nach Baujahren (Baualterstufen)	33
7.14	Bebaute Grundstücke nach Grundstücksgrößen	33
8	Wohnungseigentum	34
8.1	Kaufpreise (€/m ²) für Neubauwohnungen, Wiederverkauf und Umwandlung	34
8.2	Kaufpreise (€/m ²) nach Baujahr	35
8.3	Kaufpreise (€/m ²) nach Wohnungsgröße	36
8.4	Kaufpreisentwicklung (€/m ²) bei Wohnungseigentum	36
8.5	Entwicklung der mittleren Wohnungsgröße bei Neubauten	37
8.6	Kaufpreise nach Bodenrichtwerten	37
8.7	Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Standardstufen	38
8.8	KFZ-Stellplätze und Garagen (tlw. in Tiefgaragen)	38
9	Mieten	39
9.1	Wohn- und Geschäftshäuser	39
9.2	Mietpreise aus vermieteten Eigentumswohnungen	40
10	Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Abs. 2 BewG	41
10.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	41
10.2	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	43
10.3	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	44
11	Sachwertfaktoren	45
11.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	47
11.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	48
11.3	Sachwertfaktoren der ZGGH	49

12	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	49
13	Verkehrswertgutachten	51
14	Rechtliche Grundlagen	51
15	Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	52
15.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe / Geschäftsstelle	52
15.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	53
15.3	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)	53

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.

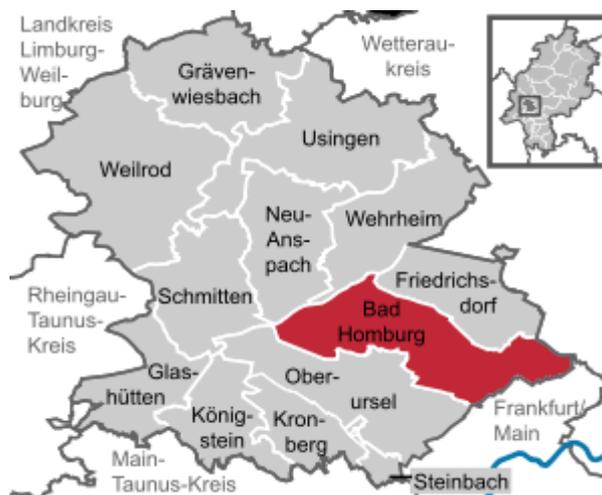


Abb. 1.1 – Der Hochtaunuskreis (Quelle: Wikipedia)

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 35.592 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

Seit 2005 ist die Zahl der Bad Homburger Einwohner um ca. 5% auf 54.144 (31.12.2021) angestiegen.¹ Insgesamt verfügt Bad Homburg v. d. H. über 10.410 Wohngebäude und 27.306 Wohnungen. Weiterhin existieren in Bad Homburg v. d. H. noch über 23 landwirtschaftliche Betriebe, welche 1.196 ha Fläche bewirtschaften.

2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte wurde mit dem Bundesbaugesetz 1960 - somit vor ca. 60 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. 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.

¹ Hessische Gemeindestatistik 2022

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 2022. 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.

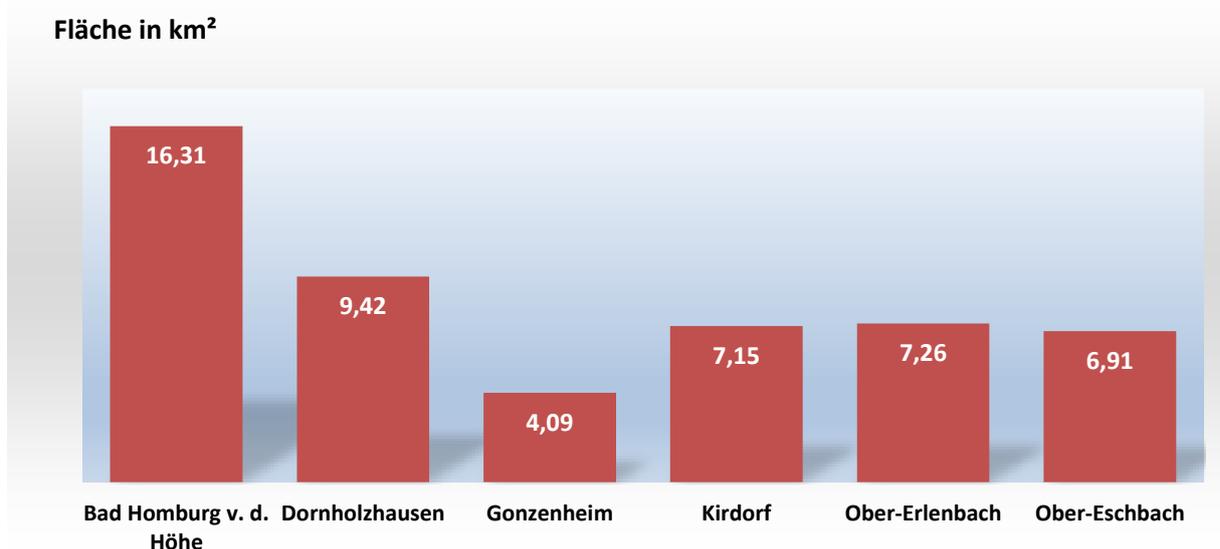


Abb. 3. – Flächengröße der Gemarkungen

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 Bad Homburg v. d. Höhe.

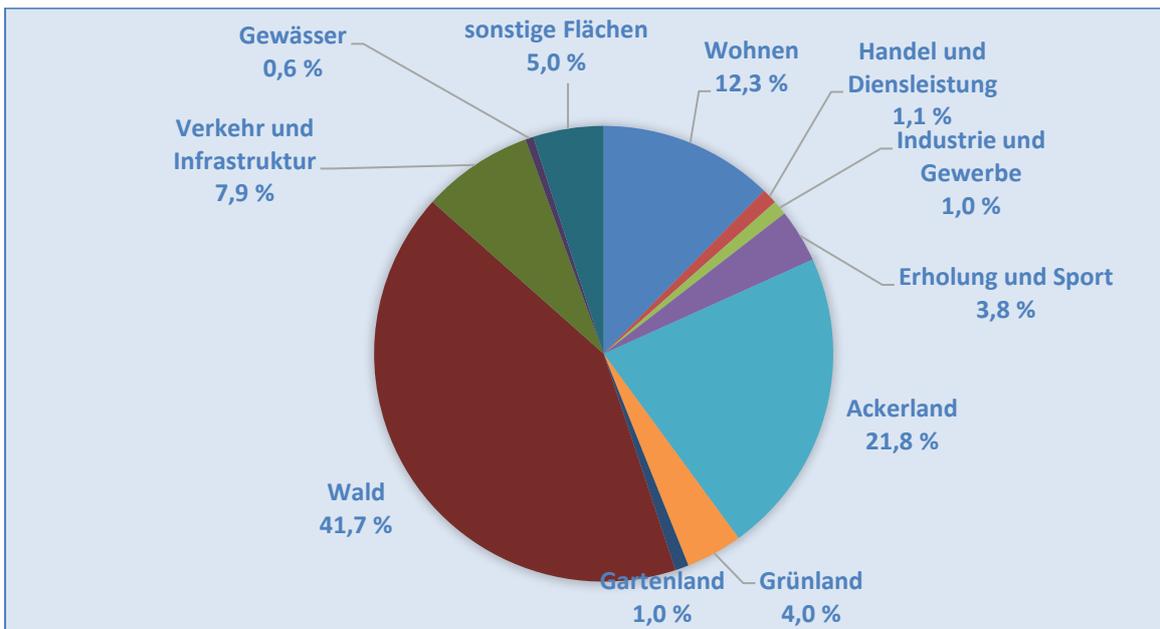


Abb. 3.1.1 – Verteilung der Flächen in Prozent

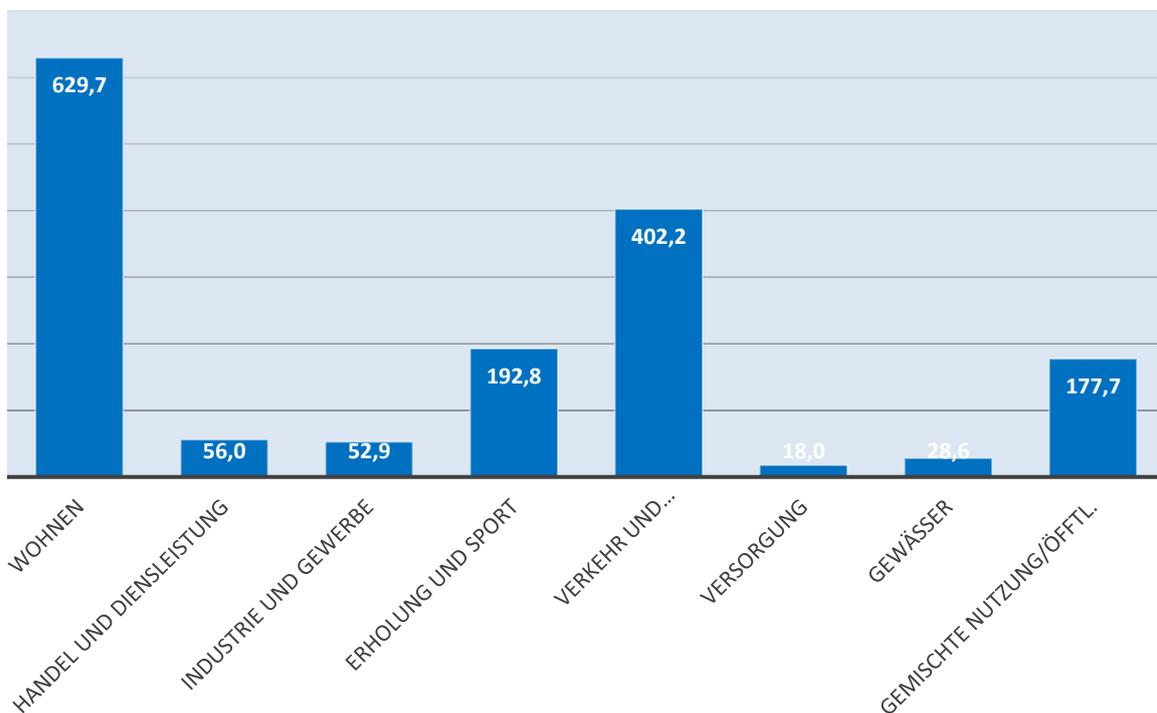


Abb. 3.1.2 – Verteilung der Flächen (außer Landwirtschaft und Forst) in Hektar

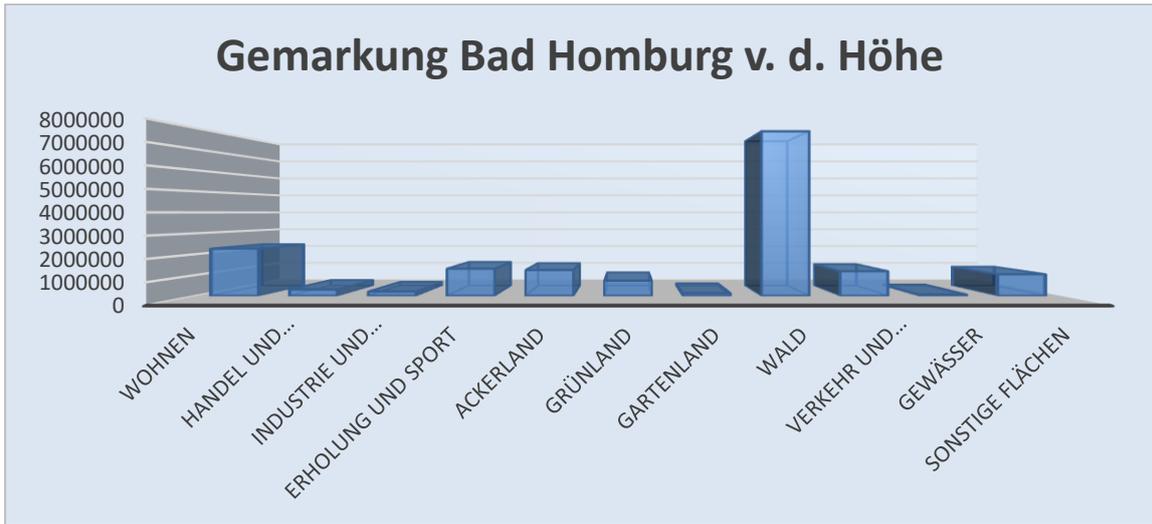


Abb. 3.13 - Verteilung der Flächen

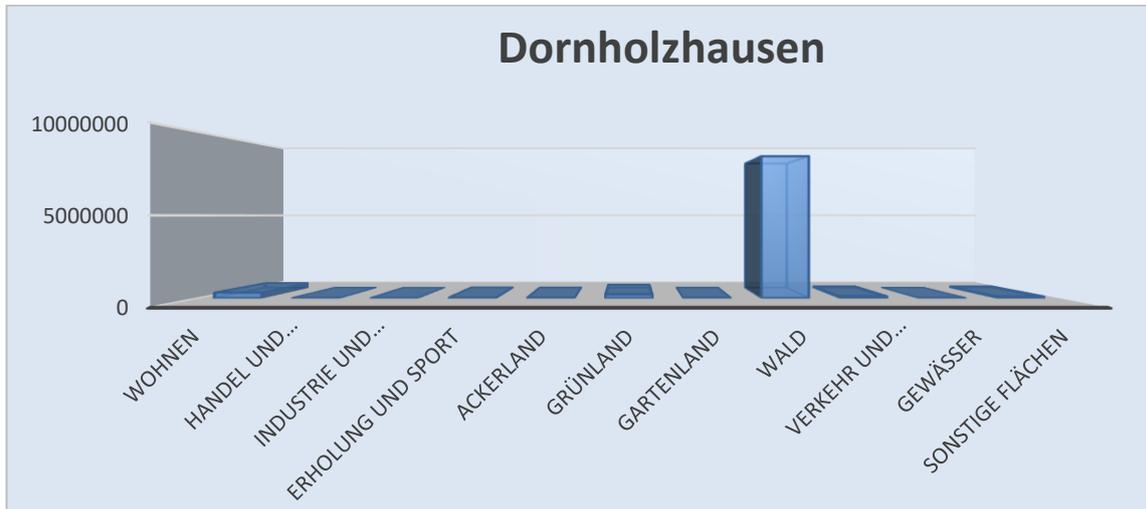


Abb. 3.14 – Verteilung der Flächen

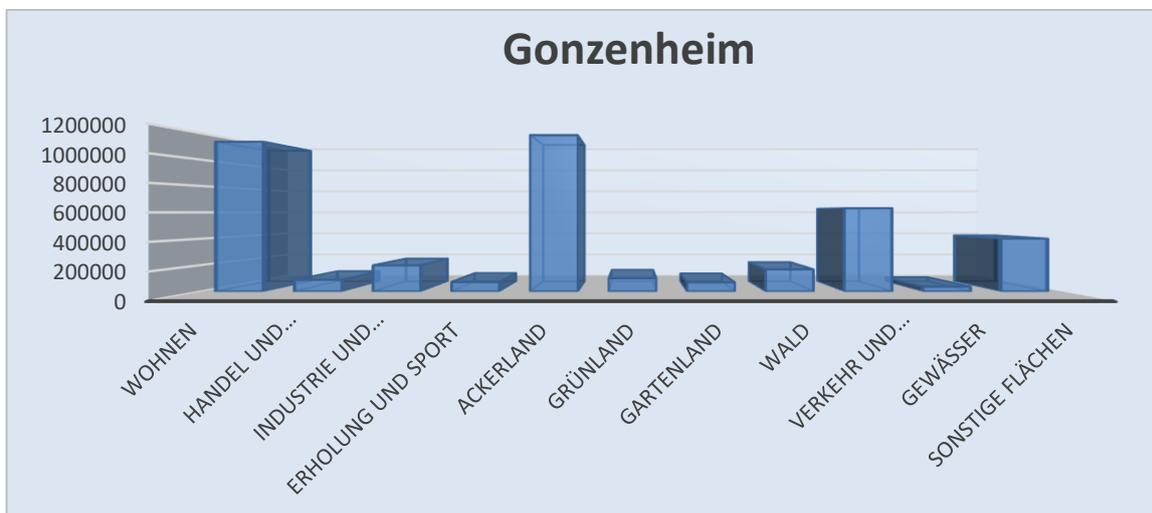


Abb. 3.15 – Verteilung der Flächen

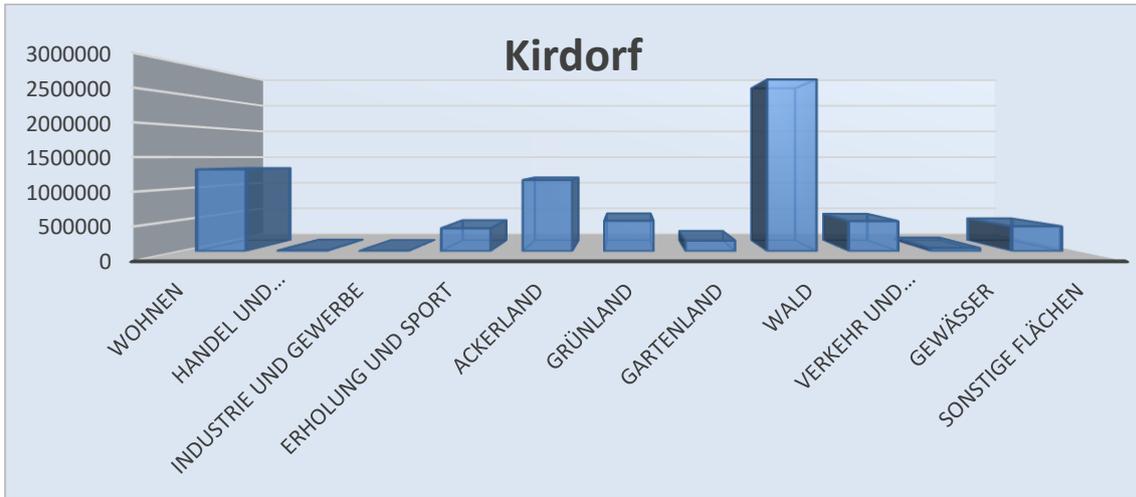


Abb. 3.16 – Verteilung der Flächen

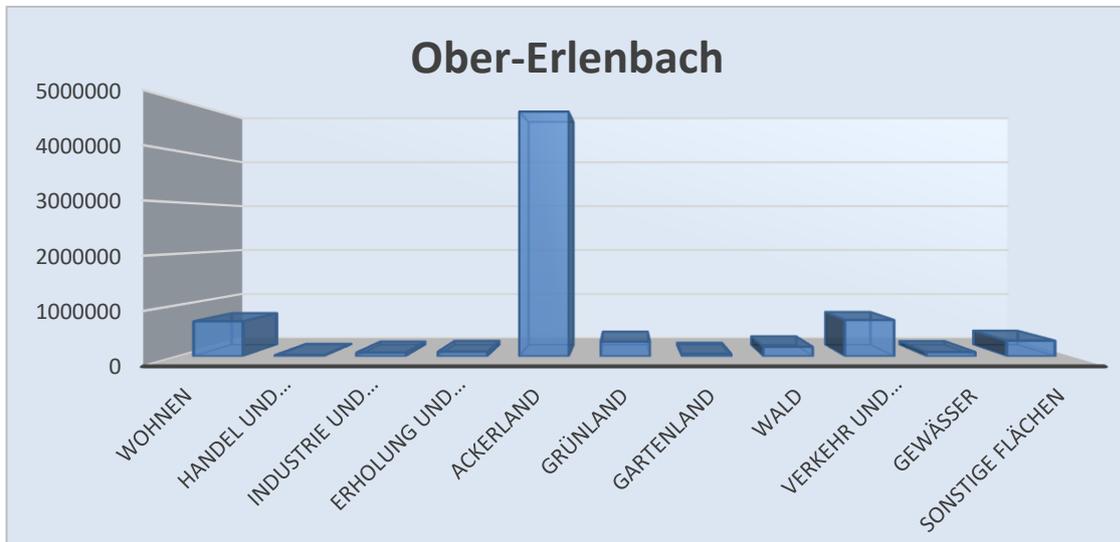


Abb. 3.17 – Verteilung der Flächen

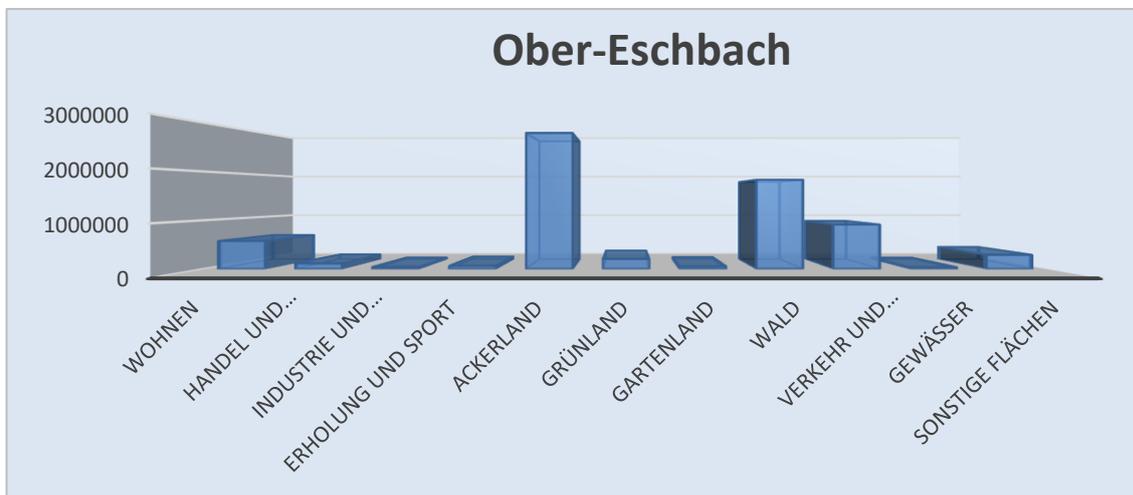


Abb. 3.18 – Verteilung der Flächen

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.

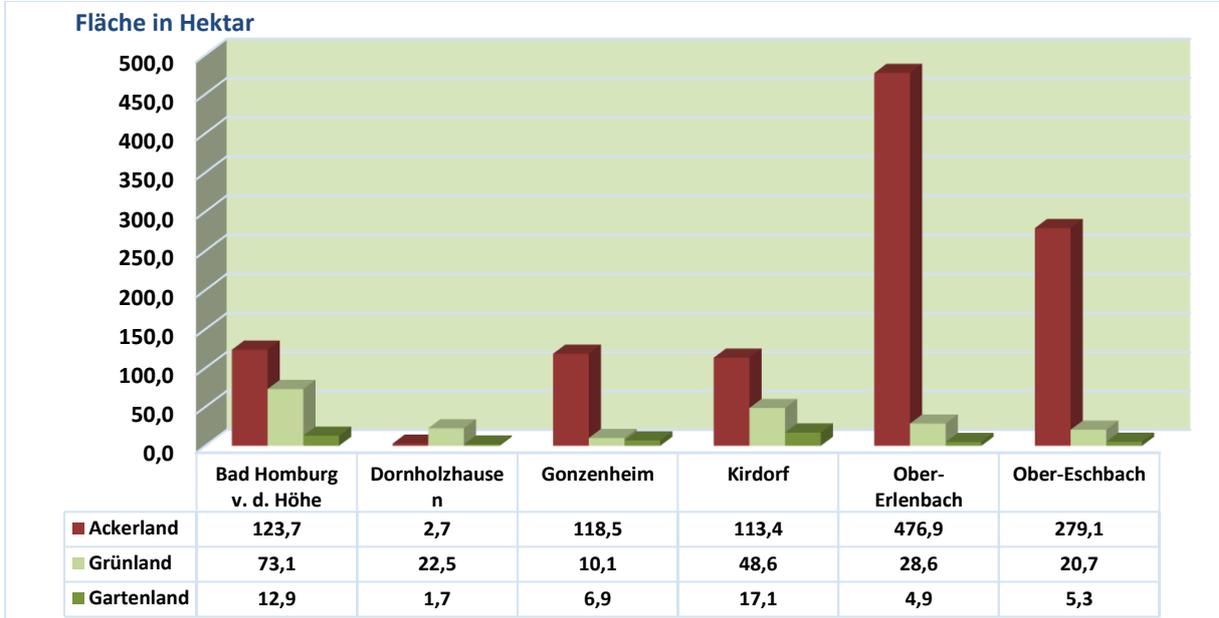


Abb. 3.2 – Landwirtschaftliche Flächen

Der Immobilienmarkt 2022 – Daten und Entwicklungen

4 Umsatzzahlen des Immobilienmarktes

4.1 Anzahl der Kaufverträge seit 2016

In 2022 nimmt die Anzahl der Kaufverträge wieder ab. Steigende Zinsen seit Mitte 2022 führen zu geringeren Kaufabschlüssen da der Immobilienpreis weiterhin hoch bleibt. Da keine außergewöhnlichen Umstände vorlagen, sind diese Kaufverträge Grundlage des Marktberichtes.

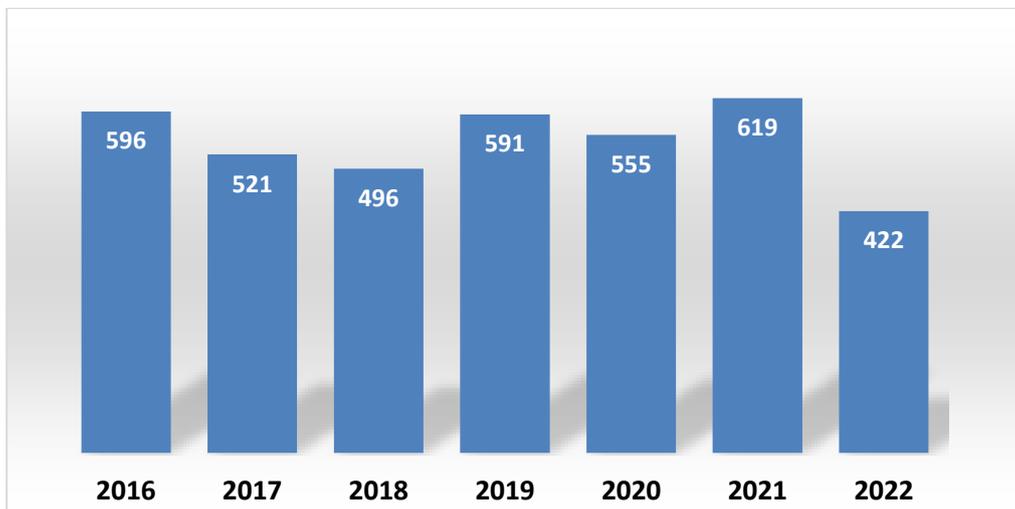


Abb. 4.1.1 – Anzahl der Kaufverträge

Im allen Bereichen der bebauten Grundstücke ist die Anzahl von Kaufverträgen rückläufig. Bei den unbebauten Grundstücken – vorwiegend Flächen landwirtschaftlicher Nutzung – ist gegenüber den letzten Jahren eine relativ konstant niedrige Zahl von Kauffällen zu verzeichnen.⁴

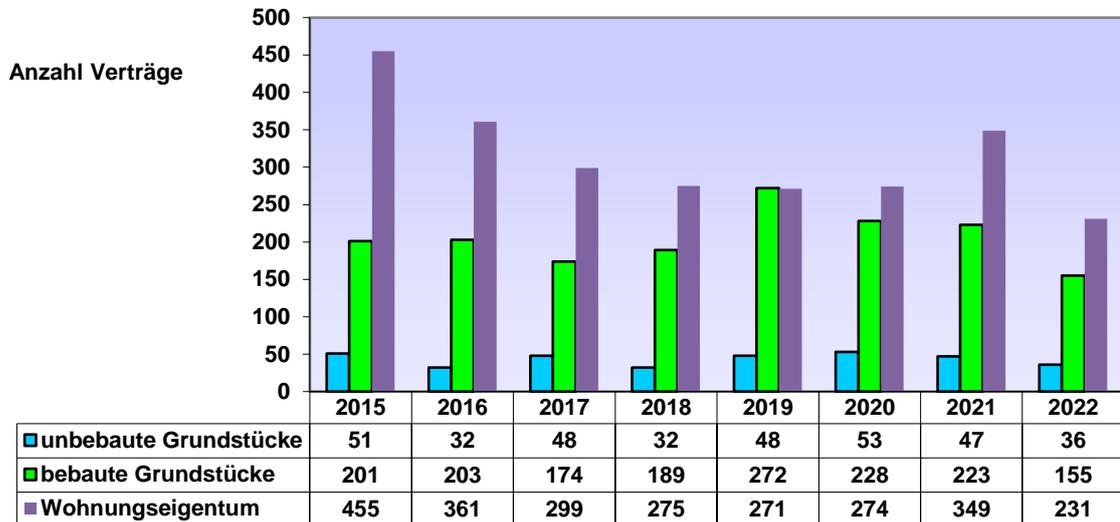


Abb. 4.1.2 – Anzahl der Verträge nach Bebauung

Über das Jahr 2022 zeigt die Häufigkeitsverteilung bei der Beurkundung von Kaufverträgen, das Wohngebäude und insbesondere Eigentumswohnungen auch über das 2. Halbjahr zunehmend gekauft werden.

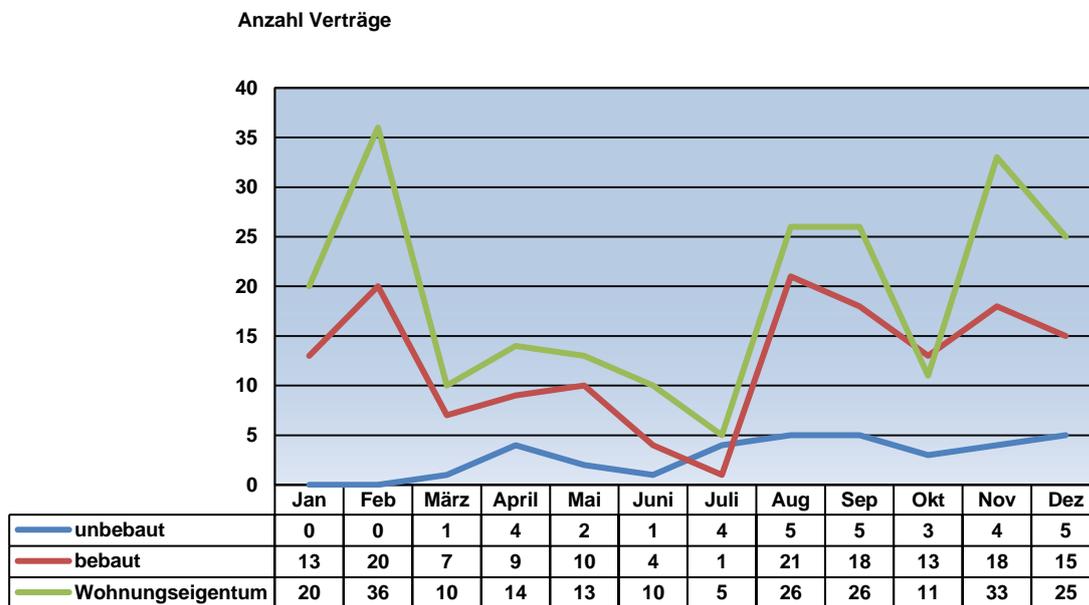


Abb. 4.1.3 – Anzahl der beurkundeten Kaufverträge

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

4.2 Geldumsatz bei Immobilien

Eine Betrachtung des Geldumsatzes aller Kauffälle zeigt, dass 2022 der Geldumsatz auf den Stand von 2016 zurückgefallen ist. In 2017 und 2021 führten hochpreisige Verkäufe großer Flächen zu hohen Geldumsätzen⁵

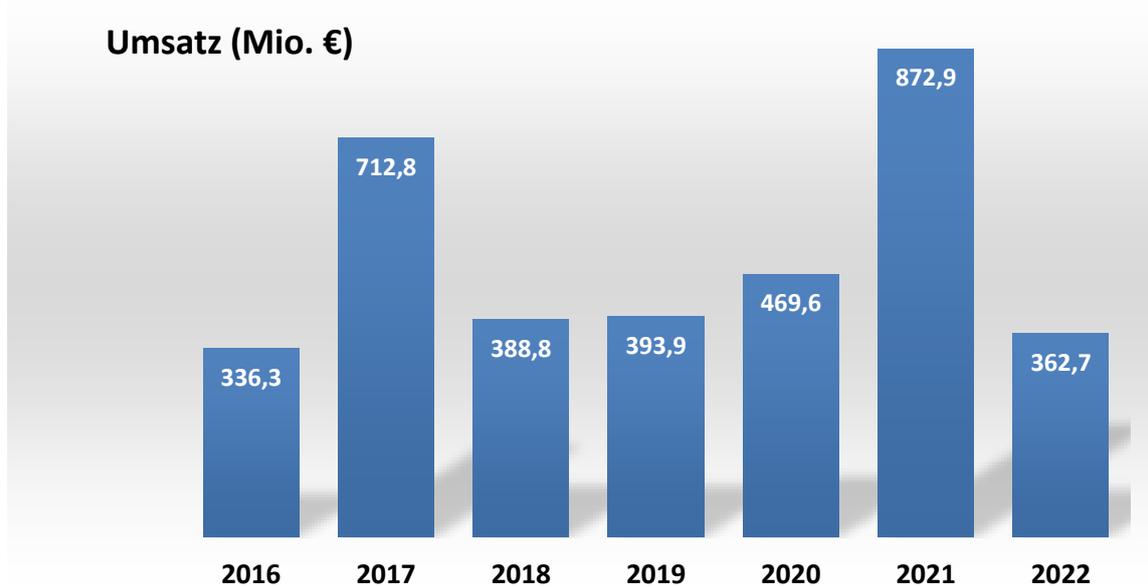


Abb. 4.2.1 – Geldumsatz bei Immobilien

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

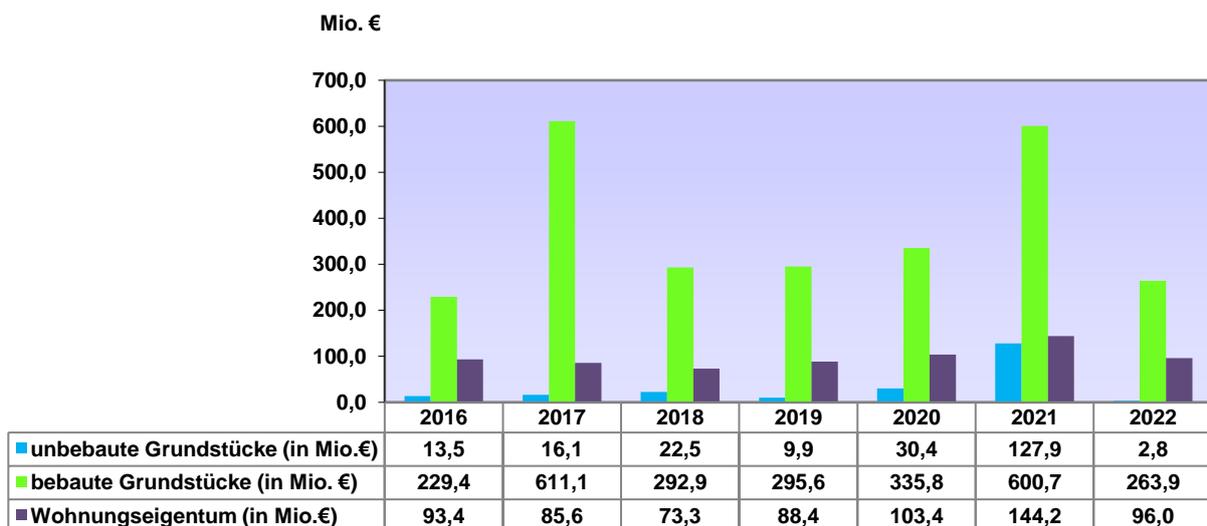


Abb. 4.2.2 – Geldumsatz nach Bebauung

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

Die größten Geldumsätze werden wie üblich in der Gemarkung Bad Homburg erzielt. In Dornholzhausen ist der Immobilienmarkt seit Jahren sehr verhalten.

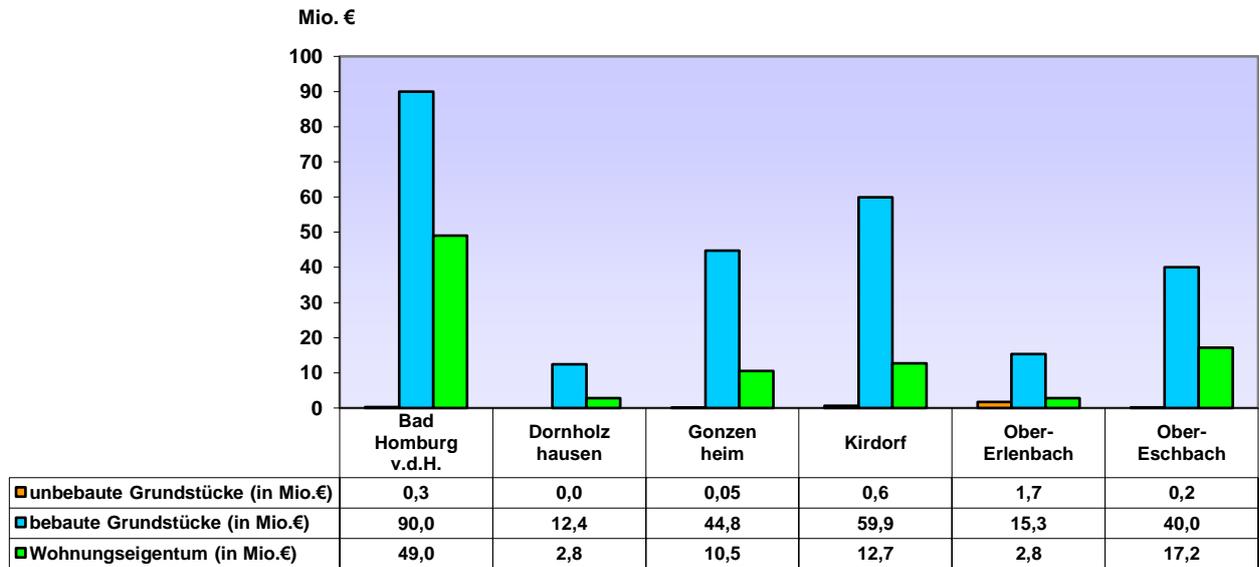


Abb. 4.2.3 – Geldumsatz in den Gemarkungen

4.3 Flächenumsatz bei Immobilien⁶

Auffällig ist der hohe Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken in Ober-Eschbach. Ebenso nehmen die unbebauten Grundstücke in Ober-Eschbach mit ausgeprägter Landwirtschaft einen höheren Anteil am Flächenumsatz ein. Sehr viel ETW werden wegen der großen Gesamtzahl in Bad Homburg gehandelt.

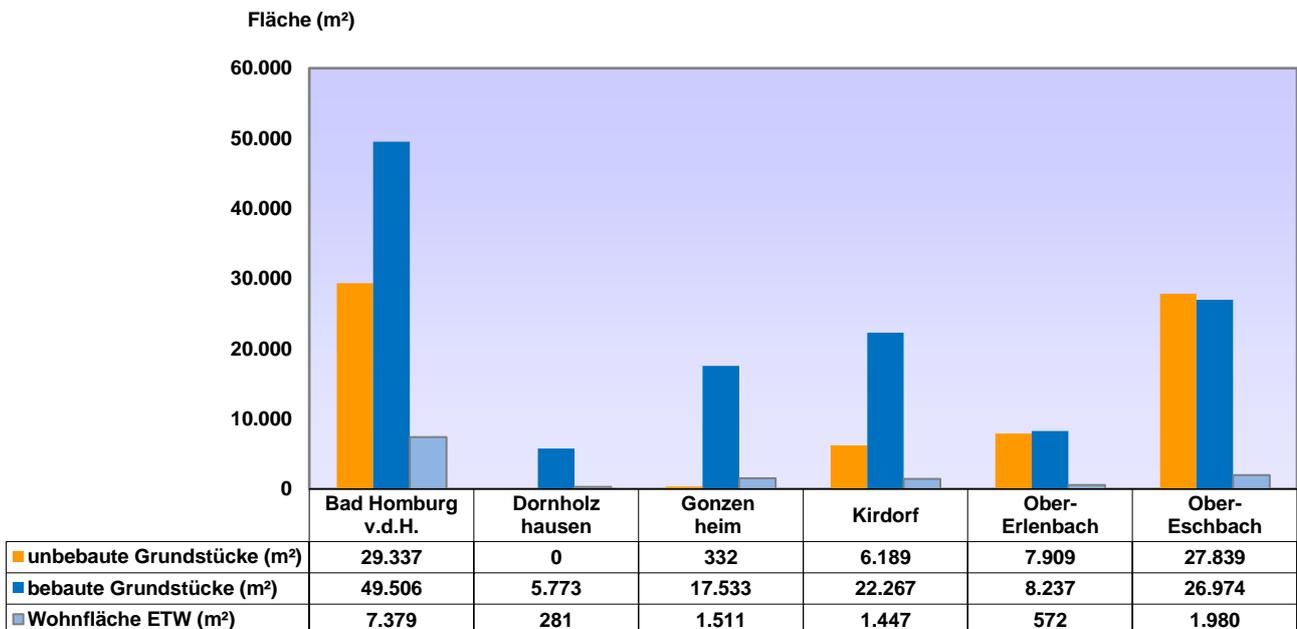


Abb. 4.3.1 – Flächenumsatz in den Gemarkungen

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

unbebaute Flächen	Umsatz m ²	bebaute Flächen	Umsatz m ²	Wohnfläche Umsatz m ²
Wohnungsbau	2.555	Einfamilienhaus	72.887	10.183
Mischgebiet	49	Mehrfamilienhäuser	22.495	4.797
Gewerbe	0	Wohn-/Geschäftshaus	10.858	1.718
Bauerwartungsland	0	Gewerbe/Handel	22.945	0
Rohbauland	0	sonstige	525	0
Landwirtschaft	64.074			
Gartenland	4.558			
Forst	0			
Straßenfläche	370			
sonstige	0			

Tab. 4.3 – Flächenumsatz nach Entwicklungszustand der Grundstücke und Nutzung

Die teilweise großen jährlichen Schwankungen liegen in der Regel im Verkauf individueller Einzelflächen begründet (z.B. Grundstückskauf baureifer Flächen von ca. 100.000 m² in 2017 - SÜDCAMPUS). Die durchschnittlich veräußerten Grundstücksgrößen in 2022 liegen für den betrachteten Zeitraum im unbebauten Bereich bei 2636 m² und im bebauten Bereich für Grundstücke bei 876 m².⁷

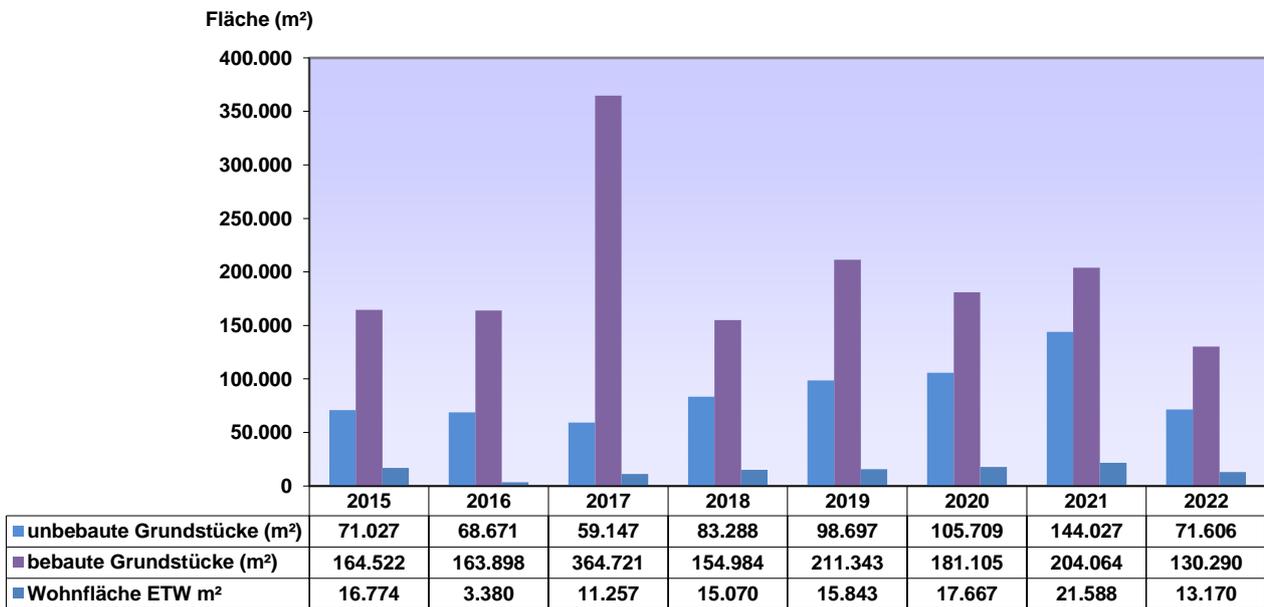


Abb. 4.3.2 – Entwicklung Flächenumsatz

⁷ Nicht berücksichtigt sind Kauffälle von Grundstücken unter 80 m²

5 Unbebaute Flächen

5.1 Kaufpreisentwicklung von Wohnbauland⁸

Seit 2018 ist der Kaufpreis für Wohnbauland (Bauplätze) stabil. Um bessere Aussagen über Kaufpreise von Wohnbauland zu bekommen, wurden seit 2019 auch Abrissobjekte berücksichtigt.



Abb. 5.1.1 – Kaufpreisentwicklung von Wohnbauland

Jahr	Kaufpreis (€/m ²)	Kaufpreis (Minimum)	Kaufpreis (Maximum)	Fälle	mittlere Grundstücksgröße (m ²)
2013	705	432	1.073	9	760
2014	917	473	1.443	18	822
2015	903	600	1.670	12	869
2016	1.115	519	1.716	9	1002
2017	965	598	1.685	6	703
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	1123

Tab. 5.1 – Kaufpreisentwicklung von Wohnbauland / Anzahl Verträge

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



Abb. 5.1.2 – Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen – Basisjahr 2013

5.2 Bauerwartungsland / Rohbauland

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

5.3 Kaufpreisentwicklung von Gewerbebauland

Gewerbebauland wird in den letzten Jahren kaum gehandelt. Insofern ist die Grafik von individuellen Kauffällen (tlw. für produzierendes Gewerbe, tlw. für hochwertige Büroebauung) geprägt. Ein Kauf von ca. 3000 m² in 2021 wurde mit 660 €/m² gehandelt. Da das Objekt nur als Arrondierungsfläche für ein Nachbargewerbe geeignet ist, wurde dieser Kauf vom Gutachterausschuss nicht als repräsentativ für Gewerbe in Bad Homburg v.d.H. angesehen.

Der durchschnittliche Kaufpreis für 2015 ist ebenfalls nicht typisch für Gewerbegrundstücke. So dürften auch für 2022 die Werte aus 2013 sowie 2017 weiterhin anzuhalten sein. In der Nachbargemeinde Frankfurt/M. wurden vom Gutachterausschuss für die Jahre 2018 und 2019 jeweils 10 % Zuwachs für Bodenrichtwerte „Gewerbe“ zugrunde gelegt. Für 2021 blieb gegenüber 2020 in Frankfurt/M. der Umsatz ebenfalls gleichbleibend.

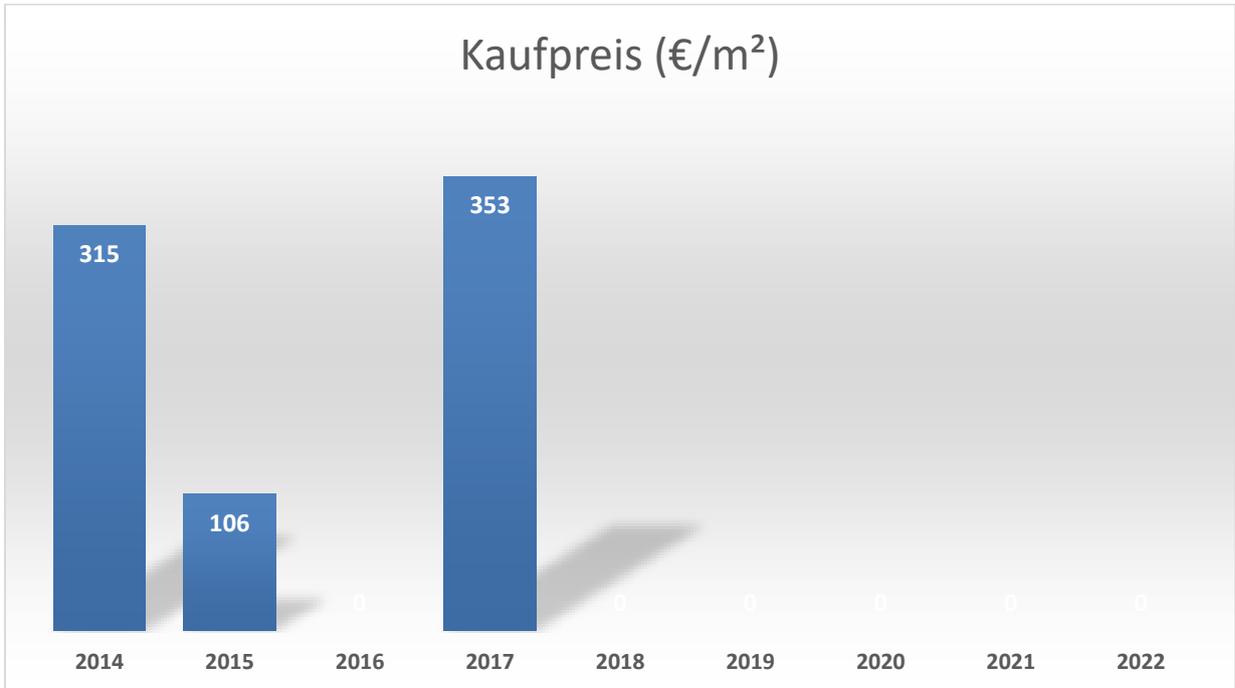


Abb. 5.3 – Kaufpreisentwicklung von Gewerbebauland

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 2022 im Durchschnitt bei 5.465 m².

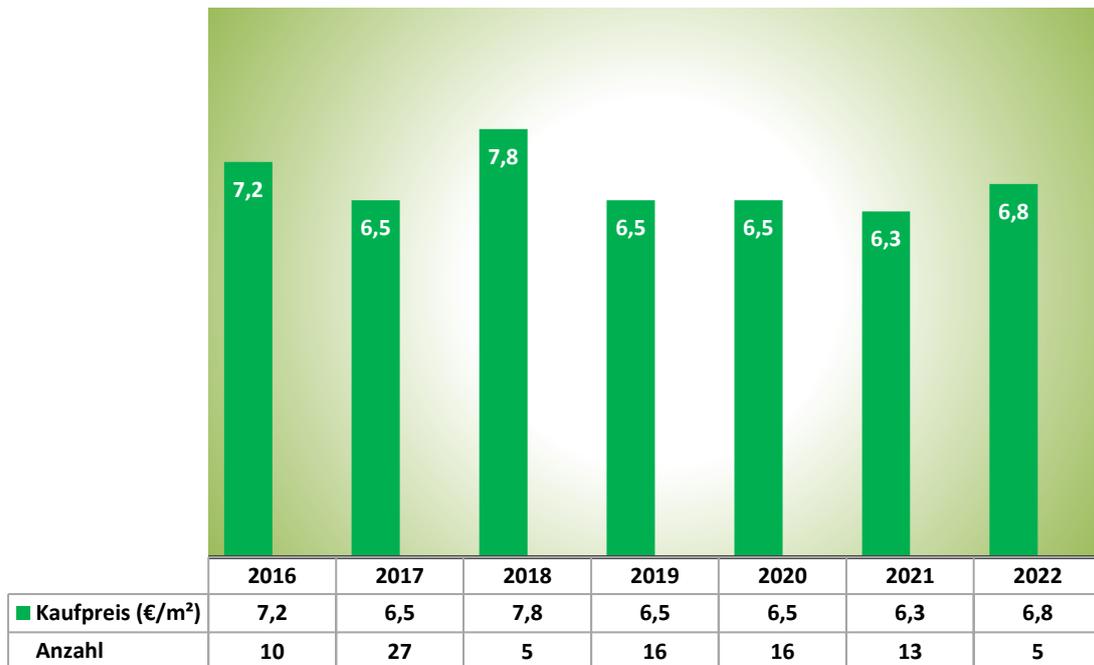


Abb. 5.4 – Kaufpreisentwicklung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

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 2016 zwischen 34 - 80 €/m² und damit erheblich über den Flächen mit rein landwirtschaftlicher Nutzung und über Kleingärten. Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen 2022 im Durchschnitt bei ca. 295 m².

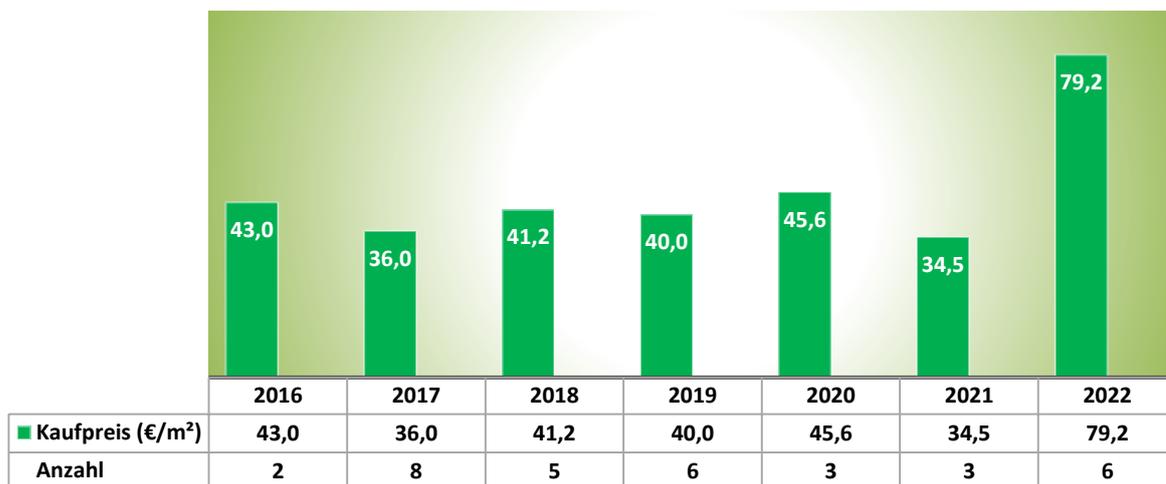


Abb. 5.5 - Kaufpreisentwicklung für sonstige Nutzung landwirtschaftlicher Flächen

5.6 Kaufpreisentwicklung von Gartenland

Typische Kleingartengrundstücke werden überwiegend in Kirdorf und Ober-Erlenbach gehandelt. Im Mittel der letzten 5 Jahre liegen die Kaufpreise bei ca. 20 €/m². Die Grundstücksgrößen lagen 2022 im Durchschnitt bei 380 m². Insgesamt werden immer weniger Kleingärten landwirtschaftlich genutzt. Dafür ist Freizeitnutzung zunehmend gefragt.

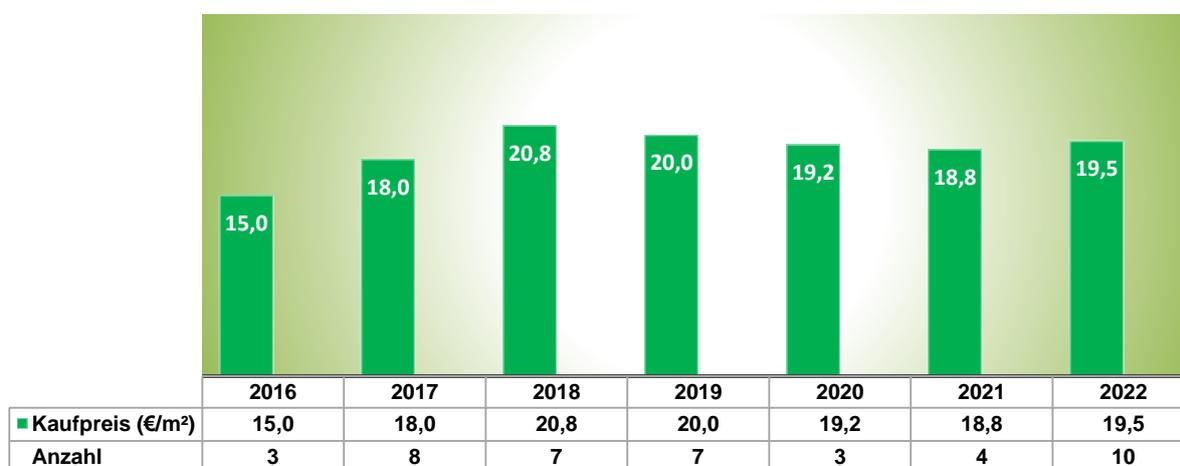


Abb. 5.6 - Kaufpreisentwicklung von Gartenland

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 01.01.2022, die Nächste erfolgt mindestens zum Stichtag 01.01.2024. 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 Umrechnungskoeffizienten zugrunde, die auch in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht sind. Bei gewerblichen Grundstücken ist ggf. eine lineare Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der GFZ vorzunehmen.

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

Die Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2022) für Wohnbauflächen (so genannter Sachwertmarkt) liegen zwischen 800 €/m² und 2000 €/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 6,5 €/m², für Forstflächen auf 8 €/m² und für Gartenland wurden 20 €/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	1.200	1.000	800	2.100*	1.500	950		350		
Dornholzhausen	1.650	1.350				1.000			350		
Kirdorf	1.900	1.200	1.000	800		1.200				350	
Gonzenheim	2.000	1.250	1.000				750*		500		
Ober-Eschbach		1.200	900						300	250	
Ober-Erlenbach		1.000	800								200

Tab. 6.6 - Bodenrichtwertübersicht - Angaben in €/m² - Stichtag der Festlegung: 01.01.2022

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

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

(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, 1. OG, Raum 127 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.

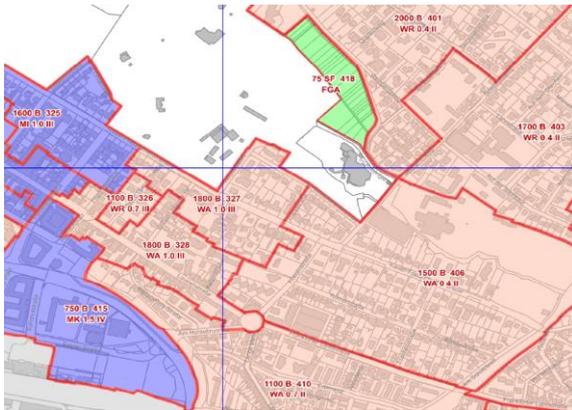


Abb. 6.7.1 - Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

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.geoport.hessen.de einsehbar.



Abb. 6.7.2 – Übersichtskarte aus der Bodenrichtwertkarte von Hessen 2020

7 Bebaute Flächen

Mit dem Handel bebauter Grundstücke (mit Wohnungseigentum) wird regelmäßig der größte Geldumsatz im Immobilienbereich erzielt. Auch in 2022 wurden hier mit 360 Mio. € ca. 99 % aller Immobilienumsätze getätigt.

Die Entwicklung von Baugenehmigungen zeigt, dass im Bereich Wohnungseigentum größere Schwankungen vorliegen; insgesamt zog der Wohnungsbau seit 2019 stark an, wogegen in 2021 ein signifikanter Rückgang verzeichnet wurde.

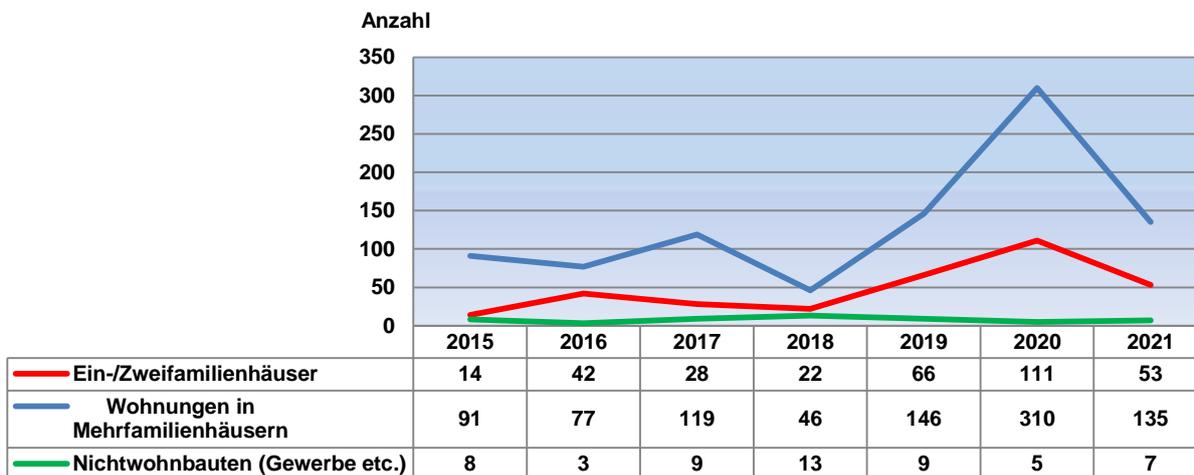


Abb. 7.1 – Erteilte Baugenehmigungen (mit Wohnungseigentum)¹⁰

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nehmen im Wohnungsbau eine herausragende Stellung ein. Zusammen mit Doppelhaushälften, Reihenmittelhäusern sowie Reihenendhäusern erreichten sie einen Geldumsatz von 159,1 Mio. €. Das bedeutet gegenüber 2021 (179,6 Mio. €) einen Rückgang von 11 %. Steigende Zinsen und Unsicherheiten im Energiesektor dürften den Markt dämpfend beeinflussen. Dies zeigt sich besonders im 4. Quartal 2022.

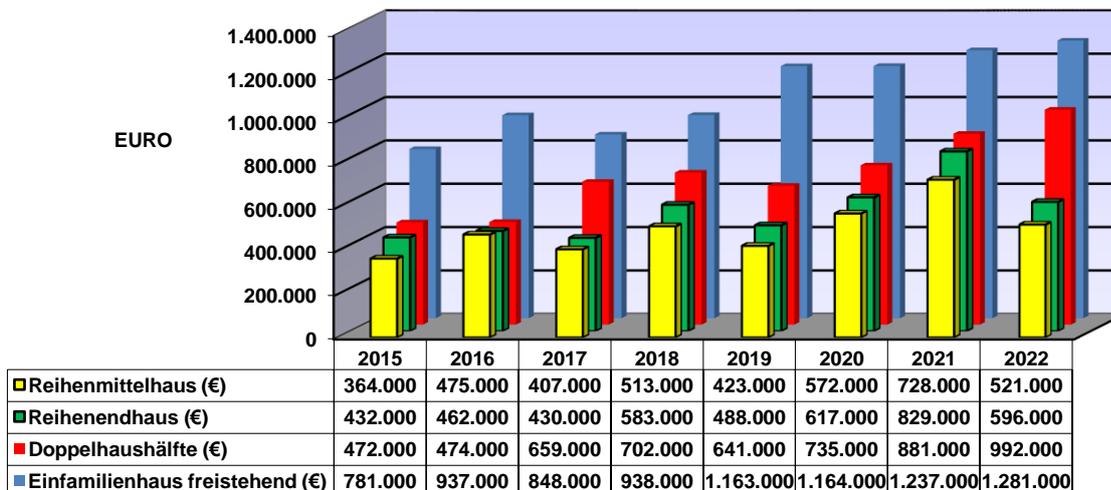


Abb. 7.2 - Kaufpreisentwicklung bei Einfamilienhäusern (incl. Zweifamilienhäuser)

¹⁰ Bei der Herausgabe des Marktberichtes lagen die Daten des statistischen Landesamtes für 2022 noch nicht vor.

7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

Mit 55 Kauffällen wurden bei Wohnbaugrundstücken überwiegend **freistehende** Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt. Dies entspricht auch dem Kaufverhalten in den vorhergehenden Jahren. Kaufpreise über 2 Mio. sind unter der Rubrik Villa/hochwertige Objekte nachgewiesen.¹¹ Ein- und Zweifamilienhäuser sind wegen Bauweise und geringer Preisabweichungen immer zusammengefasst. Im Folgenden immer als „Einfamilienhaus“ bezeichnet.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)
2.020	59	1.164.000	320.000	2.939.000	181	691
2.021	69	1.237.000	280.000	2.950.000	216	685
2.022	55	1.281.000	100.000	4.035.000	180	862

Tab. 7.1.1 – Kaufpreise und Flächen

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

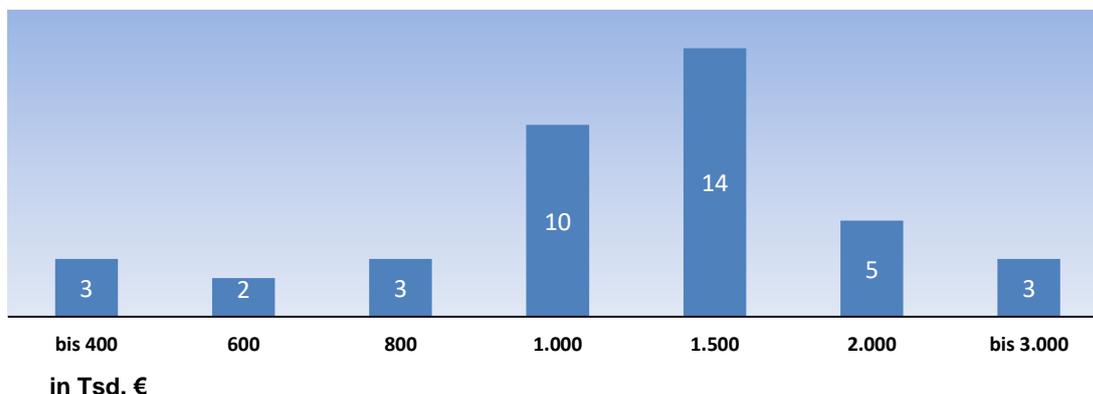


Abb. 7.1.1 – Häufigkeitsverteilung (Anzahl) nach Kaufpreisen 2022

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

Einfamilienhäuser - Kauffälle in den Gemarkungen

Ortsteil	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
Bad Homburg v.d.H.	15	1.188.000	155	1.283	7.665 €
Dornholzhausen	2	1.541.000		840	
Gonzenheim	8	1.850.000	184	898	10.054 €
Kirdorf	10	1.274.000	198	693	6.434 €
Ober-Erlenbach	7	775.000	138	472	5.616 €
Ober-Eschbach	5	950.000	186	551	5.108 €

Tab. 7.1.2 – Kauffälle in den Stadtteilen

¹¹ 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.

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
2020	7	519.000	300.000	1.155.000	130	237	3.992
2021	12	574.000	120.000	1.800.000	134	206	4.284
2022	8	623.250	148.000	1.350.000	106	278	5.880

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 1.500 – 2.000 €/m².¹²

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
2020	7	4.017.000	3.209.000	6.540.000	470	1394	8.547 €
2021	5	5.070.000	3.350.000	8.100.000	762	1849	6.654 €
2022	8	2.875.000	2.331.000	2.875.000	208	2250	13.822 €

Tab. 7.2.2 – Kaufpreise und Flächen von Villen

7.3 Doppelhaushälften

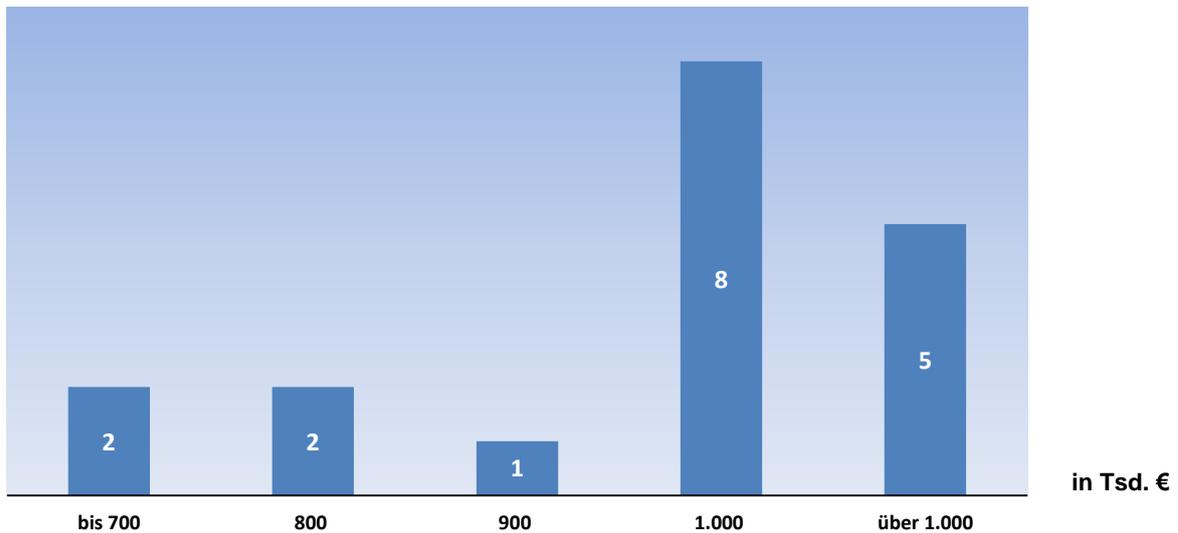
Der Markt für Doppelhaushälften hat in 2022 gegenüber 2021 wieder leicht abgenommen. Die Preisentwicklung hat indessen wieder zugenommen.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)
2020	45	735.000	410.000	1.410.000	150	340
2021	24	881.000	200.000	1.500.000	151	306
2022	17	991.750	200.000	2.120.000	167	400

Tab. 7.2.2 – Kaufpreise und Flächen von Doppelhaushälften

Der überwiegende Teil von Käufen erfolgte in den Preislagen um 1.000.000 € sowie in hochpreisigen Zonen.

¹² Diese Kauffälle sind in der Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser (7.1) nicht enthalten.



Tab. 7.3.1 – Häufigkeitsverteilung (Anzahl) nach Kaufpreisen 2022

Doppelhaushälften - Kauffälle in den Gemarkungen

Maßgeblich sind viele Neubauprojekte im Baugebiet „Am Hühnerstein“ in Ober-Erlenbach. Vielfach erfolgte der Kauf über Bauherrenverträge. Das gilt auch für Reihenhäuser.

Ortsteil	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis je m² Wohnfläche
Bad Homburg v.d.H. Dornholzhausen	2	950.000	x	360	0 €
Gonzenheim	2	804.000	x	490	0 €
Kirdorf	3	554.000	140	490	3.957 €
Ober-Erlenbach	8	930.000	166	306	5.602 €
Ober-Eschbach					

Tab. 7.3.2 – Kauffälle in den Stadtteilen

7.4 Reihennittelhäuser

Die Reihennittelhäuser gehören unter den Einfamilienhäusern naturgemäß zum unteren Preissegment. Die Grundstücksgrößen der gehandelten Objekte sind entsprechend gering.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)
2020	15	572.000	298.000	731.000	138	224
2021	30	728.000	300.000	1.075.000	132	187
2022	21	521.000	300.000	883.000	111	233

Tab. 7.4.1 – Kaufpreise und Flächen

In 2022 wurden weniger Reihenhäuser gehandelt. Ein Großteil der Kauffälle liegt zwischen 500 Tsd. und 700 Tsd. €.

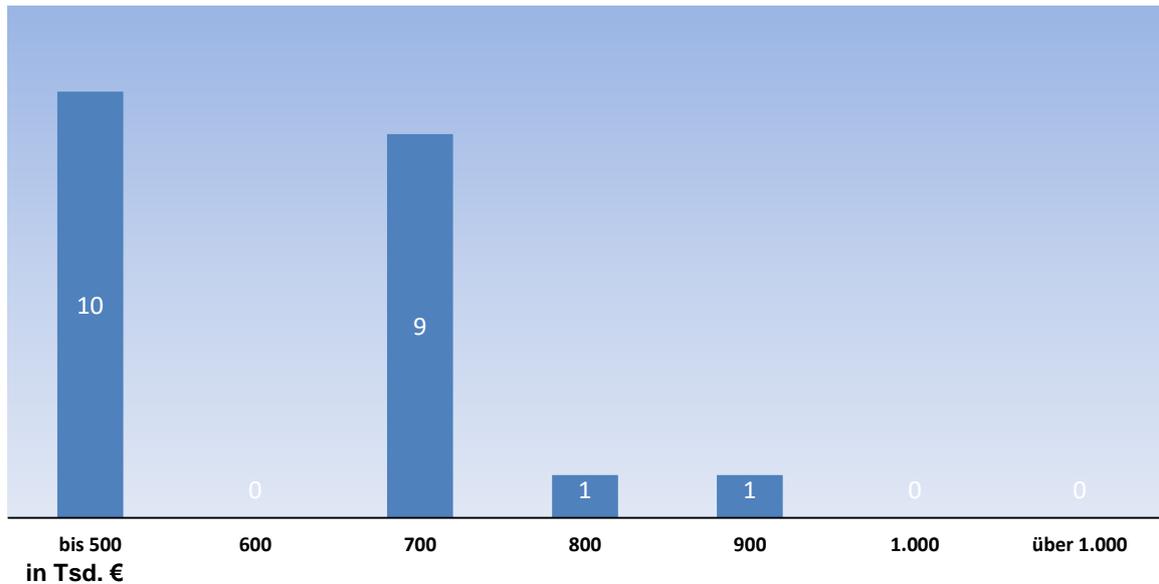


Abb. 7.4.1 – Häufigkeitsverteilung (Anzahl) nach Kaufpreisen 2022

Reihenmittelhaus - Kauffälle in den Gemarkungen

Ortsteil	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
Bad Homburg v.d.H.	8	460.000	109	227	4.220 €
Dornholzhausen	0				
Gonzenheim	2	480.000	100	312	4.800 €
Kirdorf	3	534.000	110	231	4.855 €
Ober-Erlenbach	2	402.000	120	217	3.350 €
Ober-Eschbach	6	655.000	118	220	5.551 €

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 (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)
2020	18	617.000	300.000	745.000	122	305
2021	23	829.000	490.000	1.229.000	151	315
2022	13	596.000	200.000	755.000	137	273

Tab. 7.5.1 – Kaufpreise und Flächen

Die Kaufpreisverteilung verdeutlicht, dass in 2022 Reihenendhäuser bis 800 Tsd. € gehandelt wurden.

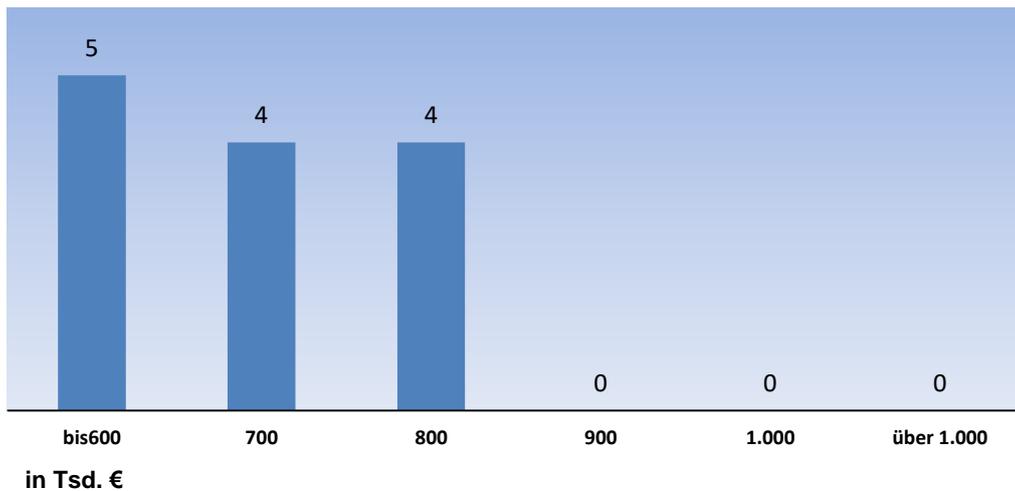


Abb. 7.5.1 – Häufigkeitsverteilung (Anzahl) nach Kaufpreisen 2022

Reihenendhaus - Kauffälle in den Gemarkungen

Ortsteil	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
Bad Homburg v.d.H.	3	470.000	143	263	3.287 €
Dornholzhausen	2	755.000	123	326	6.138 €
Gonzenheim	0				
Kirdorf	0				
Ober-Erlenbach	3	576.000		308	
Ober-Eschbach	5	619.000	138	236	4.486 €

Tab. 7.5.2 – Kauffälle in den Stadtteilen

7.6 Dreifamilienhäuser

Der Umsatz bei diesen Ertragswertobjekten ist relativ gering. Der Kaufpreis je m² Wohnfläche ist wegen tlw. fehlender Angaben der Wohnungsgrößen unsicher.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
2019	3	1.307.000	600.000	2.050.000	193	717	6.772 €
2020	7	1.089.000	775.000	1.650.000	238	564	4.576 €
2021	8	1.378.000	776.000	2.815.000	256	736	5.383 €
2022	4	681.000	540.000	885.000	182	380	3.742 €

Tab. 7.6 – Kaufpreise und Flächen

7.7 Mehrfamilienhäuser / Wohnanlagen

Die Kaufobjekte liegen primär in der Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe. Ein Teil der veräußerten Objekte stammt aus der Zeit um 1900 - 1950. Die Mehrzahl der Gebäude resultiert aber aus Baujahren neueren Datums.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
2019	22	1.134.000	308.000	2.200.000	328	677	3.457 €
2020	8	1.370.000	225.000	1.900.000	244	816	5.615 €
2021	15	8.781.000	330.000	58.622.000	1.400	1785	5.042 €
2022	7	4.000.000	500.000	15.000.000	1.086	2304	3.683 €

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.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Wohn-/Nutzfläche (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Kaufpreis je m ² Wohn-/Nutzfläche
2019	8	3.444.000	350.000	9.400.000	873	1279	3.945 €
2020	6	2.151.000	500.000	5.700.000	398	910	5.405 €
2021	19	6.178.000	460.000	27.086.000	275	2157	5.975 €
2022	7	5.934.000	1.110.000	12.500.000	476	1382	3522 €

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. Für 2022 liegt nur ein Kauf von reinen Büroflächen vor.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Nutzfläche (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Kaufpreis je m ² Nutzfläche
2019	0	0	0	0	0	0	0 €
2020	2	7.613.000	6.225.000	9.000.000	3739	2995	2.036 €
2021	2	41.475.000	1.700.000	65.949.000		3004	0 €
2022	x	k. Angaben					0 €

Tab. 7.9 – Kaufpreise und Flächen

7.10 Geschäfts- / Verwaltungsgebäude

Bei Geschäfts-/Verwaltungsgebäuden gibt es für 2022 kaum Verkäufe.

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Minimalpreis (€)	Maximalpreis (€)	mittlere Nutzfläche (m ²)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Kaufpreis je m ² Wohn-/Nutzfläche
2019	2	32.750.000	12.000.000	53.500.000	k. Angaben	34273	k. Angaben
2020	0						
2021	3	3.353.000	580.000	8.880.000	2662	1875	1.777 €
2022	x	k. Angaben			k. Angaben		k. Angaben

Tab. 7.10 – Kaufpreise und Flächen

7.11 Kaufpreisübersicht bebauter Grundstücke nach Gebäudearten für 2022

Auf dem Immobilienmarkt dominiert – wie seit Jahren – das freistehende Einfamilienhaus bei relativ hohen Wohnflächenpreisen. Mit Ausnahme freistehender Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind die durchschnittlichen Kaufpreise/m² der anderen Gebäudearten aufgrund der Datenmenge nur bedingt aussagekräftig.

Gebäudetyp	Kaufpreis je m ² Wohn-/Nutzfläche (€)	Anzahl
Einfamilienhaus, freistehend	7.117	55
Einfamilienhaus, nicht freistehend	5.880	8
Villa > 2.000.000 €	13.822	8
Doppelhaushälfte	5.939	17
Reihenendhaus	4.350	13
Reihenmittelhaus	4.694	21
Dreifamilienhaus	3.742	4
Mehrfamilienhaus/Wohnanlagen	3.683	7
Gesch.-u. Verwaltungsgebäude	k. Angaben	
Bürogebäude	k. Angaben	
Wohn- und Geschäftshaus	3.522	7

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 01.01.2022 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.

Bodenrichtwerte (€/m²)	Einfamilienhäuser					
	EFH freistehend	DHH	RH	REH	EFH nicht freistehend	Villa > 3,0 Mio. €
bis 899	650.000		360.000			
900 - 999		2.100.000	390.000	535.000		
1000 - 1099	878.000	818.000	585.000	600.000	572.000	
1100 - 1199	960.000	900.000	643.000	600.000	845.000	3.350.000
1200 - 1299	1.513.000	1.349.000		745.000	739.000	
1300 - 1399				755.000		
1400 - 1499	1.323.000		380.000	200.000		
1500 - 1599	1.700.000					
ab 1600	2.080.000	1.530.000	883.000	729.000		

Bodenrichtwerte (€/m²)	Dreifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser
bis 499			
500 - 599			
600 - 699			
700 - 799			
800 - 899			
900 - 999			
1000 - 1099	713.000	530.000	
1100 - 1199		5.835.000	2.500.000
1200 - 1299	650.000	3.460.000	
1300 - 1399			
1400 - 1499			
1500 - 1599			
über 1600			7.600.000

Tab. 7.12 – Kaufpreise in € - sortiert nach Bodenrichtwerten (Stichtag 01.01.2022)

7.13 Bebaute Grundstücke nach Baujahren (Baualterstufen)

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

Kaufpreise in €	bis 1918	1919 - 1949	1950 -1977	1978-1990	1991-2016	2017-2022
Einfamilienhaus freistehend	1.260.000	1.460.000	1.248.000	972.000	1.530.000	
Doppelhaushälfte			700.000	845.000	1.451.000	930.000
Reihenhaus			512.000	550.000	1.200.000	
Reihenendhaus			620.000	650.000	695.000	976.000
EFH nicht freistehend	443.000	300.000	1.100.000			
Villa > 3 Mio. €			6.800.000	6.500.000	8.900.000	
Dreifamilienhaus		540.000	620.000			
Mehrfamilienhaus	560.000	500.000		5.000.000		2.250.000
Wohn- und Geschäftshaus	2.700.000	1.950.000	8.300.000			

Tab. 7.13 – Kaufpreise in € - sortiert nach Baualterstufen

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 freistehend	650.000	716.000	1.000.000	1.280.000	1.100.000
Doppelhaushälfte	800.000	1.020.000		780.000	
Reihenhaus	525.000	750.000	580.000		
Reihenendhaus	585.000	755.000			
EFH nicht freistehend	372.000	1.010.000	890.000		
Villa > 3 Mio. €					
Dreifamilienhaus	540.000	800.000	620.000		
Mehrfamilienhaus		500.000	1.090.000		
Wohn- und Geschäftshaus					3.500.000

Grundstücksgröße in m²

Kaufpreise in €	700-799	800-899	900-999	ab 1000
Einfamilienhaus freistehend	1.450.000	1.800.000	1.980.000	2.070.000
Doppelhaushälfte	1.100.000		1.280.000	
Reihenhaus				
Reihenendhaus				
EFH nicht freistehend				
Villa > 3 Mio. €				4.200.000
Dreifamilienhaus				
Mehrfamilienhaus		2.200.000		5.000.000
Wohn- und Geschäftshaus			2.500.000	10.000.000

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 **1,6** 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 liegen für 2022 nur 9 Kauffälle vor. Hier liegen die Kaufpreise um den Faktor **0,8** unter den Preisen für Wiederverkauf.

Soweit Eigentumswohnungen vermietet sind und dem Gutachterausschuss solche Mieten vorliegen, sind diese angegeben.¹³

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

Wohnungseigentum (Neubau)

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Minimalpreis (€/m ²)	Maximalpreis (€/m ²)	mittlere Wohnfläche (m ²)	Miete (€/m ²)
2020	23	7.050	4.124	12.285	122	k. Angaben
2021	96	6.538	3.937	8.500	96	k. Angaben
2022	28	7.159	6.240	10.133	88	k. Angaben

Tab. 8.1.1 – Kaufpreise, Flächen und Mieten

Wohnungseigentum (Wiederverkauf)

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Minimalpreis (€/m ²)	Maximalpreis (€/m ²)	mittlere Wohnfläche (m ²)	Miete (€/m ²)
2020	146	4.083	1.238	7.450	82	11,3
2021	233	3.876	1.077	7.528	78	11,6
2022	167	4.667	2.083	8.425	84	12,4

Tab. 8.1.2 – Kaufpreise, Flächen und Mieten

Wohnungseigentum (Umwandlung)

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Minimalpreis (€/m ²)	Maximalpreis (€/m ²)	mittlere Wohnfläche (m ²)	Miete (€/m ²)
2020	2	3.589	3.444	3.734	64	k. Angaben
2021	18	3.507	2.913	4.173	60	11,4
2022	9	3.787	3.076	4.407	63	9,8

Tab. 8.1.3 – Kaufpreise, Flächen und Mieten

¹³ 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.

Natürgemäß bestimmen überwiegend Wiederverkäufe das Marktgeschehen. Umwandlungsobjekte wurden nur wenige gehandelt. Insgesamt sind die Kaufverträge im Wiederverkauf gegenüber 2021 ähnlich verteilt. Neubauten in Erbpacht und Verwandtschaftskäufe sind nicht enthalten. Ebenso Käufe ohne Wohnflächenangabe. Insofern weichen die Zahlen von den Tabellen 8.1.1 bis 8.1.3 geringfügig ab.

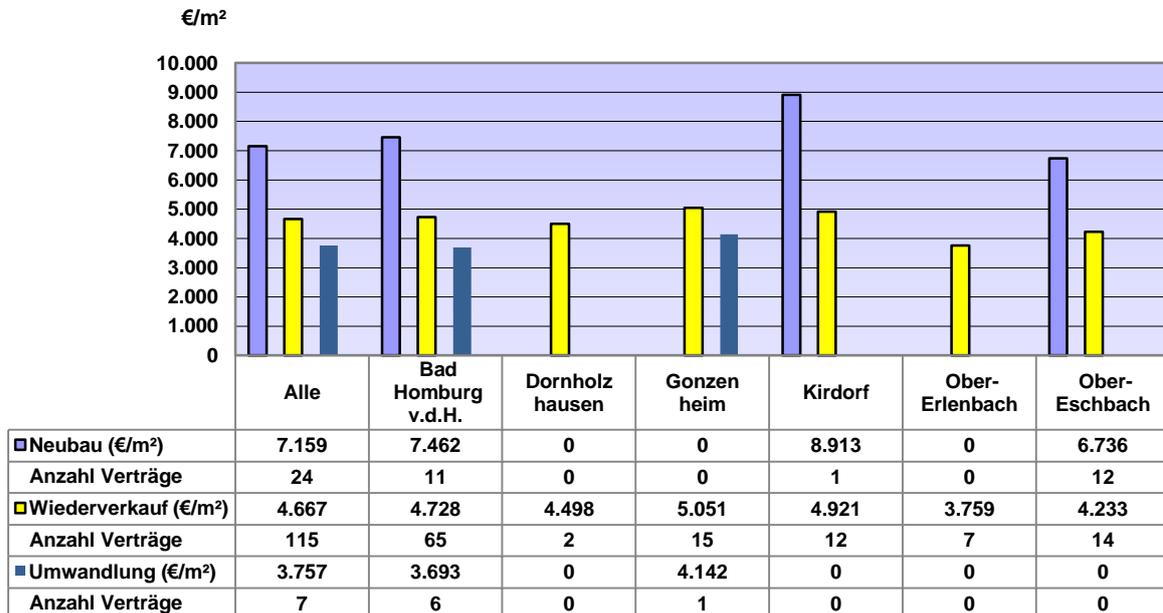


Abb. 8.1 – Kaufpreise nach Stadtteilen

8.2 Kaufpreise (€/m²) nach Baujahr ¹⁴

Die Differenzierung der in 2022 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, erheblich niedriger gehandelt. Hier dürften Modernisierungs-/Renovierungsbedarf den Preis beeinflussen. Vor 1920 errichtete Gebäude erzielen aufgrund Ihrer tlw. repräsentativen Bauweise und umfassenderer Modernisierung erkennbar gute Preise. Die Altersstufen sind den Angaben des IMB Deutschland angepasst. Verträge ohne Kenntnis des Baujahres sind in der Auswertung nicht enthalten.

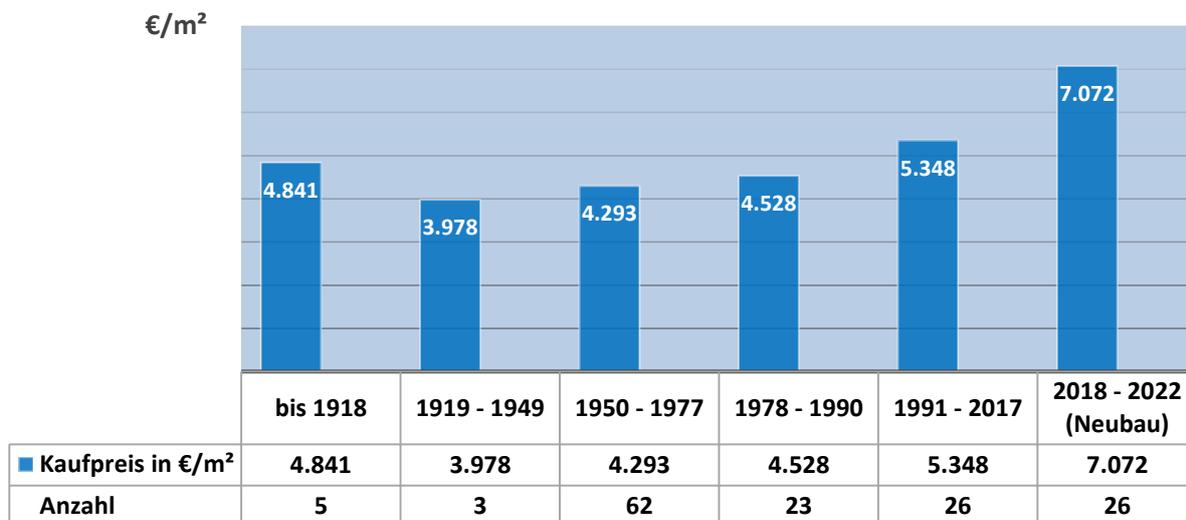


Abb. 8.2 - Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr

¹⁴ 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. Ebenso werden kleine Wohnungen höher gehandelt. Verträge ohne Kenntnis der Wohnflächen sind in der Auswertung nicht enthalten.

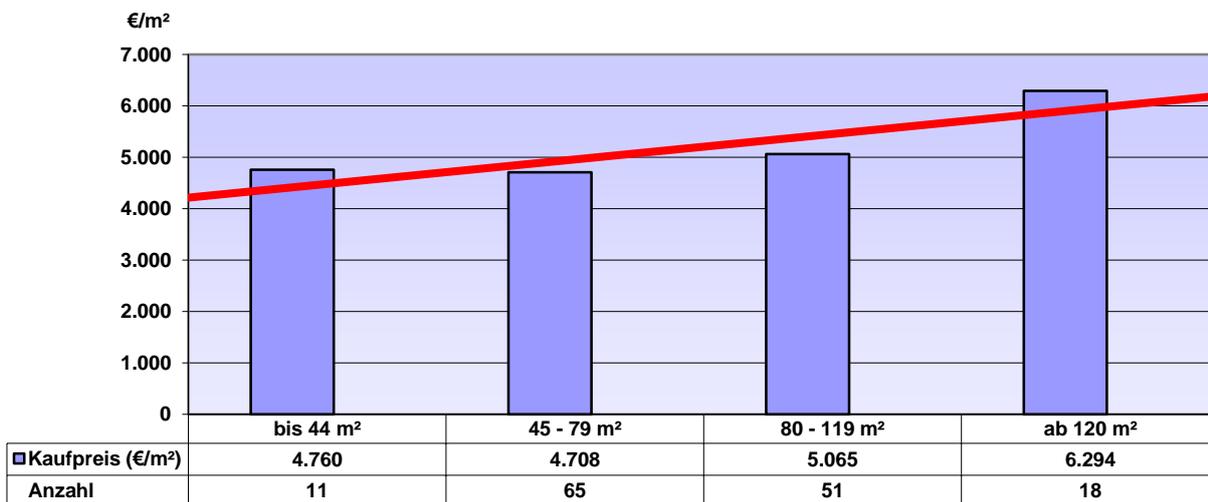


Abb. 8.3 - Wohnungseigentum nach Wohnungsgröße

8.4 Kaufpreisentwicklung (€/m²) bei Wohnungseigentum

Insgesamt zeigt sich seit 2016 in allen Kategorien ein marktkonformer Anstieg der Kaufpreise. Dabei sind die prozentualen Preisverhältnisse von Neubau (1,6), Wiederverkauf (1,0) und umgewandelter Wohnungen (0,8) über den ganzen Zeitraum ähnlich. Für 2021 ist allerdings ein geringfügiger Preisrückgang erkennbar.

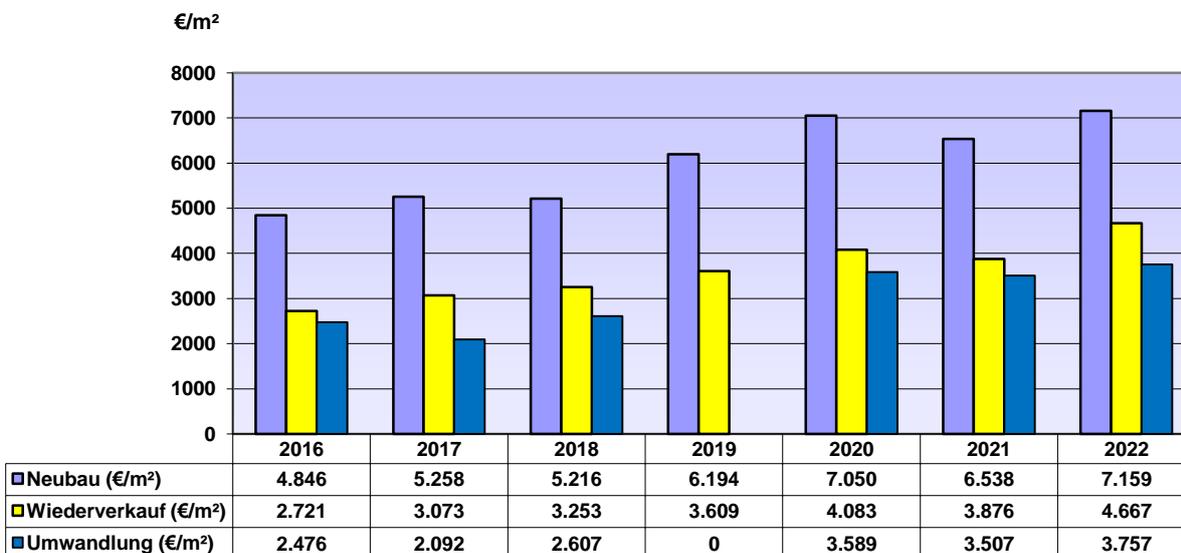


Abb. 8.4 - Kaufpreisentwicklung bei Wohnungseigentum

8.5 Entwicklung der mittleren Wohnungsgröße bei Neubauten

Seit 2018 sind die durchschnittlichen Wohnungsgrößen erkennbar rückläufig, da eine größere Zahl kleinerer Wohnungen zum Kauf stand. Die Zahl der Wohnungen in 2022 erreicht hierbei nicht den Stand von 2021. Käufe ohne Angabe der Wohnungsgröße sind in der Abbildung nicht enthalten.

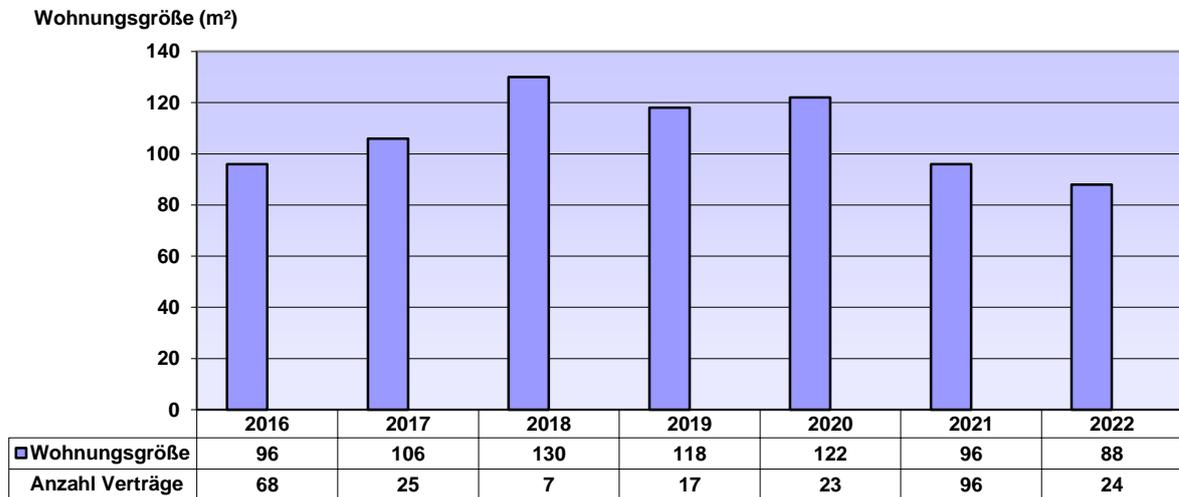


Abb. 8.5 - Wohnungseigentum (Neubau) - Entwicklung der Wohnungsgrößen

8.6 Kaufpreise nach Bodenrichtwerten

Während Neubauten in dem Bodenrichtwertbereich von 700 bis 1.500 €/m² liegen, verteilen sich Wiederverkäufe über alle Zonenrichtwerte. Dabei ist zu beachten, dass die Bodenrichtwerte auf den Stichtag 01.01.2022 bezogen sind. Die Tabelle zeigt, dass der Kaufpreis bei ETW nur bedingt vom Bodenwert beeinflusst ist.

Bodenrichtwerte (€/m ²)	Neubau	Wiederverkauf	Umwandlung
bis 499		4.195	
500 - 599			
600 - 699			
700 - 799	9.407		
800 - 899		3.606	
900 - 999		3.971	
1000 - 1099		5.194	
1100 - 1199	6.821	4.138	3.757
1200 - 1299	8.145	4.351	
1300 - 1399			
1400 - 1499	6.736	4.638	
1500 - 1599		4.881	
über 1600		5.438	

Tab. 8.6 - Wohnungseigentum - Entwicklung nach Bodenrichtwerten

8.7 Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Standardstufen¹⁵

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 und 5 wurden nicht gehandelt.

Standardstufe	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)
1	1	5.764
2	21	3.941
3	66	4.435
4	53	6.201
5		

Tab. 8.7 - Eigentumswohnungen nach Standardstufen

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.

Jahr	Tiefgarage (€)		Einzelgarage (€)		Stellplätze frei (€)	
	Wieder verkauf	Erst verkauf	Wieder verkauf	Erst verkauf	Wieder verkauf	Erst verkauf
2022	16.800	28.800	15.400	25.000	10.200	15.000

Tab. 8.8 – KFZ-Stellplätze und Garagen

¹⁵ Es wurden nur Kauffälle mit Angaben zur Standardstufe ausgewertet. Die Stufen der Gebäudestandards entsprechen der Anlage 2 der Sachwertrichtlinie – SW–RL.

9 Mieten

Bei der Auswertung von Kaufverträgen lassen sich u.a. auch Rückschlüsse auf Mietpreise für Wohnraum ziehen. Dazu liegen dem Gutachterausschuss Mieten 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.

9.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss für 2022 mangels Markt und infolge mangelnder Angaben nur wenige Kauffälle (6) mit Mietangaben für vermietete Gebäude vor. Aufgrund dieser eingeschränkten Menge wurden auch die Mieten für 45 Objekte aus den Jahren 2020 - 2022 ausgewertet.

Eine Unterscheidung der Mietpreise nach Ortsteilen ergab keine systematischen Unterschiede. Auch die Gebäudestellung (freistehend, Reihenhäuser etc.) bei Einfamilienhäusern zeigte keine signifikanten Mietpreisdifferenzen und sind deshalb in der Tabelle 9.1 unter Ein- Zweifamilienhaus zusammengefasst.

Eine Differenzierung nach Ausstattungsmerkmalen (Standardstufen) war nicht möglich.

Mieten für Wohnhäuser und Geschäfte 2020 - 2022

Gebäudeart	2022 €/m ²	2020 - 2022 €/m ²
Ein- Zweifamilienhaus	--	11,1
Mehrfamilienwohnhaus / Mietwohnhaus	8,6	9,8
Wohn- und Geschäftshaus	18,4	11,0
Büro- und Geschäftshaus	--	9,6

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 46 Kauffälle für vermietete Eigentumswohnungen mit Mietangaben für 2022 vor (€/m² Kaltmieten). Zum Vergleich wurden auch die Mieten von 47 Objekten aus dem Jahr 2021 wiedergegeben.

Zeitraum	2021		2022	
Ausstattung	Miete (von - bis)	Mittelwert	Miete (von - bis)	Mittelwert
einfach	7,7 - 15,1	10,0	6,8 - 14,0	9,6
mittel	8,9 - 16,7	11,4	6,8 - 18,8	11,9
gehoben	8,9 - 15,1	11,7	10,3 - 20,2	14,0
stark gehoben				
Gesamtmittel		11,3		11,7
Anzahl		47		46

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

Liegen die Mieten bei Wiederverkauf im Mittel bei 12,0 €/m², erreichen sie bei Umwandlung von Wohneigentum sogar 13,4 €/m². Von Neubauten liegen keine Mieten vor. Es zeigt sich, dass Lage und Ausstattungsstandards (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	2022				
Gemarkung	Ausstattungsstandard	Miete (von - bis)	durchschnittliche Miete (€/m ²)	Mittelwert aus allen Mieten	
Bad Homburg	einfach	7,8 - 12,9	9,5	12,5	
	mittel	8,8 - 18,8	13,6		
	gehoben	10,3 - 20,2	14,2		
	stark gehoben				
Dornholzhausen	einfach	12,2 - 14,0	13,1	13,1	
	mittel				
	gehoben				
	stark gehoben				
Gonzenheim	einfach	11,0	11,0	12,0	
	mittel	11,4 - 12,4	11,9		
	gehoben	13,3	13,3		
	stark gehoben				
Kirdorf	einfach	10,0 - 14,0	11,8	12,5	
	mittel				
	gehoben				16,5
	stark gehoben				
Ober-Eschbach	einfach	10,0 - 13,2	11	11,2	
	mittel				
	gehoben				12,6
	stark gehoben				
Ober-Erlenbach	einfach	6,8 - 8,1	7,4	8,5	
	mittel	6,8 - 10,6	9,2		
	gehoben				
	stark gehoben				

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

10 Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Abs. 2 BewG¹⁶

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 2022 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

10.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	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)
100	5.502	6.014	6.527	7.039	7.552
110	5.112	5.578	6.044	6.510	6.976
120	4.787	5.214	5.641	6.068	6.495
130	4.512	4.906	5.301	5.695	6.089
140	4.276	4.643	5.009	5.375	5.741
150	4.072	4.414	4.756	5.097	5.439
160	3.894	4.214	4.534	4.854	5.175
170	3.736	4.037	4.339	4.640	4.942
180	3.596	3.880	4.165	4.450	4.735
190	3.470	3.740	4.010	4.279	4.549
200	3.357	3.614	3.870	4.126	4.382
210	3.255	3.499	3.743	3.987	4.231
220	3.162	3.395	3.628	3.861	4.094
230	3.078	3.300	3.523	3.746	3.969
240	3.000	3.213	3.427	3.641	3.854
250	2.928	3.133	3.338	3.543	3.748

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

¹⁶ Die Daten für den Bereich Bad Homburg v. d. H werden von der ZGGH für die landesweite Auswertung „Vergleichsfaktoren der Gutachterausschüsse des Landes Hessen 2023“ in normierten Auszügen übernommen. Die Kauffälle von Bad Homburg v. d. Höhe sind dort in die Tabellen des Marktgebietes 5 eingeflossen.

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 1.200 €/m ² (1.150 €/m ²)	
100	8.064	8.577	9.089	
110	7.442	7.907	8.373	
120	6.922	7.350	7.777	
130	6.483	6.878	7.272	
140	6.107	6.473	6.839	
150	5.781	6.122	6.464	
160	5.495	5.815	6.136	
170	5.243	5.545	5.846	
180	5.019	5.304	5.589	
190	4.819	5.089	5.358	
200	4.639	4.895	5.151	
210	4.475	4.720	4.964	
220	4.327	4.560	4.793	
230	4.192	4.415	4.637	
240	4.068	4.281	4.495	
250	3.953	4.158	4.363	

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

Korrekturwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksgröße m ²	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 (2018)
300	-1.222	-1.120	-993	-866	-739	-612	-484	-383
400	-1.006	-904	-777	-650	-522	-395	-268	-166
500	-789	-687	-560	-433	-306	-179	-51	50
600	-573	-471	-344	-217	-89	38	165	267
700	-356	-254	-127	0	127	254	382	483
800	-140	-38	89	217	344	471	598	700
900	77	179	306	433	560	687	815	916
1.000	293	395	522	650	777	904	1.031	1.133
1.100	510	612	739	866	993	1.120	1.248	1.349
1.200	726	828	955	1.083	1.210	1.337	1.464	1.566
1.300	943	1.045	1.172	1.299	1.426	1.554	1.681	1.782
1.400	1.159	1.261	1.388	1.516	1.643	1.770	1.897	1.999
1.500	1.376	1.478	1.605	1.732	1.859	1.987	2.114	2.216

Tab. 10.1.2 KW (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.

Interpolation bei 140 m² Wohnfläche:

$$\text{Vergleichsfaktor} = \frac{625 - 550}{650 - 550} \times (5.009 - 4.643) + 4.643 = 4.917,5 \text{ €/m}^2$$

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.

$$140 \text{ m}^2 \quad \times \quad (4.917,5 \text{ €/m}^2 \quad - \quad 319,0 \text{ €/m}^2) \quad = \quad 643.790 \text{ €}$$

Wohnfläche x (Vergleichsfaktor +/- Korrekturwert) = Verkehrswert

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

10.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990					
	Bodenrichtwertbereich					
	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²	900 €/m ² bis 999 €/m ²	1.000 €/m ² bis 1.099 €/m ²	1.100 €/m ² bis 1.200 €/m ²
	(650 €/m ²)	(750 €/m ²)	(850 €/m ²)	(950 €/m ²)	(1.050 €/m ²)	(1.150 €/m ²)
80	6.039	6.450	6.861	7.272	7.684	8.095
90	5.589	5.955	6.320	6.686	7.051	7.417
100	5.229	5.558	5.887	6.216	6.545	6.874
110	4.935	5.234	5.533	5.832	6.131	6.430
120	4.690	4.964	5.238	5.512	5.786	6.060
130	4.482	4.735	4.988	5.241	5.494	5.747
140	4.304	4.539	4.774	5.009	5.244	5.479
150	4.150	4.369	4.589	4.808	5.027	5.246
160	4.015	4.221	4.426	4.632	4.837	5.043
170	3.896	4.089	4.283	4.476	4.670	4.863
180	3.790	3.973	4.156	4.338	4.521	4.704
190	3.695	3.869	4.042	4.215	4.388	4.561
200	3.610	3.775	3.939	4.104	4.268	4.433

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

Korrekturwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

		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 (2018)
Grundstücksgröße m ²	100	-1.036	-958	-860	-762	-664	-566	-468	-390
	150	-870	-792	-694	-596	-498	-400	-302	-224
	200	-704	-626	-528	-430	-332	-234	-136	-58
	250	-538	-460	-362	-264	-166	-68	30	108
	300	-372	-294	-196	-98	0	98	196	274
	350	-206	-128	-30	68	166	264	362	440
	400	-40	38	136	234	332	430	528	606
	450	126	204	302	400	498	596	694	772
	500	292	370	468	566	664	762	860	938
	550	458	536	634	732	830	928	1.026	1.104
	600	624	702	800	898	996	1.094	1.192	1.270
	650	790	868	966	1.064	1.162	1.260	1.358	1.436
700	956	1.034	1.132	1.230	1.328	1.426	1.524	1.602	

Tab. 10.2.2 KW (RH/DHH), Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Anwendungsbeispiel wie Abschnitt 10.1

10.3 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)
1970-1979 (1975)	2.930	3.080	3.230	3.380	3.530
1980-1989 (1985)	3.077	3.228	3.378	3.528	3.678
1990-1999 (1995)	3.225	3.375	3.525	3.675	3.825
2000-2009 (2005)	3.373	3.523	3.673	3.823	3.973
2010-2017 (2014)	3.505	3.655	3.806	3.956	4.106
ab 2018 (Erstbezug)	4.086	4.360	4.634	4.908	5.182

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

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (ETW)				
	Bodenrichtwertbereich				
	800 €/m ² bis 899 €/m ² (850 €/m²)	900 €/m ² bis 999 €/m ² (950 €/m²)	1.000 €/m ² bis 1.099 €/m ² (1.050 €/m²)	1.100 €/m ² bis 1.199 €/m ² (1.150 €/m²)	1.200 €/m ² bis 1.300 €/m ² (1.250 €/m²)
1970-1979 (1975)	3.680	3.830	3.980	4.130	4.281
1980-1989 (1985)	3.828	3.978	4.128	4.278	4.428
1990-1999 (1995)	3.975	4.125	4.276	4.426	4.576
2000-2009 (2005)	4.123	4.273	4.423	4.573	4.723
2010-2017 (2014)	4.256	4.406	4.556	4.706	4.856
ab 2018 (Erstbezug)	5.456	5.730	6.003	6.277	6.551

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

Berechnungsbeispiel: Objekt: Eigentumswohnung im Wiederverkauf
 Wohnfläche: 87 m²
 Baujahr: 1995
 Bodenrichtwert: 1050 €/m²
 Grundstücksflächenanteil keine Abhängigkeit bei ETW erkennbar

Zwischenwerte sind zu interpolieren wie bei Abschnitt 10.1.

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

$$87 \text{ m}^2 \times 4276 \text{ €/m}^2 = 372.012 \text{ €}$$

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. Damit werden im Sachwertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt (§ 21 ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren werden hierzu vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Mit Einführung der Sachwertrichtlinie in 2012 sind die Sachwerte modellkonform auf der Basis der NHK 2010 zu ermitteln. Die Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss entsprechend der Modellparameter der Sachwertrichtlinie (Abschnitt 14–rechtliche Grundlagen) abgeleitet.

Dabei sind die Werte von Garagen, Außenanlagen etc. bei der Sachwertermittlung berücksichtigt. Den Sachwertfaktoren liegt das Sachwertmodell Hessen (Bodenrichtwertstichtage: 01.01. 2022) zugrunde (Tab. 11.0.).

Untersuchungszeitraum	Jährlich
Normalherstellungskosten	NHK2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudestandard	Standardstufe gem. Leitfaden I
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	gem. Leitfaden I (70 Jahre)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer - fiktivem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen ≥ 20 Jahre
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tab. 11.0 – Sachwertmodell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Aufgrund vorliegender Datenmengen lassen sich aus 2022 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

Sachwertfaktor EFH/ZFH freistehend

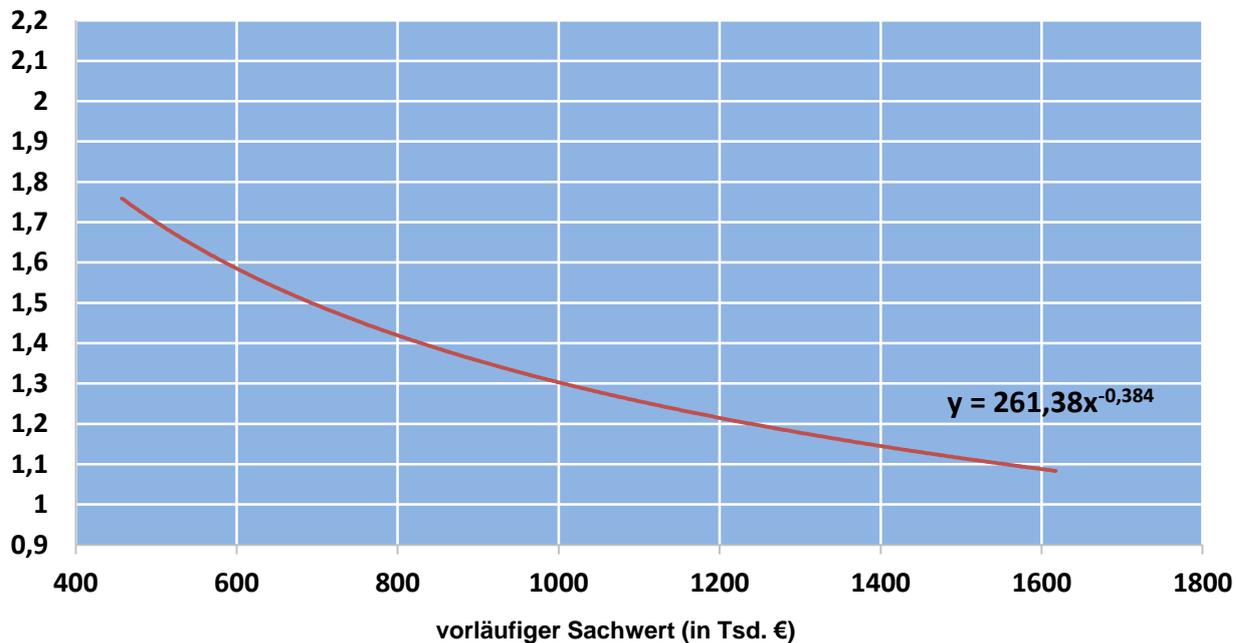


Abb. 11.1 – Sachwertfaktoren 2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
vorläufiger Sachwert (€)	Sachwertfaktor k Bodenrichtwertbereich 850 bis 1900 €/m ²
400.000	1,85
500.000	1,69
750.000	1,45
1.000.000	1,30
1.500.000	1,11

Tab. 11.1 – Sachwertfaktoren 2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

11.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

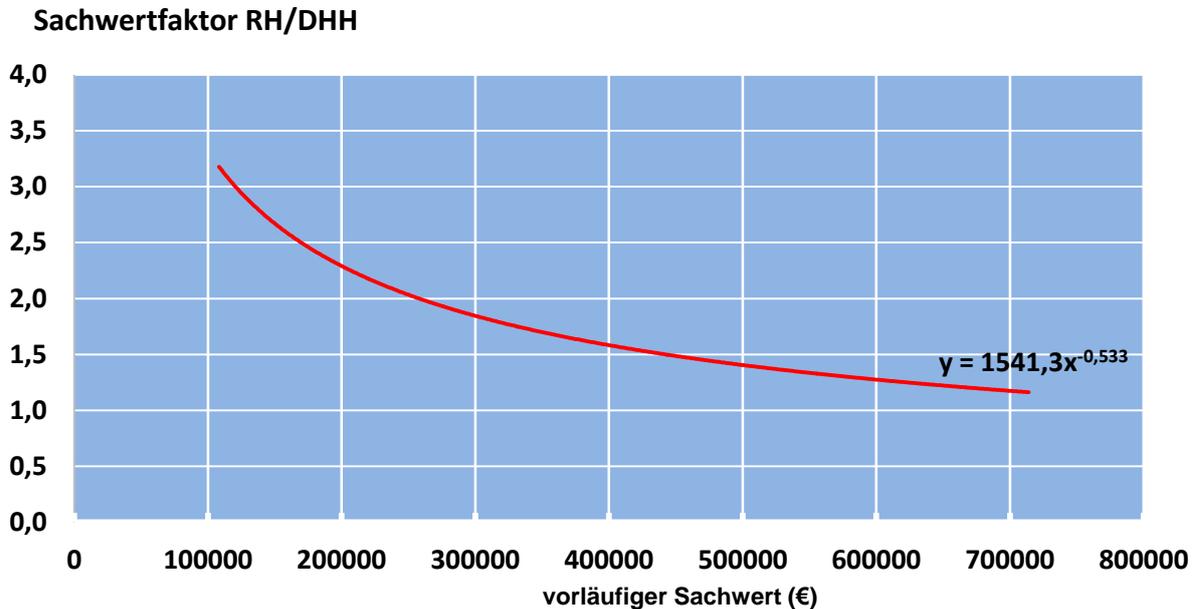


Abb. 11.2 – Sachwertfaktoren 2022 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
vorläufiger Sachwert (€)	Sachwertfaktor k Bodenrichtwertbereich 800 bis 1900 €/m ²
100.000	3,33
150.000	2,69
200.000	2,30
250.000	2,05
300.000	1,86
350.000	1,71
400.000	1,59
450.000	1,50
500.000	1,41
550.000	1,34
600.000	1,28
650.000	1,23
700.000	1,18

Tab. 11.2 – Sachwertfaktoren 2022 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).

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 2022 (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)¹⁷

2022	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
	Bodenrichtwertbereich					
	vorläufiger Sachwert (€)	400 bis 699 €/m ²	700 bis 1000 €/m ²	> 1000 €/m ²	500 bis 699 €/m ²	700 bis 1000 €/m ²
200.000						
250.000				1,97		
300.000	1,77			1,80	1,9	
350.000	1,63			1,67	1,78	
400.000	1,52	1,51		1,56	1,68	1,64
450.000	1,43	1,44		1,47	1,6	1,54
500.000	1,36	1,38		1,40	1,53	1,45
550.000	1,29	1,32		1,33	1,46	1,38
600.000	1,24	1,28	1,40		1,41	1,31
650.000	1,19	1,23	1,33		1,36	1,26
700.000	1,14	1,20	1,26		1,32	1,21
750.000		1,16	1,20			1,17
800.000		1,13	1,15			1,13
850.000		1,10	1,10			
900.000		1,08	1,06			
950.000			1,02			
1.000.000			0,99			

Tab. 11.3 - Sachwertfaktoren (Auszug aus Immobilienmarktbericht 2023 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 **§ 14 Abs. 3 ImmoWertV** auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und ihrer

¹⁷ Die Sachwertfaktoren (Tab. 11.3) wurden von der ZGGH aus hessenweit erhobenen Daten ermittelt und sind im Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023 detailliert aufgeführt.

Reinerträge abzuleiten. Ebenso sollen Rohertragsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten dienen. Nach **§ 13 ImmoWertV** beziehen sie sich auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Rohertragsfaktor = bereinigter Kaufpreis/Jahresrohertrag).

Mangels entsprechender Kauffälle und Mietangaben im Geltungsbereich des Gutachterausschusses lassen sich für 2022 keine geeigneten Liegenschaftszinssätze aus ortsüblichen Vergleichsmieten sowie nichtamtlicher Mietspiegel ableiten.

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

Sobald die Stadt Bad Homburg einen eigenen amtlichen Mietspiegel erstellt hat (2024), können valide Ertragswertfaktoren ermittelt werden.

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. 12.3).

Für detaillierte Informationen (Datenumfang, Bezugsgrößen, Nettokaltmieten, etc.) wird auf den Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023 verwiesen.

Auszug landesweiter Marktbericht der ZGGH Marktbereich 5			
	Liegenschaftszins %	Rohertrags faktor	durchschnittl. Bodenrichtwert
Ein- und Zweifamilienhaus (Bodenrichtwert < 700 €/m²)	1,1	34,3	553 €
Ein- und Zweifamilienhaus (Bodenrichtwert > =700 €/m²)	1,6	33,9	953 €
Mehrfamilienhaus			
Wohnfläche bis 300 m²	1,4	29,0	797 €
Wohnfläche 301 m² bis 700 m²	1,4	28,5	995 €
Wohn- und Geschäftshaus			
Bodenrichtwert bis 600 €/m²			
Bodenrichtwert 600 bis 2.000 €/m²	1,4	25,4	1.164 €
Bodenrichtwert ab 2.000 €/m²	1,7	31,7	5.679 €

Tab. 12.3 - Ertragswertfaktoren (Auszug aus Immobilienmarktbericht 2023 des Landes Hessen).

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.):

Verkehrswert	Grundstück unbebaut	Grundstück bebaut
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 bewertenden 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. I, S. 258). Hinweis: Die VO ist am 01.12.2018 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)

Bewertungsgesetz (**BewG**) vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert am 08. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1768)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – **SW-RL**) vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - **VW-RL**) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – **EW-RL**) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

15 Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

15.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe / Geschäftsstelle

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Stefan Wegfahrt Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Stellvertreter	Dr.-Ing. Werner Frohwein Vermessungsdirektor a.D.
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
	Dipl.-Ing. Paul Rink Architekt
	Stephan Schlocker Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung
	Dipl.-Finanzwirtin Sandra Gebelein Finanzamt Bad Homburg v. d. Höhe
	Dipl.-Ing. Christine Endter Finanzamt Bad Homburg v. d. Höhe
	Dipl.-Ing. Mark-Reimar Reiffen Stadt Bad Homburg v.d.Höhe
Geschäftsstelle	Dipl.-Verw.-wirt Michael Stauder (Leiter der Geschäftsstelle) Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
	VA Bernd Richter (Stellvertreter) Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

15.2 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 10
60311 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0)69 212 36781
Telefax: +49 (0)69 212 30782
E-Mail: gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt **Oberursel**:
Rathausplatz 1
61440 Oberursel
Tel.: (06171) 502-417
Fax: (06171) 502-118
E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.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

15.3 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