
Dokumentation zum Mietspiegel Bad Homburg v. d. Höhe 2026

Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	5

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 Abs. 2 und 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hatte das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Dezember 2022 damit beauftragt, den ersten qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zu erstellen. Ein Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 1 BGB qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter:innen und der Mieter:innen anerkannt worden ist. Der qualifizierte Mietspiegel basierte auf einer repräsentativen Datenerhebung. Er ist zum 1. Januar 2024 in Bad Homburg v. d. Höhe in Kraft getreten.

ALP wurde ferner im April 2025 von der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2024 als Mietspiegel 2026 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) fortzuschreiben.

Die Mietspiegelerstellung in Bad Homburg v. d. Höhe erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

2 Fortschreibung

Zur Fortschreibung werden die Werte aus der Tabelle 1 (Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche) sowie die Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2 (Mietpreis beeinflussende Merkmale) des Mietspiegels 2024 mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungsstichtag für die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 war der 1. März 2023. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen März 2023 und März 2025 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 = 100 betragen für März 2023 116,1 und für März 2025 121,2. Es ergibt sich ein Anstieg von $121,2/116,1 - 1 = 4,4\%$. Die Ergebnisse der Tabelle 1 und der Tabelle 2 aus dem Mietspiegel 2024 werden entsprechend mit dem Faktor 1,044 multipliziert.

In den Tab. 1 und Tab. 2 sind die Ergebnisse dargestellt. Diese Tabellen sind ab Januar 2026 zu verwenden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt in Bad Homburg v. d. Höhe als arithmetisches Mittel 10,95 €/m² und als Median 10,77 €/m² zum 1. März 2025.

Da die Spanne im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2024 prozentual ermittelt wurde, bleiben die Werte der Spannbreite im Rahmen der Fortschreibung über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex unverändert.

Tab. 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- flä- che in m ²	NKM in €/m ²	Wohn- flä- che in m ²	NKM in €/m ²	Wohn- flä- che in m ²	NKM in €/m ²	Wohn- flä- che in m ²	NKM in €/m ²	Wohn- flä- che in m ²	NKM in €/m ²
25	11,43	61	9,48	97	9,07	133	9,34	169	9,44
26	11,35	62	9,45	98	9,07	134	9,35	170	9,43
27	11,28	63	9,43	99	9,07	135	9,36	171	9,42
28	11,19	64	9,40	100	9,08	136	9,38	172	9,41
29	11,12	65	9,38	101	9,08	137	9,38	173	9,40
30	11,04	66	9,35	102	9,08	138	9,39	174	9,39
31	10,96	67	9,32	103	9,09	139	9,40	175	9,38
32	10,89	68	9,30	104	9,09	140	9,41	176	9,36
33	10,83	69	9,28	105	9,10	141	9,41	177	9,34
34	10,75	70	9,26	106	9,10	142	9,42	178	9,33
35	10,69	71	9,25	107	9,11	143	9,43	179	9,31
36	10,62	72	9,23	108	9,12	144	9,43	180	9,30
37	10,55	73	9,21	109	9,12	145	9,44	181	9,28
38	10,49	74	9,20	110	9,14	146	9,45	182	9,26
39	10,44	75	9,19	111	9,15	147	9,45	183	9,24
40	10,38	76	9,17	112	9,15	148	9,46	184	9,22
41	10,33	77	9,16	113	9,16	149	9,46	185	9,20
42	10,26	78	9,15	114	9,17	150	9,46	186	9,18
43	10,21	79	9,14	115	9,18	151	9,47	187	9,15
44	10,16	80	9,12	116	9,19	152	9,47	188	9,12
45	10,11	81	9,11	117	9,19	153	9,47	189	9,09
46	10,05	82	9,10	118	9,20	154	9,48	190	9,07
47	10,01	83	9,10	119	9,21	155	9,48	191	9,04
48	9,96	84	9,09	120	9,22	156	9,48	192	9,01
49	9,92	85	9,08	121	9,23	157	9,48	193	8,98
50	9,88	86	9,08	122	9,24	158	9,48	194	8,95
51	9,83	87	9,08	123	9,25	159	9,48	195	8,91
52	9,79	88	9,07	124	9,26	160	9,48	196	8,87
53	9,75	89	9,07	125	9,27	161	9,48	197	8,83
54	9,71	90	9,07	126	9,28	162	9,48	198	8,80
55	9,68	91	9,06	127	9,29	163	9,47	199	8,76
56	9,64	92	9,06	128	9,29	164	9,47	200	8,72
57	9,60	93	9,06	129	9,30	165	9,46		
58	9,57	94	9,06	130	9,31	166	9,46		
59	9,54	95	9,06	131	9,32	167	9,45		
60	9,51	96	9,07	132	9,33	168	9,45		

*NKM=Nettokaltmiete

Tab. 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Merkmal	Zu-/ Abschlag
Baujahr*	
Baujahr bis 1948	- 0,43 €
Baujahr 1949 bis 1983	± 0,00 €
Baujahr 1984 bis 2001	+ 0,29 €
Baujahr 2002 bis 2009	+ 0,67 €
Baujahr 2010 bis 2015	+ 1,85 €
Baujahr 2016 bis 2022	+ 2,22 €
Wohnlage	
Wohnlage 1	± 0,00 €
Wohnlage 2	+ 1,11 €
Wohnlage 3	- 1,05 €
Starke Begrünung in der näheren Umgebung**	+ 0,41 €
Bildungseinrichtung (z. B. Schule) bis unter 300m fußläufig erreichbar	+ 0,29 €
Bahnhof Bad Homburg bis unter 1.000m fußläufig erreichbar	+ 0,48 €
Wohnungstyp	
Einliegerwohnung***	- 2,08 €
Penthouse	+ 1,46 €
Sanitärausstattung	
Bodengleiche/ebenerdige Dusche	+ 0,40 €
Zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,37 €
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen****	+ 0,60 €
Komplette Einbauküche (Herd, Backofen, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	+ 0,53 €
Fußbodenheizung (in mindestens der Hälfte der Räume)	+ 0,79 €
Kein(e) Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia vorhanden (mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)	- 0,53 €
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 1,35 €
Fenster überwiegend mit Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)	- 0,81 €

* Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

** Hinweis des Arbeitskreises Mietspiegel: z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen

*** Vom Hauseingang aus sind weniger als 4 Wohnungen erreichbar, und die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d. h. in der Regel kleiner.

**** Seit dem 1.1.2010 vom Vermietenden durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten. Mindestens Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken). Gebäude mit Baujahr 2010-2022 fallen nicht hierunter.

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretungen der Vermieter und Mieter sowie von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Januar 2026. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel wurde als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf der Internetseite verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel 2024 nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Maßgeblicher Zeitpunkt der Neuerstellung ist der Stichtag der Datenerhebung (1. März 2023). Die Daten im Rahmen der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe sind zum 1. März 2027 zu erheben. Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll neun Monate nach dem Stichtag der Datenerhebung erfolgen (§ 21 Abs. 2 MsV).

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de