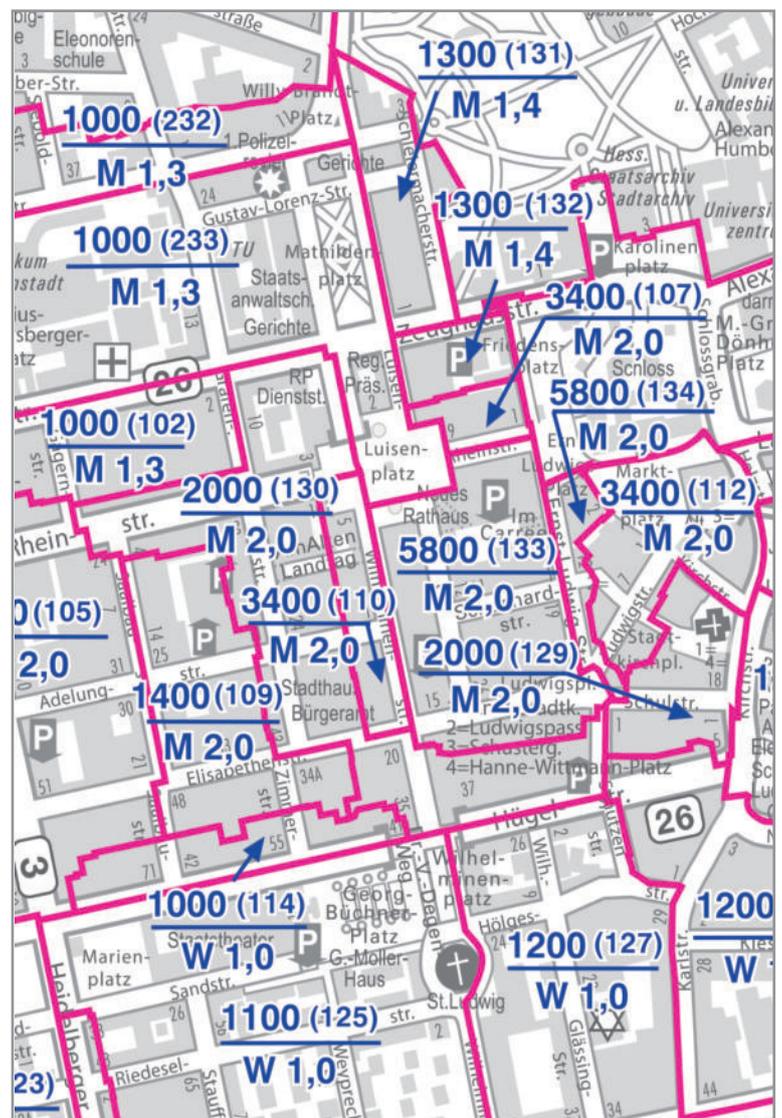
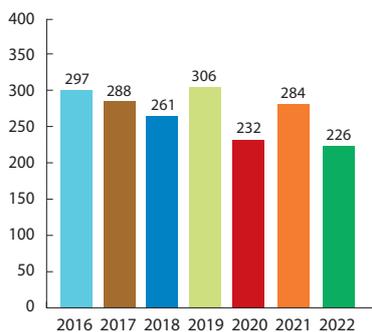




Immobilienmarktbericht für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

2023



IMMOBILIENMARKTBERICHT
für den Bereich
der Wissenschaftsstadt Darmstadt
2023

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der
Wissenschaftsstadt Darmstadt
Geschäftsstelle

info@gaa-darmstadt.de
www.gaa-darmstadt.de

IMPRESSUM

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt,
Anschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt Mina-Rees-Straße 10 64295 Darmstadt
Telefon:	+049 (0) 6151 13 2620
Telefax:	+049 (0) 6151 13 3684
E-Mail:	info@gaa-darmstadt.de
Internet:	http://www.gaa-darmstadt.de
Verantwortlich:	Wolfgang Krichbaum
Berichtsjahr:	2022
Redaktionsschluss:	März 2023
Redaktionelle Bearbeitung:	Monika Koch Martina Jahnel
Titelfotos:	Staatsarchiv (Foto Ulrich Mathias), Immobilie in Darmstadt (Martina Jahnel)
Karten:	Seiten 16, 32: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Vermessungsamt
Gebühr:	Download über unsere Homepage kostenfrei Zusendung in Papierform 40,- EUR

Vervielfältigungshinweis:

Jede Nutzung des Immobilienmarktberichts und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden,
2. mit eigenen Daten und Daten anderer zusammengeführt und zu selbstständigen neuen Datensätzen verbunden werden,
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen Netzwerken eingebunden werden.

Wird bei der Nutzung des Immobilienmarktberichts oder der Metadaten ein Quellenvermerk beigegeben, ist in diesem auf Veränderungen, Bearbeitung, neue Gestaltung oder sonstige Abwandlungen der Daten hinzuweisen.

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.

Der besseren Lesbarkeit wegen wurde in diesem Marktbericht bei Personenbezeichnungen durchgehend die männliche Form verwendet und auf übrige Formen verzichtet. Dies stellt keine Wertung dar. Die gewählte männliche Form schließt selbstverständlich alle Geschlechter gleichberechtigt mit ein.

VORWORT

Der vorliegende Bericht über den Darmstädter Immobilienmarkt, den die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt mit den Daten aus dem Jahr 2022 erarbeitet hat, wurde sicher mit besonderer Spannung erwartet, da er den Immobilienmarkt im dritten „Corona-Jahr“ abbildet. Gleichzeitig hat sich infolge des Weltgeschehens das wirtschaftliche Umfeld verändert. Sowohl die Baupreise als auch die allgemeinen Verbraucherpreise sind erheblich gestiegen. Dadurch entstanden teilweise Befürchtungen, es käme zu gravierenden Einbrüchen auf dem Immobilienmarkt. Um es vorwegzunehmen: In Darmstadt sind die Transaktionszahlen in allen Teilbereichen deutlich zurückgegangen, die Preise sind zunächst weiter gestiegen, wobei sich inzwischen ein Innehalten bemerkbar macht.

Die Auswertungen erfolgten auf der Grundlage aller Immobilienkaufverträge im Stadtgebiet. Die beurkundenden Notare sind auf Grund der Regelung in § 195 des Baugesetzbuches verpflichtet, von jedem Vertrag eine Ausfertigung der Geschäftsstelle vorzulegen. Grundlage des Berichts sind die Daten des Darmstädter Immobilienmarktes von 2022 und den ersten Monaten des Jahres 2023. Er bildet die Arbeitsgrundlage für das laufende Jahr 2023 bis Anfang 2024. Die Auswertungen der marktrelevanten Daten in diesem Bericht dürfen jedoch nicht unreflektiert extrapoliert werden. Für aktuelle Verkehrswertermittlungen muss man den Immobilienmarkt ständig beobachten. Das gilt besonders für die Auswirkungen der steigenden Finanzierungszinssätze.

In Hessen wirken 17 Gutachterausschüsse. Vom Grundsatz her gibt es für jeden Amtsbezirk der sieben Ämter für Bodenmanagement ein Gremium, dessen Geschäftsstelle dort untergebracht ist. Allerdings fallen zehn Städte, darunter auch die kreisfreie Wissenschaftsstadt Darmstadt, nicht unter diese Regel. Für sie ist jeweils ein eigener Gutachterausschuss mit einer Geschäftsstelle in kommunaler Trägerschaft tätig. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist beim städtischen Vermessungsamt im Stadthaus West in der Mina-Rees-Straße 10 untergebracht. Mit der What3Words-Adresse *///hübsch.betreten.gefleckt* finden Sie dort im 1. Obergeschoss den richtigen Gebäudeabschnitt.

Das hohe Ansehen der Statistiken der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen beruht hauptsächlich auf folgenden Prinzipien:

- Unabhängigkeit von Interessengruppen oder politischen Instanzen,
- Öffentliche Transparenz durch freie Verfügbarkeit der Daten und allgemeinverständliche Darstellung der Auswertungen,
- Aktualität infolge möglichst kurzer Zeitspannen zwischen Erhebung und Veröffentlichung,
- Glaubwürdigkeit durch Einhaltung professioneller fachlicher Standards,
- Zweckbindung der gesammelten Daten und somit Einhaltung des Statistikgeheimnisses.

Unterjährig werden quartalsweise die bis dahin ausgewerteten Kaufverträge auf unserer Homepage unter „Aktuelles > Immobilienmarkt aktuell“ dargestellt:

<http://www.gaa-darmstadt.de/aktuelles.html#news35>

Für weitere Fragen und Anregungen können Sie sich gerne an die Geschäftsstelle wenden (E-Mail: info@gaa-darmstadt.de, siehe auch Seite 96).

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich
der Wissenschaftsstadt Darmstadt – Geschäftsstelle

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	3
1 ZIELSETZUNG UND WESENTLICHE AUSSAGEN DES IMMOBILIENMARKTBERICHTES	6
2 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE...	8
2.1 Allgemeines	8
2.2 Häufig gestellte Fragen	10
2.2.1 Fragen zu Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	10
2.2.2 Fragen zu Gutachten	11
2.2.3 Fragen zur Wertermittlung	13
2.2.4 Fragen zu Bodenrichtwerten	14
3 WIRTSCHAFTLICHE UND KULTURELLE RAHMENDATEN	15
3.1 Wissenschaftsstadt Darmstadt - Kurzporträt	15
3.1.1 Von der Residenz zur Wissenschafts- und Kulturstadt	15
3.1.2 Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort	15
3.1.3 Kunst und Kultur	17
3.1.4 Wohnen in Darmstadt	18
3.2 Darmstadt-Chronik 2022	19
3.3 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstatistiken	23
4 ALLGEMEINE IMMOBILIENMARKTDATEN	25
4.1 Anzahl und Art der Beurkundungen	25
4.2 Geld- und Flächenumsätze	27
4.3 Anzahl der Kaufverträge	29
4.4 Demografische Analyse der Marktteilnehmer	33
4.4.1 Einfamilienhausmarkt	33
4.4.2 Wohnungseigentumsmarkt	36
5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	39
5.1 Allgemeine Entwicklung	39
5.2 Bodenpreise unbebauter Grundstücke	41
6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	44
6.1 Allgemeine Entwicklung	44
6.2 Geldumsätze und Kaufpreishöhen	46
6.3 Flächenumsätze und Grundstücksgrößen	48
6.4 Verteilung der Verkäufe auf die Stadtteile	50
6.5 Durchschnittspreise in Abhängigkeit der Baujahre	51
7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	53
7.1 Allgemeine Entwicklung	53
7.2 Häufigkeit der Wohnungsgrößen	55
7.3 Kaufpreise von Eigentumswohnungen	56
7.3.1 Tendenzen im Jahr 2022	56

7.3.2 Häufigkeit der Kaufpreishöhen	56
7.3.3 Häufigkeit der Quadratmeterpreise	57
7.3.4 Mittelpreise von Neubauwohnungen	59
7.3.5 Mittelpreise umgewandelter Mietwohnungen beim Erstverkauf	61
7.3.6 Mittelpreise von Eigentumswohnungen beim Wiederverkauf	64
7.3.7 Einfamilienhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums	68
7.3.8 Zusammenfassung aller Verkaufsarten	70
7.4 Verkäufe von Teileigentum	74
8 BODENRICHTWERTE	76
9 WERTRELEVANTE DATEN	79
9.1 Bodenpreisindex	79
9.2 Liegenschaftszinssätze	80
9.3 Ertragsfaktoren	82
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte	83
9.5 Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen	85
10 VERGLEICHSAKTOREN FÜR ZWECHE DES BEWERTUNGSGESETZES	86
11 MIETEN	90
11.1 Gewerbliche Mieten	90
11.2 Wohnungs- und Stellplatzmieten	92
12 SONSTIGE ANGABEN	95
Immobilienmarkt 2023 - Ausblick	95
Gutachterausschuss Darmstadt (Mitglieder, Geschäftsstelle)	96
Gebühren	97
Anschriften ausgewählter benachbarter Gutachterausschüsse	98
Register	99
RAUM FÜR NOTIZEN	101

1 ZIELSETZUNG UND WESENTLICHE AUSSAGEN DES IMMOBILIENMARKTBERICHTES

Die folgende Tabelle gibt in ihrer kompakten Darstellung eine kurze Beschreibung und Übersicht des Darmstädter Immobilienmarktes für die Jahre 2018 bis 2022.

Immobilienmarkt in Kürze					
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022
Allgemeine Daten					
Registrierte Veräußerungen	Anzahl				
insgesamt	1273	1361	1562	1611	1136
dar. Wohnungseigentum	821	849	1123	1112	705
dar. bebaute Grundstücke	345	420	337	393	345
dar. unbeb. Grundstücke	107	92	102	106	86
Geldumsatz	Mio. EUR				
insgesamt	658,67	973,88	818,76	872,06	568,38
dar. Wohnungseigentum	175,89	218,86	301,17	297,74	202,18
dar. bebaute Grundstücke	429,93	652,95	456,11	480,52	308,91
dar. unbeb. Grundstücke	52,86	102,07	61,48	93,80	57,29
Bebaute Grundstücke					
	Anzahl/Mittelpreis in 1000 EUR				
Reihenmittelhäuser	39/408	39/452	30/480	38/572	30/549
dar. Neubauten	3/518	3/557	*/770	*/880	-/-
Reihenendhäuser	14/457	21/528	13/552	23/671	13/533
dar. Neubauten	*/510	-/-	*/650	-/-	-/-
Doppelhaushälften	28/488	36/437	32/527	39/630	23/585
dar. Neubauten	*/574	*/571	*/775	3/905	-/-
Freistehende EFH	74/584	96/632	67/669	73/646	72/724
Zweifamilienhäuser	21/498	21/557	18/715	20/735	16/833
Mehrfamilienhäuser	38/1065	40/4363	34/1008	40/1421	49/1321
Gemischt genutzte Gebäude	23/4024	22/1338	21/3731	29/1818	10/1470
Gewerblich genutzte Gebäude	19/9534	25/9100	11/7260	16/10889	8/11365
Bodenpreise					
	Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²				
Wohnbauflächen	31/759	27/1116	33/1055	24/1292	15/960
Gewerbeflächen	3/687	3/240	3/353	*/220	*/416
Landwirtschaftl. Flächen	18/3,67	7/4,32	17/4,18	20/4,68	16/3,88
Gartenland	7/28	4/23	4/20	10/18	4/9
Eigentumswohnungen					
	Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²				
Erstverkäufe Neubau	131/4731	175/5179	224/5225	182/5950	93/6880
Erstverkäufe Umwandlung	143/3302	90/3568	213/3115	124/5245	35/4616
Wiederverkäufe	409/3005	393/3314	473/3458	496/4120	365/4404

Abb. 1-1
Übersicht über den Immobilienmarkt 2018 – 2022
*) Anm.: weniger als 3 Fälle

Wie bereits im Vorwort erwähnt, ist die Schaffung von Transparenz einhergehend mit der Vergleichbarkeit der jeweiligen Informationen der öffentlichen Immobilienmarktdaten anderer Regionen eine wichtige Aufgabe, die durch den Immobilienmarktbericht erfüllt werden soll.

Die in Hessen geltenden Standards für die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sind in mehreren thematischen Leitfäden dokumentiert, die fortlaufend aktualisiert werden. Diese Regeln werden von einem Ausschuss für Standards zusammen mit der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) erarbeitet und vom Arbeitskreis der Gutachterausschuss-Vorsitzenden beschlossen. Sie sind ein wichtiges Instrument, um die Ziele der Transparenz und der Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

Die Analysen in diesem Bericht erfolgen unabhängig und unparteilich unter Einhaltung dieser professionellen fachlichen Standards und können so in den von der ZGGH herausgegebenen Landesimmobilienmarktbericht Hessen und weitere überregionale Auswertungen einfließen.

Die amtliche Wertermittlung liegt in der Verantwortung der einzelnen Bundesländer. Vertreter der Gutachterausschüsse aller Bundesländer haben zur Koordination ihrer Aufgaben einen Arbeitskreis gebildet. Grundlage für die Bildung des Arbeitskreises ist eine Verwaltungsvereinbarung aller Länder sowie des für das Bauwesen zuständigen Bundesministeriums. Intention ist es, die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung zur Förderung der bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz zu intensivieren.

Dieser Arbeitskreis veröffentlicht den „Immobilienmarktbericht Deutschland“. Die Länder und der Bund sind übereingekommen, die Redaktionsstelle in Niedersachsen einzurichten. Die zuletzt erschienene Ausgabe, der „Immobilienmarktbericht Deutschland 2021“, steht auch als Download-Version kostenlos zur Verfügung. Weitere Informationen dazu gibt es im Internet unter der folgenden Adresse: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info.

Auch die lokalen und regionalen Immobilienmarktberichte sind seit März 2022 per Download kostenlos verfügbar. Darüber hinaus stellt die hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation seit dem 1. Februar 2022 im Zuge der Open-Data-Strategie zahlreiche Geodaten zur freien Nutzung über das Internet zur Verfügung (siehe <https://hvbh.hessen.de/geoinformation/open-data>).

2 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

2.1 ALLGEMEINES

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus unabhängigen Sachverständigen für Grundstücksbewertung. Das vorsitzende Mitglied wird auf Vorschlag des Magistrats vom Präsidenten des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation berufen. Die weiteren Mitglieder werden vom vorsitzenden Mitglied ernannt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist Ansprechpartnerin für die Auftraggeber und bereitet die Arbeiten des Ausschusses vor. Sie hat darüber hinaus die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung zur Aufgabe. Für die Kaufpreissammlung müssen die beurkundenden Notare alle Verträge aus dem Stadtgebiet Darmstadt, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einer Immobilie gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, in einer Ausfertigung der Geschäftsstelle überlassen. Die unter strenger Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen durchgeführte anonymisierte Auswertung der Vertragsurkunden ermöglicht eine umfassende, sachkundige Analyse der verschiedenen Teilbereiche des Immobilienmarktes und ist die Grundlage für die Erstellung von Gutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ausarbeitung von Immobilienmarktberichten.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Arbeit des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle sind in den jeweils aktuellen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Um eine größere Einheitlichkeit in der Immobilienwertermittlung zu erreichen, sind verschiedene Richtlinien, die nur empfehlenden Charakter hatten, in der neuen ImmoWertV 2021 aufgegangen und wurden damit zu verbindlichen Regeln. Dadurch wurden seit Anfang 2022 folgende Vorschriften überflüssig und außer Kraft gesetzt: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR2006, Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL).

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen bereitet zurzeit Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vor.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Ausarbeitung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen auf Antrag der Eigentümer und sonstiger Berechtigter,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten für das Stadtgebiet in regelmäßigen Abständen.

Wertgutachten und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können Sie schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (*Postfach 11 10 61, 64225 Darmstadt*) oder per Mail (info@gaa-darmstadt.de) beantragen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter den Rufnummern

06151 13-2620 – Frau Koch

06151 13-2147 – Frau Jahnel

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Die Richtwerte werden jeweils mindestens zum Beginn eines jeden geraden Kalenderjahres der aktuellen Marktsituation auf der Grundlage der Kaufpreissammlung angepasst. Die aktuellen Richtwerte wurden im Januar 2022 zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Sie können im Internet kostenfrei eingesehen werden: www.gaa-darmstadt.de (Stadtplanformat), www.geoport.hessen.de (parzellenscharfe Darstellung). Telefonische Richtwertauskünfte erhalten Sie bei der Geschäftsstelle unter der Rufnummer

06151 13-2619 – Herr Meyer

Schriftliche Richtwertauskünfte kosten 20,- EUR je Richtwert. Für die Richtwertübersichtskarte im handlichen Stadtplanformat (Maßstab 1 : 15.000) beträgt die Gebühr 60,- EUR.

Eine ausführliche Gebührenübersicht finden Sie auf Seite 98.

Beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation wurde 2007 eine **Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)** eingerichtet. Sie ist Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse und soll die landesweite Einheitlichkeit der Daten und Produkte der Gutachterausschüsse durch die gemeinsame Festlegung von verbindlichen Standards gewährleisten. Daneben ergänzt sie die örtlichen Gutachterausschüsse bei der Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt durch vielfältige Maßnahmen, die vor allem den überregionalen Aspekten Rechnung tragen:

- Ableitung überregionaler wertrelevanter Daten (Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Markt-anpassungs- und Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten),
- Erstellung eines Immobilienmarktberichtes für das Land Hessen sowie weiterer überregionaler und landesweiter Übersichten und Analysen,
- Zentrale Veröffentlichung der generalisierten Bodenwerte,
- Einrichtung und Betreuung des zentralen Internetauftritts.

Kontakt Daten der ZGGH:

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

Telefon: 0611 535 55 75

Fax: 0611 327 60 50 85

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

Internet: www.hvbg.hessen.de/immobilienwerte

2.2 HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

2.2.1 FRAGEN ZU GUTACHTERAUSSCHUSS UND GESCHÄFTSSTELLE

Auf welchen rechtlichen Grundlagen beruhen die Einrichtung und die Tätigkeit des Gutachterausschusses für Immobilienwerte und seiner Geschäftsstelle?

Als Rechtsgrundlage sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihren jeweils geltenden Fassungen von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurecht)

Gibt es für jeden Ort einen Gutachterausschuss?

Gutachterausschüsse gibt es flächendeckend in ganz Deutschland. In der Regel ist die Situation ähnlich wie in Hessen, dass die Gutachterausschüsse für einen oder mehrere Landkreise oder eine größere Stadt zuständig sind. In Hessen gibt es 17 unabhängige Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstellen sich bei den Ämtern für Bodenmanagement oder bei den jeweiligen Stadtverwaltungen befinden.

Seit dem 1. Januar 2023 sind für Baden-Württemberg 190 Gutachterausschüsse zuständig. In Sachsen-Anhalt dagegen gibt es nur einen Ausschuss für das gesamte Bundesland.

Seit wann gibt es Gutachterausschüsse?

Das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 regelte erstmals die Einrichtung von Gutachterausschüssen. Nach Erlass der entsprechenden Durchführungsverordnungen der Länder konstituierten sich die Ausschüsse.

Wie viele Gutachter wirken bei einem Gutachten im Einzelfall mit?

Erstattet der Gutachterausschuss Verkehrswertgutachten, müssen das vorsitzende Mitglied oder eines seiner stellvertretenden Mitglieder und zwei weitere Gutachter tätig werden. In besonderen Fällen kann das vorsitzende Mitglied weitere Mitglieder des Gutachterausschusses hinzuziehen.

Wer erhält Auskunft aus der Kaufpreissammlung?

Anonymisierte (nicht grundstücksbezogene) Auskünfte erhalten Personen, die ein berechtigtes Interesse darlegen. Die Auskünfte dürfen keine Rückschlüsse auf personenbezogene Daten ermöglichen oder nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft bestimmten oder bestimmbaren Personen zugeordnet werden können.

Grundstücksbezogene Auskünfte erhalten Behörden und nach nationalen oder europäischen Prüfungsnormen qualifizierte Sachverständige, wenn sie die Daten zur Wertermittlung benötigen.

Welche Aufgaben hat die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen?

Für den Bereich des Landes Hessen ist eine zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden eingerichtet. Sie nahm am 1. Juli 2007 ihre Arbeit auf.

Die zentrale Geschäftsstelle legt in Abstimmung mit den Vorsitzenden verbindliche Standards für die Bereitstellung eines aktuellen, flächendeckenden und einheitlichen Datenangebotes fest und erstellt einen Landesmarktbericht. Sie ist auch Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse in Hessen.

2.2.2 FRAGEN ZU GUTACHTEN

In welchen Fällen brauche ich ein Wertgutachten?

Die häufigsten Anlässe für Wertgutachten sind Verkaufsabsichten, Regelung von Erbschafts- und sonstigen Familienangelegenheiten sowie steuerliche Fragen.

Kann ich als Kaufinteressent beim Gutachterausschuss ein Gutachten in Auftrag geben?

Kaufinteressenten haben für sich kein Antragsrecht. Sie können aber dazu vom Eigentümer bevollmächtigt werden.

Wie lange dauert die Bearbeitung eines Gutachtens?

Die Bearbeitungsdauer ist zum einen hauptsächlich abhängig von der Komplexität des einzelnen Auftrags und der Auslastung des Gutachterausschusses. Darüber hinaus ist der Gutachterausschuss darauf angewiesen, dass die Beteiligten vollständige aussagekräftige Unterlagen über das Bewertungsobjekt zügig zur Verfügung stellen und sich bei der Absprache von Besichtigungsterminen kooperativ verhalten. Bei Erbschaftsangelegenheiten gibt es öfter das Problem, dass die Hinterbliebenen nicht über alle Informationen und Dokumente verfügen und manche Sachverhalte erst zeitraubend aufgeklärt werden müssen.

Welche Unterlagen muss ich für ein Gutachten vorlegen?

Hilfreich sind Kopien von Bauzeichnungen mit Flächen- und Volumenberechnungen. Bei vermieteten Objekten wird eine Aufstellung der vermieteten Flächen mit den zugehörigen Mieteinnahmen benötigt, am besten die vollständigen Mietverträge. Dabei ist auch anzugeben, wann und in welchem Umfang die letzte Mietänderung stattfand. Wenn Grundstücke mit Rechten belastet sind, müssen die entsprechenden Dokumente ebenfalls zur Verfügung stehen. Eine aktuelle Liegenschaftskarte und Auszüge aus dem Grundbuch und dem Baulastenverzeichnis werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beschafft.

Wie sieht der Bearbeitungsablauf eines Gutachtens aus?

Nach Eingang des Auftrags und Prüfung der Unterlagen nimmt die Geschäftsstelle mit dem Auftraggeber Kontakt auf, um eventuell weitere Dokumente anzufordern. Außerdem werden schon erste Terminierungen avisiert. Die Immobilien werden zunächst von einem Mitarbeiter der Geschäftsstelle zur Vorbereitung des Gutachtens und dann nochmals vom Gutachterausschuss besichtigt. Nach der Wertermittlung wird das Gutachten umgehend ausgefertigt und übersandt.

Kann ich für einen zurückliegenden Zeitpunkt ein Gutachten anfertigen lassen?

Manchmal ist es erforderlich, den Wert eines Grundstücks zu einem zurückliegenden Zeitpunkt zu ermitteln. Die Auftraggeber sind dann gehalten, möglichst im Einvernehmen mit allen Beteiligten so gut es geht Angaben über den damaligen Zustand zu machen und dies z.B. anhand von Fotos und anderen Dokumenten zu belegen. Gutachten für einen Zeitpunkt, der in der Zukunft liegt, sind ausgeschlossen.

Kann ich gegen ein Gutachten Widerspruch einlegen?

Gutachterausschüsse sind staatliche Einrichtungen. Dennoch können Wertgutachten nicht mit hoheitlichen Entscheidungen der Verwaltung gleichgesetzt werden, die den Einzelnen unmittelbar binden (Verwaltungsakt), da sich niemand im privaten Rechtsverkehr an ein Gutachten halten muss. Daher können Gutachten nicht im Wege des Widerspruchs angefochten werden. Dessen ungeachtet ergibt sich aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen selbstverständlich, dass eventuelle Fehler in einer Wertermittlung berichtigt werden müssen.

Werden Gutachten des Gutachterausschusses vor Gericht anerkannt?

Gutachten von Gutachterausschüssen genießen im Geschäfts- und Rechtsverkehr eine hohe Akzeptanz. Das liegt zum einen an der hervorragenden Qualifikation der Sachverständigen. Zum anderen sehen aber auch viele Auftraggeber in der gemeinsamen kollegialen Tätigkeit als Gremium ein besonderes Zeichen der Unabhängigkeit und Neutralität. Häufig wird auf der Basis solcher Wertgutachten von streitenden Parteien eine einvernehmliche Vermögensregelung getroffen.

Ein grundlegendes und unverzichtbares Merkmal unseres Rechtsstaates ist es aber, dass Richter auf Grund ihrer verfassungsmäßig garantierten Unabhängigkeit in der Würdigung vorgelegter Beweismittel, und dazu zählen auch Gutachten, frei sind.

2.2.3 FRAGEN ZUR WERTERMITTLUNG

Was ist der Verkehrswert?

Nach § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag), auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Entsprechend der vorgenannten Definition ist der Verkehrswert nach den jeweiligen tatsächlichen Marktverhältnissen ausgerichtet. Es handelt sich hierbei also um einen unter normalen Verhältnissen zustande kommenden Wert.

Was bedeuten die Begriffe Vergleichswert, Ertragswert und Sachwert?

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Regel das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden.

Bei dem **Vergleichswertverfahren** werden Verkaufsfälle herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen möglichst dem Bewertungsobjekt ähneln. Unterschiede der Vergleichsgrundstücke zu der zu bewertenden Immobilie sind angemessen zu berücksichtigen. Sofern die Vergleichsfälle sich nicht zu sehr vom Bewertungsobjekt unterscheiden, ist dies eine sehr zuverlässige Methode, den Verkehrswert zu ermitteln. Es wird vorwiegend zur Bewertung von Eigentumswohnungen und von Grund und Boden angewendet.

Immobilien, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (z. B. Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke), werden mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** bewertet. Zur Ermittlung des Ertragswertes wird der marktüblich erzielbare Reinertrag unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage sogenannter Normalherstellungskosten ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungsstichtag und die bis dahin eingetretenen Wertverluste durch Alterung und bauliche Mängel, Schäden etc. berücksichtigt werden. Dazu wird der Bodenwert addiert. Das Sachwertverfahren wird vorwiegend für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt.

Es muss bei jeder Wertermittlung geprüft werden, ob das aus den formalen Verfahren gewonnene Ergebnis bereits als Verkehrswert angesehen werden kann oder ob eine Anpassung an den Grundstücksmarkt vorgenommen werden muss.

Was ist der Einheitswert eines Grundstücks?

Der Einheitswert ist ein steuerrechtlicher Begriff. Die Bezeichnung kommt daher, dass er ursprünglich für mehrere Steuern die einheitliche, gleichmäßige Besteuerungsgrundlage bildete. Er wird heute von den Finanzämtern jedoch nur noch zur Bestimmung der Grundsteuer zu den Wertverhältnissen des letzten Hauptfeststellungszeitpunktes 1964 ermittelt. Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer. Sie wird ab 2025 auf eine neue Rechtsgrundlage gestellt.

Ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks niedriger als der Wert eines unbebauten Grundstücks?

Als in den 1990er Jahren die Preise von Bauplätzen besonders in Ballungszentren gewissermaßen explodierten, konnte man diese Bodenpreise nicht ohne weiteres auch bei der Bewertung von bebauten Grundstücken ansetzen. In der Wertermittlungslehre wurde damals die Theorie entwickelt, dass der Bodenwert von bebauten Grundstücken von vornherein gegenüber dem Wert von Bauplätzen zu dämpfen sei. Dieses Gedankenmodell hat sich jedoch langfristig nicht durchgesetzt. Heute ist die herrschende Meinung, auf solche pauschalen Abschläge vorab zu verzichten. Falls die mögliche bauliche Ausnutzbarkeit von der vorhandenen Ausnutzung abweicht, ist dies im Einzelfall zu berücksichtigen.

Eventuell erforderliche weitere Marktanpassungen bei bebauten Grundstücken sind beim rechnerischen Zwischenergebnis einer Wertermittlung, bestehend aus der Summe von Boden- und Gebäudewert, vorzunehmen.

2.2.4 FRAGEN ZU BODENRICHTWERTEN

Für welche Nutzungsarten gibt es Richtwerte?

Der Gutachterausschuss ermittelt aus den vorliegenden Kaufpreisen mindestens zum 1. Januar eines jeden geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftliche Flächen. Sie sind grundsätzlich auf den Zustand erschließungsbeitragsfrei zu beziehen.

Was bedeutet die Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl in der Richtwertzone?

Die Bodenrichtwerte sind auf die in den jeweiligen Zonen angegebenen wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ) bezogen. Die WGFZ ist eine Kenngröße für das Maß der baulichen Ausnutzung. Sie drückt das Verhältnis der Geschossfläche des Bauwerks zur Grundstücksgröße aus. Dabei werden auch Flächen einbezogen, die nach den baurechtlichen Vorschriften unter Umständen nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen können. So wird die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses bei der Ermittlung der WGFZ pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses angesetzt. Die Geschossfläche des Kellergeschosses wird, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses berücksichtigt.

Je intensiver ein Grundstück baulich genutzt ist, desto größer ist die WGFZ. Die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks gehört zu den wertbestimmenden Eigenschaften. Insbesondere bei Renditeobjekten können sich Unterschiede in der WGFZ auf den Bodenwert auswirken. Daher müssen Abweichungen im Einzelfall bei Bewertungen sachverständig berücksichtigt werden.

Seit wann gibt es Bodenrichtwerte?

Die ersten Bodenrichtwerte nach der Konstituierung des Gutachterausschusses und Einrichtung einer Geschäftsstelle, die zunächst eine Kaufpreissammlung aufbauen musste, wurden für das Stadtgebiet Darmstadt im Jahr 1964 ermittelt.

3 WIRTSCHAFTLICHE UND KULTURELLE RAHMENDATEN

3.1 WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – KURZPORTRÄT

3.1.1 VON DER RESIDENZ ZUR WISSENSCHAFTS- UND KULTURSTADT

Darmstadt entwickelte sich als Haupt- und Residenzstadt hessischer Landgrafen und Großherzöge und war ab 1918 Hauptstadt des neuen Volksstaats Hessen. Nach dem 2. Weltkrieg, der die fast völlige Zerstörung der Innenstadt brachte, verlor Darmstadt diese Hauptstadtfunktion an Wiesbaden als Landeshauptstadt des künftigen Bundeslandes Hessen und musste sich somit eine neue Identität schaffen. Schwerpunkte bilden die Technische Universität und die vom letzten Großherzog geschaffene Künstlerkolonie auf der Mathildenhöhe.

Um die Technische Universität herum siedelten sich kleinere und größere Softwarehäuser an, von denen nicht wenige heute Weltruf genießen. Gleichzeitig richteten sich internationale Institute ein, wie die Weltraumorganisationen ESOC und EUMETSAT, die GSI Helmholtzzentrum für Schwerionenforschung GmbH und die Fraunhofer-Institute, um nur einige zu nennen. International arbeitende Wirtschaftsunternehmen, Wissenschaft und Kunst sind hier zu Hause.

3.1.2 WIRTSCHAFTS- UND WISSENSCHAFTSSTANDORT

Darmstadt verfügt über eine ausgewogene und zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur und bietet zudem eine sehr hohe Zahl an qualifizierten Arbeitsplätzen. Bei rund 165.000 Einwohnern (Stand: Ende Dezember 2022) finden hier rund 138.000 Personen Beschäftigung. Die Industrie ist in Darmstadt mit weltbekannten Firmen vertreten wie Merck KGaA (Pharma, Chemie), Evonik Industries AG (Spezialchemie, Pharma), Röhm GmbH (Plexiglas), Deutsche Telekom AG (Informationstechnologie, Telekommunikation), Schenck RoTec GmbH (Auswucht-, Diagnosetechnik), Schenck Process Europe GmbH (Mess-, Verfahrenstechnik), Hottinger Brüel & Kjaer GmbH (Prüf-, Mess- und Wägetechnik), Goebel Schneid- und Wickelsysteme GmbH, COTY Beauty Germany GmbH und KAO Germany GmbH (Haarkosmetik, Friseurbedarf). Seit dem Jahr 2020 hat die BorgWarner Akasol AG (Batteriesysteme) ihren Sitz in Darmstadt.

Stark ausgeprägt ist in Darmstadt der Dienstleistungssektor einschließlich Handel und Verkehr. Mehr als zwei Drittel der Erwerbstätigen finden hier ihren Arbeitsplatz. So hat Alnatura (Bio-Lebensmittel-Branche) seit Ende 2019 seine Firmenzentrale in der Stadt. Eine wichtige Säule des Dienstleistungsbereichs sind öffentliche Verwaltungen, wie das Gerichtswesen, das Regierungspräsidium und zahlreiche weitere Einrichtungen des Landes Hessen. Von besonderer Bedeutung sind in Darmstadt technologieorientierte, unternehmensbezogene Dienstleistungen mit hohen Wachstumspotenzialen, vornehmlich Unternehmen der Softwarebranche: Software AG (SAG), Bechtle AG und annähernd 100 weitere Software-Unternehmen.

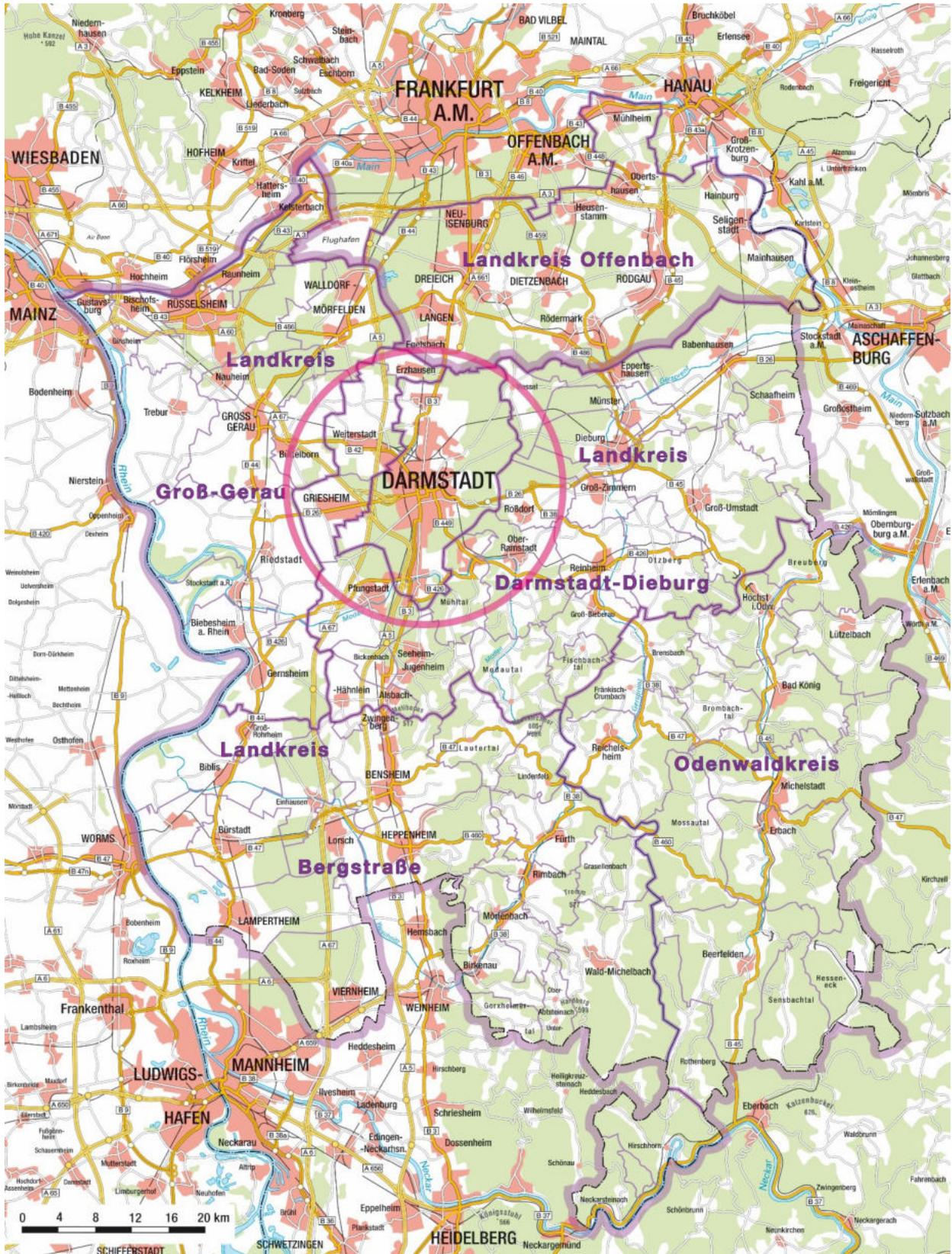


Abb. 3-1
Lage der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Südhessen

Die positive Entwicklung dieser Branchen ist zurückzuführen auf das hohe Wissenschaftspotenzial der Stadt mit der renommierten Technischen Universität und der Hochschule Darmstadt sowie zahlreichen Forschungsinstitutionen von internationalem Rang. Wegen der außerordentlichen Dichte an Einrichtungen von Wissenschaft und Forschung wurde Darmstadt 1997 vom Hessischen Innenminister die Bezeichnung „Wissenschaftsstadt Darmstadt“ verliehen.

In Verbindung der Vielzahl an soliden Unternehmen zählt das IW-Städteranking des Instituts der Deutschen Wirtschaft im Jahr 2022 Darmstadt zu den Top-Regionen der Zukunft.

Das im Jahr 2007 eröffnete Kongresszentrum *darmstadtium* ist auch durch seine verkehrsgünstige Lage in der Innenstadt optimal geeignet für wissenschaftliche Kongresse und Konferenzen.

3.1.3 KUNST UND KULTUR

Die Gründung der Künstlerkolonie Mathildenhöhe vor fast 120 Jahren hat Darmstadt zu seinem besonderen kulturellen Rang verholfen. Sie wurde im Jahr 2021 zum UNESCO-Welterbe erhoben. Ausstellungsgebäude, Hochzeitsturm, das Museum Künstlerkolonie und prächtige Künstlerhäuser aus der Zeit des Jugendstils geben diesem Musenhügel auch heute ein unverwechselbares Flair.

Die Kulturstadt Darmstadt hält eine Fülle von Angeboten bereit, die in ihrer Vielfalt kaum zu übertreffen sind. International oder überregional anerkannte Kulturinstitute der Literatur, der bildenden Kunst, der Musik sind mit ihren hohen Standards Markenzeichen der Stadt. Ein breites Spektrum an weiteren Kultureinrichtungen, Kulturvereinen, Kulturinitiativen und eine engagierte freie Kulturszene zeigt, dass Darmstadt eine lebendige, weltoffene Stadt ist. Besonders zu erwähnen ist das Hessische Staatstheater, ein Vierspartenhaus mit Oper, Tanz, Schauspiel und Konzertwesen. Dessen „Kleines Haus“ erhält bis Ende 2023 eine neue Bühnentechnik für über 50 Millionen Euro.

Ein kultureller Höhepunkt ist der jährlich von der in Darmstadt ansässigen Deutschen Akademie für Sprache und Dichtung verliehene Georg-Büchner-Preis. Die Auszeichnung ist der renommierteste Literaturpreis für deutschsprachige Autoren. Zu erwähnen sind auch die alle zwei Jahre stattfindenden Darmstädter Ferienkurse für Neue Musik des Internationalen Musikinstituts Darmstadt (IMD) sowie die spannenden Ausstellungen des Instituts Mathildenhöhe, der Kunsthalle und des im Jahre 2014 nach umfassender Renovierung neueröffneten Hessischen Landesmuseums. Ein buntes Jazzleben, viele Lesungen und Konzerte, eine quirlige Kleinkunst- und Theaterszene und weitere Museen laden zum Besuch ein.

Seit 1999 ist im Herzen der Stadt die „Centralstation“ fester Bestandteil der Kulturszene. Die denkmalgeschützte ehemalige Maschinenhalle präsentiert auf zwei Ebenen ein vielfältiges Kulturprogramm. Neben Theater, Lesungen oder Ausstellungen sind es vor allem Konzerte und Club-Events.

Diese lebendige Kulturszene hat seit dem Jahr 2020 infolge der Corona-Pandemie zusammen mit den gestiegenen Energiekosten im letzten Jahr stark gelitten und es bleibt abzuwarten, wie groß die Folgen davon sind.

3.1.4 WOHNEN IN DARMSTADT

Die Stadt Darmstadt ist Kern einer Wirtschaftsregion, die ein wichtiges Bindeglied zwischen der Agglomeration Rhein-Main und dem Verdichtungsraum Rhein-Neckar darstellt. Sie nimmt die Rolle einer kooperativen Region der weichen Grenzen zwischen diesen beiden Ballungsgebieten ein. Nicht nur das Rhein-Main-Gebiet, sondern speziell Südhessen gehört mit zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Europas. Aufgrund der zahlreichen Naturräume und landschaftlichen Attraktivität bietet sich diese Region in besonderem Maße als Wohnstandort an und wird als Freizeit- und Naherholungsraum nachgefragt. Darmstadt ist mit der Verkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof hervorragend an das Schienennetz angebunden und selbst die Vororte Arheilgen und Eberstadt verfügen über Direktverbindungen zum Frankfurter Hauptbahnhof. Ebenso ist Darmstadt über das Straßennetz der Region sowohl im Nahverkehr als auch im Fernverkehr über die Autobahnen A 5 und A 67 optimal erreichbar.

Die Stadt Darmstadt präsentiert sich als eine kleine Großstadt mit viel Charme. In der Innenstadt ist ein pulsierendes Leben aus einer Mischung von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur und Freizeit vorzufinden. Es gibt gemütliche Gassen und Plätze und eine Vielzahl von grünen Ruhebereichen.

Darmstadt ist der Lebensmittelpunkt von ca. 165.000 Menschen, die in rund 82.000 Wohnungen leben und von denen fast 39.000 Menschen verschiedensten Nationalitäten angehören. Rund 138.000 Personen arbeiten in Darmstadt in fast 8.400 Betrieben.

Die Stadt Darmstadt hat die Umweltbelastungen erkannt, die durch Verkehr, Industrie und Siedlungsentwicklung verursacht werden. Verschiedene Maßnahmen zur Verringerung der Belastungssituation wurden bereits in den letzten Jahren umgesetzt, wie die stetige Verbesserung des ÖPNV, Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, Einführung einer Umweltzone sowie die Verschärfung des Durchfahrverbots von LKWs. Neben der Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur stand im Jahr 2022 vor allem die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf einigen Verkehrsadern im Focus. Auch die Förderung der Elektromobilität stellt eine der Maßnahmen in der aktuellen Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Wissenschaftsstadt dar.

Darmstadt bietet ein neues Zuhause für Jung und Alt. Hervorragende Wohnlagen sind im Osten der Stadt unmittelbar am Fuße des Odenwaldes zu finden. Im Süden wird der Stadtteil Eberstadt durch Villen- und Einfamilienhausgebiete im Wald und am Landschaftsrand des Odenwaldes geprägt, ebenso gibt es idyllische Wohnlagen im alten Ortskern und entlang dem Flüsschen Modau. Dörfliche, ländliche Wohnqualitäten findet man in Arheilgen und Wixhausen im Norden. Beide Bereiche sind hervorragend, sowohl im Straßennetz als auch durch Bus und Straßenbahn, an das Zentrum angebunden. Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte bieten innerstädtische Flächen Potenziale zur Entwicklung weiterer Quartiere. Die Konversion der „Lincoln-Siedlung“ ist abgeschlossen. Als nächstes Projekt steht die Entwicklung der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung zum neuen Stadtteil „Ludwigshöhviertel“ an.

Quelle: Internetrecherche www.darmstadt.de. Mit freundlicher Genehmigung der betroffenen Ämter.

Hinweis: Wirtschafts- und Bevölkerungsstatistiken sowie Statistiken über Wohngebäude, Wohnungen, Bildung und Soziales sind ab Seite 23 zu finden.

3.2 DARMSTADT-CHRONIK 2022

WIRTSCHAFT – WISSENSCHAFT – KULTUR – POLITIK

05.01. Im vergangenen Jahr kamen **4.745 Kinder** in Darmstadt zur Welt (2020: 4.215). Dies ist ein **Rekord für Darmstadt**, der höchste nach den beiden Rekordjahren 2016 mit 4.495 Geburten und 1965 mit 4.334 Geburten.

13.01. Der **Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt** hat der **Anschaffung von zehn Lastenrädern** für den **Lastenradverleih Heinerbike** zugestimmt. Das Projekt plädiert für ein **Umdenken in der urbanen Mobilität** und steht für **Ressourcenschonung** und **Verkehrsberuhigung**. Weitere Informationen zum Projekt: <https://www.heinerbike.de/>

14.01. Die Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau und Odenwald sowie die Wissenschaftsstadt Darmstadt haben eine **Kooperation** mit dem von der **IHK Darmstadt** organisierten **Netzwerk „ETA-PlusSüd Hessen“** geschlossen. Das gemeinsame **Ziel** ist es, mit der **Wirtschaft für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz** in der Region einzutreten.

28.01. Das **Dialysezugangszentrum des Klinikums Darmstadt**, ist von vier Fachgesellschaften zum **Shunt-Referenzzentrum zertifiziert** worden, es ist das einzige in Südhessen.

16.02. Die landeseigene Unternehmensgruppe **Nassauische Heimstätte (NH)** baut im Konversionsgebiet „Lincoln-Siedlung“ **248 bezahlbare Wohnungen**. Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir bezeichnete das Projekt als vorbildlich: „Mehr Wohnfläche und mehr Energieeffizienz, klimafreundliche Mobilität, ein Supermarkt und vier weitere Läden und das alles in einer ansprechenden Lage.“

24.02. Die Qualität der Aktivitäten der **stadteigenen HEAG Holding AG** im Bereich der gesellschaftlichen Verantwortung (**Corporate Social Responsibility - CSR**), wurde zum ersten Mal auf internationaler Ebene ausgezeichnet. Sie bekam in Paris den **CSR-Preis** des Europäischen Verbands der öffentlichen Arbeitgeber und Unternehmen verliehen.

24.02. Das **Projekt „BildA“ (Bildung in Darmstadt)** vom Bildungswerk der Hessischen Wirtschaft e. V. und der Wissenschaftsstadt Darmstadt feiert **10-jähriges Jubiläum**. Das von Darmstadt und den Unternehmerverbänden Südhessen begründete Projekt war das **erste hessische Bündnis** für Grundbildung.

28.02. Oberbürgermeister Jochen Partsch hat das **neue Bürger- und Ordnungsamt im Luisencenter** eröffnet. Der neue Standort erlaubt auf einer **Gesamtfläche von 4.667 Quadratmetern** eine Bündelung zahlreicher Bürgerdienste und damit eine Verbesserung der Servicequalität.

02.03. Die **HEAG** und die **Hochschule Darmstadt (h_da)** bauen ihre Beziehungen mit einer **strategischen Kooperationsvereinbarung** aus. Die h_da ist eine der größten Hochschulen für Angewandte Wissenschaften in Deutschland mit rund 16.000 Studierenden in zwölf Fachbereichen. Sie will ihren Studierenden während des Studiums die nötige Praxisnähe vermitteln.

08.03. Seit vergangenem Sommer können sich Nutzer der **„Darmstadt im Herzen“-App** Klimaherzen gutschreiben lassen, wenn sie nachhaltig unterwegs sind. Bisher hat die Community über **6.000 Klimaherzen** gesammelt und dadurch mehr als 30.000 Kilogramm CO₂ eingespart.

21.03. Der Darmstädter **Pharmakonzerns Merck** will seine Investitionen an der globalen Konzernzentrale in Darmstadt bis zum Jahr 2025 auf insgesamt mehr als **1,5 Milliarden Euro aufstocken**. Unter anderem wird der Unternehmensbereich Healthcare ausgebaut.

25.03. Das vom Magistrat beschlossene Entwicklungskonzept für die Darmstädter Innenstadt startet offiziell mit den ersten Online-Sessions. Es soll die Grundlage für die **Sicherung der Attraktivität der City** in den nächsten Jahrzehnten liefern.

07.04. Einmal mehr wurde das **Klinikum Darmstadt** als **Digital Champion** ausgezeichnet. In der jüngsten Studie des Instituts für Management- und Wirtschaftsforschung (IMWF) erzielte das Klinikum Darmstadt den 3. Platz unter allen kommunalen Krankenhäusern.

11.04. Die Mundartfreunde Südhessen haben die **Eberstädter Bezirksverwaltung** mit der Plakette „**Mir schwätze MundArt**“ ausgezeichnet. Bezirksverwalter Ludwig Achenbach macht deutlich, dass im Eberstädter Rathaus auch im südhessischen Dialekt Angelegenheiten erledigt werden können. Damit soll ein Beitrag zu Erhalt und Pflege der Mundart geleistet werden.

26.04. Darmstadt ist die erste Stadt in Hessen die die **Fachtagung der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing e.V. (BCSD)** ausrichtet. Im Kongresszentrum „darmstadtium“ tagen 220 Stadtmarketing-Akteure aus ganz Deutschland. Thema der Fachtagung ist „Urban fiction - Denkanstöße für die Stadt im 21. Jahrhundert“. Im Mittelpunkt steht die **urbane Digitalisierung**.

13.05. Zweimal ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt im Wettbewerb um den „Media-Surfer“, den **Medienkompetenzpreis** des Landes Hessen, mit Rang eins bedacht worden: Die **Kita Meißnerweg** und die **Erich-Kästner-Grundschule** erhalten den ersten Preis in den jeweiligen Kategorien.

27.05. Der **Alnatura-Campus** in Darmstadt ist für den Bundespreis „Blauer Kompass“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) und des Umweltbundesamts (UBA) nominiert worden – die **höchste staatliche Auszeichnung** für Projekte zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Deutschland.

01.06. Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat den neuen „**Qualifizierten Mietpiegel Darmstadt 2022**“ beschlossen. Nach den wissenschaftlich ermittelten Werten des beauftragten Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) beträgt die Durchschnittsmiete pro Quadratmeterwohnfläche **10,44 Euro/m²**.

13.06. Seit **25 Jahren** trägt Darmstadt – als seinerzeit erste in Deutschland – den Ehrentitel **Wissenschaftsstadt**. Als Digitalstadt und Zukunftsstadt, mit über 50.000 Studierenden und über 30 wissenschaftlichen Einrichtungen (darunter vier Hochschulen) gehört Darmstadt zu den **tragenden Säulen der Forschungs- und Bildungsstandorte** in Deutschland.

30.06. Nach zwei Jahren Corona-Zwangspause findet wieder ein **Heinerfest** statt. Das Heinerfest in Darmstadt ist mit etwa 250 Schaustellern und etwa 700.000 Besuchern eines der **größten Innenstadtfeste Deutschlands**. Es wird von Donnerstag bis Montag gefeiert.

07.07. Anlässlich seines **125. Geburtstages** wird **Karl Plagge** mit der Benennung des zentralen **Platzes im Ludwigshöhviertel** geehrt. Plagge war ein Wehrmachtsoffizier und bewahrte während des 2. Weltkrieges mindestens 250 ihm zugewiesene jüdische Zwangsarbeiter vor der Ermordung. Diese Tat wurde erst über 40 Jahre nach seinem Tod dokumentiert und führte dazu, dass Plagge 2005 der Ehrentitel „**Gerechter unter den Völkern**“ verliehen wurde.

12.07. Seit 2017 bereichern **Karakulschafe** den Darmstädter Zoo „Vivarium“. Die Tiere werden zweimal im Jahr geschoren. Ein Teil dieser Wolle wird seit diesem Jahr von dem Unternehmen Taunus-Pellets aus Gemmerich zu **Wollpellets** weiterverarbeitet. Die Wollpellets können als Naturdünger in die Erde von Beet- und Kübelpflanzen eingebracht werden.

20.07. Der bisherige **Messplatz** geht an die stadteigene BVD daheim GmbH & Co. KG über. Sie wird dort ein Quartier mit einer **Wohnfläche von rund 41.800 Quadratmetern**, eine Kita und eine Parkgarage errichten. Für **Gewerbeflächen sind 8.000 Quadratmeter** vorgesehen.

28.07. Darmstadt veröffentlicht eine **digitale Spielplatzkarte**. Diese Karte bietet neben einer kompletten Übersicht der mehr als **130 Spiel- und Ballspielplätze** im Stadtgebiet eine Reihe von verschiedenen Funktionen, die bei der Wahl des passenden Spielplatzes helfen. Die Anwendung wird durch die Kinder- und Jugendförderung im Jugendamt betreut.

29.07. Die Nutzung des kostenlosen **öffentlichen WLAN** erfreut sich großer Beliebtheit. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt bietet in der gesamten **Innenstadt**, auf der **Mathildenhöhe**, den **Stadtteilen**, am **Hauptbahnhof** sowie in **Bussen und Bahnen** das „Darmstadt WiFi“ an. Auch das neue Bürgeramt im Luisencenter ist mit dem Darmstadt WiFi ausgestattet.

02.08. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt startet gemeinsam mit dem Demenzforum Darmstadt e.V. das **Projekt „Allianz Demenzfähiges Darmstadt“**. Ziel ist es, die Lebensqualität der Betroffenen zu erhalten und Außenstehende für die Krankheit zu sensibilisieren.

05.08. Der städtische Eigenbetrieb für kommunale Aufgaben und Dienstleistungen (EAD) baute mit Unterstützung der Stiftung von Michael R. Bloomberg eine der ersten **Karbonisierungsanlagen** in Deutschland, die nun in den Probebetrieb ging. Mit der Karbonisierungsanlage sollen jährlich **4.000 Tonnen Bioabfall** zu **1.000 Tonnen Pflanzenkohle** umgewandelt werden.

09.08. Die in Darmstadt ansässige **Deutsche Akademie für Sprache und Dichtung** verleiht den höchst renommierten **Georg-Büchner-Preis** an die **Schriftstellerin Emine Sevgi Özdamar**. Die Preissumme in Höhe von 50.000 EUR wird von der Stadt Darmstadt, dem Land Hessen und dem Bund, sowie der Deutschen Akademie für Sprache und Dichtung bereitgestellt.

01.09. Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat den **„Klimaschutzplan 2035“** verabschiedet. Der Plan beinhaltet ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Erreichung der städtischen **Klimaziele bis zum Jahr 2035**. Grundgedanke ist es, kommunales Handeln mit Aktivitäten und Interessen aller anderen Akteure zu verbinden.

12.10. Darmstadt beteiligt sich an dem **Projekt „LEON Hilfe-Inseln“** der Landespolizei Hessen. Dabei soll für **Kinder ein größeres Sicherheitsgefühl** geschaffen werden. Als Hilfe-Inseln dienen Geschäfte, in denen Kinder bei Gefahr Hilfe bekommen können.

14.10. Sicher, schnell und komfortabel soll es künftig von Darmstadt nach Dieburg gehen auf dem **Radweg der Wissenschaften**, den Verkehrsforscher der Hochschule Darmstadt (h_da) planen. An mehreren Stationen werden sich Wissenschaft und Forschung erleben lassen.

18.10. Darmstädter Künstler haben ein **riesiges Graffiti** an einer Hauswand im Martinsviertel gestaltet, um auf die schrecklichen Folgen von Bombenangriffen auf die Zivilbevölkerung aufmerksam zu machen. Sie unterstützen damit die Kampagne **„Stop Bombing Civilians“** der Hilfsorganisation Handicap International (HI).

01.11. Darmstadt hat sich mit ihrer **Partnerstadt San Antonio** an der Konferenz „**Urban Diplomacy Exchange**“ in Washington DC beteiligt. Sie gehörten damit zu acht ausgewählten deutsch-amerikanischen Partnerschaften, die an diesem Austausch teilnahmen. Ziel ist die Stärkung kommunaler Partnerschaften mit Blick auf die Agenda 2030.

09.11. Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat eine Reihe von **Straßenumbenennungen** beschlossen. Ein Fachbeirat hatte Namensgeber und -geberinnen von Darmstädter Straßennamen überprüft, ob sich ihr Leben oder ihre politische Einstellung sich mit den Werten einer freiheitlich demokratischen Gesellschaft vereinbaren lässt. Von der **Aberkennung der Widmung** sind folgende acht Straßen- und Plätze betroffen: Alarich-Weiss-Straße, Brandisstraße, Georgiplatz, Grundstraße, Hindenburgstraße, Kleukensweg, Kuhnweg und Von-der-Au-Straße.

10.11. Darmstadt belegt im **Städteranking** der Wirtschaftswoche im Teilbereich Dynamik mit Platz 9 erstmals einen **Platz unter den Top-Ten**. Das geht aus der veröffentlichten Studie von IW Consult im Auftrag des Internetportals Immoscout24 und der Wirtschaftswoche hervor. Damit klettert Darmstadt in diesem Teil des Rankings **sieben Plätze** nach oben.

13.11. Der **Darmstädter SV 98** geht unter ihrem Trainer Torsten Lieberknecht als **Spitzenreiter in die Winterpause** der Zweiten Fußball-Bundesliga. Nur eine Niederlage in 17 Spielen, Platz eins mit 36 Punkten - das ist die Bilanz der „Lilien“, die Hoffnungen auf einen erneuten Bundesliga-Aufstieg machen.

16.11. Mit einem Festakt feiert die Wissenschaftsstadt Darmstadt die Übernahme der **Akademie für Tonkunst** in städtische Trägerschaft **vor 100 Jahren**. Die ursprünglich private Gründung erfolgte im Jahr 1851. Die Akademie für Tonkunst ist eine der ältesten Musikausbildungsstätten in Deutschland. Sie gliedert sich in eine **Berufsakademie** und die **Städtische Musikschule**.

22.11. Der „**Verein zur Förderung des Zeitgenössischen Jazz in Darmstadt e. V.**“ ist von der Staatsministerin für Kultur und Medien, Claudia Roth, mit einem der höchstdotierten Kulturpreise des Bundes, dem **Bundesmusikpreis „APPLAUS“**, ausgezeichnet worden. Der Preis würdigt Musikclubs als gesellschaftlich bedeutende Orte des gemeinsamen kulturellen Erlebens.

23.11. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt will **weitreichende Messungen und Simulationen des Stadtklimas** durchführen lassen. Zum Auftakt werden in Zusammenarbeit mit dem **Deutschen Wetterdienst** im Dezember 2022 zwei **Wetterstationen** aufgestellt.

15.12. Bundesweit zum ersten Mal stand eine **Straßenbahn der neuen Baureihe ST15** (Modelltyp TINA) zum Testen auf Darmstädter Gleisen. Das neu designte Modell hat einen **optimierten Fahrgastraum** ermöglicht eine **barrierefreie Erreichbarkeit** der Sitzplätze von jeder Fahrzeugtür. In Sachen Energieeffizienz punktet sie mit einer CO₂-neutralen Klimaanlage sowie der optionalen Nutzung der Motorabwärme. Es werden 25 Fahrzeuge des Typs angeschafft.

21.12. Darmstadt ist der **Hessischen Arbeitsgemeinschaft für Gesundheitsförderung und Prävention – HAGE** als Mitglied beigetreten. Ihre Ziele sind u. a. die **Förderung der Gesundheit** der Bevölkerung und die **Entwicklung gesunder Lebenswelten**.

Quelle: Internet-Recherche (Ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

3.3 BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSSTATISTIKEN

Stadtgebiet Darmstadt - Bevölkerung - Wohnen					
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022
Stadtgebiet					
Fläche in km ²	122,07	122,07	122,07	122,07	122,07
Bevölkerungsbestand (jeweils zum 31.12.)					
Bevölkerung insgesamt	161.843	162.428	161.620	162.287	164.579
darunter weiblich	79.122	79.490	79.158	79.493	80.683
Ausländer insgesamt	33.431	34.311	34.452	35.654	39.041
darunter weiblich	15.420	15.928	16.041	16.547	18.279
Ausländeranteil in %	20,7	21,1	21,3	22	23,7
Altersgruppen in % der Bevölkerung					
0 bis unter 15 Jahre	13,4	13,4	13,4	13,5	13,5
15 bis unter 65 Jahre	69,7	69,6	69,4	69,3	69,3
65 Jahre und älter	16,9	17,0	17,2	17,2	17,2
Bevölkerungsbewegungen (jeweils im Jahr)					
Geburten	1.718	1.674	1.667	1.710	1.461
Sterbefälle	1.396	1.386	1.407	1.532	1.549
Eheschließungen	917	1.031	897	632	*)
Zuzüge	13.814	13.454	10.896	13.829	16.618
Fortzüge	13.118	13.136	12.015	13.366	14.252
Umzüge	9.967	10.142	10.383	10.638	9.740
Wohngebäude (ab 2014 Basis Zensus 2011)					
Bestand am 31.12.	22.765	22.803	22.851	22.870	*)
Baufertigstellungen	75	79	74	59	*)
Genehmigte Wohngebäude	95	122	88	187	*)
Wohnungen (ab 2014 Basis Zensus 2011)					
Bestand am 31.12.	80.078	80.521	81.509	81.849	*)
Baufertigstellungen	915	985	1.739	476	*)
Genehmigte Wohnungen	1.566	3.007	1.671	1.226	*)

Abb. 3-2

Angaben über Stadtgebiet, Bevölkerung und Wohngebäude

Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Der Magistrat,

Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung

*) Anm.: Zahlen liegen noch nicht vor

Wirtschaft - Bildung - Soziales					
Jahr (jeweils 31.12.)	2018	2019	2020	2021	2022
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer					
insgesamt	105.061	107.001	107.524	109.952	*)
darunter weiblich	49.567	50.433	50.745	51.917	*)
Deutsche	90.180	91.288	91.660	92.996	*)
Ausländer	14.844	15.676	15.827	16.951	*)
Arbeitslosigkeit (jeweils 30.06)					
Arbeitslose	4.367	4.452	5.799	5.121	4.468
darunter weiblich	1.855	1.912	2.457	2.161	1.963
Ausländer	1.806	1.879	2.591	2.218	2.017
Arbeitslosenquote in %	5,0	5,0	6,5	5,7	5,0
Langzeitarbeitslose (über 1 Jahr)	1.444	1.353	1.628	2.060	1.626
Fremdenverkehr					
Angekommene Gäste	353.372	353.655	149.441	148.468	319.368
darunter Ausländer	91.041	84.169	22.208	20.109	56.093
Übernachtungen	707.139	670.605	305.655	357.637	676.152
darunter Ausländer	220.983	198.491	55.960	56.521	146.610
Schüler im Oktober des Jahres nach Schularten					
Allgemeinbildende Schulen	18.634	18.685	18.787	18.776	*)
darunter Grundschulen	5.548	5.848	5.848	5.856	*)
Hauptsch. u. Förderstufen	246	237	249	253	*)
Gesamtschulen	2.752	2.628	2.608	2.601	*)
Förderschulen	586	592	564	563	*)
Realschulen	671	690	679	657	*)
Gymnasien	8.097	8.205	8.336	8.397	*)
Studierende im Wintersemester nach Hochschularten					
Technische Universität (TUD)	25.889	25.170	25.355	24.985	*)
Hochschule Darmstadt (HDA)	16.869	16.746	16.748	16.133	*)
Evang. Hochschule (EHD)	1.791	1.675	1.704	1.545	*)
Akademie für Tonkunst	151	149	161	162	*)
Empfänger von SGB-XII-Leistungen außerhalb von Einrichtungen					
Hilfe zum Lebensunterhalt	634	657	519	505	*)
darunter weiblich	302	301	245	256	*)
Grundsicherung im Alter und Erwerbsminderung	2.977	2.969	3.359	3.262	*)
darunter weiblich	1.557	1.571	1.747	1.664	*)

Abb. 3-3

Angaben über Arbeitslosigkeit, Beschäftigung, Fremdenverkehr und Bildung
 Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Der Magistrat,
 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung
 *) Anm.: Zahlen liegen noch nicht vollständig vor

4 ALLGEMEINE IMMOBILIENMARKTDATEN

4.1 ANZAHL UND ART DER BEURKUNDUNGEN

Im Jahr 2022 hat sich die Gesamtzahl der Veräußerungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert. So wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.136 Transaktionen zur Übernahme in die Kaufpreissammlung gemeldet, womit die Zahl um 475 Fälle sank (Abb. 4-1).

Anzahl der veräußerten Immobilien					
Vertragsart	Jahr	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Summe
Verkauf	2021	334	95	1.040	1.469
	2022	282	81	644	1.007
Auseinander- setzung	2021	10	6	4	20
	2022	10	-	7	17
Zwangsver- steigerung	2021	1	-	3	4
	2022	5	-	5	10
Tausch	2021	3	4	4	11
	2022	4	2	2	8
Gründung Erbbaurecht	2021	-	-	-	-
	2022	-	1	-	1
Sonstige	2021	45	1	61	107
	2022	44	2	47	93
Gesamt	2001	432	131	927	1.490
	2002	467	181	991	1.639
	2003	539	241	972	1.752
	2004	493	152	906	1.551
	2005	550	207	839	1.596
	2006	487	174	862	1.523
	2007	468	138	869	1.475
	2008	418	148	819	1.385
	2009	408	175	955	1.538
	2010	426	191	1.208	1.825
	2011	445	210	1.122	1.777
	2012	455	174	1.128	1.757
	2013	427	144	1.202	1.773
	2014	429	162	888	1.479
	2015	441	123	855	1.419
	2016	442	121	843	1.406
	2017	380	92	844	1.316
	2018	345	107	821	1.273
	2019	420	92	849	1.361
	2020	337	102	1.123	1.562
	2021	393	106	1.112	1.611
	2022	345	86	705	1.136

Abb. 4-1
Verteilung der Immobilienobjekte auf die Vertragsarten

Diese Verringerung zeigt auch Abb. 4-2, in der die Entwicklung aller Eigentumswechsel der letzten Jahre grafisch dargestellt ist. Darin ist eine Zunahme der Turbulenzen seit dem Jahr 2008 sichtbar. Nach dem niedrigen Niveau Mitte der 1990er Jahre war ab dem Jahr 2001 wieder ein steigender Trend des Vertragsaufkommens zu erkennen. In den Jahren 2004 bis 2008 verringerten sich die Eigentumsübergänge. Danach erholten sich die Verkaufszahlen und hielten sich bis zum Jahr 2013 auf hohem Niveau. Im folgenden Abwärtstrend wurden selbst die Zahlen aus dem Jahr 2008 unterschritten. In den drei Folgejahren war zunächst ein Wiederanstieg zu verzeichnen.

Nach dem Anstieg an Eigentumswechseln im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt in den Jahren 2009 und 2010, die bis 2013 auf hohem Niveau stagnierten, erfuhr dieses Marktsegment im Jahr 2014 einen deutlichen Rückgang, der sich bis zum Jahr 2018 abschwächte. In den Jahren 2020 und 2021 stiegen die Verkaufszahlen kurzzeitig deutlich an, verzeichnen jedoch im Berichtsjahr einen Rückgang um rund 37 %.

Auch bei den veräußerten bebauten Grundstücken war in den Jahren 2016 bis 2018 ein Abwärtstrend der Fallzahlen zu beobachten, der in den Jahren 2019 und 2021 unterbrochen wurde. Seitdem gehen die Zahlen wieder zurück. Mit 345 bebauten Grundstücken wurden 37 weniger verkauft als im Vorjahr.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Gesamtzahl der Eigentumsübergänge im Vergleich zum Vorjahr um rund 30 % gesunken ist.

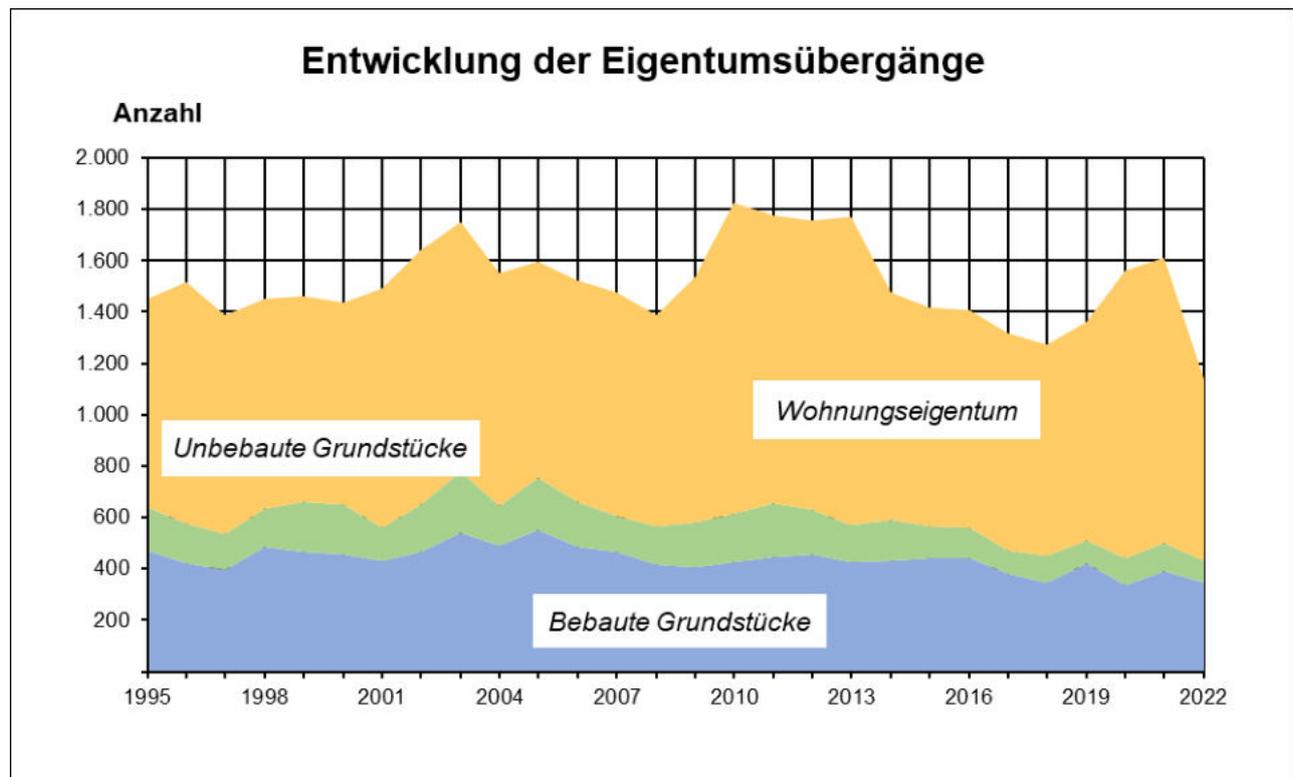


Abb. 4-2
Anzahl der Eigentumsübergänge im langfristigen Vergleich

4.2 GELD- UND FLÄCHENUMSÄTZE

Der Geldumsatz auf dem Darmstädter Immobilienmarkt betrug im Jahr 2022 etwa 568,4 Mio. EUR (2021: 872,1 Mio. EUR; 2020: 818,8 Mio. EUR).

Nach den wechselnden Umsatzzahlen in den Jahren 2002 bis 2005 und der Senke im Jahr 2009 stabilisierten sich die Zahlen bis zum Jahr 2014. Danach gingen die Zahlen bis zum Jahr 2016 zurück, um bis zum Jahr 2019 deutlich anzusteigen und bis 2021 auf hohem Niveau zu verbleiben. Im Berichtsjahr ging der Umsatz um rund 35 % zurück.

Auch wenn die Höhe der Umsätze deutlich variiert ist deren Verteilung (in den letzten drei Jahren) weitgehend unverändert. Wie im Vorjahr wurde etwas mehr als die Hälfte (54 %) des Umsatzes durch den Erwerb bebauter Grundstücke erwirtschaftet. Auf die Sparte der Eigentumswohnungen entfielen rund 36 %. Den restlichen Anteil am Umsatz (10 %) bildeten die unbebauten Grundstücke.

Die Grafik (Abb. 4-3) zeigt den wechselhaften Verlauf des Geldumsatzes mit dem Rückgang im letzten Jahr.

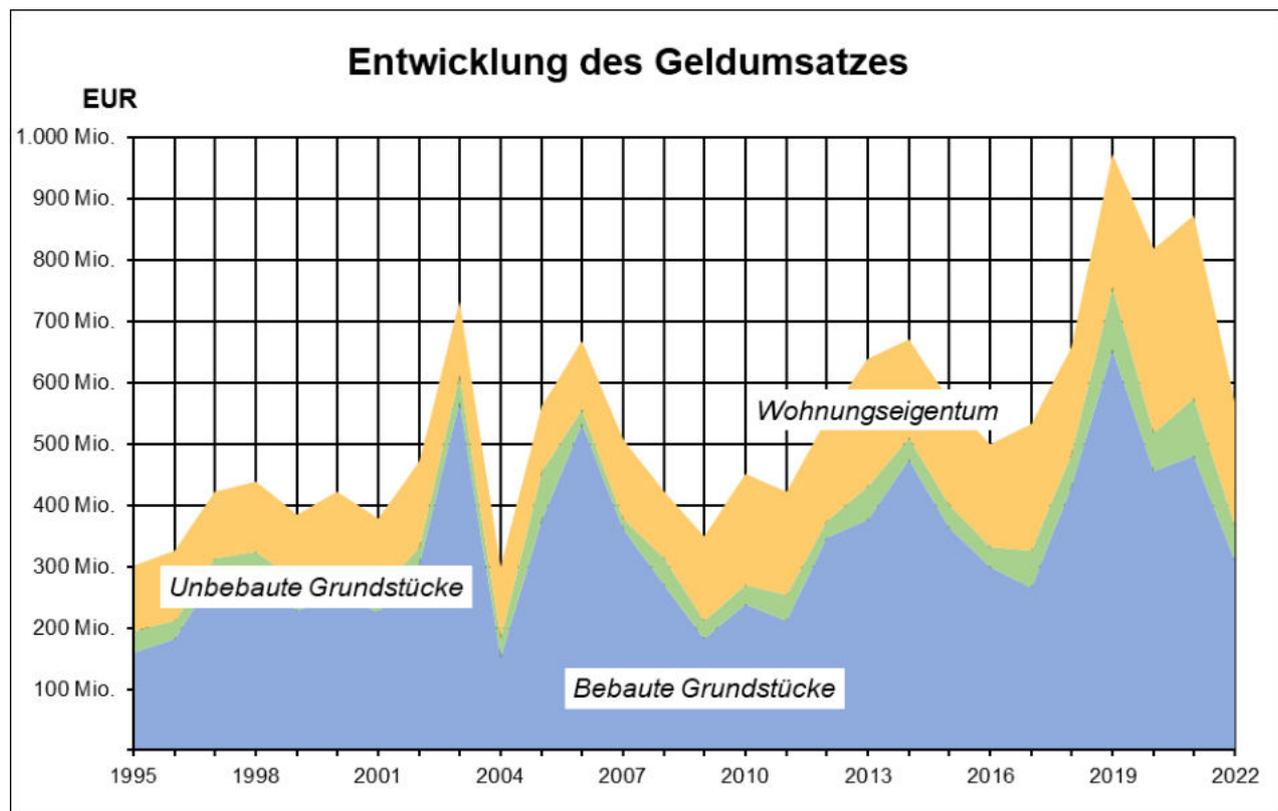


Abb. 4-3
Entwicklung des Geldumsatzes auf dem Darmstädter Immobilienmarkt

In der folgenden Tabelle (Abb. 4-4) sind die Umsatzzahlen der Teilmärkte seit 2001 aufgelistet.

Die umgesetzte Grundstücksfläche von 415.789 m² hat die Größe von rund 58 Fußballfeldern. Zur Veranschaulichung kann man sich auch ein Quadrat mit einer Seitenlänge von rund 645 m vorstellen.

Umsatzzahlen des Immobilienmarktes				
Teilmarkt	Jahr	Geldumsatz	Grundstücks-	Wohnflächen
		[EUR]	flächen	[m²]
Bebaute Grundstücke	2021	480.518.920	331.350	-
	2022	308.912.620	227.199	-
Unbebaute Grundstücke	2021	93.798.511	181.993	-
	2022	57.290.413	188.590	-
Wohnungs- und Teileigentum	2021	297.739.125	-	74.362
	2022	202.180.772	-	50.910
Gesamt	2001	379.202.761	486.089	69.553
	2002	471.841.873	953.781	78.761
	2003	732.723.686	909.434	77.035
	2004	300.085.513	490.279	69.408
	2005	562.460.512	1.441.315	62.345
	2006	668.537.886	920.105	70.100
	2007	508.660.681	653.983	81.037
	2008	422.990.881	856.883	68.542
	2009	350.160.726	524.472	69.682
	2010	451.290.131	717.896	90.092
	2011	422.507.493	1.247.285	84.031
	2012	542.025.521	552.818	80.926
	2013	639.655.256	751.111	90.187
	2014	669.822.924	1.297.686	70.117
	2015	573.027.607	882.910	66.603
	2016	498.774.426	782.756	62.759
	2017	532.077.425	429.235	70.534
	2018	658.670.938	502.699	58.883
	2019	973.886.554	1.342.653	65.230
	2020	818.761.035	415.454	80.502
	2021	872.056.557	521.827	74.362
	2022	568.383.805	415.789	50.910

Abb. 4-4
Geld- und Flächenumsätze

4.3 ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE

Für die Erstellung der Preisstatistiken sind die Verkäufe die wichtigste Gruppe der Vertragsarten. Sofern keine besonderen Kaufumstände erkennbar sind (z. B. Kauf unter nahen Angehörigen), kann davon ausgegangen werden, dass ein Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelt wurde und als Marktpreis in die Kaufpreissammlung eingehen kann. Das war bei rund 89 % der Transaktionen der Fall.

Der Anteil der Verkäufe am gesamten Vertragsaufkommen der vergangenen Jahre ist in Abb. 4-5 dargestellt. Nach dem Anstieg im Jahr 2021 ist die Anzahl der Verkäufe seit dem Jahr 2013 rückläufig.

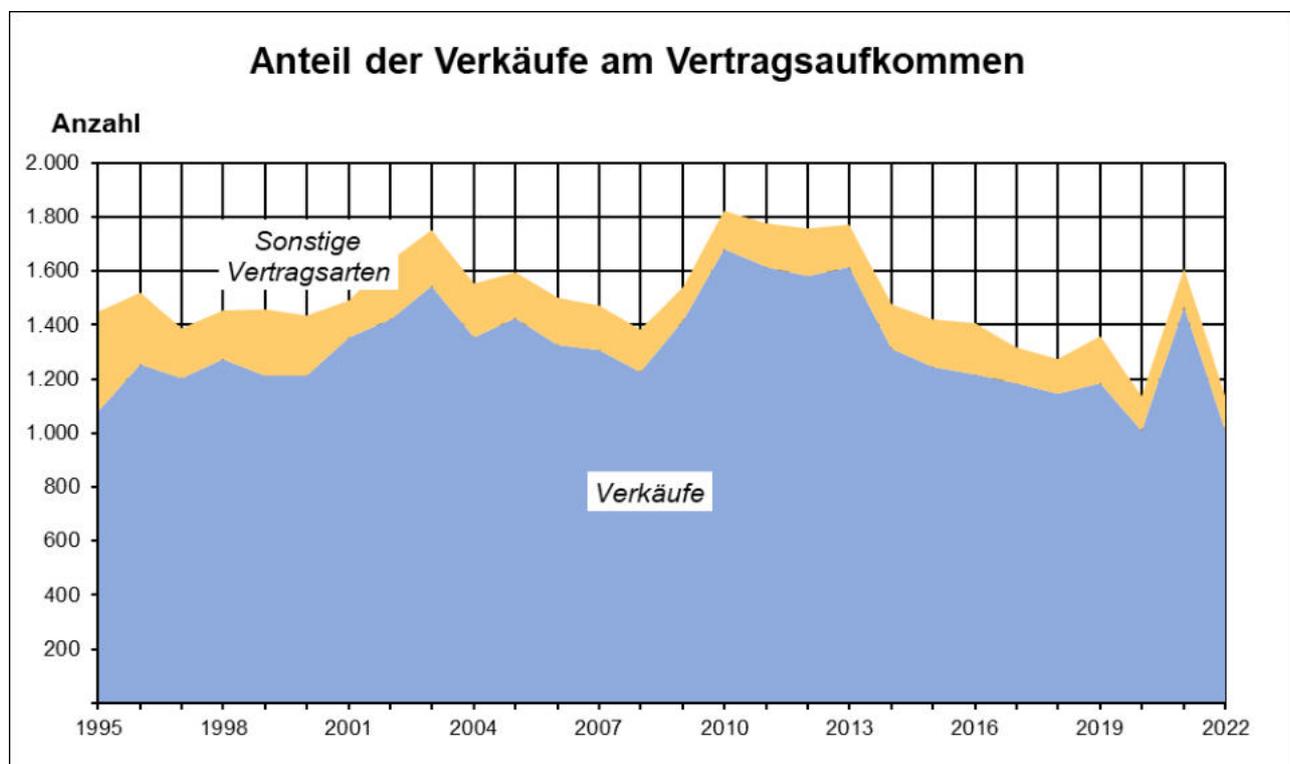


Abb. 4-5
Anteil der Verkaufsfälle am gesamten Vertragsaufkommen

Abb. 4-6 zeigt, wie sich die Immobilienverkäufe des Jahres 2022 auf die Stadtteile verteilten.

Anzahl der Verkäufe				
Stadtteil	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Summe
Mitte	18	3	124	145
Nord	27	6	139	172
Ost	20	5	92	117
Bessungen	29	4	41	74
West	32	6	89	127
Arheilgen	65	21	21	107
Eberstadt	56	30	72	158
Wixhausen	22	6	15	43
Kranichstein	13	-	51	64
Gesamt	282	81	644	1.007

Abb. 4-6
Anzahl der Immobilienverkäufe im Jahr 2022

Die Summe der Verkäufe sank von 1.469 im Jahr 2021 deutlich um 427 Fälle auf 1.007 im Jahr 2022 (2020: 1.434 Verkäufe, 2019: 1.182 Verkäufe). Der Blick auf die Teilmärkte zeigt folgende Veränderungen:

- Die Verkaufsfälle bebauter Grundstücke blieb mit 282 Fällen annähernd unverändert.
- Bei den unbebauten Grundstücken sank die Zahl der Verkäufe von 95 auf 81 Grundstücke.
- Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen verringerte sich um 396 Fälle von 1.040 auf 644 Einheiten.

Setzt man die Verkäufe mit den Einwohnerzahlen der Bezirke in Bezug liegen diese relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. So führte im Berichtsjahr Darmstadt-Ost das Maximum mit 7,9 Immobilien je tausend Einwohner an (Abb. 4-7) gefolgt von Darmstadt-Mitte sowie den Vororten Eberstadt und Wixhausen mit rund 7 Verkäufen je tausend Einwohner. Am ruhigsten war der Immobilienmarkt in Bessungen mit knapp 4,5 Verkäufen je tausend Einwohner.

Die Bevölkerung Darmstadts stieg bis 1992 kontinuierlich auf 140.000 Einwohner an und entwickelte sich danach bis 1998 rückläufig auf 135.300 Einwohner. Seit 1999 ist die Einwohnerzahl Darmstadts über zwei Jahrzehnte stetig gewachsen und lag Ende 2019 bei 162.428 Einwohner. Im Folgejahr gingen die Zahlen um 808 Personen leicht zurück. Diese Abnahme wurde im Jahr 2020 ausgeglichen, um bis zum Jahresende 2022 (infolge des Krieges in der Ukraine) deutlich um 2.292 Personen auf die Einwohnerzahl von 164.579 anzusteigen.

Anzahl der Kaufverträge je 1000 Einwohner					
Stadtteil	Jahr	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Zusammen
Mitte	2019	1,1	0,1	6,8	8,0
	2020	1,2	0,3	4,8	6,3
	2021	1,3	0,3	11,7	13,3
	2022	0,9	0,1	5,9	6,9
Nord	2019	1,4	0,2	2,7	4,3
	2020	1,0	0,2	4,3	5,5
	2021	1,3	0,2	4,3	5,8
	2022	0,8	0,2	4,3	5,3
Ost	2019	2,2	0,7	4,8	7,7
	2020	1,8	0,4	3,8	6,0
	2021	2,4	0,5	6,5	9,4
	2022	1,4	0,3	6,2	7,9
Bessungen	2019	1,9	0,4	3,5	5,8
	2020	1,8	0,3	8,6	10,7
	2021	1,6	0,3	4,0	5,9
	2022	1,8	0,2	2,5	4,5
West	2019	2,4	0,3	10,3	13,0
	2020	1,7	0,5	10,0	12,2
	2021	2,5	0,3	10,4	13,2
	2022	1,6	0,3	4,3	6,2
Arheilgen	2019	3,2	0,6	1,8	5,6
	2020	3,0	0,4	1,5	4,9
	2021	3,1	1,8	1,9	6,8
	2022	3,7	1,2	1,2	6,1
Eberstadt	2019	3,4	1,1	4,0	8,5
	2020	2,7	1,6	4,1	8,4
	2021	2,5	1,0	3,7	7,2
	2022	2,4	1,3	3,0	6,7
Wixhausen	2019	5,8	0,9	1,4	8,1
	2020	2,2	1,9	3,3	7,4
	2021	3,6	0,9	1,9	6,4
	2022	3,4	0,9	2,3	6,6
Kranichstein	2019	1,1	-	5,1	6,2
	2020	0,7	0,2	25,6	26,5
	2021	1,6	-	14,2	15,8
	2022	1,1	-	4,3	5,4
DA Gesamt	2005	3,2	1,3	5,7	10,2
	2006	2,7	1,1	5,7	9,5
	2007	2,7	0,8	5,7	9,2
	2008	2,5	0,9	5,3	8,7
	2009	2,4	1,1	6,5	10,0
	2010	2,5	1,2	8,1	11,8
	2011	2,5	1,2	7,2	10,9
	2012	2,5	1,0	7,0	10,5
	2013	2,3	0,9	7,5	10,7
	2014	2,2	1,0	5,4	8,6
	2015	2,3	0,7	5,0	8,0
	2016	2,2	0,6	4,8	7,6
	2017	2,3	0,6	5,5	8,4
	2018	1,8	0,5	4,7	7,0
	2019	2,2	0,5	4,6	7,3
	2020	1,7	0,6	6,6	8,9
	2021	2,1	0,6	6,4	9,1
	2022	1,7	0,5	3,9	6,1

Abb. 4-7
Anzahl der Verkäufe je Tausend Einwohner

Die Lage und die Abgrenzungen der Darmstädter Stadtteile sind auf einer Übersichtskarte des Stadtgebietes Darmstadt in Abb. 4-8 auf der nächsten Seite dargestellt. Dort ist auch eine Tabelle mit den Einwohnerzahlen der Stadtteile zu finden.

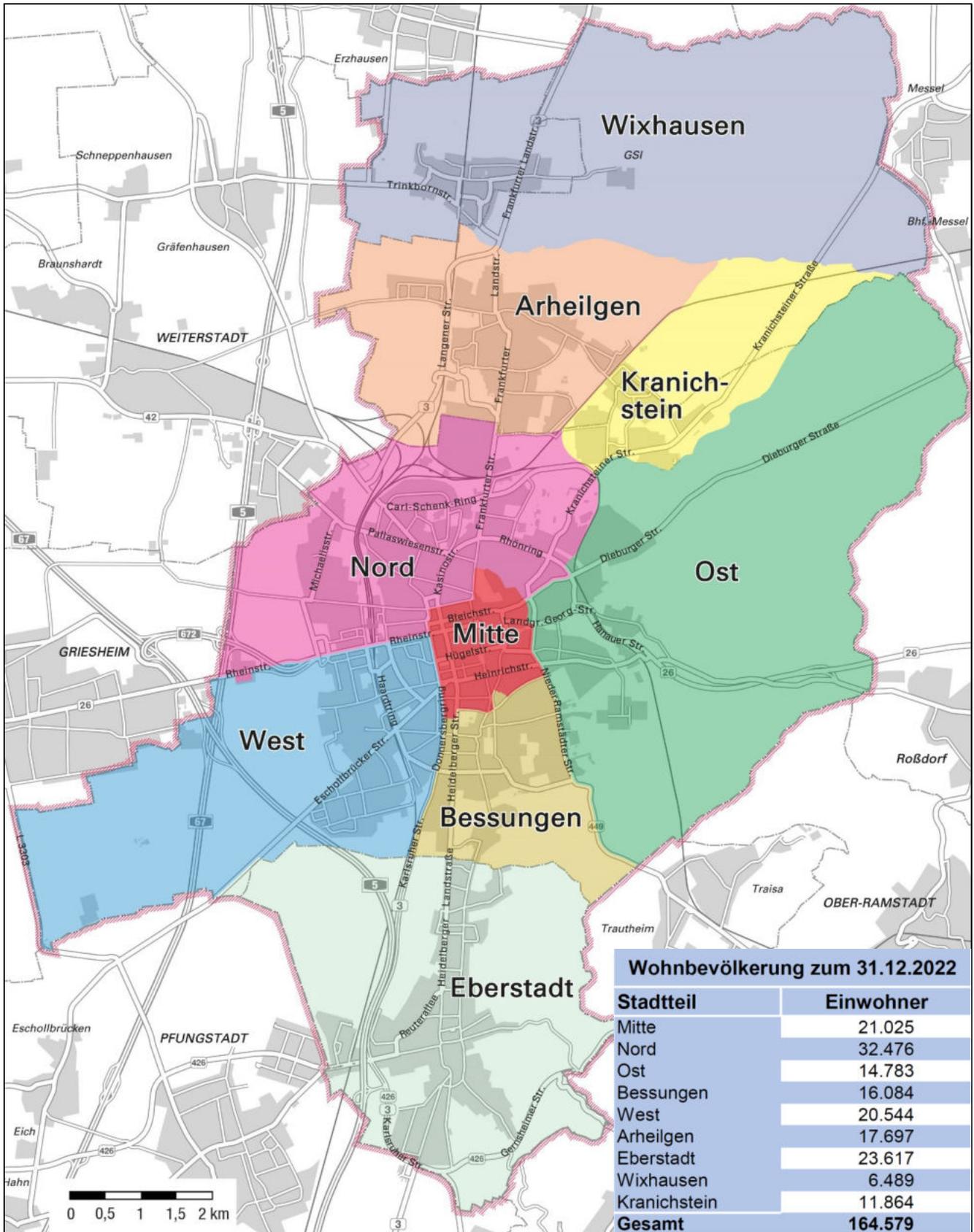


Abb. 4-8
Übersichtskarte des Stadtgebiets Darmstadt mit Angaben zur Wohnbevölkerung der Stadtteile

4.4 DEMOGRAFISCHE ANALYSE DER MARKTTEILNEHMER

4.4.1 EINFAMILIENHAUSMARKT

Wie in den Vorjahren bilden die Einunddreißig- bis Vierzigjährigen mit rund 42 % die stärkste Käufergruppe von Einfamilienhäusern, gefolgt von der Generation der Einundvierzig- bis Fünfzigjährigen. Zusammen stellen diese beiden Altersdekaden rund 71 % der Käufer von Einfamilienhäusern wie auch fast zwei Drittel des aufgewendeten Geldvolumens. In der Generation der unter Dreißigjährigen wurden im Mittel ca. 655.000 EUR für ein Einfamilienhaus ausgegeben und damit rund 28 % mehr als im Vorjahr. Auch der prozentuale Anteil am Geldvolumen dieser jungen Käufergruppe hat sich mehr als verdoppelt.

Abbildung 4-9 zeigt die Anteile der Altersgruppen am Umsatz des Einfamilienhausmarktes.

Einfamilienhausmarkt: Umsätze der Erwerbergruppen					
Altersgruppe der Erwerber	Jahr	Anzahl/ Mittelpreis [1000 EUR]	Mittl. Grund- stücksgröße [m ²]	Geldvolumen	
				[Mio. EUR]	[Prozent]
bis 30 Jahre	2019	12/420	391	5,0	5,0
	2020	10/399	333	4,0	5,4
	2021	8/511	420	4,1	3,8
	2022	13/655	514	8,5	10,5
31 - 40 Jahre	2019	66/570	449	37,7	37,1
	2020	55/602	471	33,1	44,4
	2021	75/687	426	51,5	47,4
	2022	54/626	402	33,8	41,5
41 - 50 Jahre	2019	65/537	429	34,9	34,4
	2020	42/542	408	22,8	30,5
	2021	51/579	395	29,5	27,1
	2022	30/648	421	19,4	23,9
51 - 60 Jahre	2019	26/482	417	12,5	12,3
	2020	20/585	397	11,7	15,7
	2021	20/550	395	11,0	10,1
	2022	20/680	505	13,6	16,7
über 60 Jahre	2019	13/548	601	7,1	7,0
	2020	8/384	452	3,1	4,1
	2021	13/823	488	10,7	9,8
	2022	9/578	400	5,2	6,4

Abb. 4-9

Geld- und Flächenumsatz bei Einfamilienhäusern, gegliedert nach Altersgruppen der Erwerber

Auch bei gesunkenen Verkaufszahlen liegt der Anteil der Käufer, die zum Kaufzeitpunkt in Darmstadt ansässig waren, weiterhin um die Marke von 75 %. Der Anteil der Erwerber aus den hessischen Nachbargemeinden stieg um 4 Prozentpunkte auf 13 %, während der aus dem übrigen Hessen unverändert bei 8 % liegt. Der Anteil der Käufer aus den übrigen Bundesländern ist auf 3 % zurückgegangen.

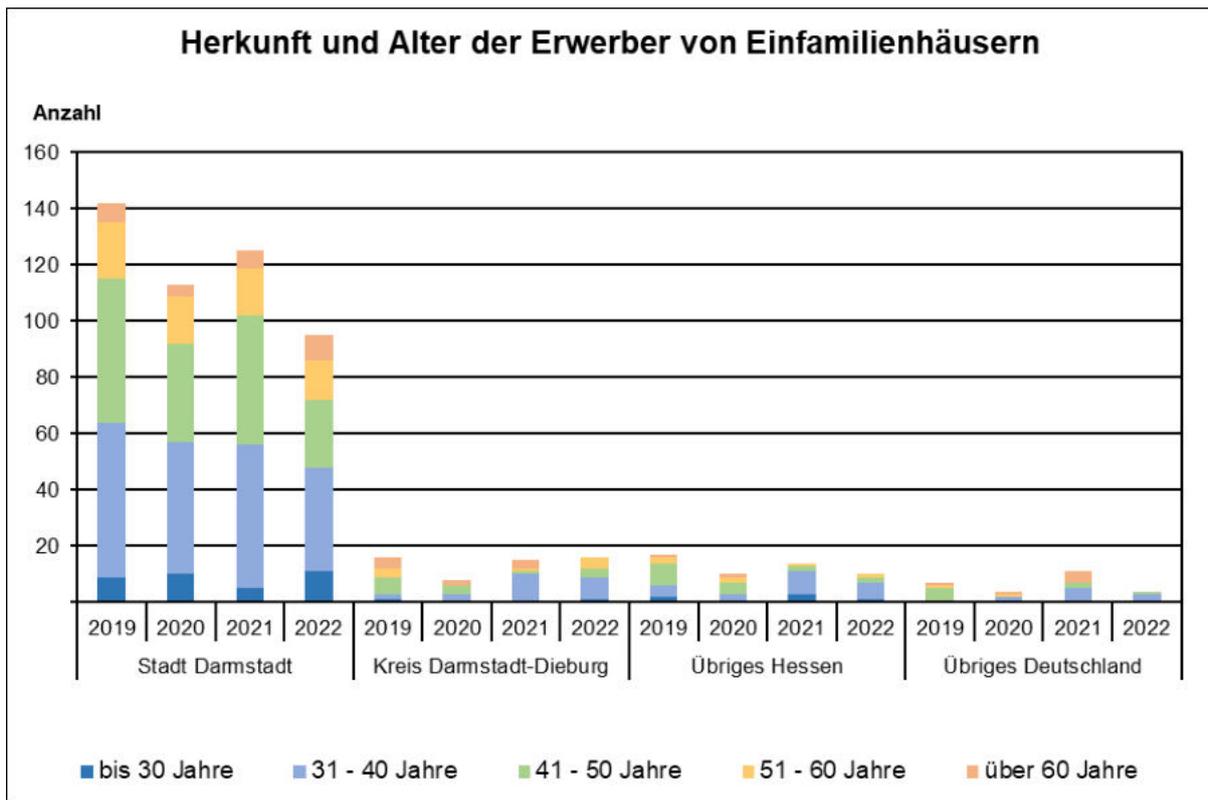


Abb. 4-10
Analyse der Erwerber von Einfamilienhäusern

Darüber hinaus wurde die Altersstruktur der Veräußerer von Einfamilienhäusern ausgewertet (Abb. 4-11). Dabei wurden unter anderem Personengruppen über zwei Personen (in der Regel Erbengemeinschaften), die als Verkäufer auftraten, getrennt von den Individualpersonen (Einzelpersonen und Paare) erfasst. Die Grafik veranschaulicht die Ergebnisse von 2019 bis 2022, wobei der Rückgang der Verkaufszahlen insgesamt deutlich sichtbar wird.

Bei rund 45 % der Veräußerer handelte es sich um Personen, die sich im Alter von über 60 Jahren von ihrem Besitz trennten, womit deren Anteil um 5 % gestiegen ist. Auch der Anteil der Objekte, die von Personengruppen veräußert wurden, nahm mit ca. 27 % im Berichtsjahr um rund 9 Prozentpunkte zu. Dahingegen ist der Anteil der Verkaufenden in der Altersgruppe zwischen 51 und 60 Jahren um 10 % zurückgegangen.

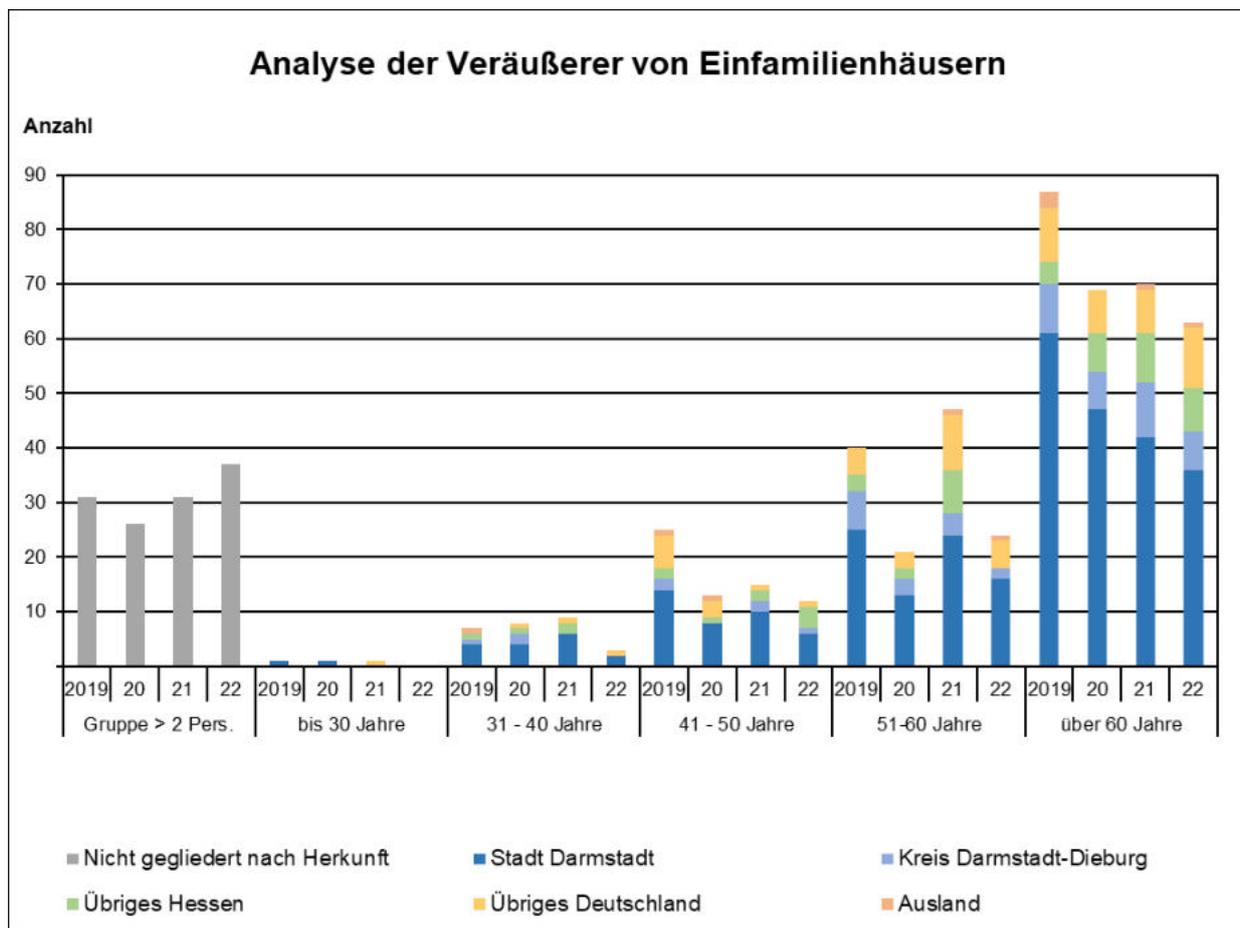


Abb. 4-11
Zusammensetzung der Veräußerer von Einfamilienhäusern

4.4.2 WOHNUNGSEIGENTUMSMARKT

Abbildung 4-12 zeigt die Umsätze und Mittelpreise bei den Eigentumswohnungen, gegliedert nach den Altersgruppen der Erwerber. Aus der Tabelle ist auch ersichtlich, welches Geldvolumen umgesetzt wurde.

Das Durchschnittsalter der Käufer von Eigentumswohnungen lag bei 45 Jahren.

Wohnungseigentumsmarkt: Umsätze der Erwerbergruppen					
Altersgruppe der Erwerber	Jahr	Anzahl/ Mittelpreis [EUR/m ²]	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Geldvolumen	
				[Mio. EUR]	[Prozent]
bis 30 Jahre	2019	67/3839	67	17,3	9,7
	2020	104/3938	70	28,5	11,3
	2021	88/4489	69	27,4	35,3
	2022	62/4717	62	18,1	11,2
31 - 40 Jahre	2019	173/3931	77	52,4	29,4
	2020	225/4501	78	79,0	31,4
	2021	219/4588	78	78,1	35,3
	2022	122/4729	74	42,4	26,3
41 - 50 Jahre	2019	154/3811	75	44,0	24,6
	2020	174/4369	74	56,1	22,3
	2021	174/4667	75	60,9	27,5
	2022	96/5092	70	34,5	21,4
51 - 60 Jahre	2019	138/3953	71	38,5	21,6
	2020	145/4402	67	42,9	17,1
	2021	137/4930	69	46,5	21,0
	2022	111/4800	70	37,2	23,1
über 60 Jahre	2019	99/3882	68	26,2	14,7
	2020	171/4999	53	45,1	17,9
	2021	115/4967	63	35,7	16,2
	2022	75/5252	71	27,9	17,3

Abb. 4-12

Geld- und Flächenumsatz bei Eigentumswohnungen, gegliedert nach Altersgruppen der Erwerber

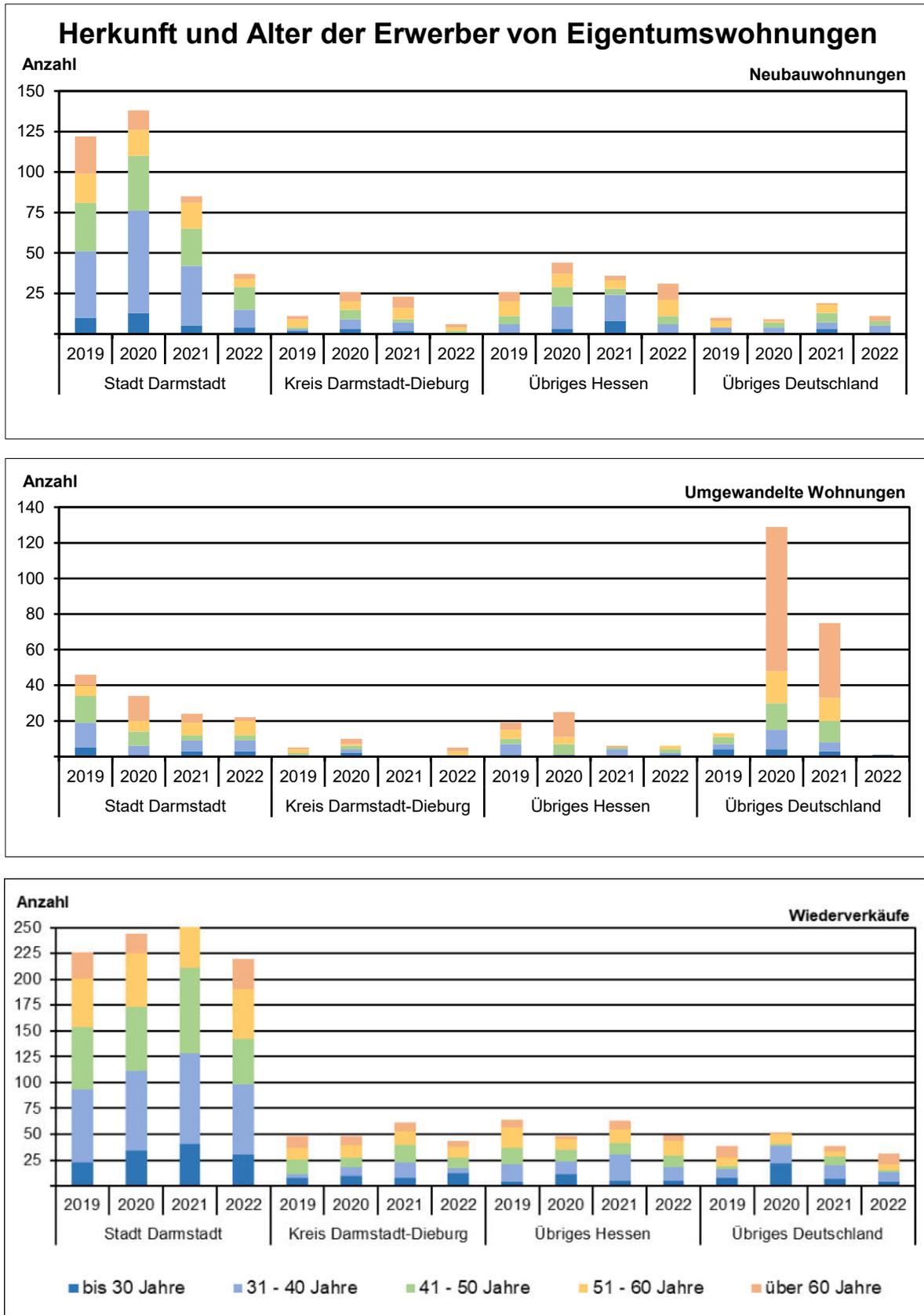


Abb. 4-13
Analyse der Erwerber von Eigentumswohnungen

60 % der Erwerber von Eigentumswohnungen lebten bereits in Darmstadt. Etwa 10 % kamen von außerhalb Hessens, vorwiegend aus den angrenzenden Bundesländern. Die vorstehenden Diagramme (Abb. 4-13) zeigen diese Analyse getrennt nach Neubauwohnungen, Umwandlungen und Wiederverkäufen.

Für den Teilmarkt der Wiederverkäufe wurde die Zusammensetzung der Veräußerer in Abb. 4-14 analysiert.

42 % der Veräußerer waren über 60 Jahre alt. Der Anteil von Personengruppen (z. B. Erbengemeinschaften) betrug etwa 11 %.

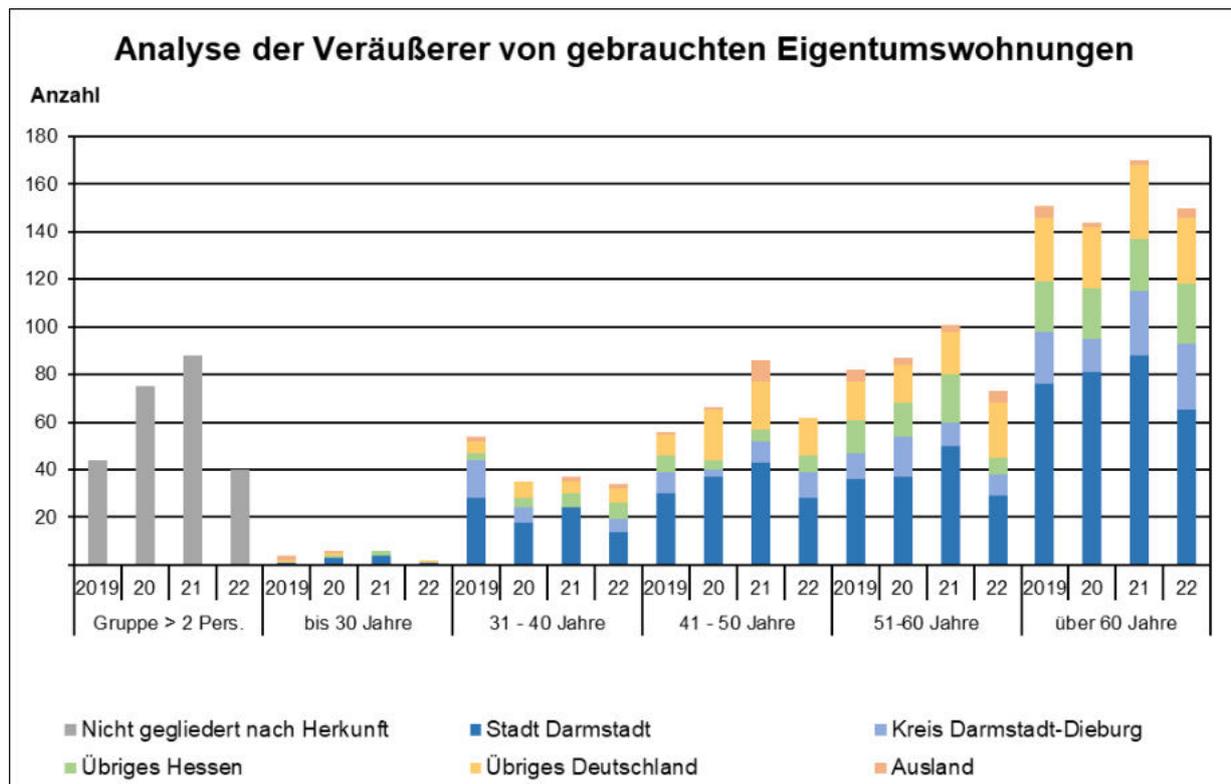


Abb. 4-14
Analyse der Veräußerer von Eigentumswohnungen

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Wie aus vorherigen Tabellen schon entnommen werden konnte, wurden im Jahr 2022 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 81 Verkäufe (2021: 95 Kaufverträge, 2020: 92 Kaufverträge) von unbebauten Grundstücken registriert.

Davon konnten 13 Verträge wegen besonderer Kaufumstände (z. B. Kauf unter nahen Angehörigen) nicht ausgewertet und in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden.

Somit konnten insgesamt 68 Verkäufe unbebauter Grundstücke ausgewertet werden. Die Abb. 5-1 zeigt die Gliederung der Verkäufe nach Nutzungsarten.

Den größten Anteil mit 24 Verkaufsfällen nehmen land- oder forstwirtschaftliche Flächen und Gartenland ein. In 17 Fällen handelte es sich um Wohnbauflächen (2021: 25 Fälle, 2020: 34 Fälle). Zu den sonstigen Flächen mit 22 Verkäufen, zählen z. B. Verkehrsflächen, Hinterland sowie kleine Flächen, die nicht selbstständig nutzbar sind und beispielsweise zur Arrondierung oder Grenzbegradigung zu vorhandenen Grundstücken zugeschlagen wurden. Außerdem waren Gewerbe- und gemischte Bauflächen mit je zwei Verkäufen am Markt beteiligt. In der Rubrik Rohbauland gab es einen Verkauf.

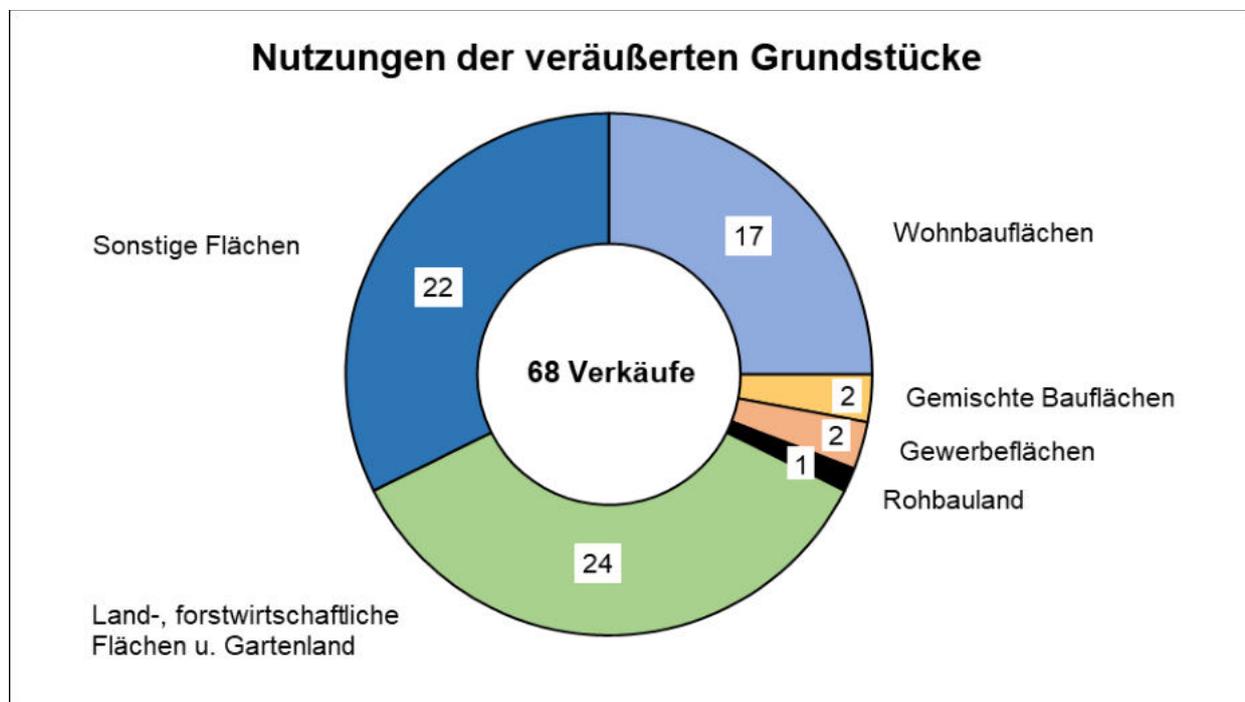


Abb. 5-1
Aufteilung der veräußerten unbebauten Grundstücke nach Nutzungsarten

Im folgenden Diagramm (Abb. 5-2) ist dargestellt, wie sich der Flächenumsatz der verkauften unbebauten Grundstücke in den letzten Jahren entwickelte und welche Anteile die einzelnen Nutzungen daran hatten. Die starken Schwankungen im Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen Grundstücken und der Gruppe der sonstigen Nutzungen sind deutlich zu erkennen.

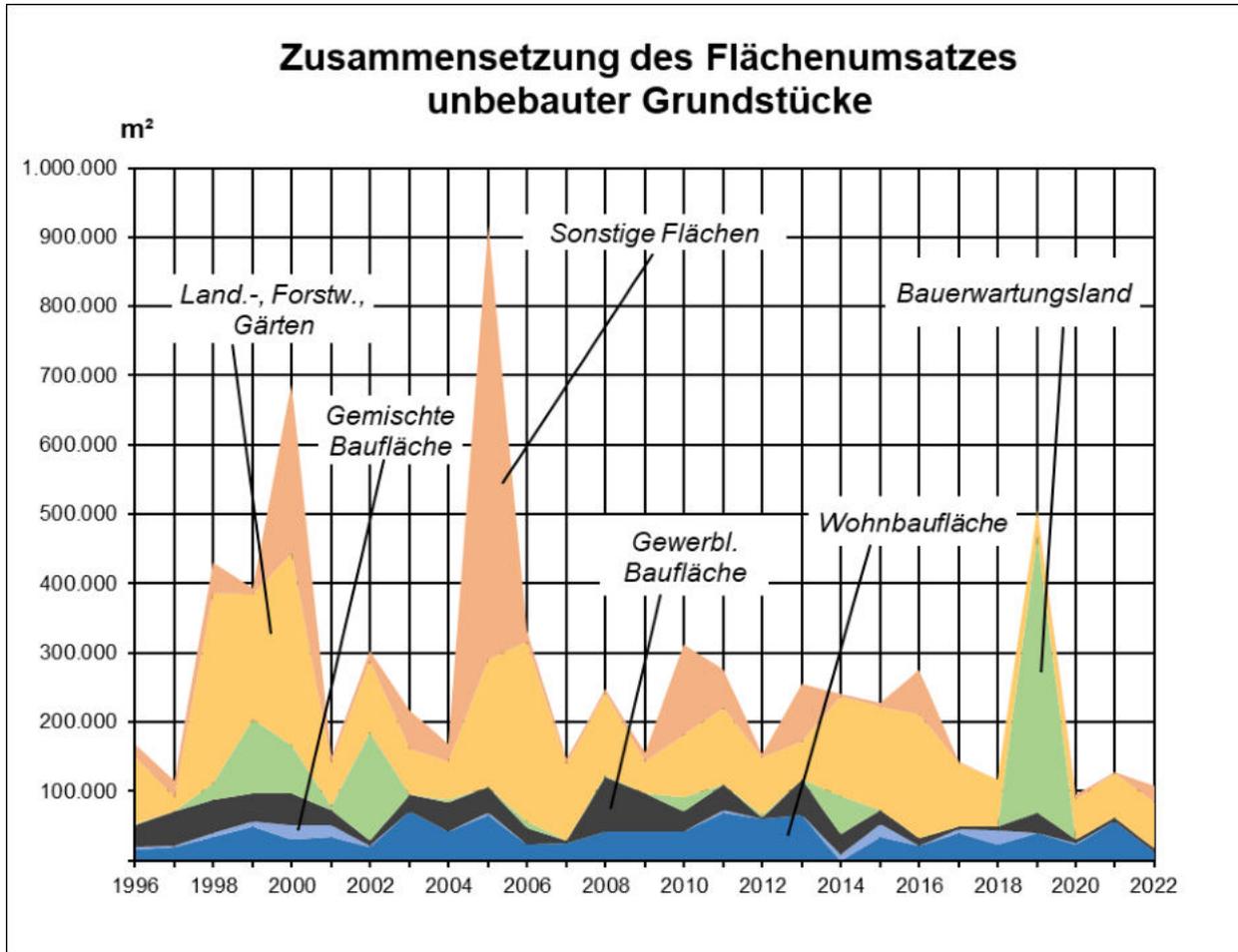


Abb. 5-2
Zusammensetzung des Flächenumsatzes bei Verkäufen unbebauter Grundstücke

5.2 BODENPREISE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für die nachfolgende Tabelle (Abb. 5-3) wurden nur die 51 Kaufverträge unbebauter Grundstücke des rein privaten Grundstücksverkehrs berücksichtigt. Verkäufe, bei denen die Stadt Darmstadt als Vertragspartner beteiligt war, gingen nicht in die Übersicht ein.

Falls im Kaufpreis eines Baugrundstücks die Kosten der erstmaligen Erschließung nicht enthalten waren, weil die endgültige Abrechnung und Erhebung noch ausstand, wurde der Preis im Zuge der Vertragsauswertung durch einen entsprechenden Zuschlag bereinigt.

Bebaute Grundstücke, die zwecks Abbruch und Neubebauung erworben wurden, sind bei der Auswertung ebenfalls in die Preisstatistik unbebauter Grundstücke eingegangen. Hierbei wurden die überschlägig ermittelten Abbruchkosten zum jeweiligen Kaufpreis addiert und aus diesem bereinigten Preis der Quadratmeterpreis errechnet.

Bei der Interpretation der Durchschnittspreise ist zu beachten, dass aus der Entwicklung der arithmetischen Mittelpreise nicht unmittelbar repräsentative Aussagen über die generelle Entwicklung des Bodenpreisniveaus in Darmstadt entnommen werden können. So können Unterschiede in den Durchschnittspreisen auch dadurch entstehen, dass beispielsweise in einem Jahr mehr Wohnbaugrundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert wurden als sonst, wie es beispielweise in den Jahren 2019 bis 2021 zu beobachten war.

Besonders bei geringen Verkaufszahlen können einzelne Transaktionen wegen der eingeschränkten Repräsentativität den Mittelpreis stark beeinflussen.

Im letzten Jahr betrug der durchschnittliche Preis bei den 15 privaten Verkäufen von Wohnbauland 960 EUR/m² (2021: 1.292 EUR/m² bei 24 Fällen, 2020: 1.055 EUR/m² bei 33 Fällen).

Durchschnittliche Bodenpreise bei Privatverkäufen								
Stadtteil	Jahr	Wohnbau- fläche	Gemischte Baufläche	Gewerbl. Baufläche	Bauerwar- tungsland	Land- wirtschaft	Garten- land	Sonstige Nutzungen
		Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]						
Mitte	2019	*/2674	*/3237	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2020	*/1081	*/2483	-/-	-/-	-/-	-/-	*/942
	2021	*/2237	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	*/2392	-/-	-/-	-/-	-/-	*/769
Nord	2019	-/-	-/-	*/211	-/-	-/-	-/-	-/-
	2020	3/1166	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2021	-/-	-/-	*/216	-/-	-/-	-/-	*/264
	2022	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/262
Ost	2019	7/1211	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/321
	2020	4/1176	*/915	-/-	-/-	-/-	*/33	-/-
	2021	4/1124	*/2874	-/-	-/-	-/-	*/5	*/593
	2022	*/1867	*/989	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Bessungen	2019	*/1146	-/-	-/-	*/154	-/-	-/-	*/288
	2020	4/1569	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2021	5/1350	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	*/646	-/-	-/-	-/-	*/589
West	2019	3/1150	-/-	*/254	-/-	-/-	-/-	*/223
	2020	6/865	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2021	*/1366	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	*/218	-/-	*/8,00	-/-	*/4
Arheilgen	2019	4/591	-/-	-/-	*/107	*/3,50	*/31	*/100
	2020	*/649	-/-	*/210	-/-	*/3,00	*/34	*/13
	2021	3/591	-/-	*/239	-/-	6/6,60	8/19	7/190
	2022	8/784	-/-	-/-	-/-	3/3,59	*/17	3/54
Eberstadt	2019	10/786	-/-	-/-	-/-	4/4,55	*/19	4/354
	2020	10/782	-/-	-/-	-/-	12/4,30	*/11	6/99
	2021	5/955	-/-	-/-	-/-	12/4,35	*/21	-/-
	2022	5/1007	-/-	-/-	-/-	9/4,22	*/9	3/81
Wixhausen	2019	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4,42	-/-	*/345
	2020	*/772	-/-	*/389	-/-	3/3,47	-/-	-/-
	2021	3/814	-/-	-/-	-/-	*/3,66	-/-	*/150
	2022	*/421	-/-	-/-	-/-	3/2,89	-/-	-/-
Kranichstein	2019	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2020	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4,00	-/-	*/122
	2021	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
DA Gesamt	2001	33/472	4/357	5/278	*/129	6/4,09	8/17	-/-
	2002	18/444	*/670	5/292	4/126	7/3,88	5/24	15/83
	2003	88/355	-/-	6/338	-/-	11/4,00	6/16	27/52
	2004	30/404	*/703	5/235	*/54	6/4,57	6/20	14/74
	2005	44/357	3/3133	9/404	-/-	9/4,04	5/18	27/3
	2006	34/449	-/-	5/226	*/183	18/4,51	3/29	16/43
	2007	34/449	-/-	*/638	-/-	16/4,44	8/22	11/102
	2008	39/449	-/-	12/329	-/-	14/2,65	4/36	14/198
	2009	48/461	*/945	*/418	-/-	11/3,46	3/29	21/59
	2010	51/456	*/1415	4/214	*/119	20/5,10	3/19	18/91
	2011	46/395	*/750	7/211	*/25	15/3,68	5/22	16/56
	2012	42/422	-/-	*/537	-/-	27/3,59	6/26	13/86
	2013	50/550	-/-	7/272	-/-	12/3,42	12/15	16/49
	2014	47/546	*/546	4/176	*/68	26/3,99	9/17	9/30
	2015	30/611	*/551	5/271	-/-	27/4,57	10/12	7/125
	2016	29/605	-/-	*/428	-/-	19/5,78	5/30	22/76
	2017	21/1155	*/1342	*/632	-/-	18/4,59	11/26	10/5
	2018	31/759	*/1275	3/687	-/-	18/3,69	7/28	6/31
	2019	27/1116	*/3237	3/240	*/153	7/4,32	4/23	11/236
	2020	33/1055	*/1556	3/353	-/-	17/4,18	4/20	11/134
	2021	24/1292	*/2874	*/220	-/-	20/4,68	10/18	11/335
	2022	15/960	*/1989	*/416	-/-	16/3,88	4/9	12/220

Abb. 5-3

Durchschnittliche Bodenpreise bei Verkäufen unbebauter Grundstücke

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

Bei der Analyse von Bodenpreisen ist nicht nur das arithmetische Mittel interessant, sondern auch die Streuung, welche die Preise im Einzelnen aufweisen. Die folgende Abb. 5-4 zeigt in Stabdiagrammen die Häufigkeitsverteilung der privat verkauften Wohnbaugrundstücke in den letzten vier Jahren. Die Streuung der Quadratmeterpreise liegt zwischen 425 und 1.950 EUR/m².

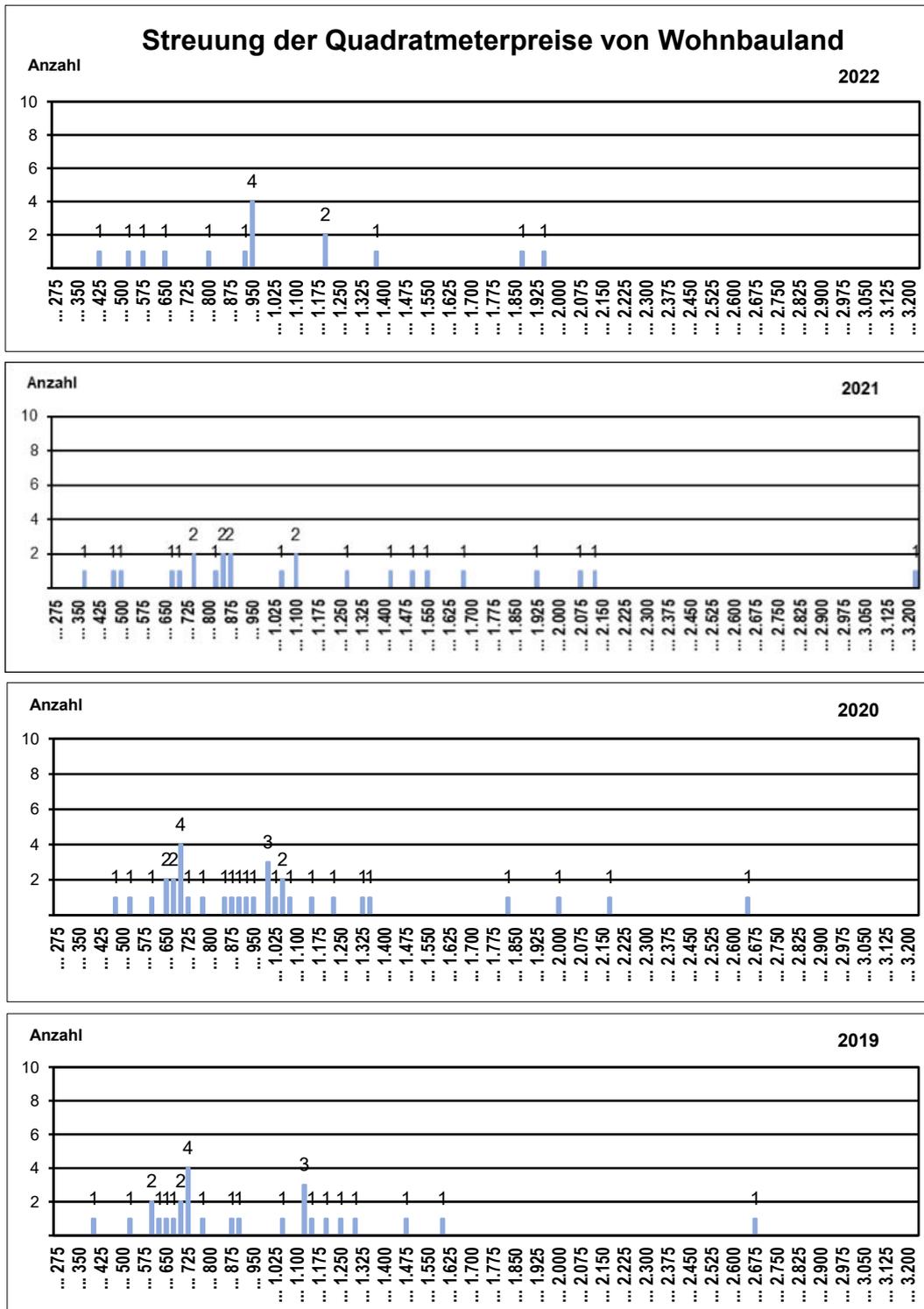


Abb. 5-4
Streuung der Quadratmeterpreise bei privaten Verkäufen von Wohnbauland 2019 – 2022

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Im Berichtsjahr wurden der Geschäftsstelle 226 Verkäufe bebauter Grundstücke vorgelegt (2021: 284 Fälle, 2020: 232 Fälle), die zur statistischen Auswertung geeignet waren. In der Grafik (Abb. 6-1) ist die Verteilung dieser Verkaufsfälle nach Gebäudetypen dargestellt.

Die Verkaufszahlen sind wechselhaft. Nach wie vor stellen die Einfamilienhäuser den Hauptanteil an den Verkaufsfällen dar.

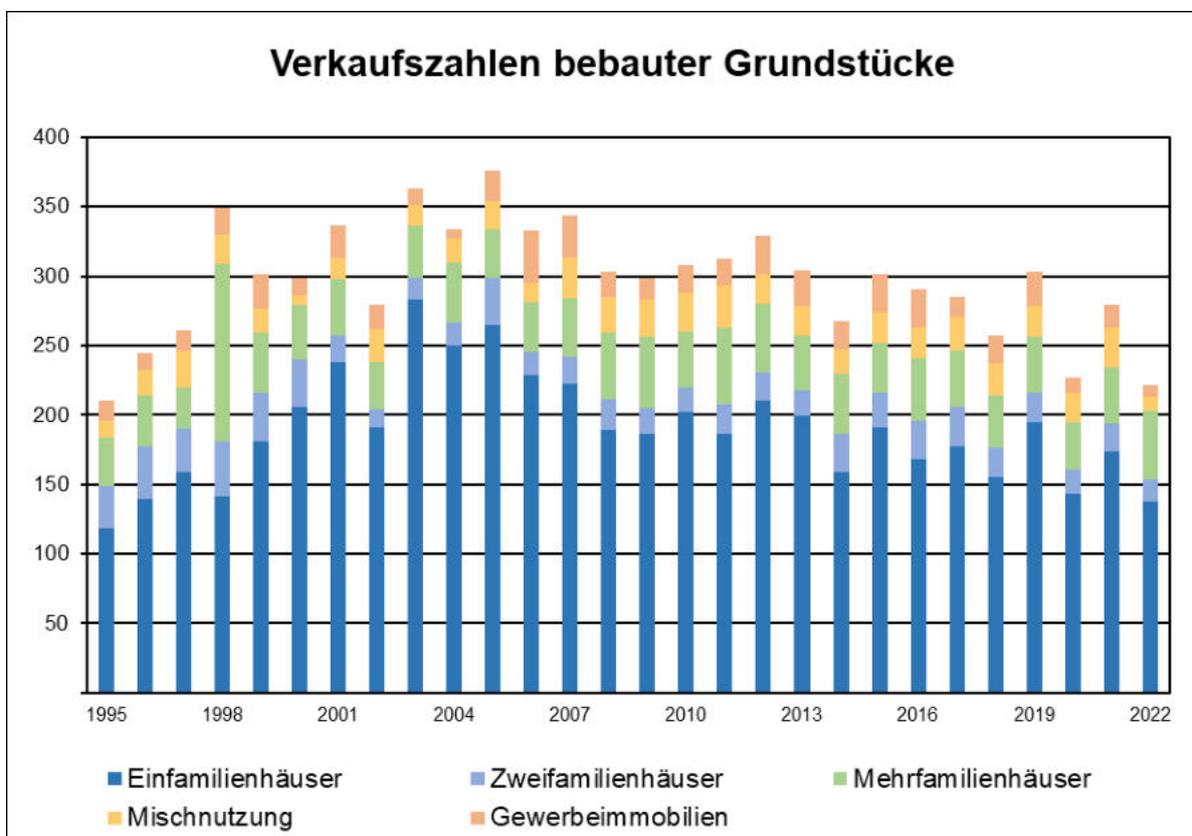


Abb. 6-1
Entwicklung der Verkaufszahlen bebauter Grundstücke

Aus der folgenden Tabelle (Abb. 6-2) lassen sich langfristige Vergleiche der Mittelpreise bebauter Grundstücke verschiedener Gebäudetypen der vergangenen Jahre anstellen.

Größere Schwankungen der Mittelpreise sind vorwiegend auf unterschiedliche Lagen der Verkaufsobjekte oder den Einfluss von markanten Einzelverkäufen zurückzuführen.

Entwicklung der Verkäufe bebauter Grundstücke									
Verkaufs- jahr	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbl. genutzte Gebäude
	Einfamilienhäuser					Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser		
	Reihen- mittel- häuser	Reihen- end- häuser	Doppel- haus- hälften	Sonstige nicht frei- stehende	Frei- stehende Häuser				
Anzahl / Mittelpreis [in 1000 EUR]									
1995	22/252	18/319	16/261	14/295	47/343	31/341	35/552	12/528	14/3749
1996	36/277	11/273	16/260	14/302	63/337	37/355	37/633	18/711	12/5716
1997	38/228	20/295	18/197	21/274	62/310	31/333	30/1178	26/626	15/3624
1998	29/273	24/344	28/226	6/374	54/335	40/311	128/875	21/573	19/2838
1999	61/270	21/312	27/270	10/295	61/369	35/364	43/667	18/987	24/3401
2000	60/258	41/289	22/262	9/305	74/372	34/354	39/566	7/628	13/2068
2001	73/253	29/295	32/270	10/288	94/376	19/391	41/478	15/924	23/2683
2002	33/251	21/299	32/277	7/335	98/338	13/466	34/559	24/1509	17/4303
2003	84/238	42/260	46/284	4/438	107/312	16/440	37/542	15/1589	12/28233
2004	75/249	46/291	44/290	13/411	72/344	16/388	44/410	17/470	7/2389
2005	87/257	38/304	40/277	6/324	94/342	34/377	34/385	20/455	22/9422
2006	62/268	31/311	44/340	7/302	85/380	16/330	36/596	14/1001	38/10160
2007	54/263	30/293	48/312	6/369	84/409	20/354	42/864	29/912	31/6055
2008	45/281	24/317	25/277	3/209	92/396	22/314	48/509	26/1407	18/4707
2009	44/261	17/366	38/266	-/-	87/404	19/390	51/553	27/802	16/2103
2010	39/277	23/292	30/275	*/530	109/369	18/298	40/1482	28/827	20/2748
2011	38/281	21/301	31/265	-/-	96/402	22/405	55/674	30/697	19/2559
2012	57/321	24/399	42/385	*/190	86/406	21/432	49/633	21/835	28/6574
2013	41/338	29/376	49/358	*/300	77/441	19/430	39/578	21/2097	26/7151
2014	31/304	16/317	35/321	3/570	74/424	27/407	44/608	17/699	20/10148
2015	34/317	18/398	31/322	4/576	104/481	25/466	36/757	22/1103	27/4436
2016	36/399	23/421	35/440	-/-	74/531	28/475	45/814	22/1047	27/3098
2017	31/410	30/448	29/383	3/618	84/529	29/534	40/1033	24/1740	15/3407
2018	39/408	14/457	28/488	-/-	74/584	21/498	38/1065	23/4024	20/9129
2019	39/452	21/528	36/437	3/696	96/632	21/557	40/4363	22/1338	25/9100
2020	30/480	13/552	32/527	*/200	67/669	18/715	34/1008	21/3731	11/7260
2021	38/572	23/671	39/623	*/488	73/646	20/735	40/1421	29/1818	16/10889
2022	30/549	13/533	23/585	-/-	72/724	16/833	49/1321	10/1470	8/11365

Abb. 6-2
Durchschnittspreise bebauter Grundstücke 1995 – 2022
*) Anm.: weniger als 3 Fälle

Weitere detaillierte Auswertungen der Verkäufe bebauter Grundstücke z. B. nach der Kaufpreis-
höhe, der Grundstücksgröße oder dem Baujahr sind in den folgenden Kapiteln zu finden.

6.2 GELDUMSÄTZE UND KAUFPREISHÖHEN

Die nachstehende Abbildung 6-3 stellt die Verteilung des Geldumsatzes dar.

Bei den 226 auswertbaren Verkäufen bebauter Grundstücke betrug das Geldvolumen 273,2 Mio. EUR (2021: 419,6 Mio. EUR, 2020: 289,0 Mio. EUR) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 35 % zurückgegangen. Ein- und Zweifamilienhäuser, die hauptsächlich zur Eigennutzung erworben werden, hatten einen Anteil am Geldumsatz von 38 %. Der Anteil von Gewerbeobjekten am Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr von 41 % auf 33 % gesunken. Der höchste Kaufpreis bei den Gewerbeobjekten betrug über 44 Mio. EUR (2020: 68 Mio. EUR, 2020: 38 Mio. EUR). Rund 88 % des Umsatzes entfiel im Gewerbesektor auf die drei teuersten Immobilien bei insgesamt nur acht Verkäufen.

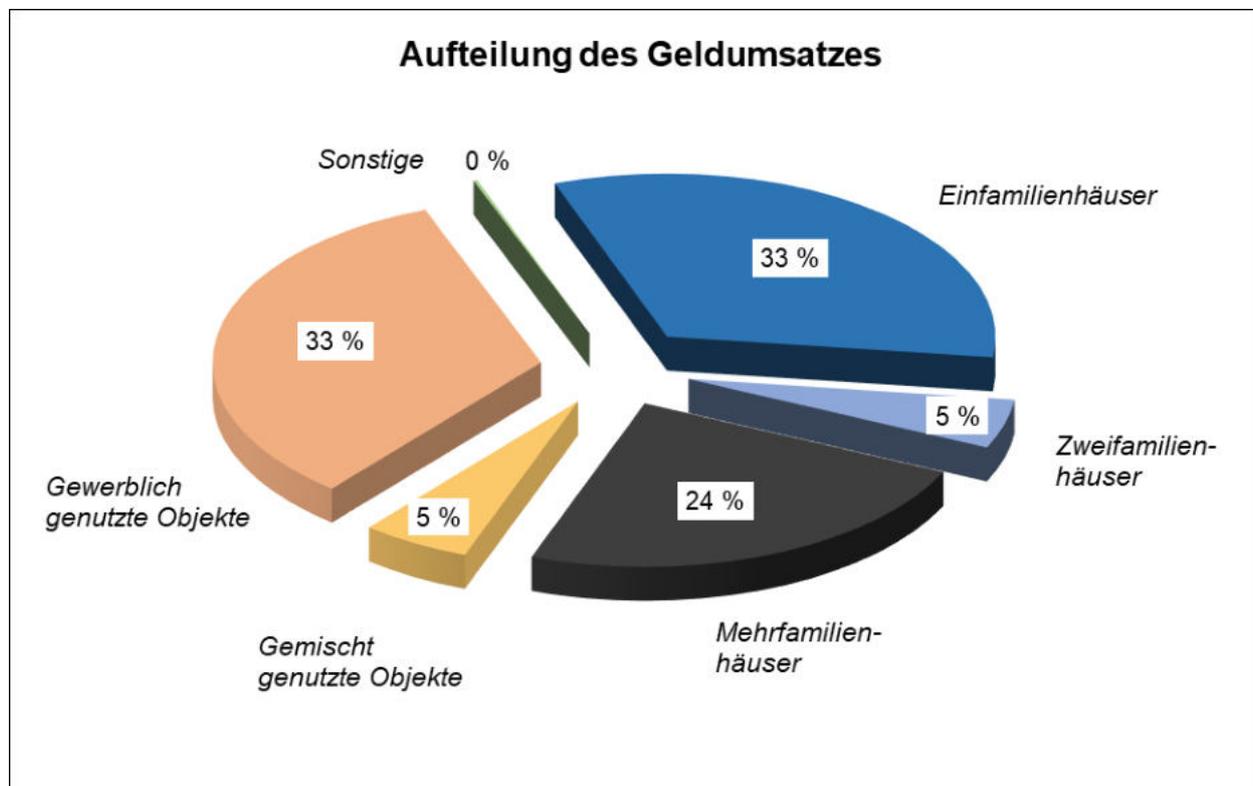


Abb. 6-3

Aufteilung des Geldumsatzes (rd. 273,2 Mio. EUR) nach Gebäudetypen

In der nächsten Abbildung 6-4 sind die Verkäufe der unterschiedlichen Gebäudetypen entsprechend den Kaufpreishöhen gegliedert.

Gut die Hälfte der freistehenden Einfamilienhäuser lag in der Kaufpreisspanne zwischen 500.000,- und 900.000,- EUR.

Elf Einfamilienhäuser kosteten mehr als eine Million Euro, die zwei teuersten mehr als zwei Millionen Euro.

Verkäufe bebauter Grundstücke, gegliedert nach Kaufpreishöhen									
Kaufpreis bis ... [EUR]	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbl. genutzte Gebäude
	Einfamilienhäuser					Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
	Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser	Doppelhaushälften	Sonstige nicht freistehende	Freistehende Häuser				
Anzahl / Mittelpreis [in 1000 EUR]									
... 150.000	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
... 200.000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/200	-/-	-/-	-/-	-/-
... 250.000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/240	-/-	-/-	-/-	-/-
... 300.000	*/269	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
... 350.000	*/338	-/-	*/320	-/-	5/329	-/-	-/-	-/-	-/-
... 400.000	-/-	*/388	4/383	-/-	*/373	*/355	-/-	-/-	*/400
... 450.000	*/411	3/427	*/410	-/-	6/436	-/-	-/-	-/-	-/-
... 500.000	7/480	*/474	*/464	-/-	5/487	*/500	3/500	-/-	-/-
... 550.000	3/529	*/525	3/530	-/-	4/519	*/550	-/-	*/550	-/-
... 600.000	3/577	*/593	3/582	-/-	7/594	*/561	*/590	-/-	-/-
... 650.000	3/623	*/635	3/633	-/-	7/640	*/620	-/-	-/-	-/-
... 700.000	*/670	-/-	*/673	-/-	4/668	*/695	*/678	-/-	-/-
... 750.000	4/721	*/730	*/750	-/-	3/730	*/735	3/725	-/-	-/-
... 800.000	-/-	*/793	-/-	-/-	6/777	-/-	3/788	-/-	-/-
... 850.000	*/807	-/-	*/828	-/-	5/830	*/842	*/845	-/-	-/-
... 900.000	*/860	-/-	-/-	-/-	*/875	-/-	3/880	*/900	-/-
... 950.000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/927	*/940	5/942	-/-	-/-
... 1,00 Mio	-/-	-/-	-/-	-/-	*/960	*/1000	-/-	*/1000	-/-
> 1,00 Mio	-/-	-/-	*/1289	-/-	10/1504	3/1348	28/1734	7/1750	7/12931
Gesamt	30/549	13/533	23/585	-/-	72/724	16/833	49/1321	10/1470	8/11365

Abb. 6-4
Gliederung der Verkäufe bebauter Grundstücke nach Kaufpreishöhen
*) Anm.: weniger als 3 Fälle

Abbildung 6-5 zeigt die Spannen und die Streuungen der Preise bei Einfamilienhäusern.

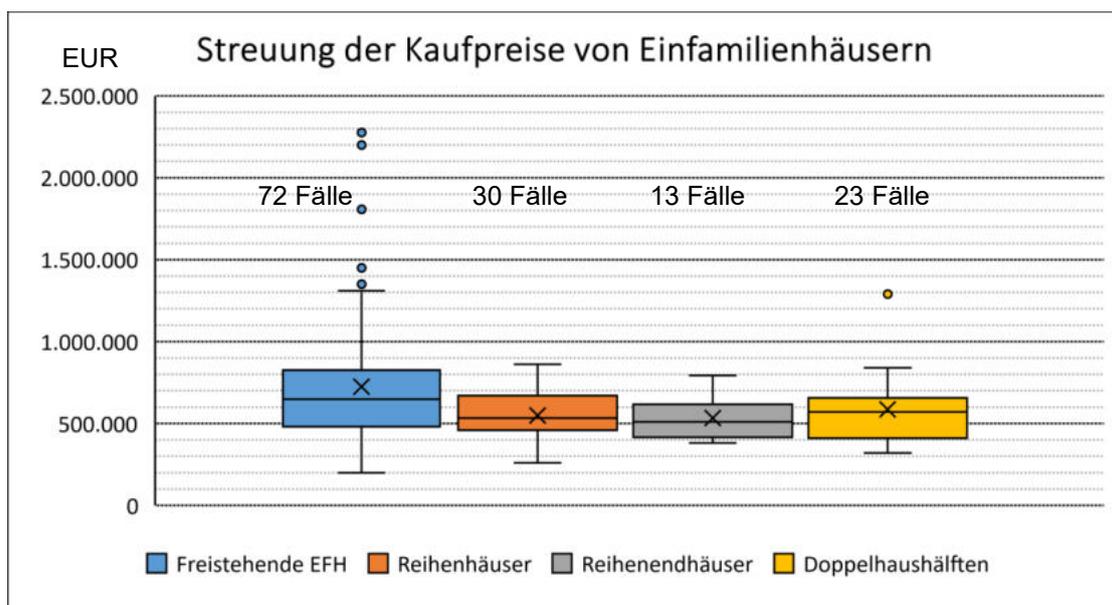


Abb. 6-5
Streuung und Schwerpunkte der Kaufpreise von Einfamilienhäusern

Eine farbige Box entspricht dem Bereich, in dem die mittlere Hälfte der Daten liegt. Die horizontale Linie innerhalb einer Box markiert den Median. Das heißt die Kaufpreise lagen je zur Hälfte über und zur Hälfte unter diesem Wert. Das Kreuz kennzeichnet das arithmetische Mittel der Preise. Die Antennen (Whisker) bilden alle Werte ab, die innerhalb des 1,5fachen Interquartilsabstands liegen. Die Punkte außerhalb der Whisker markieren Ausreißer.

6.3 FLÄCHENUMSÄTZE UND GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Über die Hälfte des Umsatzes an Grundstücksfläche entfiel auf die gewerblich genutzten Immobilien, die gemischt genutzten Objekte und die Mehrfamilienhäuser. Die typischen Immobilien für Eigennutzer (Ein- und Zweifamilienhäuser) stellten einen Anteil von 46 %. (Abb. 6-6).

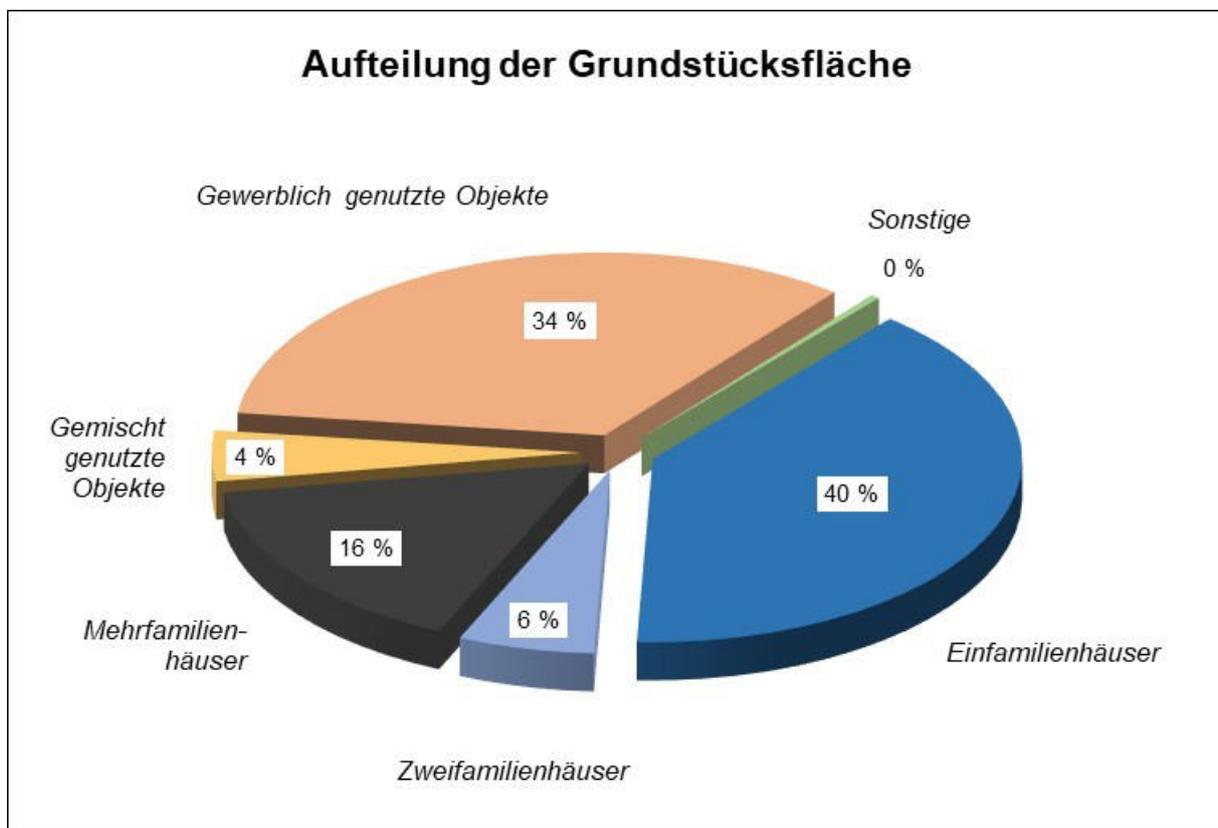


Abb. 6-6
Aufteilung der Grundstücksflächen (151.873 m²) nach Gebäudetypen

Die folgende Tabelle (Abb. 6-7) enthält die durchschnittlichen Grundstücksgrößen der ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohngrundstücken der letzten 17 Jahre.

Ein durchschnittliches Mehrfamilienhausgrundstück hatte eine Fläche von 491 m², Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern waren im Mittel 544 m² groß.

Durchschnittliche Grundstücksgrößen bei Wohngrundstücken							
Verkaufs- jahr	Einfamilienhäuser					Zwei- familien- häuser	Mehr- familien häuser
	Reihen- mittelhäuser	Reihen- endhäuser	Doppel- haushälften	Sonstige nicht frei- stehende	Frei- stehende Häuser		
	Anzahl / Durchschnittsgröße [m ²]						
2005	87/217	38/300	40/359	6/287	94/592	34/589	35/550
2006	62/220	31/302	44/392	7/381	85/617	16/452	36/1081
2007	54/223	30/309	48/365	6/408	84/647	20/594	42/607
2008	45/269	24/358	25/397	3/197	92/677	22/591	48/696
2009	44/235	17/367	38/363	-/-	87/703	19/654	51/783
2010	39/260	23/386	30/403	*/1072	109/696	18/508	40/909
2011	38/206	21/306	31/353	-/-	96/656	22/584	55/778
2012	57/231	24/365	42/386	*/239	86/631	21/660	49/561
2013	41/237	29/342	49/307	*/366	77/614	19/495	39/645
2014	31/211	16/301	35/385	3/631	74/623	27/543	44/567
2015	34/240	18/377	31/393	4/1780	104/624	25/607	36/529
2016	36/261	23/322	35/390	-/-	74/664	28/544	45/692
2017	31/221	30/356	29/329	3/546	84/610	29/587	40/594
2018	39/272	14/355	28/484	-/-	74/628	21/468	38/789
2019	39/261	21/313	36/376	3/379	96/635	21/477	40/1056
2020	39/272	14/355	28/484	-/-	74/628	21/468	38/789
2021	38/262	23/381	39/384	*/549	73/526	20/533	40/539
2022	30/246	13/326	23/407	-/-	72/544	16/565	49/491

Abb. 6-7
Durchschnittsgröße der veräußerten Wohngrundstücke
*) Anm.: weniger als 3 Fälle

Abb. 6-8 zeigt den Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis bei den verschiedenen Grundstücksarten.

Verkäufe bebauter Grundstücke, gegliedert nach Grundstücksgrößen									
Fläche bis ... [m ²]	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbl. genutzte Gebäude
	Einfamilienhäuser					Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser		
	Reihen- mittel- häuser	Reihen- end- häuser	Doppel- haus- hälften	Sonstige nicht frei- stehende	Frei- stehende Häuser				
Anzahl / Mittelpreis [in 1000 EUR]									
... 250	22/529	3/516	3/508	-/-	10/430	*/355	11/957	*/1502	*/2251
... 500	7/568	10/538	12/597	-/-	31/661	6/611	17/1060	5/1569	-/-
... 750	*/860	-/-	8/597	-/-	20/691	6/955	14/1129	*/1000	-/-
... 1000	-/-	-/-	-/-	-/-	7/1075	*/950	*/4150	*/1950	*/400
... 1250	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1310	3/1086	-/-	-/-
... 1500	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1476	-/-	*/1589	-/-	-/-
... 1750	-/-	-/-	-/-	-/-	*/820	-/-	*/7225	-/-	-/-
... 2000	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
> 2000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2200	-/-	-/-	*/900	6/14711
Gesamt	30/549	13/533	23/585	-/-	72/724	16/833	49/1321	10/1470	8/11365

Abb. 6-8
Gliederung der Verkäufe bebauter Grundstücke nach Grundstücksgrößen
*) Anm.: weniger als 3 Fälle

6.4 VERTEILUNG DER VERKÄUFE AUF DIE STADTTEILE

In der nächsten Tabelle (Abb. 6-9) sind die Durchschnittspreise der bebauten Grundstücke nach Stadtteilen gegliedert.

Wie schon im Vorjahr waren in Darmstadt-Arheilgen und Eberstadt die meisten Verkäufe von Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Besonders hohe Preise bei den Einfamilienhäusern wurden weiterhin in Bessungen (Paulusviertel) und in Darmstadt-Ost (Rosenhöhe/Am Oberfeld/Am Judenteich) erzielt. Die hohen Bodenwerte in diesen Gebieten spiegeln die gute Wohnlage wieder.

Bei den hauptsächlich als Anlageobjekte dienenden Mehrfamilienhäusern lagen die meisten Verkäufe in Darmstadt-Nord und Bessungen. Der höchste Kaufpreis einer Gewerbeimmobilie wurde in Darmstadt-West durch die Veräußerung eines Industriegebäudes im Technologiezentrum erzielt.

Verkäufe bebauter Grundstücke, gegliedert nach Stadtteilen									
Stadtteil	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbl. genutzte Gebäude
	Einfamilienhäuser					Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
	Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser	Doppelhaus-hälften	Sonstige nicht freistehende	Freistehende Häuser				
	Anzahl / Mittelpreis [in 1000 EUR]								
Mitte	*/460	-/-	-/-	-/-	*/1265	-/-	6/2254	5/1550	-/-
Nord	3/414	*/510	-/-	-/-	*/861	*/690	15/1682	*/1000	3/9209
Ost	*/673	-/-	*/750	-/-	5/1240	*/930	4/960	*/1950	-/-
Bessungen	3/584	-/-	*/608	-/-	6/1191	3/1340	9/945	*/2550	-/-
West	5/525	3/516	7/534	-/-	4/734	*/620	4/834	-/-	3/19430
Arheilgen	8/530	4/491	4/485	-/-	23/615	3/777	3/636	*/550	*/2501
Eberstadt	3/599	-/-	7/565	-/-	22/593	4/730	6/1186	-/-	-/-
Wixhausen	*/465	*/530	-/-	-/-	6/513	3/604	*/638	*/900	-/-
Kranichstein	4/639	3/614	*/930	-/-	3/726	-/-	-/-	-/-	-/-
Gesamt	30/549	13/533	23/585	-/-	72/724	16/833	49/1321	10/1470	8/11365

Abb. 6-9

Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke auf die Stadtteile

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

6.5 DURCHSCHNITTSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT DER BAUJAHRE

In der nachfolgenden Abb. 6-10 sind die Durchschnittspreise bebauter Grundstücke des Jahres 2022 nach Baujahrgruppen aufgelistet.

Rund 86 % der freistehenden Einfamilienhäuser, die den Eigentümer wechselten, waren älter als 30 Jahre. 94 % der gehandelten Mehrfamilienhäuser waren vor 1971 erbaut.

Verkäufe bebauter Grundstücke, gegliedert nach Baujahren									
Baujahr	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbl. genutzte Gebäude
	Einfamilienhäuser					Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
	Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser	Doppelhaus-hälften	Sonstige nicht freistehende	Freistehende Häuser				
Anzahl / Mittelpreis [in 1000 EUR]									
bis 1880	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	3/1067	-/-	-/-
1881 - 1890	-/-	-/-	-/-	-/-	*/370	-/-	*/1100	-/-	-/-
1891 - 1900	-/-	-/-	*/815	-/-	*/697	-/-	7/1128	*/550	-/-
1901 - 1910	-/-	-/-	-/-	-/-	6/467	*/858	6/1158	*/1000	-/-
1911 - 1920	-/-	-/-	-/-	-/-	*/440	-/-	*/1142	-/-	-/-
1921 - 1930	*/340	*/396	*/615	-/-	4/735	*/930	*/950	-/-	-/-
1931 - 1940	-/-	-/-	6/453	-/-	17/609	*/355	*/914	*/1950	-/-
1941 - 1950	*/335	-/-	-/-	-/-	*/303	*/550	4/804	*/1950	-/-
1951 - 1960	4/466	*/422	3/536	-/-	13/848	4/1205	8/1271	5/1670	-/-
1961 - 1970	8/466	4/484	7/546	-/-	14/782	3/690	10/1461	*/900	*/6945
1971 - 1980	6/661	3/545	*/930	-/-	3/687	*/781	-/-	-/-	*/1374
1981 - 1990	3/577	*/474	-/-	-/-	*/602	-/-	*/750	-/-	*/24975
1991 - 2000	3/588	*/540	*/535	-/-	4/715	*/660	-/-	-/-	*/2453
2001 - 2010	4/686	*/762	*/840	-/-	*/2275	-/-	-/-	-/-	-/-
2011 - 2020	-/-	-/-	*/650	-/-	*/1113	-/-	-/-	-/-	*/44400
ab 2021	-/-	-/-	-/-	-/-	*/904	-/-	*/4473	-/-	-/-
Gesamt	30/549	13/533	23/585	-/-	72/724	16/833	49/1321	10/1470	8/11365

Abb. 6-10

Gliederung der Verkäufe bebauter Grundstücke nach Baujahrgruppen

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

In Abbildung 6-11 sind die Mittelpreise neu gebauter Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit den durchschnittlichen Grundstücksgrößen dargestellt.

Insgesamt ist die Anzahl neugebauter Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2008 rückläufig. So wurde im Berichtsjahr kein Neubau von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften veräußert. Nur in den Jahren 2012 und 2013 wurden durch die Neubaugebiete in Eberstadt (Wolfhartweg), Arheilgen (Blütenviertel) und Kranichstein vorübergehend höhere Zahlen im Neubaubereich erreicht.

Preise neu gebauter Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Verkaufs- jahr	Reihenmittelhäuser		Reihenendhäuser		Doppelhaushälften	
	Anzahl/ Mittelpreis in 1000 EUR	Mittl. Grundstücks- größe [m²]	Anzahl/ Mittelpreis in 1000 EUR	Mittl. Grundstücks- größe [m²]	Anzahl/ Mittelpreis in 1000 EUR	Mittl. Grundstücks- größe [m²]
1995	*/295	147	5/351	255	*/428	303
1996	5/291	158	*/304	247	*/205	168
1997	15/217	224	7/281	265	5/274	212
1998	5/282	184	10/334	257	5/317	269
1999	26/292	218	9/311	257	9/345	256
2000	37/260	131	28/311	231	*/340	212
2001	39/266	134	15/284	156	6/348	275
2002	10/282	163	7/338	274	5/406	240
2003	57/243	196	30/266	246	10/322	259
2004	56/246	178	32/269	305	17/341	323
2005	64/259	198	27/306	276	14/324	270
2006	32/273	192	19/329	282	12/423	256
2007	25/281	198	13/308	253	22/359	284
2008	9/305	224	*/540	221	*/292	237
2009	4/415	262	3/577	357	3/527	310
2010	3/427	226	-/-	-/-	-/-	-/-
2011	*/490	196	*/522	274	*/563	242
2012	18/366	186	8/454	248	12/568	269
2013	9/434	196	6/515	329	9/562	217
2014	-/-	-/-	*/360	151	*/477	379
2015	*/517	159	-/-	-/-	-/-	-/-
2016	5/481	138	6/539	235	9/589	308
2017	4/536	177	4/555	272	3/608	253
2018	3/518	155	*/510	226	*/574	192
2019	*/571	192	-/-	-/-	3/727	289
2020	*/770	280	*/650	264	*/775	327
2021	*/880	257	-/-	-/-	3/905	219
2022	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-

Abb. 6-11

Mittelpreise neugebauter Einfamilienhäuser
*) Anm.: bei weniger als 3 Fällen keine Angabe

7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

7.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Von den registrierten 644 Verkäufen (2021: 1.040 Verkäufe, 2020: 1.061 Verkäufe) des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes waren im vergangenen Jahr 583 Fälle auswertbar. Darunter waren 493 Wohneinheiten und 90 Objekte mit anderen Nutzungen (z. B. Läden, Büros oder Stellplätze).

Bei der statistischen Auswertung der Wohnungsverkäufe wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zwischen drei Kategorien von Verkäufen unterschieden:

1. Erstverkäufe von Neubauwohnungen (s. Kap. 7.3.4)
2. Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen (s. Kap. 7.3.5)
3. Wiederverkäufe (s. Kap. 7.3.6).

Auswertungen der Verkäufe von gewerblich genutzten Räumen und von Garagenstellplätzen (Teileigentum) sind in Kapitel 7.4 zu finden.

Abbildung 7-1 zeigt, wie sich im Jahr 2022 die Umsätze bei den Wohnungsverkäufen auf die drei Marktsegmente verteilten. Die Wiederverkäufe von Wohnungen bildeten den größten Anteil an den Verkaufszahlen sowie des Flächen- und Geldumsatzes, gefolgt von den Neubauwohnungen.

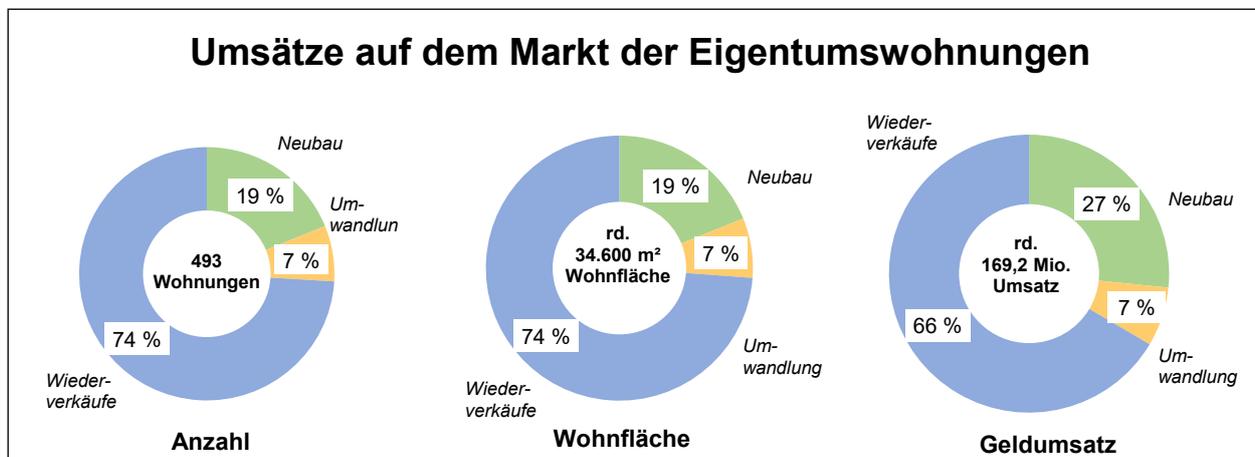


Abb. 7-1

Verteilung der Umsätze bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2022

In der folgenden Zusammenstellung (Abb. 7-2) sind die langfristigen Umsatzentwicklungen des Eigentumswohnungsmarktes in Darmstadt seit 1992 dargestellt. Die Verkaufszahlen von Wohnungen befanden sich von 2003 bis 2008 in einem Abwärtstrend. In den Jahren 2010 bis 2013 bewegten sich die Umsatzzahlen, abgesehen von einer Senke im Jahr 2012, auf gleichbleibend hohem Niveau. Der starke Rückgang an Verkäufen im Berichtsjahr unterschreitet selbst das Minimum aus dem Jahr 1992. Analog ist dies im Bereich der Wohnflächen zu beobachten.

Der Geldumsatz ging um 36 % zurück und unterschreitet das Niveau von 2017.

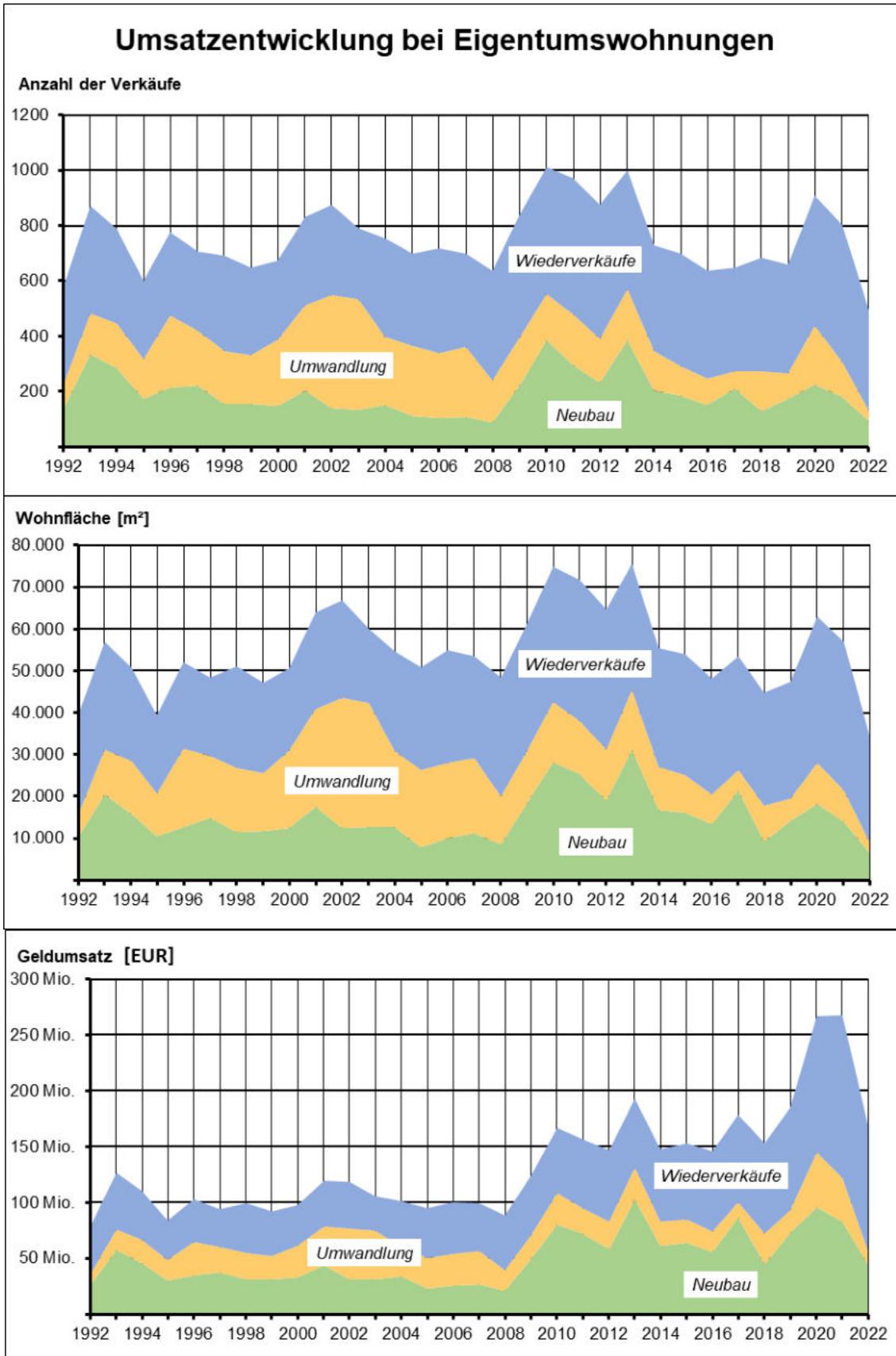


Abb. 7-2
Entwicklung der Verkaufsfälle, des Flächen- und Geldumsatzes bei Wohnungsverkäufen

7.2 HÄUFIGKEIT DER WOHNUNGSGRÖSSEN

Die nachfolgende Abbildung 7-3 zeigt die Auswertung der 493 Wohnungsverkäufe hinsichtlich der Wohnungsgrößen. Bei der großen Anzahl an Verkäufen neuer Wohnungen in den Größenklassen zwischen 20 und 30 m² handelt es sich um Apartments einer im Bau befindlichen Wohnanlage an der Eschollbrücker Straße, die im Jahr 2024 fertig gestellt sein wird.

Über die Hälfte der Wohnungen im Segment des Wiederverkaufs liegt im Größenbereich zwischen 50 und 80 m².

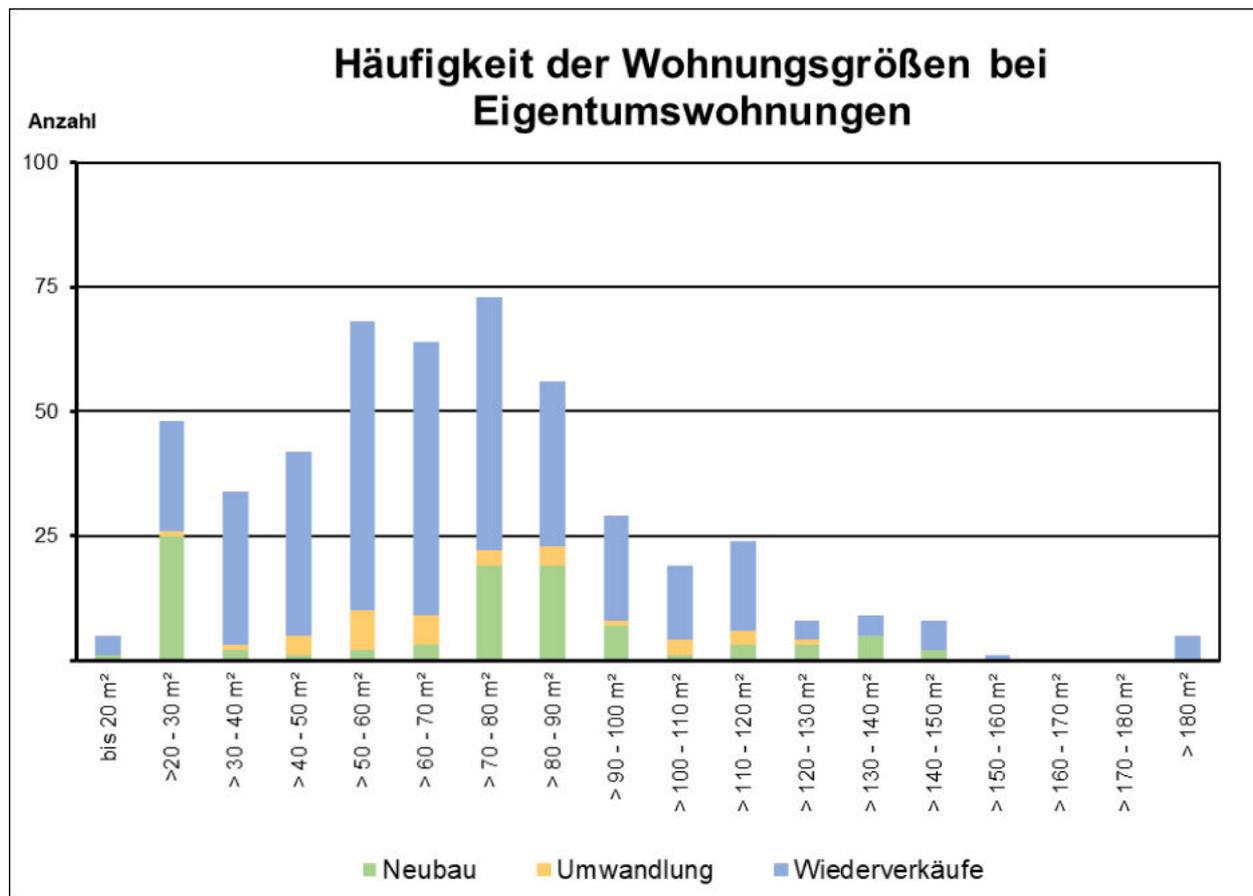


Abb. 7-3
Häufigkeit der Wohnungsgrößen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2022

7.3 KAUFPREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

7.3.1 TENDENZEN IM JAHR 2022

Die folgende Abbildung 7-4 enthält die Preisentwicklung von Neubauten und Wiederverkäufen im Jahresverlauf 2022 mit den zugehörigen Trendlinien (gestrichelt). Während die Neubaupreise wie in den Vorjahren weiter gestiegen sind, wurde das Preisniveau bei gebrauchten Wohnungen im Laufe des Jahres erkennbar gedämpft.

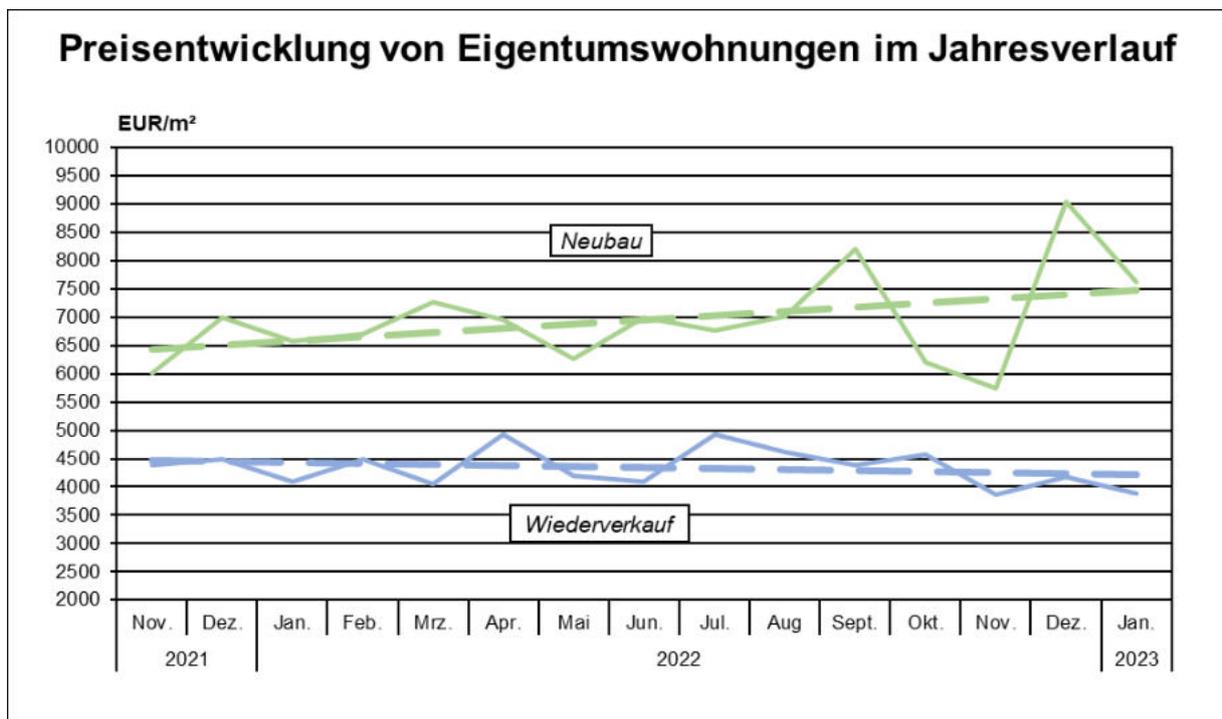


Abb. 7-4
Preisentwicklung auf dem Wohnungseigentumsmarkt im Jahr 2022
(gestrichelt: Trendlinien)

7.3.2 HÄUFIGKEIT DER KAUFPREISHÖHEN

In der folgenden Grafik (Abb. 7-5) der Häufigkeit der Kaufpreishöhen ist die breite Fächerung des Marktes zu sehen. Es wurden Eigentumswohnungen von unter 50.000 EUR bis knapp 1.6 Mio. EUR gehandelt. Bei Neubauwohnungen sind zwei Häufungen zu erkennen, bei Preisen um 200.000 EUR und um 5000.000 EUR. Auch bei dieser Darstellung fällt die Dominanz der Wiederverkäufe ins Auge.

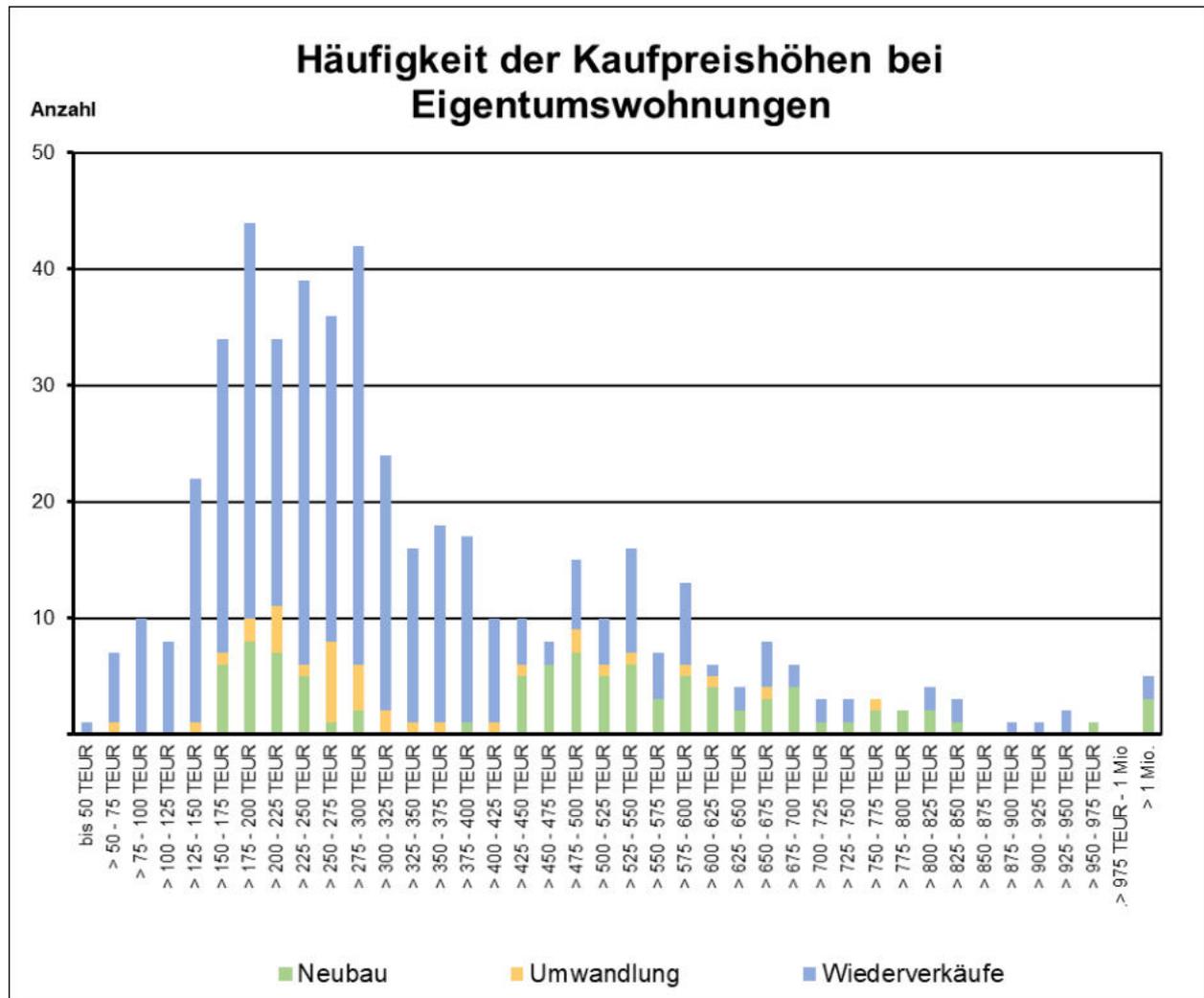


Abb. 7-5
Häufigkeit der Kaufpreishöhen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2022

7.3.3 HÄUFIGKEIT DER QUADRATMETERPREISE

Die nachfolgenden Diagramme (Abb. 7-6) zeigen die Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise bei Wohnungsverkäufen.

Bei den Neubauwohnungen sind zwei Schwerpunkte zu erkennen, um 6.300 EUR/m² und um 8.000 EUR/m². Der Median der Quadratmeterpreise der 93 Neubauwohnungen betrug 7.283 EUR/m² (+ 21 % Anstieg) und liegt fast in der Mitte der Hochpunkte.

Die Zahl der umgewandelten Wohnungen, die im Erstverkauf veräußert wurden, ging um mehr als 70 % zurück. Eventuell ist das auch eine Folge der 2022 in Kraft getretenen Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum, wobei der Median (4.508 EUR/m²) etwa 15 % niedriger als im Vorjahr war.

Die Gruppe der wiederverkauften Wohnungen umfasste 365 Verkäufe. Der Schwerpunkt lag zwischen 3.800 und 4.800 EUR/m², der Median betrug rund 4.300 EUR (+6,3 % Anstieg).

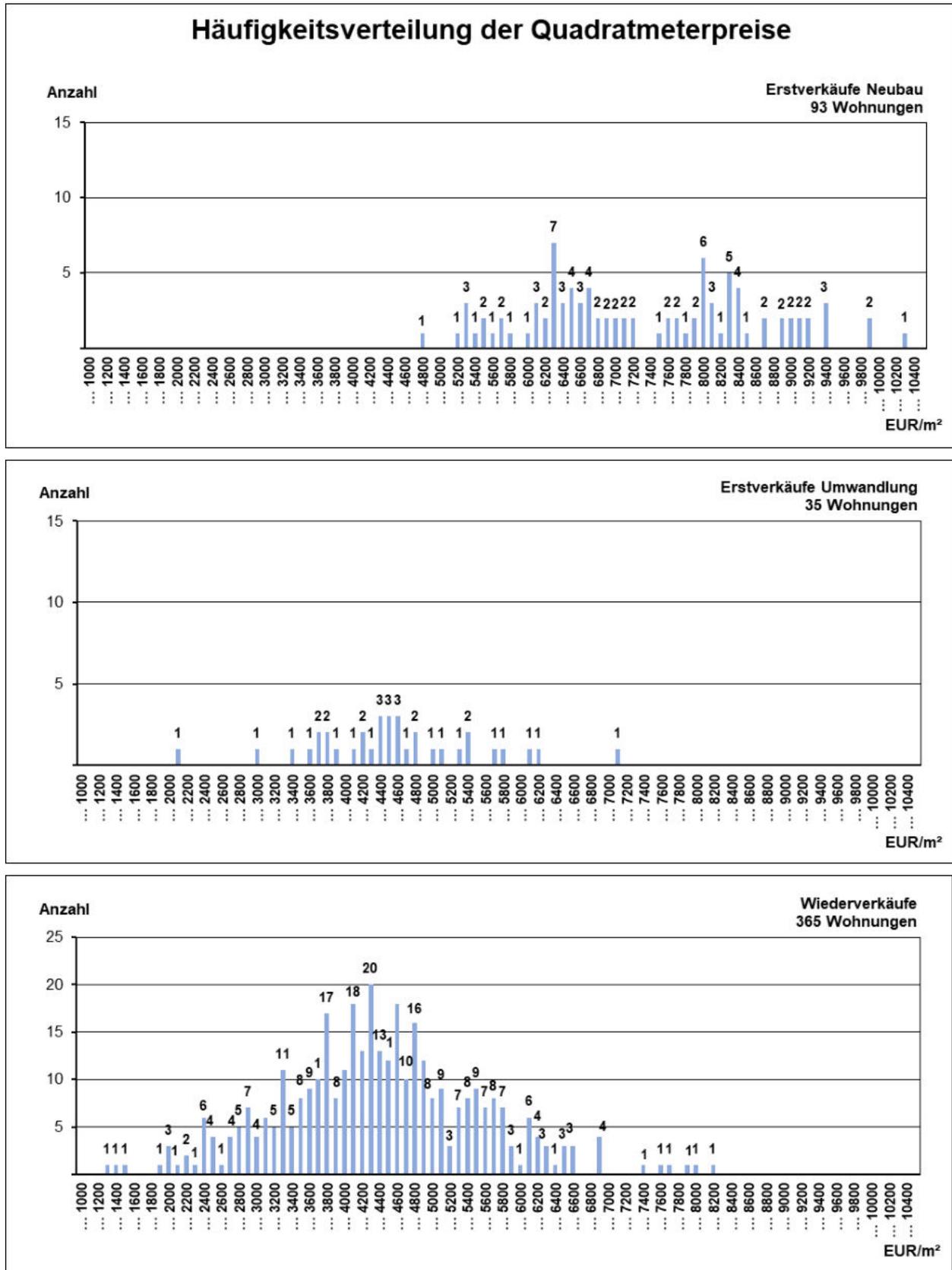


Abb. 7-6
Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2022

7.3.4 MITTELPREISE VON NEUBAUWOHNUNGEN

In der nebenstehenden Tabelle (Abb. 7-7) sind die Durchschnittspreise der Neubauwohnungen im Erstverkauf nach Wohnungsgrößen und Stadtteilen aufgliedert. In den Preisen sind die mitverkauften Stellplätze enthalten.

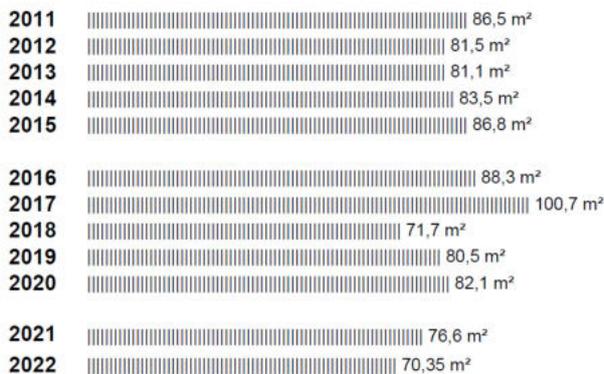
Die Anzahl an verkauften Neubauwohnungen ging von 182 auf 93 Fälle fast um die Hälfte zurück, bei einer weiteren Steigerung des Mittelpreises um rund 16 % auf 6.880 EUR/m² (2021: 5.950 EUR/m²). Der Median stieg im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls spürbar um 16 % von 6.024 EUR/m² auf 7.006 EUR/m².

Die Verkäufe stammen aus 16 Wohnanlagen. Rund 53 % der Wohnungen befinden sich in zwei Anlagen.

Aufgrund der geringeren Verkaufszahlen war der Umsatz an Wohnfläche um über die Hälfte geringer als das Jahr davor. Er betrug 6.543 m² (2021: 13.949 m², 2020: 18.401 m²).

Das Geldvolumen nahm um rund 45 % ab. Es fiel von 83,0 Mio. EUR um rund 46 % auf 45,0 Mio. EUR (2020: 96,2 Mio. EUR).

Die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Neubauwohnungen entwickelte sich wie folgt:



Mittelpreise von Neubauwohnungen					
		Wohnungsgröße [m ²]			
		bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120
Stadtteil	Jahr	Anzahl / Mittelpreis [EUR/m ²]			
Mitte	2019	-/-	*/4177	-/-	-/-
	2020	*/6795	5/5449	7/6263	*/6412
	2021	28/6511	46/6143	29/6262	-/-
	2022	*/7099	14/6442	16/6469	3/6476
Nord	2019	-/-	-/-	5/4915	*/5391
	2020	-/-	-/-	*/4746	-/-
	2021	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	-/-	-/-
Ost	2019	-/-	-/-	4/5175	4/5063
	2020	-/-	-/-	4/6821	*/7035
	2021	-/-	-/-	6/7276	*/7292
	2022	*/6464	4/7306	8/7369	3/7409
Bessungen	2019	-/-	8/4816	7/4582	*/5752
	2020	-/-	42/4654	33/4813	8/5747
	2021	-/-	5/6036	11/6137	4/5479
	2022	-/-	3/8368	*/7764	-/-
West	2019	3/5937	52/5248	62/5176	6/5416
	2020	8/5588	38/5330	36/5375	*/5979
	2021	9/9176	*/6071	6/5488	8/4965
	2022	26/8735	-/-	-/-	-/-
Arheilgen	2019	-/-	-/-	-/-	-/-
	2020	-/-	-/-	-/-	-/-
	2021	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	-/-	*/5916
Eberstadt	2019	14/5696	4/4807	*/6434	*/4763
	2020	*/5194	5/5066	14/5197	*/5484
	2021	*/5359	5/6083	7/5372	6/4773
	2022	-/-	3/6443	3/6477	*/6829
Wixhausen	2019	-/-	-/-	-/-	-/-
	2020	-/-	10/4313	*/4304	-/-
	2021	-/-	*/4685	5/4582	*/4475
	2022	-/-	-/-	*/5499	*/4739
Kranichstein	2019	-/-	-/-	-/-	-/-
	2020	-/-	-/-	-/-	-/-
	2021	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	-/-	-/-
DA Gesamt	2011	24/2861	113/2984	115/2779	42/2754
	2012	55/3327	61/3362	62/3193	54/2770
	2013	68/3507	161/3472	74/3614	82/2921
	2014	15/3412	84/3534	81/3627	22/3804
	2015	10/4240	68/4023	87/3722	20/4583
	2017	7/4942	54/4864	83/4367	68/3496
	2018	48/5470	26/4879	35/4607	22/4515
	2019	17/5757	65/5147	80/5141	13/5278
	2020	12/5743	100/4917	97/5267	15/5930
	2021	38/6944	60/6074	64/6035	20/5089
	2022	29/8492	24/6776	30/6673	10/6588

Abb. 7-7
Durchschnittspreise von Neubaueigentumswohnungen
*) Anm.: weniger als 3 Fälle

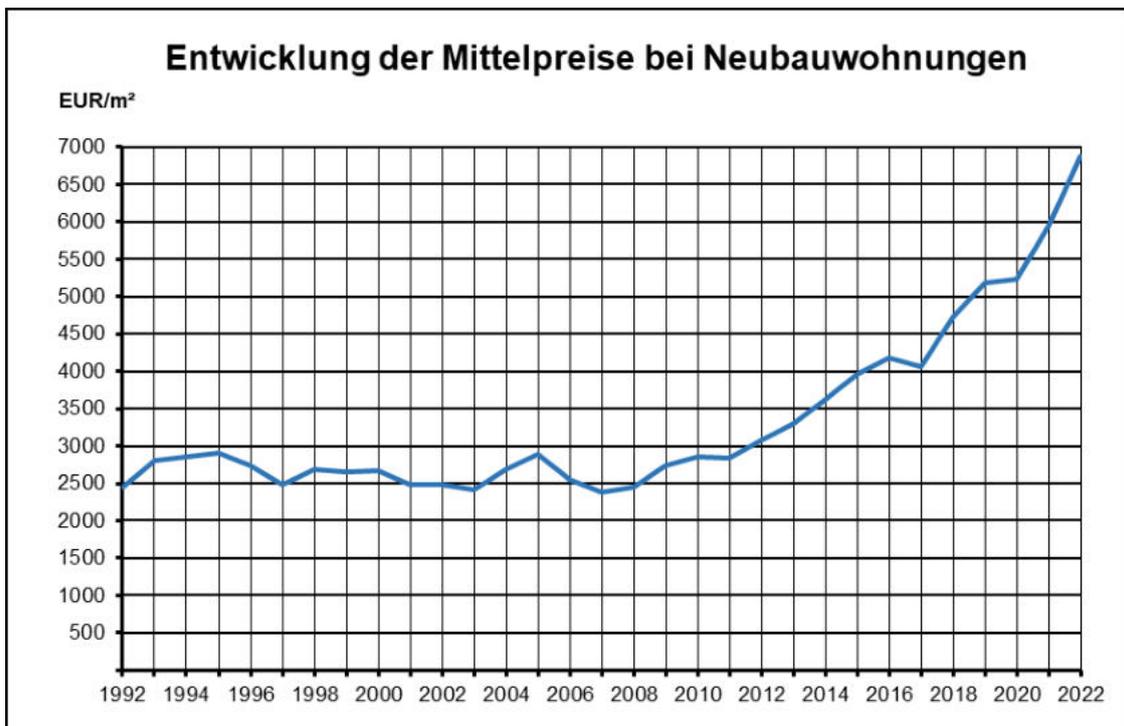
Aus der folgenden Tabelle (Abb. 7-8) lässt sich die Entwicklung der Mittelpreise von Neubauwohnungen entnehmen, deren Wohnfläche größer als 80 m² ist. Ihr Anteil an den verkauften Neubauwohnungen machte etwas mehr als 40 % der Verkäufe aus (2021: 84 Verkäufe, 46 % Anteil, 2020: 112 Verkäufe, 50 % Anteil).

Verkäufe größerer Neubauwohnungen				
Verkaufsjahr	Wohnungsgröße			
	80 - 99 m²	100 - 119 m²	120 - 139 m²	ab 140 m²
	Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]			
2019	59 / 5121	21 / 5191	8 / 5327	5 / 5214
2020	71 / 5015	26 / 5827	10 / 5599	5 / 6473
2021	51 / 5860	13 / 6599	12 / 5178	8 / 4965
2022	26 / 6617	4 / 6960	8 / 6448	* / 7093

Ab. 7-8

Durchschnittspreise von Neubaueigentumswohnungen über 80 m² Wohnfläche

In der Grafik (Abb. 7-9) ist die Entwicklung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises von Neubauwohnungen seit 1992 dargestellt. Nach dem Anstieg der Preise Ende der achtziger Jahre schwächte sich dieser Anfang der neunziger Jahre ab und ging 1996 in einen Rückgang über. Es folgte eine stabile Periode mit einigen Ausschlägen. 2011 setzte ein Anstieg der Preise ein, der sich mit einer Unterbrechung im Jahr 2017 trotz Corona-Pandemie auch im Berichtsjahr trotz stark zurückgehender Verkaufszahlen fortsetzte.



Ab. 7-9

Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise bei neugebauten Eigentumswohnungen

7.3.5 MITTELPREISE UMGEWANDELTER MIETWOHNUNGEN BEIM ERSTVERKAUF

Im Jahr 2022 waren 35 Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen auswertbar (2021: 124 Fälle, 2020: 213 Fälle). Die Verkäufe lagen damit gut 72 % unter dem Vorjahreswert. Am 12. Mai 2022 trat die hessische Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung) in Kraft. Vermutlich hat diese Verordnung bremsend gewirkt.

Der Durchschnittspreis aller Umwandlungen im Erstverkauf war im Vergleich zum Vorjahr mit 4.616 EUR/m² um 12 % niedriger (2021: 5.245 EUR/m², 2020: 5.115 EUR/m²).

Auch der Umsatz an Wohnfläche ist infolge der geringeren Verkaufszahlen nach einem Rückgang von 20 % im Vorjahr um weitere zwei Drittel deutlich auf 2.519 m² zurückgegangen (2021: 7.411 m², 2020: 9.563 m²). Dagegen hat die Durchschnittsgröße der Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 20 % auf 72 m² zugenommen (2021: 59,8 m², 2020: 44,9 m²), wie aus folgender Übersicht hervorgeht:

2011	68,8 m ²
2012	76,9 m ²
2013	76,7 m ²
2014	71,6 m ²
2015	82,5 m
2016	73,0 m ²
2017	82,2 m
2018	58,3 m ²
2019	61,6 m ²
2020	44,9 m ²
2021	59,9 m ²
2022	72,0 m ²

Weitere detaillierte Ergebnisse der statistischen Auswertung sind aus der Tabelle auf der nächsten Seite (Abb. 7-10) zu ersehen. In den Durchschnittspreisen sind die gegebenenfalls mitveräußerten Stellplätze enthalten.

Mittelpreise umgewandelter Mietwohnungen beim Erstverkauf																	
Stadtteil	Jahr	Baujahr bis 1949				Baujahr 1950-1977				Baujahr 1978-1990				Baujahr ab 1991			
		Wohnungsgröße [m²]				Wohnungsgröße [m²]				Wohnungsgröße [m²]				Wohnungsgröße [m²]			
		bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120	bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120	bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120	bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120
Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]																	
Mitte	2019	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	3/3363	*/4112	*/2908	-/-	-/-	-/-	-/-	38/5229	*/4555	-/-	-/-
	2020	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4766	*/4794	*/3180	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4578	-/-	-/-	-/-
	2021	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4581	3/4257	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	3/3942	*/7044	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/5601	-/-	-/-
Nord	2019	-/-	-/-	3/3539	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4811	-/-	-/-
	2020	-/-	3/2920	3/5185	*/3571	-/-	*/3492	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2021	-/-	3/4694	*/4299	*/5028	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	*/2038	9/4338	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4983	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Ost	2019	-/-	-/-	-/-	-/-	*/3186	*/2114	*/2043	*/3711	-/-	-/-	-/-	*/3569	3/3642	5/3537	-/-	-/-
	2020	-/-	-/-	*/3868	-/-	-/-	*/4236	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4870	-/-	-/-
	2021	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/3301	*/5322	*/3056	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/5314	*/5938	-/-
	2022	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4583	-/-	*/5548	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Bessungen	2019	-/-	*/4206	-/-	*/1538	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2020	-/-	*/4348	-/-	-/-	-/-	*/4140	*/4029	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2021	-/-	*/6149	-/-	*/5731	-/-	*/4040	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	*/6133	-/-	-/-	*/4754	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/3343	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
West	2019	-/-	-/-	*/2563	-/-	-/-	*/3969	*/3673	-/-	-/-	-/-	*/3309	-/-	*/4342	-/-	-/-	*/2719
	2020	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/3613	*/3212	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2021	-/-	-/-	*/5920	-/-	-/-	-/-	*/4155	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Arheilgen	2019	-/-	-/-	*/2706	-/-	-/-	*/3324	*/3409	*/2688	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2020	-/-	-/-	-/-	*/4468	-/-	*/3208	*/3076	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2021	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4623
	2022	-/-	3/4287	*/4670	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Eberstadt	2019	-/-	-/-	*/2664	*/3714	-/-	*/2088	*/3670	*/2804	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/3304	3/3049	-/-
	2020	-/-	-/-	-/-	*/3292	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2021	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2222	-/-	*/2856	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	*/6071	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/5337	-/-	-/-	*/4253	*/3621	-/-
Wixhausen	2019	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2266	*/2519	-/-
	2020	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2083	-/-	-/-
	2021	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2948	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Kranichstein	2019	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2020	-/-	*/2603	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	149/5543	35/5559	-/-	-/-
	2021	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	23/5498	74/5543	-/-	-/-
	2022	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4756	-/-	-/-
DA Gesamt	2011	8/1669	16/1625	8/2154	*/1711	16/1634	93/1505	24/1971	6/2482	-/-	-/-	*/2456	-/-	-/-	*/2519	7/2524	-/-
	2012	*/2689	17/1933	19/2611	3/2246	6/1744	75/1611	14/1791	6/2137	-/-	3/1855	-/-	3/1832	*/2390	4/2453	5/2462	*/3106
	2013	*/2489	9/2428	10/2057	6/2053	4/2316	98/1756	20/1755	6/1809	-/-	*/1894	*/2220	*/1623	-/-	11/2629	12/2144	5/2775
	2014	*/3068	12/2292	9/2569	*/2758	7/1875	77/1769	16/1908	5/3895	-/-	*/1867	*/2668	-/-	*/1385	5/2616	4/2273	*/3239
	2015	*/2684	6/2256	11/2450	*/1213	4/2208	45/1841	13/2360	7/3494	-/-	*/1855	*/1891	-/-	*/3040	3/2127	6/2994	5/2937
	2017	*/2268	6/3134	5/2737	3/3773	*/3216	15/2011	4/1979	5/2599	-/-	*/2351	*/2122	-/-	-/-	13/3174	*/3303	3/2558
	2018	-/-	4/2729	7/2612	3/2527	*/4067	27/2109	10/3138	3/3186	-/-	*/2105	3/1887	*/7309	63/5223	14/3298	*/2723	3/4040
	2019	-/-	*/4206	7/3070	*/2667	*/3186	7/3097	7/3549	4/3020	-/-	-/-	*/3309	*/3569	42/5016	10/3663	5/2860	*/2719
	2020	-/-	5/3156	4/4810	3/3797	*/4766	7/3949	6/3286	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	150/5536	37/5410	-/-	-/-
	2021	-/-	4/5107	3/4825	3/5499	*/4581	7/3718	3/4901	*/2950	-/-	-/-	-/-	-/-	23/5498	76/5537	*/5938	*/4623
	2022	*/4235	12/4326	*/5311	*/4754	*/4583	4/3654	5/5658	-/-	-/-	-/-	*/4506	-/-	-/-	4/4724	*/3621	-/-

Abb. 7-10
 Durchschnittspreise von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen beim Erstverkauf
 *) Anm.: weniger als 3 Fälle

Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt das Preisspektrum der besonders großen Wohnungen (Abb. 7-11).

Erstverkäufe größerer Wohnungen nach Umwandlung					
Baujahr	Verkaufsjahr	Wohnungsgröße			
		80 - 99 m ²	100 - 119 m ²	120 - 139 m ²	ab 140 m ²
Anzahl / Mittelpreis [EUR/m ²]					
bis 1949	2019	5 / 2626	* / 3979	* / 1538	* / 3714
	2020	3 / 5185	* / 3868	* / 3571	* / 3893
	2021	* / 5011	* / 4532	3 / 5499	- / -
	2022	* / 6071	* / 4670	* / 4754	- / -
1950 - 1977	2019	3 / 3074	4 / 3829	* / 3227	* / 2860
	2020	4 / 3412	* / 3076	- / -	- / -
	2021	* / 5001	* / 4863	* / 3056	* / 2856
	2022	* / 5216	3 / 5887	- / -	- / -
1978 - 1990	2019	- / -	* / 3309	* / 3569	- / -
	2020	- / -	- / -	- / -	- / -
	2021	- / -	- / -	- / -	- / -
	2022	* / 3343	* / 5337	- / -	- / -
ab 1991	2019	3 / 2858	* / 2862	- / -	* / 2719
	2020	- / -	- / -	- / -	- / -
	2021	- / -	* / 5938	* / 4623	- / -
	2022	* / 3527	* / 3696	- / -	- / -

Abb. 7-11

Durchschnittspreise umgewandelter Wohnungen über 80 m² Wohnfläche beim Erstverkauf
 *) Anm.: weniger als 3 Fälle

Die Entwicklung der Mittelpreise umgewandelter Wohnungen seit 1991 enthält Abb. 7-12. Die Preise der verschiedenen Baujahrguppen haben sich angenähert.

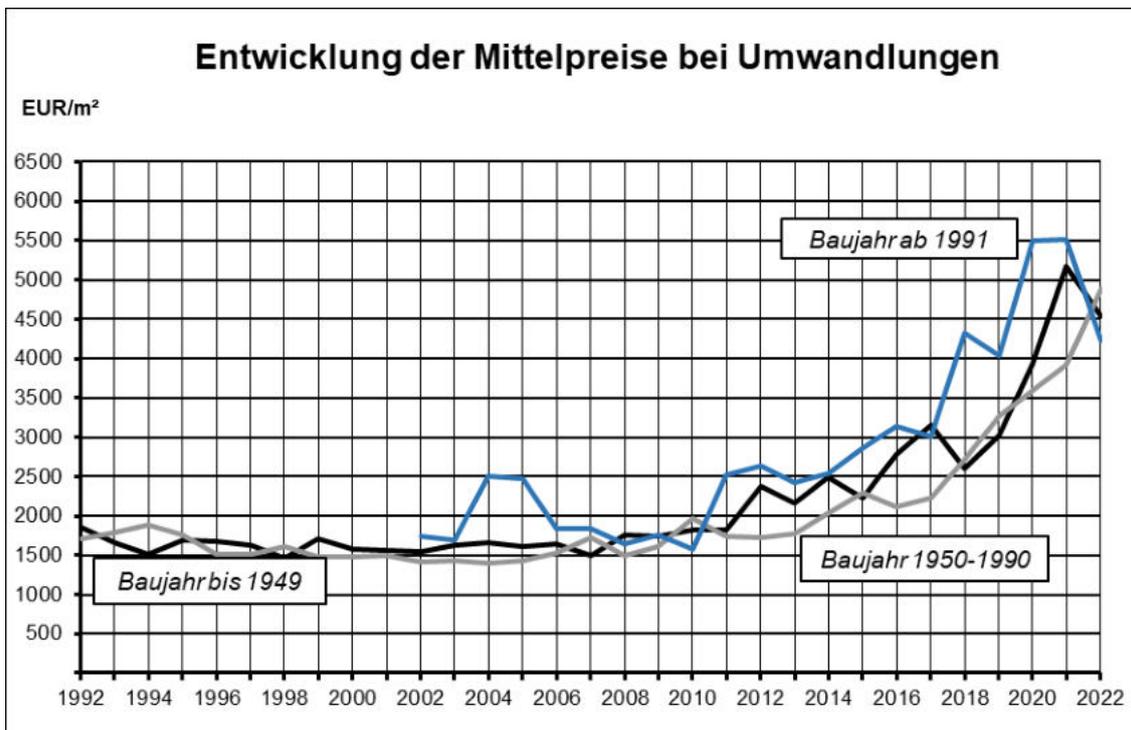


Abb. 7-12

Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise umgewandelter Wohnungen beim Erstverkauf

7.3.6 MITTELPREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN BEIM WIEDERVERKAUF

Zur Gruppe der Wiederverkäufe gehören alle Wohnungen, die bereits in der Vergangenheit mindestens einmal den Eigentümer gewechselt hatten.

Es wurden 365 Wohnungsverkäufe aus 233 Wohnanlagen registriert, deutlich weniger als im Vorjahr (2021: 496 Fälle, 2020: 473 Fälle).

Der Durchschnittspreis aller wiederverkauften Wohnungen war mit 4.404 EUR/m² etwa 7 % über dem Vorjahreswert (2021: 4.120 EUR/m²; 2020: 3.459 EUR/m²). Der Flächenumsatz war auf Grund der geringeren Fallzahlen ebenfalls deutlich geringer. Er betrug 25.551 m² (2021: 35.457 m²; 2020: 35.130 m²).

Die Wohnungen hatten in der Vergangenheit im Mittel folgende Größen:

2000	68,5 m ²
2001	71,4 m ²
2002	70,7 m ²
2003	74,3 m ²
2004	67,2 m ²
2005	74,2 m ²
2006	71,7 m ²
2007	70,8 m ²
2013	71,6 m ²
2014	68,2 m ²
2015	69,9 m ²
2011	68,1 m ²
2012	69,6 m ²
2013	70,0 m ²
2014	73,6 m ²
2015	71,4 m ²
2016	71,0 m ²
2017	72,8 m ²
2018	65,7 m ²
2019	71,0 m ²
2020	74,3 m ²
2021	71,5 m ²
2022	70,0 m ²

Die nachfolgende Tabelle (Abb. 7-13) enthält die ausführlichen Daten, wobei auch hier gegebenenfalls die Stellplätze in den Preisen enthalten sind.

Wie im Vorjahr betrug der Anteil der Wohnungen aus den Ursprungsbaujahren von 1950 bis 1977 im Berichtsjahr rund die Hälfte, Baujahre bis 1949 waren mit rund 12 % am wenigsten vertreten.

Mittelpreise von Eigentumswohnungen beim Wiederverkauf																	
Stadtteil	Jahr	Baujahr bis 1949				Baujahr 1950-1977				Baujahr 1978-1990				Baujahr ab 1991			
		Wohnungsgröße [m²]				Wohnungsgröße [m²]				Wohnungsgröße [m²]				Wohnungsgröße [m²]			
		bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120	bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120	bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120	bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120
Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]																	
Mitte	2019	-	-	*/4024	-	8/3467	9/3306	7/4092	-	23/3325	5/4144	3/4064	*/4486	*/4069	11/3898	4/4254	3/4564
	2020	-	*/3493	-	-	7/3908	22/3547	4/3902	-	13/4144	*/4980	*/4074	*/3625	*/4488	9/4719	4/4672	-
	2021	-	9/4043	*/3341	-	9/3693	26/3930	8/3818	-	16/4446	3/4374	3/4228	*/4613	*/5501	14/5450	8/5264	*/5122
	2022	-	*/3629	-	-	5/4544	25/4261	4/4330	*/4687	6/4933	4/4225	*/6170	*/6042	3/5584	6/5238	5/5752	*/6106
Nord	2019	*/3732	13/3233	4/4231	3/4216	8/3508	23/3177	7/3092	*/3796	*/3221	*/2061	*/2000	-	*/4226	4/3835	*/5177	*/4421
	2020	*/3979	13/3798	14/4279	3/3789	8/4477	14/3733	10/4029	*/3520	-	6/4040	-	-	9/4425	18/4228	*/5523	4/4698
	2021	*/5290	17/4231	13/4718	*/3381	11/3543	19/3803	11/4090	-	-	*/3737	-	-	*/4681	21/4759	*/5151	5/5515
	2022	*/3556	16/4557	12/5267	*/3864	9/4144	15/3923	6/3635	*/3202	-	*/4159	-	-	6/5271	16/5167	4/5319	*/5839
Ost	2019	-	-	3/4192	-	6/3055	8/3475	4/3272	*/2400	*/2712	*/3375	-	-	*/4337	6/3918	-	3/5319
	2020	-	*/4208	-	-	7/2982	11/3715	3/4277	-	3/4779	*/4173	*/3605	-	*/4574	*/4258	*/5565	*/3869
	2021	-	*/4811	-	-	8/4838	26/3982	8/4227	-	6/3217	-	-	-	*/4927	*/5271	4/5507	4/5587
	2022	-	*/4423	-	-	8/4319	10/4479	*/4005	*/4363	*/4295	3/5622	*/4645	*/4776	*/4296	*/4819	*/6295	-
Bessungen	2019	-	3/3326	*/3054	-	-	7/3456	5/3671	*/3434	-	4/3652	-	*/5881	-	*/4317	-	*/5371
	2020	*/1916	5/3803	5/4715	3/5463	*/3896	5/3577	4/3639	-	*/3721	*/4864	-	*/4229	-	*/4646	*/5406	4/5156
	2021	-	*/3457	*/5286	-	*/5900	15/3964	*/3645	-	-	*/5286	*/5453	-	-	4/5439	-	3/6893
	2022	-	*/8106	*/3681	-	-	7/4491	*/3623	-	-	3/5457	*/3524	*/4080	-	*/5771	4/6223	*/6272
West	2019	-	5/2189	*/2476	-	7/2884	7/3176	*/3214	-	-	*/4367	*/3974	-	3/3477	9/3851	4/3738	3/3668
	2020	-	-	-	-	4/2938	15/3495	7/3336	-	-	-	*/3332	*/3724	4/3066	5/4523	5/3982	-
	2021	-	3/4716	*/4064	-	8/3968	11/3902	3/3531	-	-	3/3699	*/4041	*/3979	3/4957	10/4813	5/4445	*/4316
	2022	*/3950	3/2723	-	-	-	9/4210	4/4478	-	*/5138	*/4296	*/4372	*/4493	10/4224	5/4587	*/6093	-
Arheilgen	2019	-	-	*/2335	-	-	3/2979	*/3911	*/2911	*/1897	*/2679	*/2946	*/2687	*/3451	7/3546	3/3477	-
	2020	-	-	-	*/1927	*/3870	*/3033	-	-	-	*/4800	*/4182	-	*/3755	6/3647	4/4398	*/3869
	2021	*/2519	*/1877	-	-	-	*/4066	6/3470	-	-	-	-	-	*/4639	7/4702	5/5475	*/3820
	2022	-	-	-	-	-	4/3649	*/3877	-	-	-	-	-	-	4/4388	*/4863	-
Eberstadt	2019	*/2458	-	*/2654	-	*/2538	13/2250	12/2349	-	-	8/3251	3/3193	3/3692	5/3760	5/3533	7/4054	*/3657
	2020	-	*/2428	3/3283	*/2868	3/3109	13/2653	6/2759	*/6947	*/3537	4/2871	5/3445	-	*/1695	6/3923	6/4721	*/4548
	2021	-	3/4434	*/3337	-	5/3252	10/3167	20/3243	-	*/3535	4/3996	*/4027	-	*/4839	5/3625	4/4759	*/4593
	2022	-	*/4189	-	-	5/3762	7/3510	7/3472	-	*/3521	3/3895	*/4759	3/4999	-	10/4266	*/5202	*/5576
Wixhausen	2019	-	-	-	-	-	-	*/1461	-	-	*/2745	-	-	-	*/2825	*/3597	-
	2020	-	-	-	-	-	-	*/3084	-	-	-	-	-	-	*/3759	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*/3222	-	-
	2022	-	-	-	-	-	*/2834	-	*/3837	-	*/4702	-	-	*/5442	*/3016	*/4260	-
Kranichstein	2019	-	*/2224	-	-	3/2593	24/1803	14/1993	*/3107	-	5/2952	*/3306	-	-	*/3875	*/3271	-
	2020	-	-	-	-	*/2193	50/2106	54/1842	-	-	4/3322	*/3382	*/3909	-	-	*/4244	*/5221
	2021	-	*/7891	-	-	*/3398	20/2709	28/2833	-	-	5/3166	*/2573	-	-	*/4315	*/4894	-
	2022	-	-	-	-	6/2999	15/2697	12/2881	*/2053	*/4408	4/4826	*/4507	-	-	*/4504	3/4963	-
DA Gesamt	2011	3/2018	40/1866	23/1963	*/1088	42/1678	142/1562	64/1590	10/1708	24/1733	27/1488	20/2042	*/2473	21/2152	44/2447	23/2471	9/2644
	2012	4/1999	28/1846	35/2088	7/2562	38/1729	146/1581	63/1627	5/1857	31/1723	28/1940	25/2099	*/2229	17/2344	29/2413	20/2611	5/3093
	2013	*/2899	42/2076	15/2424	3/2582	32/1948	130/1745	60/1808	5/1844	24/1945	17/2106	16/2423	4/2186	16/2473	33/2373	22/2833	8/2584
	2014	*/2525	32/2205	22/2577	5/2970	22/2087	100/1881	54/1798	6/1980	11/1809	20/2303	14/2493	5/2429	17/2631	40/2665	29/2880	7/2719
	2015	*/2647	23/2274	14/2880	6/2339	27/2247	125/1967	61/1822	9/2520	15/2514	25/2637	17/2439	*/2992	18/2502	36/3050	20/3149	8/3337
	2017	*/1820	36/3044	14/3531	6/2412	24/2659	82/2404	51/2529	6/3481	14/2358	25/2742	15/2818	*/2648	15/3133	42/3491	32/3398	8/3355
	2018	3/2944	16/3168	10/2884	5/3524	22/2736	100/2754	68/2352	6/2785	51/2953	24/3439	12/3358	*/2443	26/3378	39/3694	23/3895	3/4068
	2019	*/3009	22/2978	14/3512	3/4216	33/3137	94/2744	53/2857	6/2998	27/3188	27/3370	10/3438	6/4080	15/3876	47/3793	22/3924	12/4497
	2020	3/3299	22/3713	22/4233	9/3849	33/3474	131/2894	89/2547	3/4666	18/4211	19/3772	13/3617	5/3880	19/4016	49/4253	25/4653	13/4700
	2021	*/3875	36/4265	20/4480	*/3381	44/3941	129/3666	86/3407	-	23/4069	18/3819	8/3915	3/4181	11/4896	66/4839	30/5110	18/5338
	2022	3/3697	25/4401	13/5124	*/3864	33/3993	94/3862	39/3557	7/3873	12/4573	21/4652	9/4647	7/4836	23/4790	47/4787	25/5561	6/5866

Abb. 7-13
Mittelpreise von Eigentumswohnungen bei Wiederverkäufen
*) Anm.: weniger als 3 Fälle

Fast 30 % der Wiederverkäufe sind größer als 80 m². Abbildung 7-14 zeigt die detaillierte Auswertung dieses Marktsegments.

Wiederverkäufe größerer Wohnungen					
Baujahr	Verkaufsjahr	Wohnungsgröße			
		80 - 99 m²	100 - 119 m²	120 - 139 m²	ab 140 m²
		Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]			
bis 1949	2019	8 / 3507	6 / 3518	* / 3348	* / 5296
	2020	17 / 4283	5 / 4089	* / 4625	7 / 3674
	2021	12 / 4549	8 / 4397	* / 3381	7 / 3674
	2022	8 / 4906	5 / 5394	* / 3864	- / -
1950 - 1974	2019	41 / 2558	12 / 3676	5 / 3232	* / 1943
	2020	78 / 2435	11 / 3186	3 / 4666	- / -
	2021	70 / 3353	16 / 3604	- / -	- / -
	2022	28 / 3551	11 / 3569	* / 4010	5 / 3827
1975 - 1999	2019	6 / 3111	4 / 3820	3 / 2897	3 / 4969
	2020	9 / 3568	4 / 3706	5 / 3880	- / -
	2021	4 / 4209	4 / 3671	3 / 4181	- / -
	2022	5 / 4818	4 / 4468	4 / 4291	3 / 5306
ab 2000	2019	9 / 3964	13 / 3902	7 / 4262	5 / 4749
	2020	13 / 4878	12 / 4450	10 / 4951	3 / 4108
	2021	16 / 4892	14 / 5318	9 / 5342	9 / 5335
	2022	13 / 5249	12 / 5829	* / 5776	4 / 5903

Abb. 7-14
Mittelpreise von Eigentumswohnungen über 80 m² Wohnfläche bei Wiederverkäufen
*) Anm.: weniger als 3 Fälle

Für eine weitere Auswertung (Abb. 7-15) wurden Wohnungen der Kategorie Wiederverkäufe, deren Baujahr nicht mehr als 35 Jahre zurücklag, in Abhängigkeit des Alters noch eingehender analysiert. Die Untersuchung zeigt, dass innerhalb dieser Gruppe der neueren Wohnungen das Baujahr einen großen Einfluss auf den Verkaufspreis hat, aber nicht das allein ausschlaggebende preisbestimmende Merkmal ist.

Wiederverkäufe neuerer Wohnungen					
Alter der Wohnungen	Verkaufsjahr	Wohnungsgröße			
		bis 44 m ²	45 - 79 m ²	80 - 119 m ²	ab 120 m ²
		Anzahl / Mittelpreis [EUR/m ²]			
bis 5 Jahre	2019	- / -	3 / 4328	4 / 4975	* / 4863
	2020	- / -	* / 5279	3 / 5612	3 / 5499
	2021	* / 5817	5 / 5494	* / 5437	3 / 6058
	2022	- / -	- / -	* / 6414	- / -
6 bis 10 Jahre	2019	* / 4333	6 / 4131	3 / 3935	4 / 4941
	2020	8 / 4411	19 / 4556	5 / 4841	5 / 4549
	2021	* / 2966	6 / 5345	8 / 5322	7 / 5723
	2022	* / 4538	* / 5272	8 / 5621	- / -
11 bis 15 Jahre	2019	* / 3964	5 / 4323	3 / 4276	* / 3983
	2020	* / 4926	10 / 4366	3 / 4194	* / 4621
	2021	* / 4681	20 / 4936	3 / 5368	* / 4397
	2022	5 / 5428	16 / 5256	6 / 5336	* / 5406
16 bis 20 Jahre	2019	3 / 4108	4 / 3765	4 / 3833	3 / 4609
	2020	* / 3967	4 / 4118	6 / 4420	* / 4500
	2021	- / -	9 / 4843	10 / 5067	3 / 5552
	2022	- / -	4 / 5165	3 / 5151	* / 6106
21 bis 25 Jahre	2019	4 / 3310	21 / 3628	4 / 3248	* / 2732
	2020	3 / 3533	8 / 3896	3 / 4197	- / -
	2021	3 / 5119	7 / 4659	5 / 5133	3 / 4330
	2022	3 / 4692	5 / 4267	4 / 6040	4 / 5903
26 bis 30 Jahre	2019	6 / 3579	12 / 3537	7 / 3674	* / 4520
	2020	7 / 3786	10 / 3847	5 / 4725	3 / 4376
	2021	4 / 4930	19 / 4479	* / 3415	- / -
	2022	13 / 4405	17 / 4515	* / 4600	- / -
31 bis 35 Jahre	2019	8 / 3375	15 / 3231	4 / 3442	* / 3011
	2020	8 / 4073	10 / 3494	* / 3362	3 / 3474
	2021	* / 3535	8 / 4266	* / 4438	* / 4536
	2022	* / 6176	8 / 4485	* / 6102	* / 4493

Abb. 7-15

Durchschnittspreise von neueren Wohnungen bei Wiederverkäufen

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

In der nachfolgenden Grafik (Abb. 7-16) ist zu erkennen, dass Anfang der 2000er Jahre die älteren Baujahre die jüngeren Baujahre preislich überholt haben. In den Folgejahren entwickelten sich im Durchschnitt die Preise der gebrauchten Wohnungen der unterschiedlichen Baujahrguppen etwa im Gleichklang weiter.

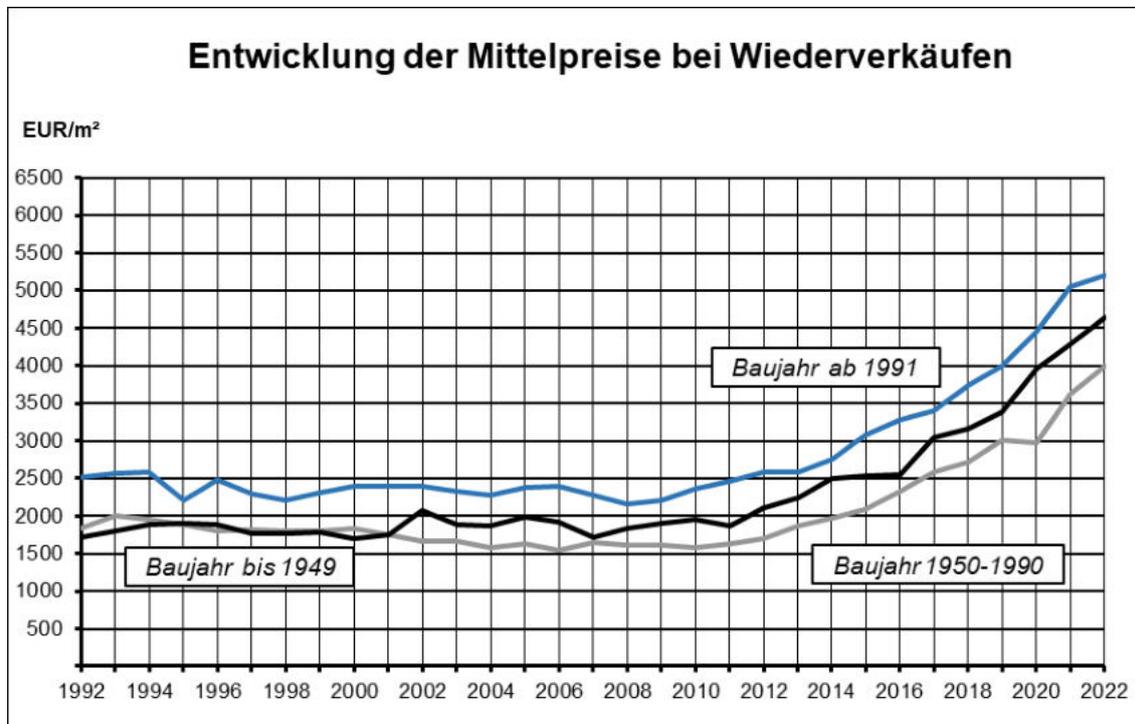


Abb. 7-16
Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise bei Wiederverkäufen

7.3.7 EINFAMILIENHÄUSER IN DER RECHTSFORM DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Die Rechtsform des Wohnungseigentums wird auch genutzt, um beispielsweise bei Reihenhäusern auf eine reale Grundstücksteilung verzichten zu können. Damit lassen sich bau- und bodenrechtliche Probleme lösen, die anderenfalls die Bestellung von Baulasten und die Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch erforderlich machen würden. Häufig gibt es bei diesen Wohnanlagen eine zentrale Heizungsanlage und eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage. Jedem Miteigentümer gehört ein ideeller Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück und das Sondereigentum an einem Haus. Zur alleinigen, individuellen Nutzung wird jedem Haus eine Grundstücksfläche in Form eines Sondernutzungsrechtes zugeordnet. Zwischen den einzelnen Eigenheimen verlaufen somit keine amtlichen, durch Vermessung definierten Grundstücksgrenzen, sondern private Nutzungsgrenzen.

Im Jahr 2022 wurden 11 solcher Veräußerungen registriert, davon 3 Neubauten und 8 Wiederverkäufe (2021: 29 Fälle; 2020: 18 Fälle). In der folgenden Aufstellung ist dieser Teilmarkt des Wohnungseigentums aufgelistet:

Einfamilienhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums								
			Reihenmittelhäuser			Doppelhaushälften, Reihenendhäuser		
Stadtteil	Jahr	Verkaufsart	Anzahl/ Mittelpreis [1000 EUR]	Mittl. Wohn- fläche [m²]	Grundstücks- anteil (mittel) [m²]	Anzahl/ Mittelpreis [1000 EUR]	Mittl. Wohn- fläche [m²]	Grundstücks- anteil (mittel) [m²]
Mitte	2019	Wiederverkauf	*/420	132,2	134	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-	-
	2022	Wiederverkauf	-	-	-	*/573	118,2	134
Nord	2019	Wiederverkauf	-	-	-	*/400	114,4	375
	2020	Wiederverkauf	*/437	96,0	316	*/605	128,9	260
	2021	Wiederverkauf	3/563	120,0	259	*/745	113,2	248
	2022	Wiederverkauf	3/368	89,3	316	*/655	89,3	338
Ost	2019	Neubau	*/686	157,1	176	*/889	161,3	188
	2020	-	-	-	-	-	-	-
	2021	Wiederverkauf	-	-	-	*/790	126,3	141
	2022	-	-	-	-	-	-	-
Bessungen	2019	-	-	-	-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-	-
	2022	Wiederverkauf	-	-	-	*/699	95,4	208
West	2019	Wiederverkauf	-	-	-	*/503	135,2	236
		Umwandlung	*/213	82,9	176	*/500	183,9	270
	2020	Neubau	-	-	-	*/1020	170,5	305
		Wiederverkauf	*/450	118,9	247	-	-	-
	2021	Neubau	*/689	144,6	245	6/728	144,6	245
		Umwandlung	-	-	-	*/555	93,8	210
		Wiederverkauf	-	-	-	*/620	138,8	327
	2022	-	-	-	-	-	-	-
Arheilgen	2019	-	-	-	-	-	-	-
	2020	Umwandlung	-	-	-	*/540	128,3	228
		Wiederverkauf	*/466	119,1	198	*/523	113,4	214
	2021	Umwandlung	-	-	-	*/580	125,5	204
		Wiederverkauf	*/700	109,7	261	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-	-	
Eberstadt	2019	Wiederverkauf	*/512	129,0	209	*/731	146,2	322
	2020	Wiederverkauf	*/510	93,2	206	3/684	120,0	447
	2021	Neubau	4/609	135,7	194	*/710	135,7	194
		Wiederverkauf	-	-	-	*/645	119,8	360
	2022	Neubau	-	-	-	*/847	126,5	275
Wixhausen	2019	-	-	-	-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-	-
	2022	Neubau	-	-	-	*/595	107,3	231
		Wiederverkauf	-	-	-	*/515	101,4	171
Kranichstein	2019	Wiederverkauf	*/410	132,0	363	-	-	-
	2020	Umwandlung	*/169	65,1	204	-	-	-
		Wiederverkauf	*/649	124,3	208	*/650	138,4	256
	2021	Wiederverkauf	*/599	118,9	202	*/553	70,8	220
	2022	-	-	-	-	-	-	-

Abb. 7-17
Einfamilienhäuser in der Form des Wohnungseigentums
*) Anm.: weniger als 3 Fälle

7.3.8 ZUSAMMENFASSUNG ALLER VERKAUFSARTEN (ERSTVERKÄUFE NEUBAU UND UMWANDLUNG SOWIE WIEDERVERKÄUFE)

Abschließend wurden die Wohnungskaufverträge aller drei Kategorien (Erstverkäufe Neubau, Umwandlung und Wiederverkäufe) zusammengefasst ausgewertet. Aus den Daten dieser 493 Verkäufe (2021: 802 Fälle, 2020: 910 Fälle) wurden folgende Mittelwerte und Umsatzzahlen abgeleitet:

- Der Durchschnittspreis aller Verkäufe (Harmonischer Mittelwert als Quotient aus Geldvolumen und Flächenumsatz) lag mit 4.887 EUR/m² rund 4 % höher als im Vorjahr (2021: 4.716 EUR/m², 2020: 4.225 EUR/m²).
- Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Jahr 2021 um rund 39 Prozent auf 34.614 m² zurück (2021: 56.817 m², 2020: 63.094 m²) und betrug nur noch etwas mehr als die Hälfte des Umsatzes des Jahres 2020.
- Aufgrund des Rückgangs der Verkäufe ging das Geldvolumen um rund 37 % auf 169,2 Mio. EUR zurück (2021: 267,9 Mio. EUR, 2020: 266,6 Mio. EUR).

Die mittlere Wohnungsgröße lag in der Vergangenheit meistens zwischen 70 und 80 m²:

2000	75,0 m ²
2001	76,6 m ²
2002	75,9 m ²
2003	75,9 m ²
2004	72,6 m ²
2005	72,9 m ²
2006	76,6 m ²
2007	76,3 m ²
2013	75,9 m ²
2014	72,4 m ²
2015	74,0 m ²
2011	73,8 m ²
2012	74,1 m ²
2013	75,5 m ²
2014	75,9 m ²
2015	77,2 m ²
2016	75,4 m ²
2017	82,8 m ²
2018	65,7 m ²
2019	72,2 m ²
2020	69,3 m ²
2021	71,8 m ²
2022	70,2 m ²

In der folgenden Tabelle (Abb. 7-18) sind die wichtigsten Ergebnisse der statistischen Auswertung aller Eigentumswohnungen mit den prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr zusammengefasst.

Wohnungseigentum - Zusammenfassung				
	Erstverkauf Neubau- wohnungen	Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen	Wohnungen im Wiederverkauf	Gesamt
Anzahl der Fälle				
2021	182	124	496	802
2022	93	35	365	493
+/-	- 48,9 %	- 71,8 %	- 26,4 %	- 38,5 %
Harmonisches Mittel				
2021	5.950 EUR/m ²	5.245 EUR/m ²	4.120 EUR/m ²	4.716 EUR/m ²
2022	6.880 EUR/m²	4.616 EUR/m²	4.404 EUR/m²	4.887 EUR/m²
+/-	+ 15,6 %	- 12,0 %	+ 6,9 %	+ 3,6 %
Arithmetisches Mittel				
2020	5.167 EUR/m ²	5.307 EUR/m ²	3.473 EUR/m ²	4.319 EUR/m ²
2021	7.283 EUR/m²	4.508 EUR/m²	4.368 EUR/m²	4.928 EUR/m²
+/-	+ 41,0 %	- 15,1 %	+ 25,8 %	+ 14,1 %
Median				
2021	6.024 EUR/m ²	5.559 EUR/m ²	4.040 EUR/m ²	4.815 EUR/m ²
2022	7.006 EUR/m²	4.456 EUR/m²	4.296 EUR/m²	4.591 EUR/m²
+/-	+ 16,3 %	- 19,8 %	+ 6,3 %	- 4,7 %
Wohnfläche				
2021	13.949 m ²	7.411 m ²	35.457 m ²	56.817 m ²
2022	6.543 m²	2.519 m²	25.551 m²	34.614 m²
+/-	- 53,1 %	- 66,0 %	- 27,9 %	- 39,1 %
Geldumsatz				
2021	83,0 Mio. EUR	38,9 Mio. EUR	146,1 Mio. EUR	267,9 Mio. EUR
2022	45,0 Mio. EUR	11,6 Mio. EUR	112,5 Mio. EUR	169,2 Mio. EUR
+/-	- 45,8 %	- 70,1 %	- 23,0 %	- 36,9 %
Wohnungsgröße				
2021	76,6 m ²	59,8 m ²	71,5 m ²	70,8 m ²
2022	70,4 m²	72,0 m²	70,0 m²	70,2 m²
+/-	- 8,2 %	+ 20,4 %	- 2,1 %	- 0,9 %

Abb. 7-18
Zusammenfassung der Ergebnisse des Eigentumswohnungsmarktes

Die Mittelpreise der Eigentumswohnungen aller Verkaufsarten sind in der Abb. 7-19 zusammengestellt. Die Darstellung beginnt mit dem Auswertungsjahr 2006 und umfasst das gesamte Stadtgebiet Darmstadt.

Mittelpreise von Eigentumswohnungen (alle Verkaufsarten)																	
	Jahr	Baujahr bis 1949 Wohnungsgröße [m²]				Baujahr 1950-1977 Wohnungsgröße [m²]				Baujahr 1978-1990 Wohnungsgröße [m²]				Baujahr ab 1991 Wohnungsgröße [m²]			
		bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120	bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120	bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120	bis 44	45 - 79	80 - 119	ab 120
		Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]															
DA-Gesamt	2006	*1392	50/1674	25/1805	10/1970	30/1465	175/1444	70/1644	8/1754	34/1617	47/1635	99/1514	3/1822	12/2257	63/2600	65/2433	26/2480
	2007	5/1554	79/1400	32/1803	14/1697	38/1571	190/1530	75/1738	6/2248	26/1598	31/1921	23/1797	5/2568	7/2085	62/2322	71/2294	36/2423
	2008	4/1444	49/1707	36/1793	7/2252	54/1580	166/1524	88/1409	8/1861	20/1860	24/1801	33/1888	*12319	11/2242	48/2314	67/2362	21/2274
	2009	3/1137	56/1743	28/1976	12/1781	47/1485	204/1560	80/1595	5/1604	34/1667	20/1912	23/1651	4/2622	40/2524	140/2598	106/2607	41/2469
	2010	3/2134	47/1672	27/1963	12/2113	62/1485	166/1562	75/1453	43/2252	26/1588	24/1748	24/1951	5/2291	37/2796	308/2807	105/2635	48/2576
	2011	11/1755	56/1801	31/2012	4/1423	58/1665	235/1540	88/1699	16/2016	24/1733	27/1488	22/2081	*12473	45/2561	158/2830	145/2719	51/2735
	2012	5/2163	45/1878	54/2276	10/2469	44/1731	221/1591	77/1656	11/2011	31/1723	31/1931	25/2099	4/1918	74/3053	94/3030	87/3017	61/2812
	2013	4/2685	51/2138	25/2283	9/2225	36/1995	228/1749	80/1795	11/1826	24/1945	18/2091	18/2401	5/2070	84/3299	205/3255	108/3284	95/2885
	2014	*2794	44/2232	31/2574	7/2913	29/2029	177/1834	70/1822	11/2867	11/1809	21/2286	16/2515	5/2429	33/2977	129/3231	114/3386	30/3525
	2015	3/2671	29/2270	25/2691	8/2060	31/2243	170/1933	74/1920	16/2981	15/2514	27/2575	18/2413	*12992	29/3098	107/3660	113/3583	33/4029
	2016	5/2582	30/2361	18/2801	13/2787	49/2531	127/2097	66/2142	6/2742	20/2697	24/2772	14/2729	*12891	31/3776	103/3614	101/3832	30/4118
	2017	4/2035	42/3058	19/3323	9/2833	25/2672	97/2347	55/2488	11/3049	14/2358	26/2730	17/2741	*12648	22/3756	109/4123	116/4090	79/3448
	2018	3/2944	20/3086	17/2772	8/3189	24/2863	127/2610	78/2459	9/2925	51/2953	25/3377	15/3032	*14981	137/4837	79/3994	60/4270	28/4410
	2019	*3009	23/3035	21/3369	5/3631	34/3139	101/2768	60/2943	10/3007	27/3188	27/3370	12/3415	7/4017	74/4860	122/4525	107/4761	26/4787
	2020	3/3299	27/3606	26/4318	12/3837	34/3504	138/2943	95/2595	3/4666	18/4211	19/3772	13/3617	5/3880	181/5385	186/4829	122/5135	28/5359
	2021	*3875	40/4355	23/4524	5/4539	45/3953	136/3669	89/3466	*12950	23/4069	18/3819	8/3915	3/4181	72/6136	202/5472	95/5730	39/5198
	2022	5/3903	37/4378	15/5148	*14296	34/4010	98/3854	44/3805	7/3873	12/4573	21/4652	11/4620	7/4836	52/6550	75/5500	57/6047	16/6298

Abb. 7-19
 Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen aller Verkaufsarten
 (Erstverkäufe Neubau und Umwandlung sowie Wiederverkäufe)
 *) Anm.: weniger als 3 Fälle

Abbildung 7-20 zeigt die Streuung und die Schwerpunkte der Verkaufspreise von Wohnungen im Jahr 2022 innerhalb der Baujahrguppen. Eine farbige Box entspricht dem Bereich, in dem die mittlere Hälfte der Daten liegt. Die horizontale Linie innerhalb einer Box markiert den Median. Das heißt die Quadratmeterpreise lagen je zur Hälfte über und zur Hälfte unter diesem Wert. Das Kreuz kennzeichnet das arithmetische Mittel der Preise. Die Antennen (Whisker) bilden alle Werte ab, die innerhalb des 1,5fachen Interquartilsabstands liegen. Die Punkte außerhalb der Whisker markieren Ausreißer.

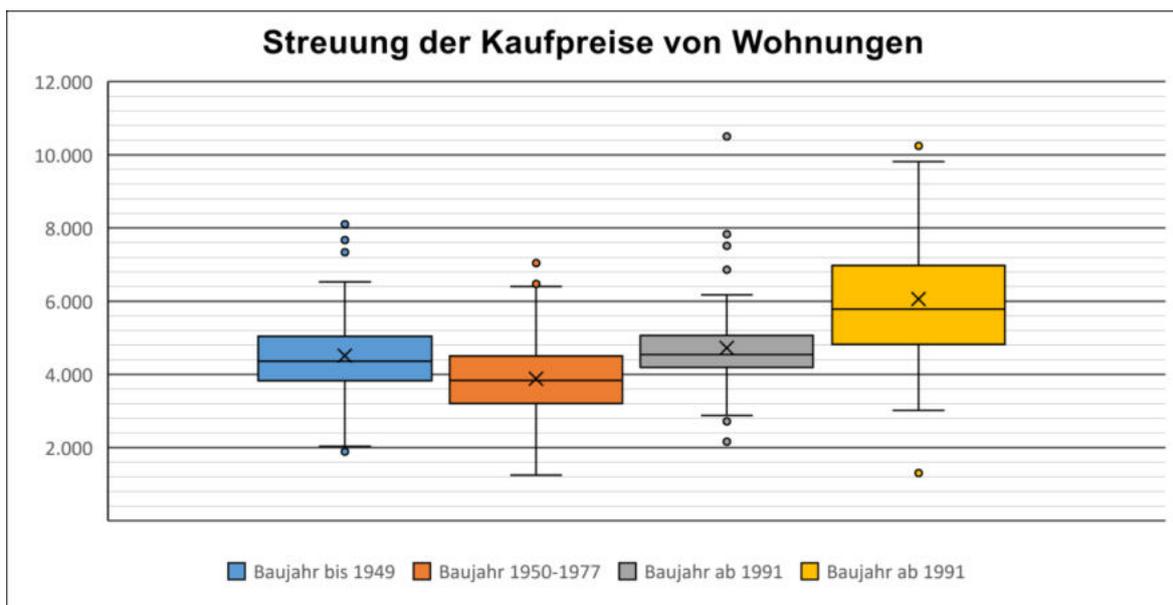


Abb. 7-20
 Streuung und Schwerpunkte der Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Jahr 2022

Die Grafik (Abb. 7-21) zeigt, dass die mittelfristige Entwicklung der Preise der verschiedenen Baujahrguppen etwa parallel verläuft.

Die Durchschnittspreise von Wohnungsverkäufen ab dem Baujahr 1991 liegen deutlich über dem Preislevel der älteren Baujahresgruppen.

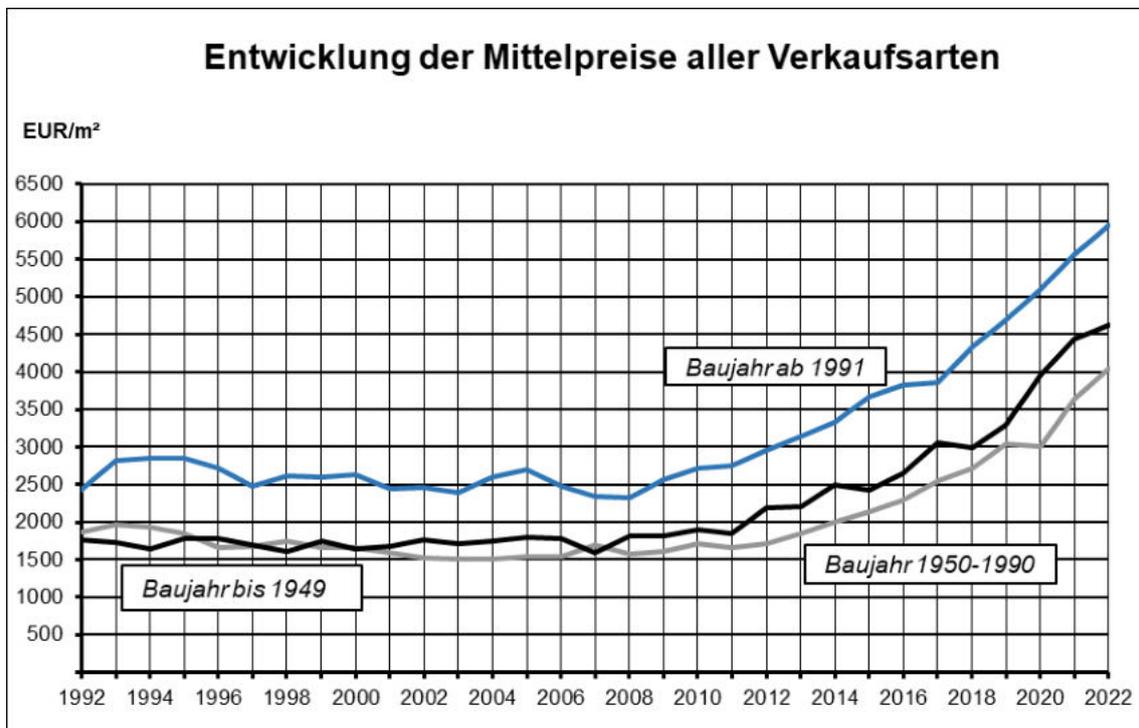


Abb. 7-21
Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen aller Verkaufsarten
(Erstverkäufe Neubau und Umwandlung sowie Wiederverkäufe)

7.4 VERKÄUFE VON TEILEIGENTUM

Im Bereich des Teileigentums (z. B. Läden, Büros, Arztpraxen, Stellplätze etc.) waren 90 Verkaufsfälle (2021: 150 Fälle, 2020: 37 Fälle) auswertbar. Abb. 7-22 gibt einen nach Nutzungen gegliederten Überblick über die Lage und die Anzahl der ausgewerteten Fälle der letzten Jahre.

Die hohen Zahlen des Vorjahres beruhen auf den hohen Transaktionszahlen bei einer Hotelanlage im Stadtteil DA-West, die in Teileigentum aufgeteilt wurde.

Anzahl der Verkäufe von Teileigentum								
Stadtteil	Jahr	Nutzung						GESAMT
		Laden	Büro	Praxis	Gaststätte/ Hotel	Tiefgarage/ Garage/ Stellplatz	Sonstige Nutzung	
Mitte	2019	4	1	1	-	4	1	11
	2020	3	-	2	-	-	1	6
	2021	2	6	-	-	9	3	20
	2022	4	1	-	-	1	1	7
Nord	2019	1	-	-	-	2	-	3
	2020	2	1	-	-	5	1	9
	2021	-	-	-	-	2	1	3
	2022	1	-	-	-	22	-	23
Ost	2019	3	-	-	-	4	-	7
	2020	-	-	-	-	2	-	2
	2021	-	-	-	-	5	1	6
	2022	-	-	-	23	4	1	28
Bessungen	2019	2	-	1	-	4	-	7
	2020	-	-	-	-	1	2	3
	2021	1	-	-	-	-	-	1
	2022	1	-	-	-	1	1	3
West	2019	-	-	-	5	5	-	10
	2020	-	-	-	-	3	-	3
	2021	-	-	-	103	8	-	111
	2022	-	-	-	15	5	-	20
Arheilgen	2019	1	-	-	-	-	-	1
	2020	1	1	-	-	-	-	2
	2021	1	2	-	-	-	-	3
	2022	-	-	-	-	1	-	1
Eberstadt	2019	2	-	-	-	-	-	2
	2020	1	2	-	-	4	-	7
	2021	-	-	-	-	1	-	1
	2022	3	-	-	1	3	-	7
Wixhausen	2019	-	-	-	-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	1	-	1
	2022	-	-	-	-	-	-	-
Kranichstein	2019	2	-	-	-	3	1	6
	2020	-	-	-	-	4	1	5
	2021	1	1	-	-	2	-	4
	2022	1	-	-	-	-	-	1
DA Gesamt	2011	10	3	3	5	27	2	50
	2012	7	4	2	8	96	2	119
	2013	11	4	2	5	54	-	76
	2014	9	1	1	5	37	4	57
	2015	1	1	-	-	2	-	4
	2016	7	2	2	-	19	5	35
	2017	7	5	4	24	35	2	77
	2018	4	1	3	8	15	3	34
	2019	15	1	2	5	22	2	47
	2020	7	4	2	-	19	5	37
	2021	5	9	-	103	28	5	150
	2022	10	1	-	39	37	3	90

Abb. 7-22
Verkäufe von Teileigentum im Stadtgebiet Darmstadt

Die folgende Tabelle (Abb. 7-23) informiert über das Preisgefüge der Teileigentumsverkäufe.

Durchschnittspreise von Teileigentum						
Nutzung	Jahr	Art *)	Preise	Weitere Angaben Lage, Baujahr, Fläche		
Büros	2019	W	3.100 EUR/m ²	DA-Mitte, mit 2 MP	103 m ²	
	2020	U, W	Ø 1.830 EUR/m ²	Eberstadt, tlw. mit TG,	79-1069 m ²	
		W	2.310 EUR/m ²	DA-Nord, ohne TG	78 m ²	
	2021	W	Ø 2.500 EUR/m ²	DA-Mitte	ca. 1990	63-282 m ²
	2022	W	Ø 2.600 EUR/m²	DA-Mitte	ca. 1990	ca. 130 m²
Läden	2019	N	Ø 4.520 EUR/m ²	Eberstadt, mit je 4 TG	ca. 115 m ²	
		W	1.380-4.360 EUR/m ²	DA-Mitte, teils mit TG	65-290 m ²	
		U, W	940-2.670 EUR/m ²	Div. Lagen	43-852 m ²	
	2020	W	890-6.330 EUR/m ²	Div. Lagen	19-106 m ²	
	2021	W	2.100-3.900 EUR/m ²	Div. Lagen	ält. Bauj.	19-106 m ²
		2022	U, W	1.000 - 3.760 EUR/m²	Div. Lagen	ält. Bauj.
Praxisräume	2019	W	1.700-2.900 EUR/m ²	DA-Mitte, Bessungen	120-138 m ²	
	2020	W	1.650-3.150 EUR/m ²	DA-Mitte, Arheilgen	38-113 m ²	
	2021	W	Ø 1.500 EUR/m ²	Arheilgen, Kranichstein	65-95 m ²	
	2022	-	-	-	-	
Gaststätten, Hotels	2019	W	2.580-3.620 EUR/m ²	DA-West, Hotelzimmer	17-36 m ²	
	2020	-	-	-	-	
	2021	W	Ø 3.500 EUR/m ²	DA-West, Hotelzimmer	Ø 23 m ²	
	2022	U	Ø 4.600 EUR/m²	DA-Ost, bisher Hotel	1970	Ø 30 m²
		W	Ø 3.550 EUR/m²	DA-West, Hotelzimmer	1995	Ø 25 m²
	W	Ø 2.350 EUR/m²	Eberstadt, Gaststätte	ca. 1900	Ø 87 m²	
Garagen/Stellplätze (tlw. als Sonder- nutzungsrechte)	2019	N	14.500-23.500 EUR	TG-Stellplätze	Div. Lagen	
		U, W	5.000-22.000 EUR	Je nach Lage, Alter und Art		
	2020	W	3.000-5.500 EUR	TG-Stellplätze	Div. Lagen	
		W	8.000-17.000 EUR	Doppelparker	DA-West, -Ost	
	2021	N	24.000 EUR	TG-Stellplätze	DA-Mitte	
		U, W	10.000 EUR	TG-Stellplätze	Wixh., Kranichst.	
			20.000 EUR	TG-Stellplätze	DA-Mitte	
2022	W	6000-12.000 EUR	Stellpl. im Freien	DA-Nord, -Ost, Eberstadt		
	N	20.000-30.000 EUR	TG-Stellplätze	Div. Lagen		
	W	Ø 20.000 EUR	TG-Stellplätze	vorw. DA-Nord		
Lager, Keller	2019	U	Ø 460 EUR/m ²	DA-Mitte, Lager	1972	ca. 80 m ²
	2020	U, W	135-620 EUR/m ²	Div. Lagen und Baujahre		22-80 m ²
	2021	U	520 EUR/m ²	DA-Bessungen, Keller	2016	8 m ²
		W	1.750 EUR/m ²	DA-Mitte, Lager	1990	30 m ²
		2022	U, W	Ø 470 EUR/m²	Div. Lagen und Baujahre	

Abb. 7-23

Durchschnittspreise von Teileigentum der letzten Jahre im Stadtgebiet Darmstadt

*) Anm.: N: Neubau U: Umwandlung W: Wiederverkauf

8 BODENRICHTWERTE

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen (§ 15 ImmoWert-V 2021).

Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den in der Richtwertkarte dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut und altlastenfrei wären. Die Richtwerte werden mindestens jeweils zu Beginn eines geraden Kalenderjahres der aktuellen Marktsituation auf der Grundlage der Kaufpreissammlung angepasst.

Das Bodenrichtwertgrundstück wird durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Ausnutzung beschrieben. Dabei werden auch Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber wirtschaftlich nutzbar sind. So wird zur Ermittlung der WGFZ die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses angesetzt. Wenn das zu bewertende Objekt von diesen Angaben abweicht, ist dies nach sachverständigem Ermessen individuell zu würdigen. Unterschiede in der WGFZ können sich insbesondere auf den Bodenwert von Ertragsobjekten auswirken. Gegebenenfalls ist nach sachverständiger Würdigung eine Umrechnung des Bodenwerts in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 1 der seitherigen Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vorzunehmen (künftig als Anhang 2 der „ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWert-A“ geplant). Bei Gewerbegrundstücken und Investorengrundstücken im Geschosswohnungsbau (Wohnungseigentumsanlagen) kann eine lineare Berücksichtigung sachgerecht sein. Unter Umständen sind die Geschosse nach Erträgen zu gewichten.

Auch andere Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der sonstigen rechtlichen tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte über den Verkehrswert beantragen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Der Bodenrichtwert für baureifes Land ist grundsätzlich erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbefrei nach BauGB und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

Die aktuellen Richtwerte wurden im Januar 2022 zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Dieser Termin entspricht auch dem Hauptveranlagungszeitpunkt der reformierten Grundsteuer. Die Richtwerte fließen künftig in die Berechnung der Steuermessbeträge zur Festsetzung der Grundsteuer ein, die aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts neu geregelt werden musste.

Einen Überblick über die derzeitigen Richtwerte gibt die folgende Tabelle (Abb. 8-1), die nach Bereichen im Stadtgebiet und nach Nutzungsarten gegliedert ist.

Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte 2022/2023					
Stadtteil	Bereich	Wohnbau-	Gemischte	Gewerbl.	Landwirt-
		fläche	Baufläche	Baufläche	
		Richtwert [EUR/m²]			
Mitte	<i>City Ia-Lage</i>	-	5.800	-	-
	<i>City Ib- und Nebenlage</i>	-	2.000-3.400	-	
	<i>Cityrandlage</i>	1.000-1.200	1.000-3.400	700	
	<i>Hochschulviertel</i>	1.100-1.150	-	-	
	<i>Übriger Bereich</i>	1.000-1.250	1.250	-	
Nord	<i>Johannes-, Martinsviertel</i>	1.100-1.150	1.000	-	-
	<i>Waldkolonie, Europaviertel</i>	350-900	800	200-325	
	<i>Mornewegviertel</i>	700	-	325-700	
	<i>Pallaswiesenviertel</i>	500-800	1.000	200-350	
	<i>Am Ziegelbusch</i>	650-1.050	800	275	
Ost	<i>Komponistenviertel</i>	1.350	-	-	4,00
	<i>Mathildenhöhe, Rosenhöhe</i>	1.150-1.600	-	-	
	<i>Übriger Bereich</i>	950-1.250	-	-	
Bessungen	<i>Paulusviertel</i>	1.050-1.500	-	-	-
	<i>Alt-Bessungen</i>	1.000-1.100	1.000	-	
	<i>Übriger Bereich</i>	800-1.300	-	325-425	
West	<i>Am Südbahnhof</i>	950	-	-	4,00
	<i>Heimstättensiedlung</i>	800-900	-	325	
	<i>Verlegerviertel</i>	850-1.050	750-900	700	
	<i>Am Kavalleriesand</i>	700	-	325-550	
Arheilgen	<i>Alt-Arh., Arh.-Süd, Arh.-West</i>	450-900	850-900	225-250	4,00
	<i>Arheilgen-Ost</i>	800	-	-	
Eberstadt	<i>Alt-Eberstadt</i>	900-1.100	900	200-300	4,00
	<i>Am Lämmchesberg</i>	700 - 950	-	200-300	
	<i>Villenkolonie</i>	1000-1.300	-	-	
	<i>Am Frankenstein</i>	850-1.150	-	-	
	<i>Kirchtannensiedlung</i>	750-1.000	-	-	
Wixhausen	<i>Wixhausen-West</i>	600	-	-	4,00
	<i>Wixhausen-Ost</i>	600-650	-	225	
Kranichstein	<i>Kranichstein-Nord</i>	650-850	-	250	4,00
	<i>Kranichstein-Süd</i>	800-900	-	250	

Abb. 8-1

Übersicht der Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte 2022/2023 (Stichtag: 01.01.2022)

Folgende Kennwerte und Trends sind hervorzuheben:

- Die Richtwerte von Wohnbauland im Stadtbereich Darmstadt liegen in einer Spanne von 500 bis 1.600 EUR/m². Sie wurden mehrheitlich um rund 40 % angehoben.
- Die höchsten Werte für gemischte Bauflächen befinden sich in der City. Dort ist die Ia-Lage mit 5.800 EUR/m² und die Ib-Lage mit 3.400 EUR/m² bewertet. Diese Werte blieben zur vorangegangenen Richtwertperiode 2020/2021 unverändert. Außerhalb der Innenstadt liegen die Werte für gemischte Bauflächen meistens zwischen 750 und 1.000 EUR/m².
- Die Werte für unbebaute Gewerbeflächen wurden in der Regel um 10 % angehoben. Je nach Lage sind die Werte zwischen 200 und 700 EUR/m² ausgewiesen.
- Der Richtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke blieb in der Gemarkung Darmstadt und allen Stadtteilen unverändert bei 4 EUR/m².

Die Richtwertübersichtskarte für das Stadtgebiet Darmstadt kann im Internet unter der Adresse des Gutachterausschusses Darmstadt im Stadtplanformat kostenfrei eingesehen werden (www.gaa-darmstadt.de). Parzellenscharf stehen die Darmstädter Richtwerte im hessenweiten Internetportal BORIS Hessen (www.boris.hessen.de) ebenso kostenfrei zur Verfügung.

Die folgende Abbildung zeigt die Preisentwicklung und große Streuung der Bodenpreise unbebauter Grundstücke in den vergangenen zwei Jahren. Die hohe Streuung hat in erster Linie ihre Ursache in Unterschieden im Maß der baulichen Ausnutzung. Aufgrund der relativ geringen Zahl werden für die Richtwertermittlung auch die Verkäufe bebauter Grundstücke analysiert.

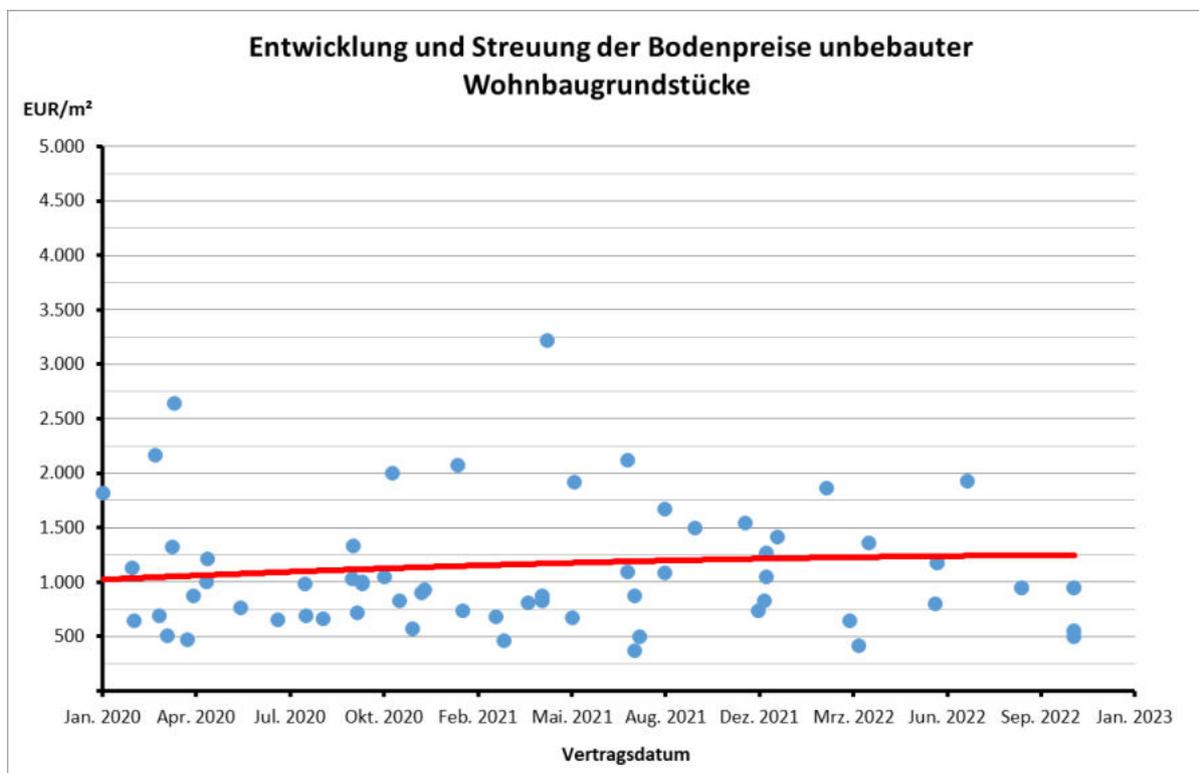


Abb. 8-2
Streuung der Bodenpreise der Jahre 2021 und 2022

9 WERTRELEVANTE DATEN

9.1 BODENPREISINDEX

Der Bodenpreisindex für Darmstadt wird anhand typischer Preise von Wohnbaugrundstücken in mäßiger, mittlerer und guter Lage ermittelt.

Die folgende Untersuchung (Abb. 9-1) enthält die Gegenüberstellung der Entwicklung des Bodenpreises für Wohnbauland der Jahre 1981 bis 2022 mit den vom statistischen Bundesamt erhobenen Verbraucherpreisen und den Einkommensverhältnissen (*Bruttomonatsverdienste der Angestellten*).

Es ist deutlich zu sehen, wie die Baulandpreise bis 1993 auf das Dreifache gegenüber 1981 anstiegen. Anschließend stagnierten die Preise, um in den Jahren 1996 bis 2000 zurück zu gehen. In der ersten Dekade des neuen Jahrtausends haben sich die Preise auf einem anhaltend hohen Niveau stabilisiert. Die in den Jahren 2010 bis 2014 zu beobachtende steigende Tendenz hat sich weiter verstärkt und übertrifft die bisherigen Entwicklungen.

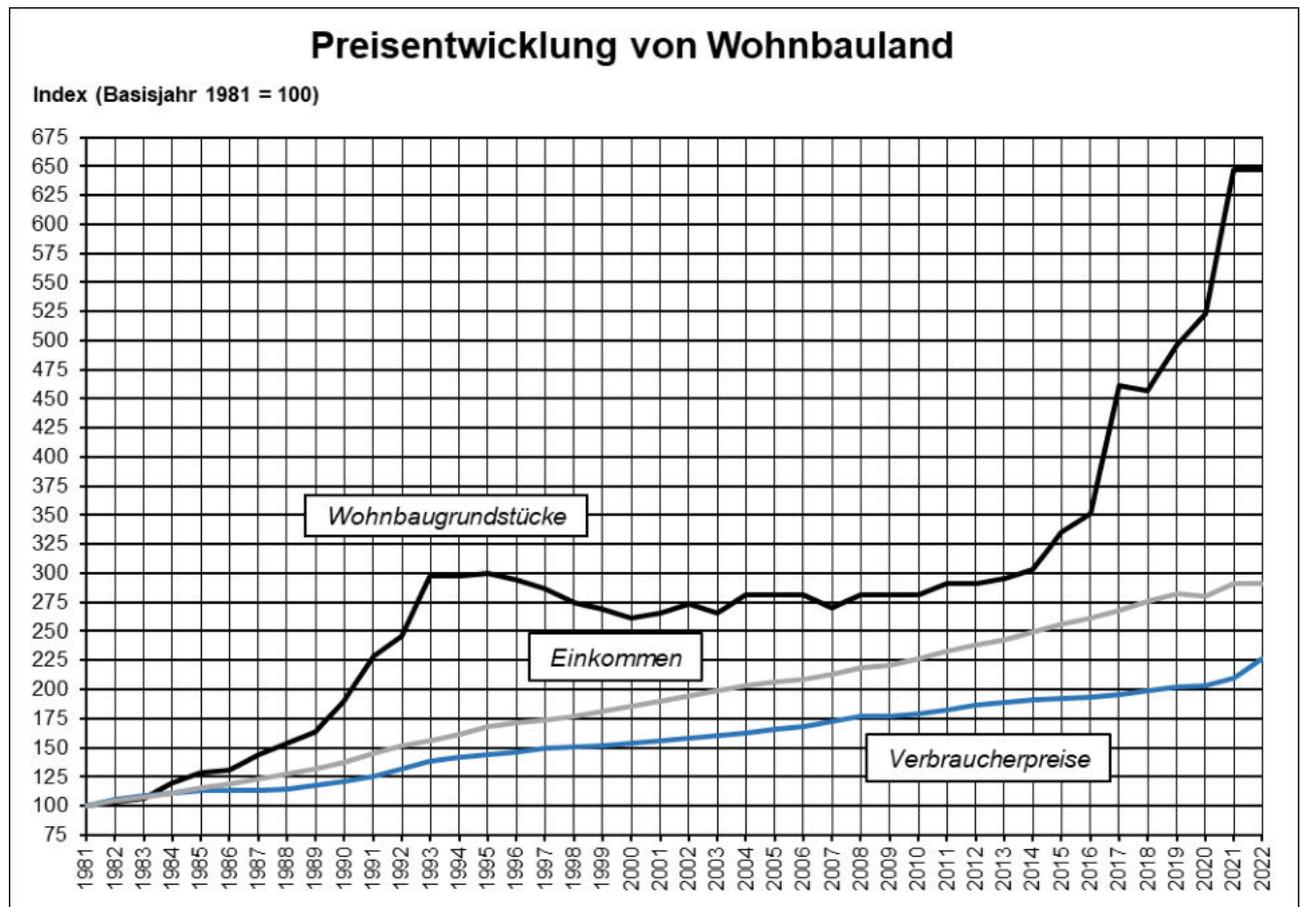


Abb. 9-1

Preisentwicklung von unbebautem Wohnbauland im Vergleich zu anderen Konjunkturdaten

9.2 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt zum Kaufzeitpunkt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze										
	Jahr	Wohnnutzung		Mischnutzung / Gewerbliche Nutzung						
		Baujahr		Gewerblicher Anteil						
		vor 1950	ab 1950	bis 50 %	bis 75 %	bis 100 %				
				Wohnen mit Büros, Läden, Dienstleistung	Vorw. Büro-nutzung	Einkaufsmärkte	Vorw. Läden (Citylage)	Hotels/ Gastst.	Industrie, Werkstatt	
Liegenschaftszinssatz [%]	2012	3,50	4,00	5,00	-	-	-	3,75*)	6,25*)	7,80*)
	2013	3,25	4,00	4,75	6,00*)	5,75*)	-	4,00*)	-	7,00*)
	2014	3,00	3,75	4,50*)	-	5,50*)	7,00*)	-	6,40*)	8,00*)
	2015	2,75	3,50	4,25*)	-	-	-	4,20*)	-	7,30*)
	2016	2,75	2,90	4,15	-	5,20*)	6,30*)	3,60*)	-	-
	2017	2,70	2,65	3,35	3,10	5,00	-	3,40	-	6,30
	2018	2,70	2,55	3,10	3,60	4,50	4,50	-	-	5,60
	2019	2,50*)	1,80	3,00	-	4,30	-	3,45*)	-	-
	2020	2,10	1,60	2,70	-	4,40	7,90	-	5,30**)	-
	2021	1,40	1,50	1,80	-	3,60	-	1,50	-	-
2022	1,10	1,30	-	-	3,80	-	-	-	-	
Standardabweichung [%]	2020	1,00	0,70	1,30	-	1,30	*)	-	*)	-
	2021	0,80	0,80	1,10	-	0,80	*)	*)	*)	-
	2022	0,90	0,9	-	-	0,8	-	-	-	-
Anzahl der Fälle	2020	5	9	7	-	*)	*)	-	*)	-
	2021	11	11	10	-	*)	-	*)	-	-
	2022	14	15	-	-	*)	-	-	-	-
Miete [EUR/m²]	2020	ø 8,77	ø 8,91	s. Mietspanne	-	s. Mietspanne	s. Mietspanne	-	26,67**)	-
	2021	ø 9,53	ø 9,00	s. Mietspanne	-	s. Mietspanne	-	s. Mietspanne	-	-
	2022	ø 9,59	ø 9,30	-	-	s. Mietspanne	-	-	-	-
Mietspanne [EUR/m²]	Wohnen	2020	7,01-10,42	7,97-10,72	6,47-11,71	-	-	-	-	-
		2021	7,03-13,27	5,13-10,78	6,53-14,80	-	-	-	10,00-10,00	-
		2022	7,03-13,27	6,70-13,26	-	-	-	-	-	-
	Büro	2020	-	-	9,09-12,89	-	7,70-11,04	-	-	-
		2021	-	-	7,58-9,45	-	8,02-10,77	-	9,51-9,51	-
		2022	-	-	-	-	8,93-10,75	-	-	-
	Laden	2020	-	-	30,00	-	-	13,6	-	-
		2021	-	-	8,89-12,23	-	8,95-24,55	-	9,91-52,44	-
		2022	-	-	-	-	-	-	-	-
	Wohn-/Nutzfl. [m²]	2020	ø 313	ø 402	ø 548	-	ø 8970	ø 1955	-	ø 75
		2021	ø 300	ø 537	ø 492	-	ø 2056	-	783,0	-
		2022	ø 305	ø 444	-	-	ø 7110	-	-	-
Anz. der Einheiten	2020	ø 7	ø 5	ø 7	-	ø 18	ø 1	-	ø 1	
	2021	ø 6	ø 9	ø 8	-	ø 16	-	4,0	-	
	2022	ø 5	ø 7	-	-	ø 13	-	ø 4	-	
Bodenwert [EUR/m²]	2020	ø 676	ø 742	ø 1186	-	ø 400	ø 200	-	ø 780	
	2022	ø 744	ø 790	ø 851	-	ø 520	-	5800,0	-	
	2022	ø 1110	ø 1023	-	-	ø 390	-	-	-	
Bodenwertspanne [EUR/m²]	2020	540-820	420-1100	650-3400	-	300-500	*)	-	*)	
	2021	610-850	600-940	540-1200	-	500-540	-	5800-5800	-	
	2022	900-1500	600-1400	-	-	300-550	-	5800-5800	-	
Restnutzungsdauer [Jahre]	2020	ø 30	ø 32	ø 30	-	ø 41	ø 30	26,0000	ø 30	
	2021	ø 33	ø 41	ø 35	-	ø 30	-	30,0	-	
	2022	ø 30	ø 30	-	-	ø 36	-	-	-	
Bewirtschaftungskosten [%]	2020	ø 18	ø 17	ø 16,80	-	ø 17,20	ø 10,80	-	ø 8,00	
	2021	ø 17	ø 18	ø 18	-	ø 17	-	13,8	-	
	2022	ø 17	ø 18	-	-	ø 17	-	-	-	

Abb. 9-2

Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes

*) Anm.: weniger als 5 Fälle; teilweise keine Angabe möglich (Datenschutz bzw. statistische „Ausreißer“)

***) Gaststättennutzung

Die sich aus der Tabelle (Abbildung 9-2) ergebenden Liegenschaftszinssätze sind nur grobe Durchschnittszahlen von teilweise sehr kleinen Stichproben. Sie müssen im Einzelfall nach sachverständiger Einschätzung objektspezifisch angepasst werden.

Die Zinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge durch eine Umkehrung des Rechengangs für das Ertragswertverfahren ermittelt. Dazu müssen neben dem Verkaufspreis die im Objekt erzielten Erträge bekannt sein. Außerdem ist es erforderlich, die Restnutzungsdauer auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und den Bodenwert abzuschätzen. Ältere Objekte fließen nur in die Auswertung ein, wenn ihnen noch eine Mindestrestnutzungsdauer von 30 Jahren unterstellt werden kann (*vor 2014: Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Mindestrestnutzungsdauer von 40 Jahren*). Als Bodenwert wird der Richtwert angehalten. Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Ertragswertrichtlinie angesetzt (*vor 2014: nach den Sätzen von SPRENGNETTER, Grundstücksbewertung: Arbeitsmaterialien*). Verkaufsfälle, bei denen sich erhebliche Abweichungen der tatsächlichen Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen nicht plausibel bereinigen lassen, werden nicht berücksichtigt.

Die folgende Abbildung 9-3 enthält das Ergebnis der Auswertung von vermieteten Eigentumswohnungen der letzten beiden Jahre auf der Basis der erzielten Mieten. Der Median des Liegenschaftszinssatzes ist praktisch unverändert.

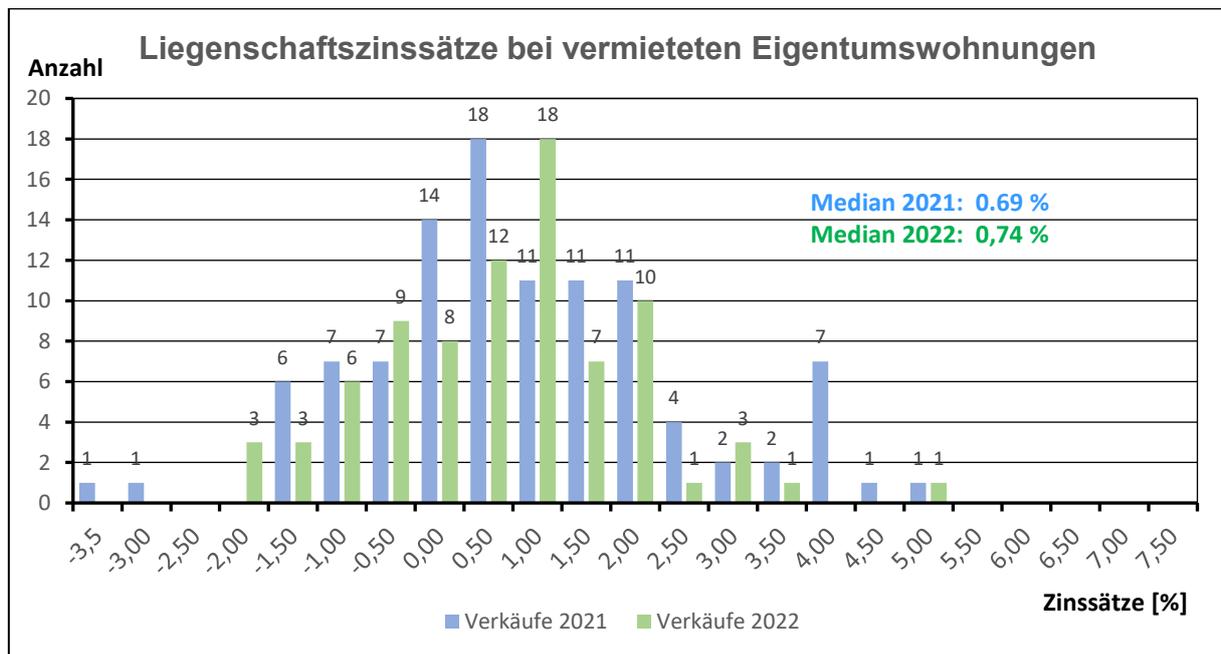


Abb. 9-3
Verteilung der Liegenschaftszinssätze bei vermieteten Eigentumswohnungen

Den Auswertungen des Jahres 2021 liegen 104 Verkäufe zugrunde. Die Mieten lagen zwischen 5,73 und 19,57 EUR/m² (*Median 10,52 EUR/m²*). Der Median des Rohertragsfaktor betrug 31,5. Im Jahr 2022 konnten 82 Verkäufe vermieteter Eigentumswohnungen ausgewertet werden. Bei dieser Grundmenge hatten die Mieten eine Spanne von 6,92 bis 27,11 EUR/m² (*Median 10,71 EUR*). Der Median des Rohertragsfaktors war mit 31,2 etwas geringer als im Vorjahr.

9.3 ERTRAGSFAKTOREN

Aus der oben erläuterten Anfrage bei den Erwerbern von Ertragsobjekten lassen sich auf einfache Weise auch Ertragsfaktoren ableiten, indem jeweils der Kaufpreis durch den Jahresrohertrag dividiert wird.

Im Umkehrschluss lassen sich durch Multiplikation des Jahresrohertrages mit dem entsprechenden Faktor (Abb. 9-4) Renditeimmobilien grob überschlägig bewerten. Diese Rechenmethode ist in Fachkreisen als „Maklerformel“ bekannt.

Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wichtige wertrelevante individuelle Eigenschaften einer Immobilie, wie z. B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie die Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert, nicht in die Berechnung eingehen.

Ertragsfaktoren (Kaufpreis / Jahresrohertrag)									
Jahr	Wohnnutzung		Mischnutzung / Gewerbliche Nutzung						
	Baujahr		Gewerblicher Anteil						
	vor 1950	ab 1950	bis 50 %	bis 75 %	bis 100 %				
			Wohnen mit Büros, Läden, Dienstleistung	Vorw. Büro- nutzung	Einkaufs- märkte	Vorw. Läden (Citylage)	Hotels/ Gastst. **)	Industrie, Werkstatt	
2012	16,9	16,7	15,5	-	-	-	17,5*)	12,9*)	10,5*)
2013	18,0	16,7	16,0	12,8*)	13,3*)	-	16,0*)	-	11,2*)
2014	20,3	17,4	15,4*)	-	14,5*)	12,3*)	-	13,9*)	10,2*)
2015	19,1	17,2	15,5*)	-	-	-	18,3*)	-	9,9*)
2016	19,6	19,9	15,4	-	14,3*)	12,9*)	18,3*)	-	-
2017	*)	20,7	17,1*)	18,5*)	14,6	-	21,0*)	-	12,9*)
2018	21,4	21,5	*)	19,8	17,4*)	16,0*)	-	-	13,9*)
2019	22,0*)	22,9	20,4	-	17,5	-	18,3*)	-	-
2020	22,4	27,0	21,2	-	16,6*)	10,4*)	-	15,8*) **)	-
2021	27,1	28,2	27,4	-	20,1*)	-	36*)	-	-
2022	32,8	27,3	-	-	16,8*)	-	-	-	-

Abb. 9-4

Entwicklung der Ertragsfaktoren

*) Anm.: weniger als 5 Fälle; teilweise keine Angabe möglich (Datenschutz bzw. statistische Ausreißer)

**) *Gaststättennutzung*

9.4 MARKTANPASSUNGSFAKTOREN FÜR SACHWERTE

Auch im vergangenen Jahr hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für jeden Verkaufsfall eines Ein- oder Zweifamilienhauses schematisiert den Sachwert ermittelt. Durch Vergleich der Sachwerte mit den tatsächlichen Kaufpreisen mit Hilfe der statistischen Analyse wurden Markt Anpassungsfaktoren abgeleitet (Abb. 9-5). Die punktierten Linien markieren die Bereiche, in denen zwei Drittel der Daten liegen.

Diese Kenngrößen können nur sachverständig angewendet werden, wenn das angewandte Rechenmodell bekannt ist.

Bei der Sachwertermittlung wurden die Normalherstellungskosten 2010 des jeweiligen Gebäudetyps und der aktuelle Bodenwert angesetzt. Umrechnungen des Bodenwertes wegen geringen Unterschieden in der baulichen Ausnutzung wurden nicht vorgenommen. Außenanlagen wurden mit 6 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt. Die Alterswertminderung wurde entsprechend den Empfehlungen der Immobilienwertermittlungsverordnung gleichmäßig linear ermittelt, wobei von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen wurde. Ältere Objekte fließen nur in die Auswertung ein, wenn ihnen noch eine Mindestrestnutzungsdauer von 25 Jahren unterstellt werden kann. Für Kfz-Einstellplätze wurden die nachfolgenden pauschalen Zeitwerte für die Baulichkeiten angesetzt, wobei die zugehörige Grundstücksfläche im Bodenwert enthalten ist: Garage: 5.000 EUR, Doppelgarage: 9.000 EUR, Carport: 3000 EUR.

Die Markt Anpassungsfaktoren werden nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Markt Anpassungsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis (KP)}}{\text{Vorläufiger Sachwert (SW)}}$$

Aus der Gesamtheit aller aus den Verkäufen eines Gebäudetyps ermittelten einzelnen Faktoren werden ausgleichende Kurven abgeleitet. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden die Anpassungsfaktoren nach Bodenwertniveau gegliedert. Mit Hilfe der sich aus diesen Kurven ergebenden Markt Anpassungsfaktoren können rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwerte modellkonform an die Marktlage angepasst werden:

$$\text{Verkehrswert} = \text{Vorläufiger Sachwert} \times \text{Markt Anpassungsfaktor}$$

Die Anwendung dieser Auswertung ersetzt nicht die sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

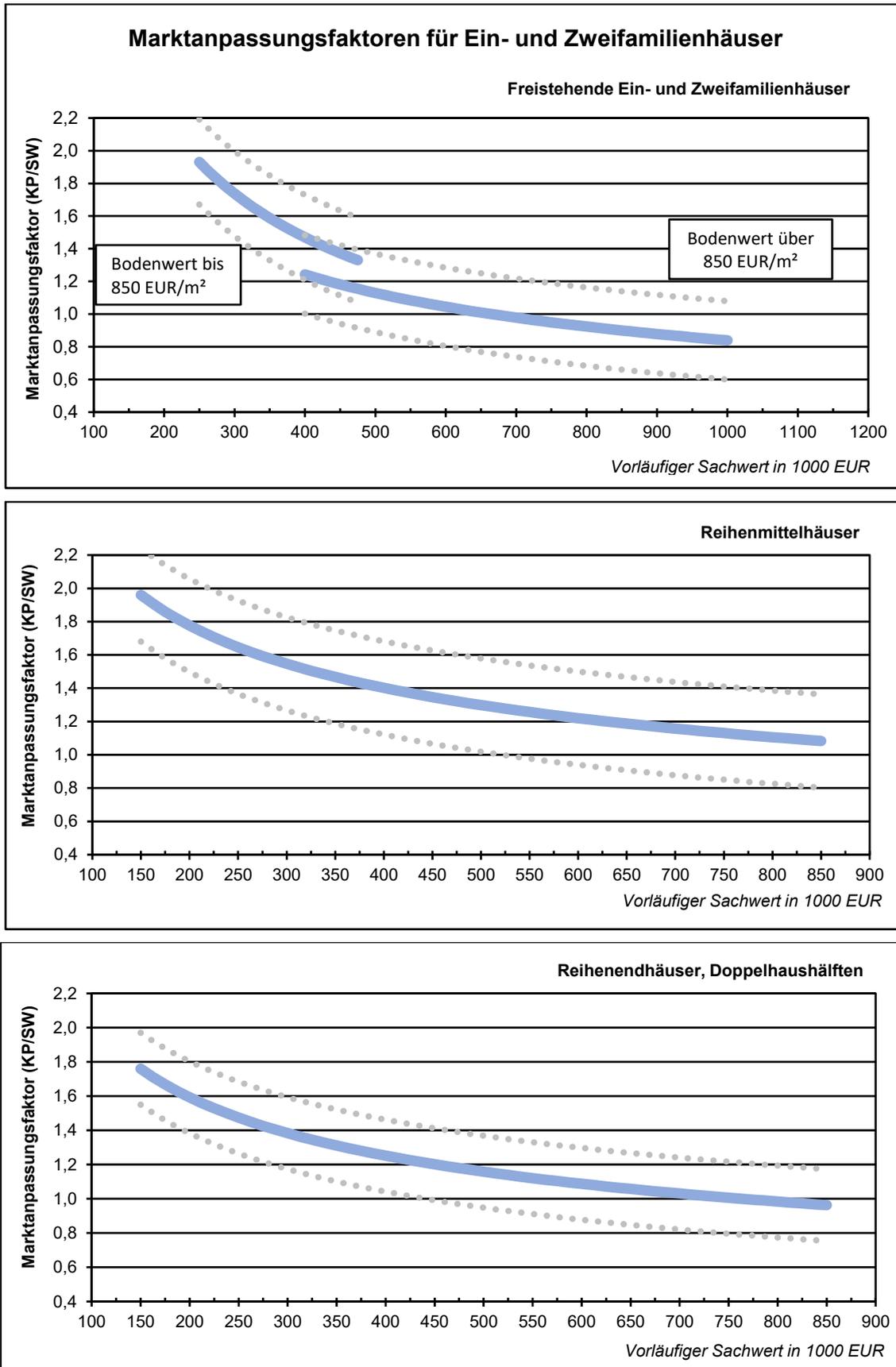


Abb. 9-5
 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Darmstadt
 Die punktierten Linien markieren die Bereiche, in denen zwei Drittel der Daten liegen.

9.5 PREISINDEX NEUGEBAUTER EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Untersuchung (Abb. 9-6) stellt die Preisentwicklung von Neubauwohnungen in Darmstadt, abgeleitet vom Median, dem Baukostenindex für die Errichtung von Wohngebäuden sowie der Entwicklung der Verbraucherpreise und der Einkommensverhältnisse (*Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer, ohne Sonderzahlungen*) der Jahre 1982 bis 2022 gegenüber.

Die Grafik zeigt, dass die Verkaufspreise von Neubauwohnungen Anfang der achtziger Jahre zunächst leicht stiegen. Ab 1984 erfolgte ein Preisrückgang, der sich bis 1987 fortsetzte.

Danach war wieder eine steigende Tendenz zu beobachten, die 1989 und 1990 zu einem explosionsartigen Preisanstieg führte. Dieser Anstieg ließ in den Folgejahren nach. Im Jahr 1996 begann ein Preisrückgang, der die vorherigen überproportionalen Preisanstiege wieder aufhob. Der Rückgang endete 2003. Nach einem kurzen Aufschwung in den beiden Folgejahren fielen die Preise zunächst bis 2007 annähernd auf das Niveau des Jahres 2003. Seitdem ist eine steigende Entwicklung zu beobachten, die seit dem Jahr 2011 rasant zugenommen hat.

Bezogen auf das Anfangsjahr der Indexreihe (1981) entwickelten sich die durchschnittlichen Preise von Neubaueigentumswohnungen trotz heftiger Auf-und-Ab-Bewegungen in Darmstadt bis zum Jahr 2013 geringer als die Bruttoeinkommen, aber stärker als die Verbraucherpreise und die Baukosten. Im Jahr 2015 überstieg der Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen erstmalig seit 1999 wieder das Niveau des Einkommensindex. Seitdem geht die Schere immer weiter auseinander.

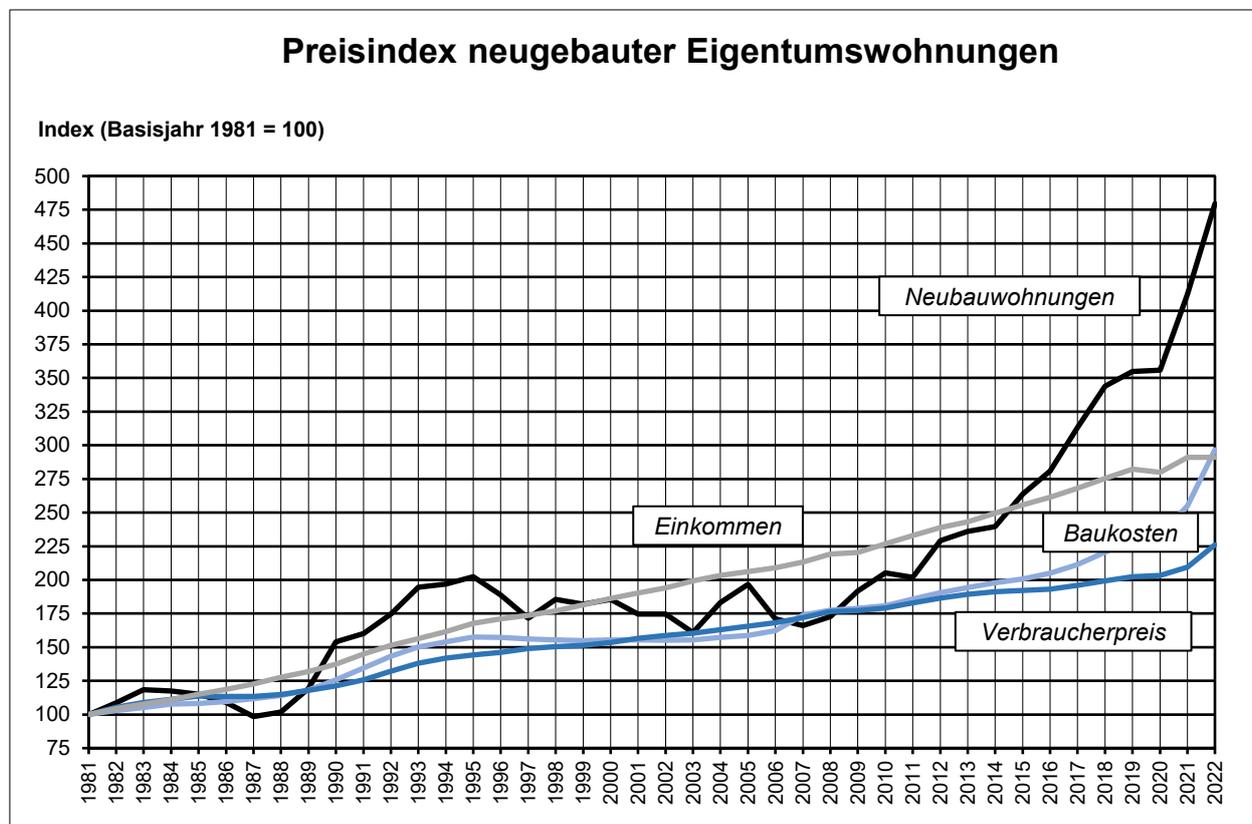


Abb. 9-6

Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen im Vergleich zu anderen Konjunkturdaten

10 VERGLEICHSAKTOREN FÜR ZWECKE DES BEWERTUNGSGESETZES

Zur Festsetzung der Erbschafts- und Schenkungssteuer müssen die Finanzämter entsprechend § 182 des Bewertungsgesetzes (BewG) Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren bewerten.

Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden, die von den Gutachterausschüssen regelmäßig zu ermitteln sind.

Die hessischen Gutachterausschüsse werten die Verträge, die Ihnen gemäß § 195 BauGB von den beurkundenden Stellen zugesendet werden, nach einheitlichen Standards aus. Bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren werden die Eigenheime in freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften unterteilt, das Wohnungseigentum wird nach Erstverkauf, Neubau und Wiederverkauf unterschieden. Die Vergleichsfaktoren werden zentral von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) als Gebädefaktoren gemäß § 193 BauGB ermittelt und nach der Auswertung mit den örtlichen Gutachterausschüssen abgestimmt.

Entsprechend der Forderung der Finanzverwaltung dürfen die mit Hilfe der Vergleichsfaktoren abgeleiteten Vergleichswerte in mindestens zwei Drittel aller Standardfälle nicht mehr als höchstens 20 % vom Verkehrswert abweichen.

Nachfolgend sind die für das Stadtgebiet Darmstadt anzuwendenden Tabellen abgedruckt. Ab Seite 87 finden Sie Erläuterungen, wie die Tabellen zu nutzen sind und Berechnungsbeispiele.

- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Aus der entsprechenden Basistabelle (Abb. 10-1 für freistehende Objekte, Abb. 10-3 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften) ist entsprechend der Wohnfläche und des Bodenwertniveaus zunächst ein Quadratmeterpreis als Grundwert zu entnehmen. Je nach Grundstücksgröße und Baujahrgruppe ist dieser Grundwert mit einem Zu- oder Abschlag zu versehen (Abb. 10-2 für freistehende Objekte, Abb. 10-4 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften). Erst danach ist die Multiplikation mit der Wohnfläche durchzuführen und man erhält den Vergleichswert der Immobilie.
- **Eigentumswohnungen:** Der sich aus der Tabelle (Abb. 10-5) ergebende Quadratmeterpreis kann zur Ermittlung des Vergleichswertes ohne weitere Anpassung mit der Wohnfläche multipliziert werden. Kfz-Einstellplätze werden durch gesonderte Faktoren berücksichtigt (Abb. 10-6).

Bei der Nutzung der Tabellen für steuerliche Zwecke wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des Erbschaftsteuerreformgesetzes verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser je Quadratmeter Wohnfläche (bezogen auf eine Grundstücksgröße von 700 m ² und das Baujahr 1980)									
Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich								
	300 bis 399 EUR/m ² (350 EUR/m ²)	400 bis 499 EUR/m ² (450 EUR/m ²)	500 bis 599 EUR/m ² (550 EUR/m ²)	600 bis 699 EUR/m ² (650 EUR/m ²)	700 bis 799 EUR/m ² (750 EUR/m ²)	800 bis 899 EUR/m ² (850 EUR/m ²)	900 bis 999 EUR/m ² (950 EUR/m ²)	1.000 bis 1.099 EUR/m ² (1.050 EUR/m ²)	1.100 bis 1.199 EUR/m ² (1.150 EUR/m ²)
	Vergleichsfaktor [EUR/m ²]								
100	4.989	5.502	6.014	6.527	7.039	7.552	8.064	8.577	9.089
110	4.646	5.112	5.578	6.044	6.510	6.976	7.442	7.907	8.373
120	4.360	4.787	5.214	5.641	6.068	6.495	6.922	7.350	7.777
130	4.118	4.512	4.906	5.301	5.695	6.089	6.483	6.878	7.272
140	3.910	4.276	4.643	5.009	5.375	5.741	6.107	6.473	6.839
150	3.731	4.072	4.414	4.756	5.097	5.439	5.781	6.122	6.464
160	3.573	3.894	4.214	4.534	4.854	5.175	5.495	5.815	6.136
170	3.434	3.736	4.037	4.339	4.640	4.942	5.243	5.545	5.846
180	3.311	3.596	3.880	4.165	4.450	4.735	5.019	5.304	5.589
190	3.201	3.470	3.740	4.010	4.279	4.549	4.819	5.089	5.358
200	3.101	3.357	3.614	3.870	4.126	4.382	4.639	4.895	5.151
210	3.011	3.255	3.499	3.743	3.987	4.231	4.475	4.720	4.964
220	2.929	3.162	3.395	3.628	3.861	4.094	4.327	4.560	4.793
230	2.855	3.078	3.300	3.523	3.746	3.969	4.192	4.415	4.637
240	2.786	3.000	3.213	3.427	3.641	3.854	4.068	4.281	4.495
250	2.723	2.928	3.133	3.338	3.543	3.748	3.953	4.158	4.363

Abb. 10-1: Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zu- und Abschläge zu den Vergleichsfaktoren bei Abweichungen im Baujahr und in der Grundstücksgröße freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser								
Grundstücks- größe [m ²]	Baujahrguppe							
	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 (2017)
	Korrekturwert in EUR/m ²							
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

Abb. 10-2: Korrekturwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Die Korrekturwerte sind unabhängig vom Bodenrichtwert**Beispiel: Freistehendes Einfamilienhaus**Baujahr: 1977, Wohnfläche: 156 m², Bodenrichtwert: 780 EUR/m², Grundstücksgröße: 600 m²

$$\begin{array}{rclclcl}
 (4.854 \text{ EUR/m}^2 & - & 217 \text{ EUR/m}^2) & \times & 156 \text{ m}^2 & = & 723.372 \text{ EUR} \\
 \text{(Vergleichsfaktor (Grundwert)} & & \text{+/- Korrekturwert)} & \times & \text{Wohnfläche} & = & \text{Vergleichswert} \\
 \text{Abb. 10-1} & & \text{Abb. 10-2} & & & &
 \end{array}$$

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften je Quadratmeter Wohnfläche (bezogen auf eine Grundstücksgröße von 300 m ² und das Baujahr 1990)									
Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich								
	300 bis 399 EUR/m ² (350 EUR/m ²)	400 bis 499 EUR/m ² (450 EUR/m ²)	500 bis 599 EUR/m ² (550 EUR/m ²)	600 bis 699 EUR/m ² (650 EUR/m ²)	700 bis 799 EUR/m ² (750 EUR/m ²)	800 bis 899 EUR/m ² (850 EUR/m ²)	900 bis 999 EUR/m ² (950 EUR/m ²)	1.000 bis 1.099 EUR/m ² (1.050 EUR/m ²)	1.100 bis 1.199 EUR/m ² (1.150 EUR/m ²)
	Vergleichsfaktor [EUR/m ²]								
80	4.805	5.216	5.628	6.039	6.450	6.861	7.272	7.684	8.095
90	4.492	4.858	5.224	5.589	5.955	6.320	6.686	7.051	7.417
100	4.242	4.571	4.900	5.229	5.558	5.887	6.216	6.545	6.874
110	4.038	4.337	4.636	4.935	5.234	5.533	5.832	6.131	6.430
120	3.867	4.141	4.415	4.690	4.964	5.238	5.512	5.786	6.060
130	3.723	3.976	4.229	4.482	4.735	4.988	5.241	5.494	5.747
140	3.599	3.834	4.069	4.304	4.539	4.774	5.009	5.244	5.479
150	3.492	3.711	3.931	4.150	4.369	4.589	4.808	5.027	5.246
160	3.398	3.604	3.809	4.015	4.221	4.426	4.632	4.837	5.043
170	3.315	3.509	3.702	3.896	4.089	4.283	4.476	4.670	4.863
180	3.242	3.425	3.607	3.790	3.973	4.156	4.338	4.521	4.704
190	3.176	3.349	3.522	3.695	3.869	4.042	4.215	4.388	4.561
200	3.117	3.281	3.446	3.610	3.775	3.939	4.104	4.268	4.433

Abb. 10-3: Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zu- und Abschläge zu den Vergleichsfaktoren bei Abweichungen im Baujahr und in der Grundstücksgröße bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften									
Grundstücks- größe [m ²]	Baujahrguppe								
	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 (2017)	
	Korrekturwert in EUR/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	

Abb. 10-4: Korrekturwerte für Reihenhäusern und Doppelhaushälften
Die Korrekturwerte sind unabhängig vom Bodenrichtwert

Beispiel: Doppelhaushälfte
 Baujahr: 1980, Wohnfläche: 125 m², Bodenrichtwert: 600 EUR/m², Grundstücksgröße: 250 m²

(4.482 EUR/m ²	-	264 EUR/m ²)	×	125 m ²	=	527.250 EUR
(Vergleichsfaktor (Grundwert)		+/- Korrekturwert)	×	Wohnfläche	=	Vergleichswert
Abb. 10-3		Abb. 10-4				

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen je Quadratmeter Wohnfläche										
Baujahr	Bodenrichtwertbereich									
	300 bis 399 EUR/m ² (350 EUR/m ²)	400 bis 499 EUR/m ² (450 EUR/m ²)	500 bis 599 EUR/m ² (550 EUR/m ²)	600 bis 699 EUR/m ² (650 EUR/m ²)	700 bis 799 EUR/m ² (750 EUR/m ²)	800 bis 899 EUR/m ² (850 EUR/m ²)	900 bis 999 EUR/m ² (950 EUR/m ²)	1.000 bis 1.099 EUR/m ² (1.050 EUR/m ²)	1.100 bis 1.199 EUR/m ² (1.150 EUR/m ²)	1.200 bis 1.399 EUR/m ² (1.250 EUR/m ²)
	Vergleichsfaktor [EUR/m ²]									
1970-1979 (1975)	2.930	3.080	3.230	3.380	3.530	3.680	3.830	3.980	4.130	4.281
1980-1989 (1985)	3.077	3.228	3.378	3.528	3.678	3.828	3.978	4.128	4.278	4.428
1990-1999 (1995)	3.225	3.375	3.525	3.675	3.825	3.975	4.125	4.276	4.426	4.576
2000-2009 2005	3.373	3.523	3.673	3.823	3.973	4.123	4.273	4.423	4.573	4.723
2010-2017 (2014)	3.505	3.655	3.806	3.956	4.106	4.256	4.406	4.556	4.706	4.856
ab 2018 (Erstbezug)	4.086	4.360	4.634	4.908	5.182	5.456	5.730	6.003	6.277	6.551

Abb. 10-5: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Wertangaben für Kfz-Stellplätze						
	Tiefgarage		Einzelgarage		Stellplatz im Freien	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Vergleichsfaktor [EUR/Einstellplatz]					
Darmstadt	20.000	24.000	15.000	20.000	10.000	15.000

Abb. 10-6: Vergleichsfaktoren für Stellplätze

Beispiel: Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz						
Baujahr: 1997, Wohnfläche: 71 m ² , Bodenrichtwert: 950 EUR/m ² , 1 TG-Stellplatz						
Wohnung	4.125 EUR/m²	×	71 m²	=	292.875 EUR	
	Vergleichsfaktor <i>Abb. 10-5</i>	×	Wohnfläche	=	Vergleichswert	
TG-Stellplatz	20.000 EUR/m²	×	1	=	20.000 EUR	
	Vergleichsfaktor <i>Abb. 10-6</i>	×	Anzahl	=	Vergleichswert	

Hinweis: Herausgeberin der Broschüre „Vergleichsfaktoren der Gutachterausschüsse des Landes Hessen 2023“ ist die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Der Bericht mit Vergleichsfaktoren kann im Downloadbereich des Geodatenservers Hessen (<https://gds.hessen.de>) kostenlos heruntergeladen werden.

11 MIETEN

11.1 GEWERBLICHE MIETEN

Die bei der IHK Frankfurt am Main angesiedelte Initiative PERFORM Zukunftsregion Frankfurt Rhein/Main hat in Zusammenarbeit mit allen umliegenden Kammern eine Übersicht unter dem Titel „Gewerbemieten in Frankfurt Rhein/Main 2022“ veröffentlicht. Darin sind für Darmstadt folgende gewerbliche Mietpreise zusammengestellt:

Gewerbliche Mietpreise			
Nutzung		von ...	bis ...
		[EUR/m ²]	
Büroflächen			
Stadtmitte	Elisabethenstraße, obere Rheinstraße, Grafenstraße, Fußgängerzone	10,00	14,00
Verlegerviertel	Berliner Allee, Havelstraße, Holzhofallee, Birkenweg, Spreestraße	9,80	13,50
Telekom-City	Hilpertstraße, Am Kavalleriesand bis Rheinstraße	9,90	13,00
Europaviertel	Hauptbahnhof, Rheinstraße, Traubenweg	11,80	13,50
Industriegebiet Nord, Industriegebiet West	Rößlerstraße, Pallaswiesenstraße, Dolivostraße, Landwehrstraße	8,00	13,00
Bürgerparkviertel (Messplatz Nord)	Alsfelder Straße, Marburger Straße, Schottener Weg	7,80	12,50
Mornewegviertel (Bahnhofsgebiet)	Platz der Deutschen Einheit, Mornewegstraße, Goebelstraße, untere Rheinstraße	9,50	10,50
Kelley-Quartier	Hilpertstraße, Haardring, Eschollbrücker Straße	8,00	13,50
Industriegebiet Bunsen-/Haasstr.	Bunsenstraße, Staudingerstraße, Haasstraße	8,00	8,50
Industriegebiet Arheilgen	Borsigstraße, Röntgenstraße, Guerickeweg	7,00	13,00
Bessungen (Darmstadt Süd)	Heidelberger Straße, Eschollbrücker Straße, Bessunger Straße	9,00	13,00
Einzelhandelsflächen			
Innenstadt	1-a-Lage	17,00	49,00
	1-b- und Nebenlage	10,50	19,00
Stadtteile	1-a-Lage	15,00	18,00
	1-b- und Nebenlage	keine Angabe	
Gastronomieflächen	Innenstadt, 1-a-Lage	8,00	21,50
Lager-, Logistik-, Produktionsflächen	Innenstadt	5,00	7,00

Abb. 11-1

Gewerbliche Mieten in Darmstadt (Stand Februar 2022)

Quelle: <https://www.perform-frankfurtrheinmain.de/gewerbemieten/>

Den Nutzungen und Lagemerkmale liegen folgende Definitionen zu Grunde:

Eine **Bürofläche** ist der Bereich, an dem primär am Schreibtisch gearbeitet wird. Dabei kann sich die Fläche in reinen Büroimmobilien oder in gemischt genutzten Gebäuden befinden.

Als **Einzelhandelsflächen** gelten Standardflächen bis rund 120 Quadratmetern Verkaufsfläche. Flächen in Einkaufszentren werden nicht berücksichtigt.

Zu den **Gastronomieflächen** zählen Immobilien, die über die erforderlichen bzw. vorhandenen baulichen technischen Anlagen (u. a. Zu- und Abluftanlagen, Kälte- und Kühleinrichtungen, Gäste-Toiletten) verfügen.

Gastronomieflächen werden ausschließlich in 1-a-Lagen, die Einzelhandelsflächen anhand ihres Standortes in 1-a- sowie in 1-b- und Nebenlagen unterteilt:

1-a-Lage: höchste Fußgängerfrequenz, zentrale Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld, umfassender Branchenmix (Hotspotlage). In den A-Lagen findet sich die höchste Geschäftsdichte mit Einschluss von Magnet- und häufig Filialbetrieben. Gute Verkehrsanbindung und ausreichend Parkmöglichkeiten.

1-b- und Nebenlage: solide Fußgängerfrequenz, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eingeschränkter Branchenmix, weniger dichter Geschäftsbesatz als in den 1-a-Lagen. Nicht optimale Verkehrsanbindung oder eingeschränkte Parkmöglichkeiten.

Für **Hallen-, Logistik- und Produktionsflächen** wird von einer Standardfläche mit einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen: Starkstromanschluss, Deckenhöhe mindestens fünf Meter, beheizbar, Rampentore oder ebenerdige Einfahrt. Die Preise schließen größere Büro- und Sozialflächen (ca. > zehn Prozent der Gesamtfläche) aus. Der Mietpreis kann nach oben oder unten abweichen, wenn Kriterien über- oder untererfüllt sind.

Lager- und Abstellflächen: Hierbei handelt es sich um befestigte oder unbefestigte Außenlagerflächen. Eine teilweise Überdachung ist möglich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält im Zusammenhang mit der Führung der Kaufpreissammlung und der Vorbereitung von Wertgutachten zahlreiche Daten zu Mieten und Pachten. Abbildung 11-2 zeigt die Verteilung der Mieten von Büros und Praxisräumen in Darmstadt, die in den letzten Jahren vereinbart wurden (ab dem Jahr 2020).

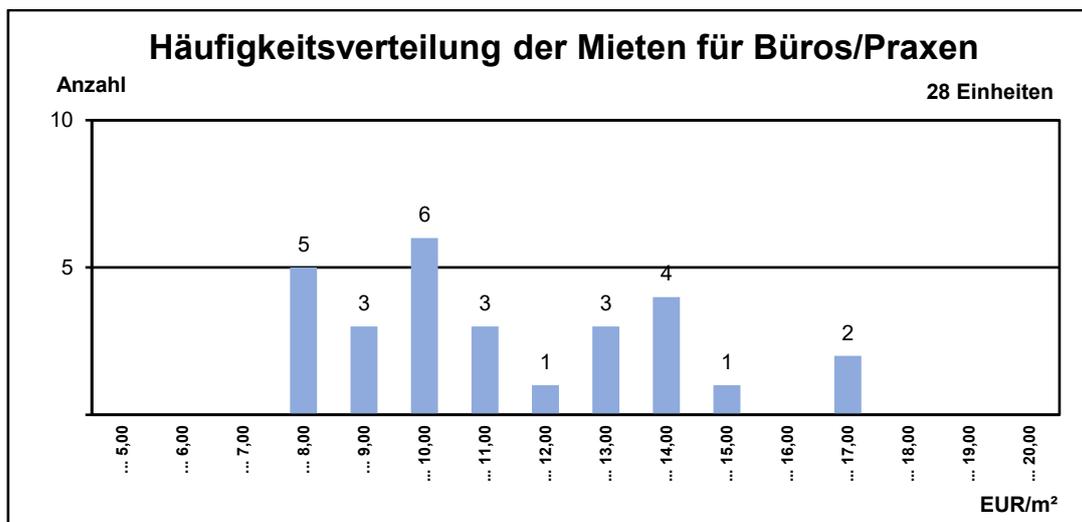


Abb. 11-2

Verteilung der Mieten von Büros und Praxisräumen aus Vereinbarungen der letzten drei Jahre
 Quelle: Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Das Bild der Ladenmieten aus den letzten Jahren (ab 2020) sieht folgendermaßen aus:

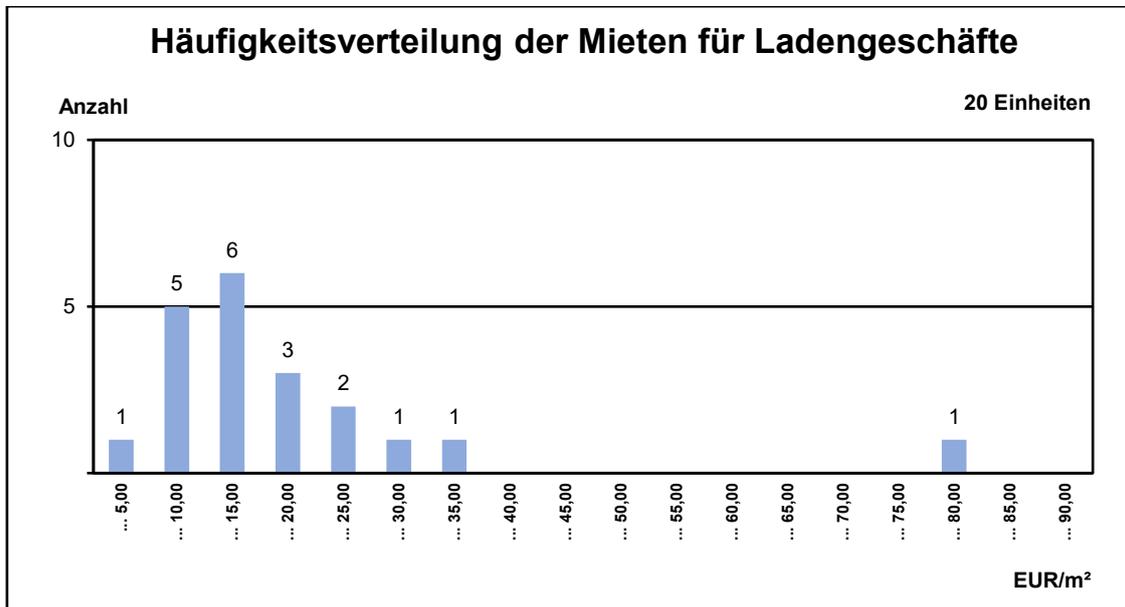


Abb. 11-3

Verteilung der Ladenmieten aus Vereinbarungen der letzten drei Jahre in Darmstadt
 Quelle: Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

11.2 WOHNUNGS- UND STELLPLATZMIETEN

Im Auftrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt wurde 2022 in Zusammenarbeit mit dem Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V., dem Haus & Grund Darmstadt e.V., der Bauverein AG Darmstadt und dem Amtsgericht Darmstadt sowie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) erstellt.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgt durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. Die Erarbeitung des Mietspiegels wird durch eine Kommission begleitet. Die Kommission setzt sich zusammen u. a. aus Vertretern der Stadt Darmstadt, der Vermieter- und der Mieterverbände, dem Amtsgericht Darmstadt und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Wohnungen in Darmstadt. Die Durchschnittsmiete des aktuellen Mietspiegels beträgt 10,44 EUR/m² gegenüber 8,89 EUR/m² im Mietspiegel 2018, die sich über eine konjunkturelle einmalige Fortschreibung im Jahr 2020 auf einen Betrag von 9,18 EUR/m² erhöhte.

Der Mietspiegel enthält eine Basistabelle zur Bestimmung der durchschnittlichen Nettomiete. Sie ist nach Wohnfläche und Baujahresklassen gegliedert. In einem zweiten Schritt werden durch Zu- und Abschläge weitere Kriterien berücksichtigt:

- Lage
(Unterscheidung von drei Wohnlagenklassen)
- Wohnungsmerkmale /-ausstattung
(u. a. Umfang der Heizmöglichkeiten, Standard der Sanitäranlagen, Qualität der Fußböden)
- Gebäudemerkmal, Gebäudeausstattung
(u. a. Gebäudeart, Modernisierungsgrad)
- Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Der aktuelle Mietspiegel kann im Internet auf der Homepage der Wissenschaftsstadt Darmstadt (www.darmstadt.de) unter der Rubrik „Leben in Darmstadt“ im Menüpunkt „Wohnen“ als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Auskünfte zum Mietspiegel gibt das Amt für Wohnungswesen, Frankfurter Straße 71, 64293 Darmstadt, Tel. 06151 13-2796, E-Mail: wohnungsamt@darmstadt.de

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen ebenfalls zahlreiche aktuelle Daten zu Wohnungsmieten vor, die in den letzten Jahren (ab dem Jahr 2020) vereinbart wurden. Sie können zwar keinen Anspruch auf Repräsentativität erfüllen, sind aber dennoch eine wichtige Momentaufnahme. Der Median dieser Mieten liegt bei 10,98 EUR/m², die Häufigkeitsverteilung dieser Daten sieht folgendermaßen aus:

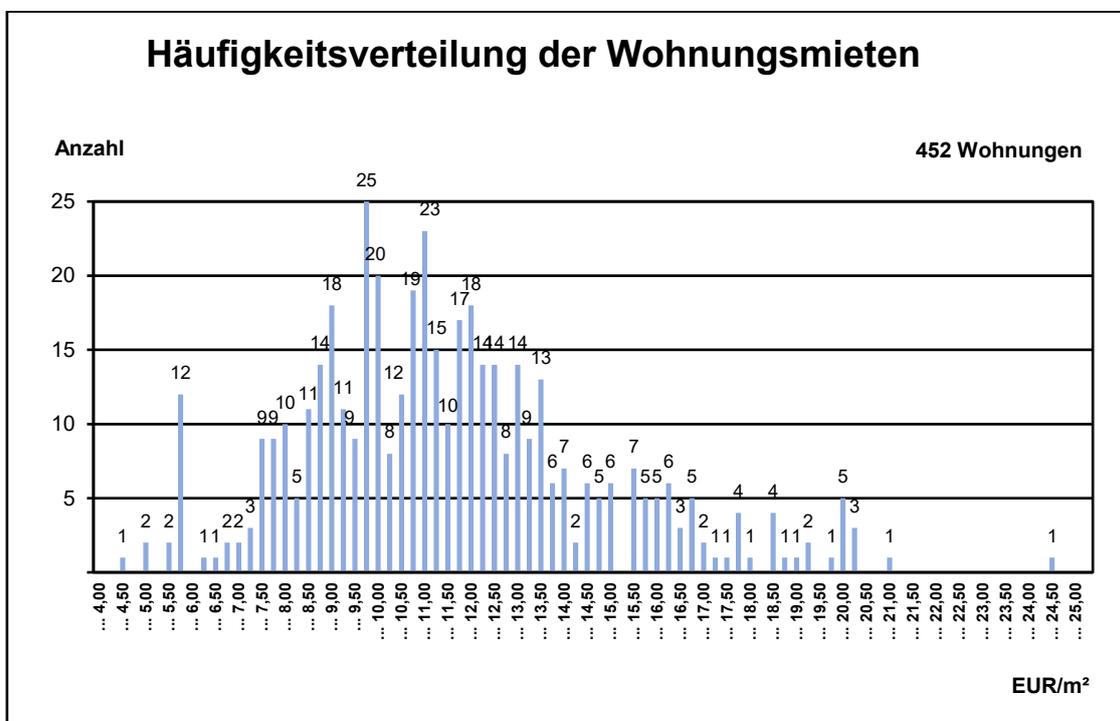


Abb. 11-4

Verteilung der Wohnungsmieten aus Vereinbarungen der letzten drei Jahre in Darmstadt
Quelle: Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Für Stellplätze konnte folgendes Mietenspektrum ermittelt werden:

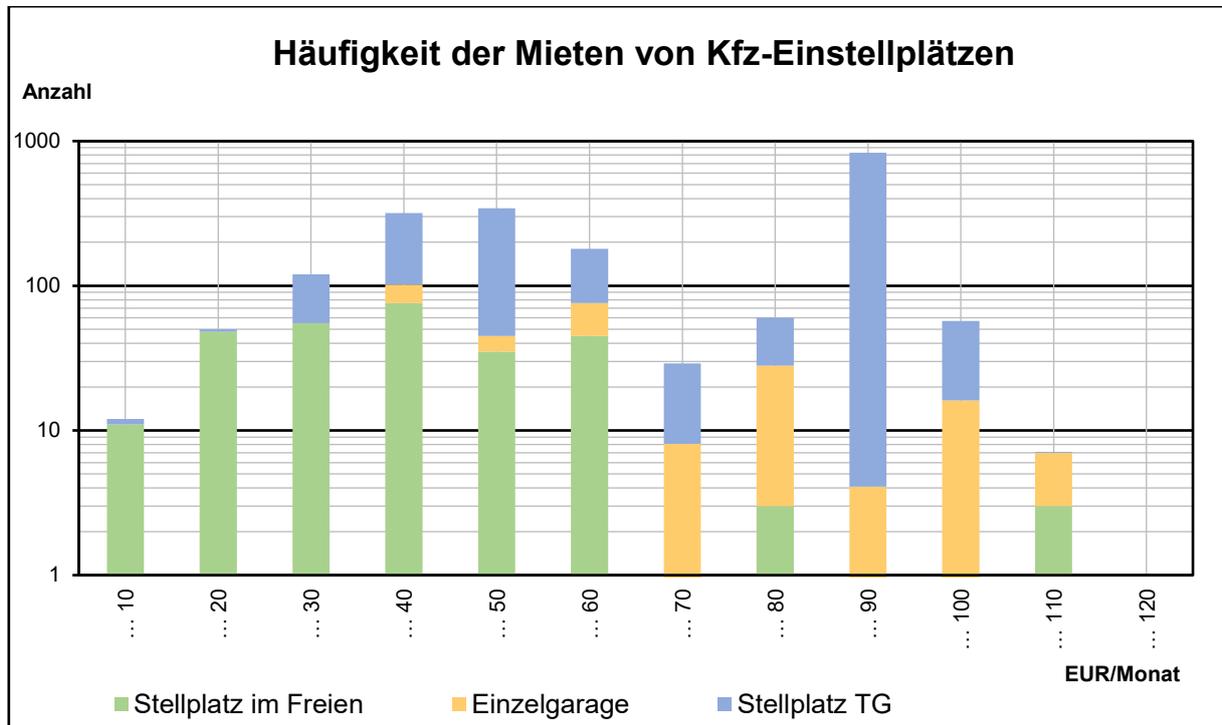


Abb. 11-5

Verteilung der Stellplatzmieten aus Vereinbarungen der letzten drei Jahre in Darmstadt – Logarithmische Skalierung
 Quelle: Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

12 SONSTIGE ANGABEN

Von Jahresbeginn bis Mitte März 2023 gingen 276 Verträge zur Übernahme in die Kaufpreissammlung ein. Davon wurden bis Redaktionsschluss 258 Fälle ausgewertet (Abb. 12-1).

Ausblick 2023 - Auswertungsstand 23.03.2022					
Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
Allgemeine Daten					
Registrierte Veräußerungen			Anzahl		
insgesamt	1361	1562	1611	1136	258
dar. Wohnungseigentum	849	1.123	1.112	705	151
dar. bebaute Grundstücke	420	337	393	345	85
dar. unbeb. Grundstücke	92	102	106	86	22
Geldumsatz			Mio. EURO		
insgesamt	973,88	818,76	872,06	568,38	74,22
dar. Wohnungseigentum	218,86	301,17	297,74	202,18	30,25
dar. bebaute Grundstücke	652,95	456,11	480,52	308,91	42,39
dar. unbeb. Grundstücke	102,07	61,48	93,80	57,29	1,58
Bebaute Grundstücke					
Anzahl/Mittelpreis in 1000 EUR					
Reihenmittelhäuser	39/452	30/480	38/572	30/549	4/562
dar. Neubauten	3/557	*/770	*/880	-/-	-/-
Reihenendhäuser	21/528	13/552	23/671	13/533	-/-
dar. Neubauten	-/-	*/650	-/-	-/-	-/-
Doppelhaushälften	36/437	32/527	39/630	23/585	3/507
dar. Neubauten	*/571	*/775	3/905	-/-	-/-
Freistehende EFH	96/632	67/669	73/646	72/724	20/537
Zweifamilienhäuser	21/557	18/715	20/735	16/833	4/634
Mehrfamilienhäuser	40/4363	34/1008	40/1421	49/1321	6/869
Gemischt genutzte Gebäude	22/1338	21/3731	29/1818	10/1470	*/1430
Gewerblich genutzte Gebäude	25/9100	11/7260	16/10889	8/11365	*/165
Bodenpreise					
Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²					
Wohnbauflächen	27/1116	33/1055	24/1292	15/960	*/760
Gewerbeflächen	3/240	3/353	*/220	*/416	-/-
Landwirtschaftl. Flächen	7/4,32	17/4,18	20/4,68	16/3,88	-/-
Gartenland	4/23	4/20	10/18	4/9	-/-
Eigentumswohnungen					
Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²					
Erstverkäufe Neubau	175/5179	224/5225	182/5950	93/6880	9/8585
Erstverkäufe Umwandlung	90/3568	213/3115	124/5245	35/4616	8/3960
Wiederverkäufe	393/3314	473/3458	496/4120	365/4404	81/4030

Abb. 12-1

Ausblick auf den Darmstädter Immobilienmarkt 2023

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Mitglieder

Vorsitzender: Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Krichbaum
Stellv. Vorsitzender: Dipl.-Ing. Norbert Bickelhaupt

Weitere Mitglieder:

Dipl.-Ing. (FH) Beatrix Hackländer	Dipl.-Ing. Matthias Paul
Dipl.-Ing. Pan Hoffmann	Dr. Dipl.-Ing. Petra Schumacher
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Jöckel	Prof. Dr.-Ing. Michael Sohni
Dipl.-Immobilienwirtin Kerstin Keil	Dipl.-Ing. (FH) Sigrid Stahl
Prof. Dr.-Ing. Hans-Joachim Linke	Dipl.-Ing. Gabriele Stephan
Prokurist German Nogueira	Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger
Dipl.-Finanzwirt Jakob Oppelender	Dipl.-Ing. Jörg Zimmermann

Geschäftsstelle

Dipl.-Ing. (FH) Monika Koch, <i>Geschäftsstellenleitung</i>	Zi. 1.04-1.05	06151 13-2620
Dipl.-Geogr. Martina Jahnel, <i>Statistische Basisdaten</i>	Zi. 1.52	06151 13-2147
Dipl.-Ing. (FH) Heiko Meyer, <i>Allgemeine Auskünfte</i>	Zi. 1.06-1.07	06151 13-2619
<i>Telefax:</i>		06151 13-3684
<i>E-Mail:</i>		info@gaa-darmstadt.de

Adressen

Hausanschrift: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses befindet sich im Stadthaus West, Mina-Rees-Straße 10, 64295 Darmstadt, 1. OG (Südflügel)

Bus: Linie K Haltestelle: Mina-Rees-Straße

Sprechzeiten: Dienstag und Freitag: 8:00 - 12:00 Uhr

Mittwoch: 14:00 - 16:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Postanschrift: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
Geschäftsstelle
Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Internet

www.gaa-darmstadt.de

Gebühren		
1 Gutachten		
	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke/ Eigentumswohnungen
Verkehrswert [bis unter ... EUR]	Gebühr [EUR]	
50.000,-	900,-	1.250,-
100.000,-	1.000,-	1.500,-
200.000,-	1.100,-	1.800,-
300.000,-	1.200,-	2.100,-
400.000,-	1.300,-	2.350,-
500.000,-	1.400,-	2.600,-
750.000,-	1.600,-	2.800,-
1.000.000,-	1.800,-	3.000,-
je weitere 250.000,- bis unter 25.000.000,-	80,-	160,-
ab 25.000.000,- je weitere 1.000.000,-	55,-	110,-
<i>zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer</i>		
2 Schriftliche Richtwertauskünfte		20,- EUR je Richtwert
3 Richtwertübersichtskarte 1 : 15.000		60,- EUR
4 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Je Bewertungsfall einschl. bis zu 10 Vergleichsfälle 120,- EUR jeder weitere Vergleichsfall 5,- EUR	
5 Immobilienmarktbericht (Download)		kostenlos
Abholung oder Zusendung in Papierform		40,- EUR

Grundlage der vorstehenden Tabelle bildet die aktuelle Verwaltungskostenordnung des zuständigen Ministeriums.

Anschriften ausgewählter benachbarter Gutachterausschüsse

Stadt FRANKFURT AM MAIN**HESSEN**

c/o Magistrat der Stadt	Tel.: 069 212-36781
Stadtvermessungsamt	Fax: 069 212-9730782
Kurt-Schumacher-Straße 10	gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
60311 Frankfurt am Main	www.gutachterausschuss.frankfurt.de

Stadt OFFENBACH AM MAIN

c/o Magistrat der Stadt	Tel.: 069 8065-2881
Stadtvermessungsamt	gutachterausschuss@offenbach.de
Berliner Straße 60	www.offenbach.de
63065 Offenbach am Main	

Landeshauptstadt WIESBADEN

c/o Magistrat der Stadt	Tel.: 0611 31-6352
Tiefbau- und Vermessungsamt	gutachterausschuss@wiesbaden.de
Gustav-Stresemann-Ring 15	www.wiesbaden.de
65189 Wiesbaden	

**Landkreis BERGSTRASSE • Landkreis DARMSTADT-DIEBURG •
 Landkreis GROß-GERAU • ODENWALDKREIS • Landkreis OFFENBACH**

c/o Amt für Bodenmanagement	Tel.: 0611 535-8904
Heppenheim	Fax: 0611 32760-5390
Odenwaldstraße 6	gs-gaa-afb-hp@hvbg.hessen.de
64646 Heppenheim	www.hvbg.hessen.de/immobilienwerte

Landeshauptstadt MAINZ**RHEINLAND-PFALZ**

c/o Stadtverwaltung Mainz	Tel.: 06131 12-3647
Bauamt	gutachterausschuss@stadt.mainz.de
Zitadelle, Bau C	
Am 87er Denkmal	
55131 Mainz	

Stadt ASCHAFFENBURG**BAYERN**

c/o Stadtverwaltung Aschaffenburg	Tel.: 06021 330-1266
Dalbergstraße 15	Fax: 0 6021 330-629
63739 Aschaffenburg	gutachterausschuss@aschaffenburg.de

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen

ZGGH

c/o Hessisches Landesamt	Tel.: 0611 535-5575
für Bodenmanagement und	Fax: 0611 327-605085
Geoinformation	info.zggh@hvbg.hessen.de
Schaperstraße 16	www.hvbg.hessen.de/immobilienwerte
65195 Wiesbaden	

Register

- Ackerland s. landwirtschaftliche Flächen
 Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse 98
 Arbeitnehmer 24
 Arbeitslosigkeit 24
 Altersgruppen der Marktteilnehmer 33 ff.
- Bauerwartungsland 39 ff.
 Baufertigstellungen 23
 Baugenehmigungen 23
 Baukostenindex 85
 Bebaute Grundstücke
 - Durchschnittspreise von Neubauten 52
 - Entwicklung der Verkäufe 44 f.
 - Ertragsfaktoren 82
 - Flächenumsätze 27 f., 48
 - Geldumsätze 27 f., 46
 - Gliederung nach Baujahren 51
 - Gliederung nach Grundstücksgrößen 49
 - Gliederung nach Kaufpreishöhen 47
 - Gliederung nach Stadtteilen 50
 - Grundstücksgrößen von Wohngrundstücken 49
 - Liegenschaftszinssätze 80 f.
 - Marktanpassungsfaktoren 83 f.
 Bevölkerungsstatistik 23
 Bewertungsgesetz 86
 Bodenpreise 41 f.
 Bodenpreisindex 79
 Bodenrichtwerte
 - im Internet 9, 77
 - Richtwertauskünfte 9, 97 f.
 - Richtwertkarten 9, 97
 - Tabellenübersicht der Richtwerte 77
 - Fragen zu Bodenrichtwerten 14 f.
 Büros 74 f., 80
- Chronik 2022 19 ff.
- Darmstadt-Chronik 2022 19 ff.
 Demografische Analyse der Marktteilnehmer
 - Einfamilienhausmarkt 33 ff.
 - Wohnungseigentumsmarkt 36 ff.
 Doppelhaushälften
 - Gesamtüberblick 45, 47 ff.
 - Grundstücksgrößen 49
 - Marktanpassungsfaktoren 83 f.
 - Neubauten 52
 - Vergleichsfaktoren 86 ff.
- Eigentumsübergänge, Entwicklung 26
 Eigentumswohnungen
 - Einfamilienhäuser in Wohnungseigentum 68 f.
 - Erstverkäufe 59 f., 61 ff., 71
 - Häufigkeit der Kaufpreishöhen 57
 - Häufigkeit der Quadratmeterpreise 57 f.
 - Häufigkeit der Wohnungsgrößen 55
 - Mittelpreise 59, 62 f., 65 ff., 71 f.
 - Neubau 37, 59 f., 71
 - Stellplätze beim Wohnungseigentum 59, 61, 65, 74 f.
 - Streuung der Preise 57 f.
 - Umsatzentwicklung 54, 71
- Umwandlung 37, 61 ff., 71
 - Vergleichsfaktoren 86 ff.
 - Wiederverkäufe 37, 64 ff.
 - Zusammenfassung 70
 Einfamilienhäuser 33, 44 ff., 68 f., 83 f., 86 ff.
 Einstellplätze 59, 61, 74 f., 86 ff.
 Einwohnerzahlen 23, 32
 Erbbaurecht 25
 Ertragsfaktoren 82
 Erwerbergruppen 33 ff.
- Finanzämter 13, 86
 Flächenumsatz
 - bebauter Grundstücke 27 f., 49
 - Gesamtumsatz aller Veräußerungen 27 f.
 - unbebauter Grundstücke 27 f., 40
 - Wohnflächen bei Eigentumswohnungen 27 f., 54, 71
 Fremdenverkehr 24
- Gartenland 39 ff.
 Gaststätten 74 f.
 Gebühren 9, 97
 Geldumsatz
 - bebauter Grundstücke 27 f., 47
 - bei Eigentumswohnungen 27 f., 54, 71
 - Gesamtumsatz aller Veräußerungen 27 f.
 - unbebauter Grundstücke 27 f.
 Gemischt genutzte Gebäude 44 ff., 80 ff.
 Gemischte Bauflächen 39 ff., 77 f.
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 8f., 10 f., 96
 Geschossflächenzahl 14, 76
 Gewerblich genutzte Gebäude 44 ff., 80 ff.
 Gewerbliche Bauflächen 39 ff., 77 f.
 Gewerbliche Mieten 90 f.
 Gutachten 8, 11 f., 97
 Gutachterausschuss
 - Aufgaben 8
 - Geschäftsstelle 8, 10 f., 96
 - Rechtsgrundlagen 8, 10
 - Zusammensetzung 96
 Gutachterausschüsse, Anschriften 96, 98
- Herkunft der Marktteilnehmer 34 ff.
 Homepage 9, 93, 96
- IHK Darmstadt 90 f.
 Immobilienmarkt 2022, Kurzübersicht 6
 Immobilienmarkt 2023, Ausblick 95
 Impressum 2
 Index
 - Baukosten 85
 - Einkommen 79, 85
 - Preise von Neubauwohnungen 85
 - Preise von Wohnbauland 79
 - Verbraucherpreise 79, 85
 Inhaltsverzeichnis 4 f.
 Internet 7, 9, 78, 89, 93, 96, 98
 Interquartilsabstand 48, 72

- Kapitalisierungszinssätze 80 f.
Karten
- Lage Darmstadt in Südhessen 16
- Stadtteile 32
Kaufpreishöhen
- bebauter Grundstücke 47
- Eigentumswohnungen 57
Kaufpreissammlung 8, 11, 29
Kaufverträge 25, 29 f.
Kfz-Einstellplätze s. Einstellplätze
Kultur, Kunst in Darmstadt 17
- Läden 74 f.
Landwirtschaftliche Flächen 39 ff., 77 f.
Lebenshaltungskosten s. Verbraucherpreise
Liegenschaftszinssätze 80 f.
- Maklerformel 82
Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte 83 f.
Marktteilnehmer, demografische Analyse 33 ff.
Median 48, 57, 59 f, 72, 81, 85
Mehrfamilienhäuser 44 ff.
Mieten (Wohnen, Gewerbe) 90 ff.
Mietspiegel, Gewerbe (IHK Darmstadt) 90 f.
Mietspiegel, Wohnen 92 ff.
Mischgebiet 39 ff., 77 f.
- Neubauwohnungen
- Durchschnittsgröße 59, 71
- Index 85
- Mittelpreise, Preisentwicklung 54, 59 f.
- Streuung der Preise 57 f.
- Umsätze 53, 71
- Praxisräume 74 f.
Preisentwicklungen
- bebauter Grundstücke 45
- Eigentumswohnungen 56, 60, 63, 73
- unbebauter Grundstücke 41 f., 79
- Reihen(mittel)häuser
- Gesamtüberblick 47
- Grundstücksgrößen 49
- Marktanpassungsfaktoren 83 f.
- Neubauten 52
- Vergleichsfaktoren 86 ff.
Richtwerte s. Bodenrichtwerte
- Sachwertfaktoren s. Marktanpassungsfaktoren
Schülerzahlen 24
Stadtgebiet Darmstadt
- Größe 23
- Stadtteile 32
Stellplätze s. Einstellplätze
Studentenzahlen 24
- Teileigentum 74 f.
Tiefgaragestellplätze 74 f.
- Umgewandelte Mietwohnungen
- Durchschnittsgröße 61, 71
- Mittelpreise, Preisentwicklung 56, 62 ff., 71
- Streuung der Preise 57 f.
- Umsätze 54, 71
Umsätze
- Flächenumsatz (gesamt) 27 f.
- Geldumsatz (gesamt) 27 f.
- Verkäufe bebauter Grundstücke 46, 48
- Verkäufe Eigentumswohnungen 54, 71
- Verkäufe unbebauter Grundstücke 39 f.
Unbebaute Grundstücke
- Bodenpreisindex 79
- Bodenrichtwerte 76 f.
- durchschnittliche Bodenpreise 41 f.
- Flächenumsatz 27 f., 40
- Nutzungen 39
- Streuung der Preise von Wohnbauland 44
- Veräußerergruppen 33 ff.
Verbraucherpreise 79, 85
Vergleichsfaktoren 86 ff.
Verkäufe je 1000 Einwohner 31 f.
Verkäufe, gesamt 25, 29 f.
- Wertermittlung 13 f.
Wertgutachten 8 f., 97
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 14, 76
Wiederverkäufe bei Eigentumswohnungen
- Durchschnittsgröße 64
- Mittelpreise, Preisentwicklung 56, 65 ff., 71 f.
- Streuung der Preise 57 f.
- Umsätze 54, 71
Wirtschaftsstandort Darmstadt 15
Wissenschaftsstadt Darmstadt 15
Wohnbauflächen
- Flächenumsatz 40
- Index 79
- Mittelpreise 41 f.
- Richtwerte 76 f.
- Streuung der Preise 44
Wohnen in Darmstadt 18
Wohnflächen bei Eigentumswohnungen
- Durchschnitt 59, 61, 64, 70 f.
- Häufigkeit 55
- Umsätze 28, 54, 71
Wohngebäude in Darmstadt, Anzahl 23
Wohnungen in Darmstadt, Anzahl 23
Wohnungseigentum s. Eigentumswohnungen
Wohnungsmieten 92 ff.
- Zentrale Geschäftsstelle (ZGGH) 9, 11, 86, 89, 98
Zwangsversteigerungen 25
Zweifamilienhäuser
- Gesamtüberblick 45, 47 ff.
- Grundstücksgrößen 49
- Marktanpassungsfaktoren 83 f.
- Vergleichsfaktoren 86 ff.

HESSEN



Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Aus dem Inhalt:

- **Wissenschaftsstadt Darmstadt**
 - Kurzporträt
 - Darmstadt-Chronik
- **Allgemeine Immobilienmarktentwicklung**
 - Flächen- und Geldumsätze
- **Unbebaute Grundstücke**
 - Bodenpreise verschiedener Nutzungen
- **Bebaute Grundstücke**
 - Durchschnittspreise verschiedener Haustypen
 - Liegenschaftszinssätze für Ertragsobjekte
 - Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte
 - Gewerbliche Mieten und Wohnungsmieten
- **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt**
 - Entwicklung bei Neubauten, Umwandlungen und Wiederverkäufe
 - Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen
 - Verkäufe von Teileigentum
- **Marktteilnehmer**
 - Alter und Herkunft

