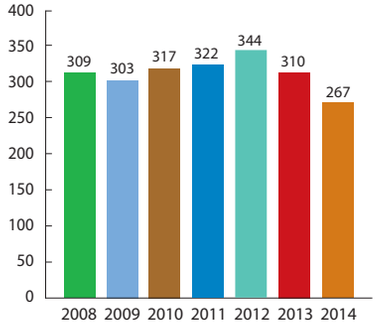
Gutachterausschuss für Immobilienwerte

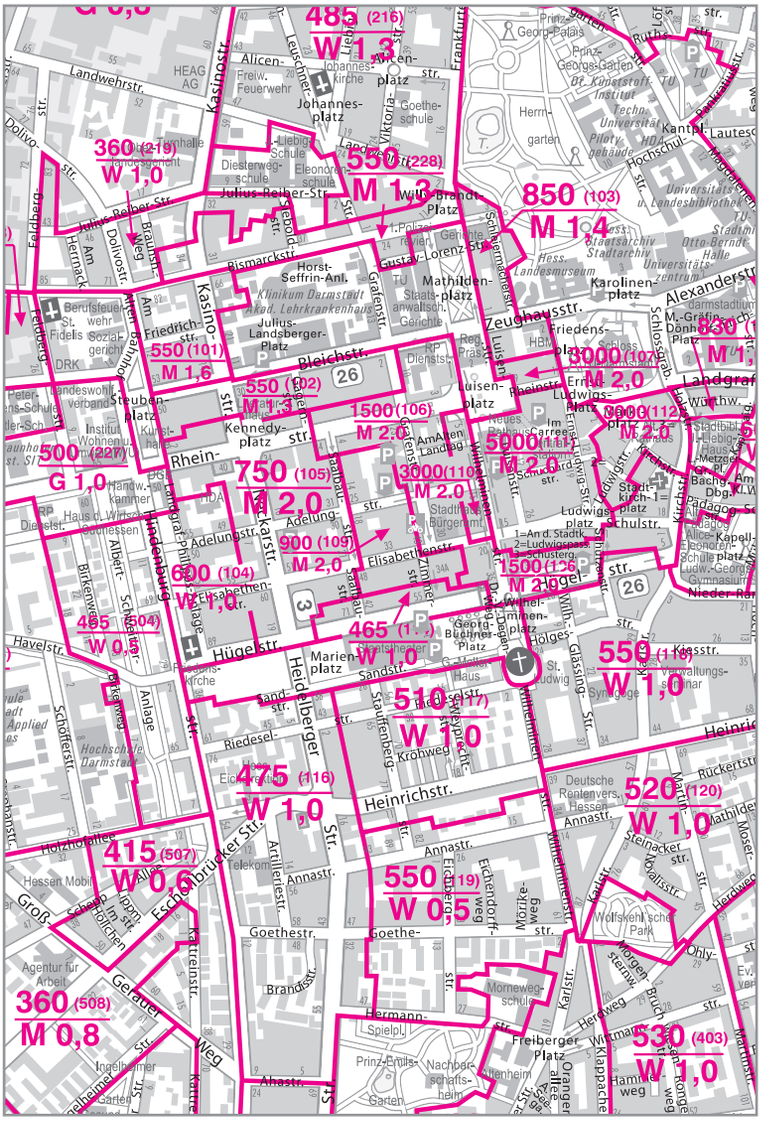
HESSEN

Immobilienmarktbericht

für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

2015





IMMOBILIENMARKTBERICHT
für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

2015

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der
Wissenschaftsstadt Darmstadt
Geschäftsstelle

IMPRESSUM

Herausgeber Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Geschäftsstelle
Bessunger Straße 125
64295 Darmstadt

Titelfotos Mathildenhöhe (Foto Nikolaus Heiss),
Immobilie in Darmstadt (Foto Heiko Meyer)

Karten Seiten 17, 33: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Vermessungsamt

Berichtsjahr 2014

Redaktionsschluss Juni 2015

Hinweise Die in dem Bericht enthaltenen Daten wurden sorgfältig ermittelt. Trotzdem können irrtümlich falsche Angaben nicht völlig ausgeschlossen werden. Daher kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

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 die weibliche Form verzichtet. Dies stellt keine Wertung dar. Die gewählte männliche Form schließt selbstverständlich die weibliche gleichberechtigt mit ein.

Gebühr 35,- EUR

© Darmstadt, Juni 2015

VORWORT

Der vorliegende Bericht über den Darmstädter Immobilienmarkt mit den Daten aus dem Jahr 2014 wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt erstellt. Die Broschüre gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklungen auf den einzelnen Teilmärkten.

Die Auswertungen erfolgten auf der Grundlage aller Immobilienkaufverträge, die von den beurkundenden Notaren auf Grund der Regelung in § 195 des Baugesetzbuches der Geschäftsstelle vorgelegt wurden. Dieser Immobilienmarktbericht basiert auf den Daten des Darmstädter Immobilienmarktes von 2014 und den ersten Monaten des Jahres 2015. Er bildet die Arbeitsgrundlage für das laufende Jahr 2015 bis Anfang 2016.

Die Bedeutung von Immobilien als Wirtschaftsfaktor hat erheblich zugenommen. Die steigenden Ansprüche an die Qualität von Wertermittlungen führen zu einem größeren Bedarf an aktuellen Marktinformationen.

Der Immobilienmarktbericht wird dieser Nachfrage gerecht, indem er wesentlich zur Transparenz auf dem Darmstädter Immobilienmarkt beiträgt.

Die Bereiche der öffentlichen Immobilienmarktstatistik müssen bezüglich ihres Informationsgehalts in sich und untereinander kompatibel sein. Die Daten müssen nach fachlich anerkannten Klassifikationen, Begriffen und Methoden aufbereitet und zur Verfügung gestellt werden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Herausgabe und Veröffentlichung einheitlich konzipierter und inhaltlich aufeinander abgestimmter Grundstücksmarktinformationen. Um dies zu gewährleisten, werden von der Zentralen Geschäftstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) verbindliche Leitlinien für die Erstellung von Marktberichten aufgestellt, die ständig weiterentwickelt werden.

Das Ansehen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen beruht u. a. 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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hofft, dass es mit diesem Marktbericht gelungen ist, allen Interessenten ein umfassendes Nachschlagewerk zum Darmstädter Immobilienmarkt zur Verfügung zu stellen. Für weitere Fragen und Anregungen können Sie sich gerne an die Geschäftsstelle wenden *(E-Mail: info@gaa-darmstadt.de, siehe auch Seite 99).*

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 GESCHÄFTSTELLE 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 15

3 WIRTSCHAFTLICHE UND KULTURELLE RAHMENDATEN 16

3.1 Wissenschaftsstadt Darmstadt - Kurzporträt 16

3.1.1 Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Kunst 16

3.1.2 Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort 16

3.1.3 Kunst und Kultur 18

3.1.4 Wohnen in Darmstadt 19

3.2 Darmstadt-Chronik 2014 20

3.3 Wirtschafts- und Bevölkerungsstatistik 24

4 ALLGEMEINE IMMOBILIENMARKTDATEN 26

4.1 Anzahl und Art der Beurkundungen 26

4.2 Geld- und Flächenumsätze 28

4.3 Anzahl der Kaufverträge 30

4.4 Demografische Analyse der Marktteilnehmer 34

4.4.1 Einfamilienhausmarkt 34

4.4.2 Wohnungseigentumsmarkt 37

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE 40

5.1 Allgemeine Entwicklung 40

5.2 Bodenpreise unbebauter Grundstücke 42

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE 45

6.1 Allgemeine Entwicklung 45

6.2 Geldumsätze und Kaufpreishöhen 47

6.3 Flächenumsätze und Grundstücksgrößen 49

6.4 Verteilung der Verkäufe auf die Stadtteile 51

6.5 Durchschnittspreise in Abhängigkeit der Baujahre 52

7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM 54
7.1 Allgemeine Entwicklung 54
7.2 Häufigkeit der Wohnungsgrößen 56
7.3 Kaufpreise von Eigentumswohnungen 57
7.3.1 Tendenzen im Jahr 2014 57
7.3.2 Häufigkeit der Kaufpreishöhen 57
7.3.3 Häufigkeit der Quadratmeterpreise 58
7.3.4 Mittelpreise von Neubauwohnungen 60
7.3.5 Mittelpreise umgewandelter Mietwohnungen beim Erstverkauf 62
7.3.6 Mittelpreise von Eigentumswohnungen beim Wiederverkauf 65
7.3.7 Einfamilienhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums 69
7.3.8 Zusammenfassung aller Verkaufsarten 71
7.4 Verkäufe von Teileigentum 75

8 BODENRICHTWERTE 77

9 WERTRELEVANTE DATEN 80
9.1 Bodenpreisindex 80
9.2 Liegenschaftszinssätze 81
9.3 Ertragsfaktoren 83
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte 84
9.5 Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen 86

10 VERGLEICHSFAKTOREN FÜR ZWECKE DES BEWERTUNGSGESETZES 87

11 MIETEN 91
11.1 Gewerbliche Mieten 91
11.2 Wohnungs- und Stellplatzmieten 93

12 SONSTIGE ANGABEN 98
Immobilienmarkt 2015 - Ausblick 98
Gutachterausschuss Darmstadt (Mitglieder, Geschäftsstelle) 99
Gebühren 100
Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse 101
Register 102
Raum für Notizen 104

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 2010 bis 2014.

Immobilienmarkt in Kürze					
Jahr	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Allgemeine Daten					
Registrierte Veräußerungen			**Anzahl**		
insgesamt	1.825	1.777	1.757	1.773	1.479
dar. Wohnungseigentum	1.208	1.122	1.128	1.202	888
dar. bebaute Grundstücke	426	445	455	427	429
dar. unbeb. Grundstücke	191	210	174	144	162
Geldumsatz			**Mio. EUR**		
insgesamt	451,29	422,50	542,03	639,66	669,39
dar. Wohnungseigentum	181,88	168,40	167,97	208,77	159,36
dar. bebaute Grundstücke	239,21	210,60	346,76	375,7	474,76
dar. unbeb. Grundstücke	30,2	43,50	27,29	55,18	35,27
Bebaute Grundstücke					
			Anzahl/Mittelpreis in 1000 EUR		
Reihenmittelhäuser	39/277	38/281	57/321	41/338	31/304
dar. Neubauten	3/427	*/490	18/366	9/434	-/-
Reihenendhäuser	23/292	21/301	24/399	29/376	16/317
dar. Neubauten	-/-	*/522	8/454	6/515	*/360
Doppelhaushälften	30/275	31/265	42/385	49/358	35/321
dar. Neubauten	-/-	*/563	12/568	9/562	*/477
Freistehende EFH	109/369	96/402	86/406	77/441	74/424
Zweifamilienhäuser	18/298	22/405	21/432	19/430	27/407
Mehrfamilienhäuser	40/1482	55/674	49/633	39/578	44/608
Gemischt genutzte Gebäude	28/827	30/697	21/835	21/2097	17/699
Gewerblich genutzte Gebäude	20/2748	19/2559	28/6574	26/7151	20/10148
Bodenpreise					
			Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²		
Wohnbauflächen	51/456	46/395	42/422	50/550	47/546
Gewerbeflächen	4/214	7/211	*/537	7/272	4/176
Landwirtschaftl. Flächen	20/5,10	15/3,68	27/3,59	12/3,42	26/3,99
Gartenland	3/19	5/22	6/26	12/15	9/17
Eigentumswohnungen					
			Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²		
Erstverkäufe Neubau	388/2852	294/2833	233/3074	385/3303	202/3620
Erstverkäufe Umwandlung	163/1911	183/1801	159/1981	187/1954	143/2173
Wiederverkäufe	461/1822	495/1836	482/1909	429/2068	385/2255

Abb. 1-1
Übersicht über den Immobilienmarkt 2010 – 2014
**) 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 vorgegebenen Standards der Zentralen Geschäftstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) sind dabei ein wichtiges Instrument, um dieses Ziel zu erreichen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Darmstadt hat sich in mehreren Stufen diesen Vorgaben angepasst.

Die Analysen in diesem Bericht erfolgen unabhängig und unparteilich unter Einhaltung professioneller fachlicher Standards und können so in den von der ZGGH herausgegebenen Landesimmobilienmarktbericht Hessen einbezogen werden.

Die amtliche Wertermittlung liegt in der Verantwortung der einzelnen Bundesländer. Vertreter der Gutachterausschüsse aller Bundesländer haben zur Koordination ihrer Aufgaben einen Arbeitskreis gebildet.

Dieser Arbeitskreis veröffentlicht den „Immobilienmarktbericht Deutschland“. Die aktuelle Ausgabe, der „Immobilienmarktbericht Deutschland 2013“, steht auch als Download-Version zur Verfügung. Weitere Informationen dazu gibt es im Internet unter der folgenden Adresse: *www.immobilienmarktbericht-deutschland.info*.

2 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

2.1 ALLGEMEINES

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus unabhängigen, auf Vorschlag des Magistrats bestellten Sachverständigen für Grundstücksbewertung.

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),
- Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches,
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV),
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW – RL).
- Sachwertrichtlinie (SW – RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW – RL)

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)* 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 Februar 2014 zum Stichtag 01.01.2014 ermittelt. Sie können im Internet kostenfrei eingesehen werden: *www.gaa-darmstadt.de* (Stadtplanformat), *www.boris.hessen.de* (parzellenscharfe Darstellung). Telefonische Richtwertauskünfte erhalten Sie bei der Geschäftsstelle unter den Rufnummern

06151 13-2116 – Frau Luft

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 40,- EUR. Eine Gebührenübersicht finden Sie auf Seite 100.

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 Guttachterausschüsse 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, Marktanpassungs- 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

Die Kontaktdaten lauten:

Zentrale Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
des Landes Hessen
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden
Telefon: 0611 535 5575
Fax: 0611 327605067
E-Mail: info.zggh@hvbg.hessen.de

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)
- Hessische Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO-BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006)
- Bodenrichtwertrichtlinie –BRW-RL
- Sachwertrichtlinie –SW-RL
- Vergleichswertrichtlinie -VW-RL
- 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)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)

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 Landkreis oder eine größere Stadt zuständig sind. Die Geschäftsstellen dieser Ausschüsse befinden sich in Hessen entweder beim zuständigen Amt für Bodenmanagement oder sie sind bei den jeweiligen Stadtverwaltungen eingerichtet. In den kreisfreien Städten sind die Geschäftsstellen den kommunalen Vermessungsämtern angegliedert. In den 45 hessischen Gutachterausschüssen sind rund 540 Gutachter ehrenamtlich tätig.

In Baden-Württemberg gibt es rund 900 Gutachterausschüsse. Jede Gemeinde hat dort ein eigenes Gremium.

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 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse 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. Viele Auftraggeber sehen aber auch 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. So-

fern 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 der sogenannten Normalherstellungskosten ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindexes 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.

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. Diese Sichtweise 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 154.000 Einwohnern (Stand: Ende Dezember 2014) finden hier über 127.400 Personen Beschäftigung. Die Industrie ist in Darmstadt mit weltbekannten Firmen vertreten wie Merck (Pharma, Chemie), Evonik Röhm GmbH (Pharma, Plexiglas), Deutsche Telekom AG (Informationstechnologie, Telekommunikation), Schenck RoTec (Auswucht-, Diagnosetechnik), Schenck Process (Mess-, Verfahrenstechnik), Hottinger Baldwin Messtechnik (Prüf- und Messtechnik, Wägetechnik), Goebel Schneid- und Wickelsysteme und Goldwell/KAO Germany GmbH (Haarkosmetik, Friseurbedarf).

Stark ausgeprägt ist in Darmstadt der Dienstleistungssektor einschließlich Handel und Verkehr. Mehr als zwei Drittel der Erwerbstätigen finden hier ihren Arbeitsplatz. 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), Computer Associates (CA) und annähernd 100 weitere Software-Unternehmen.

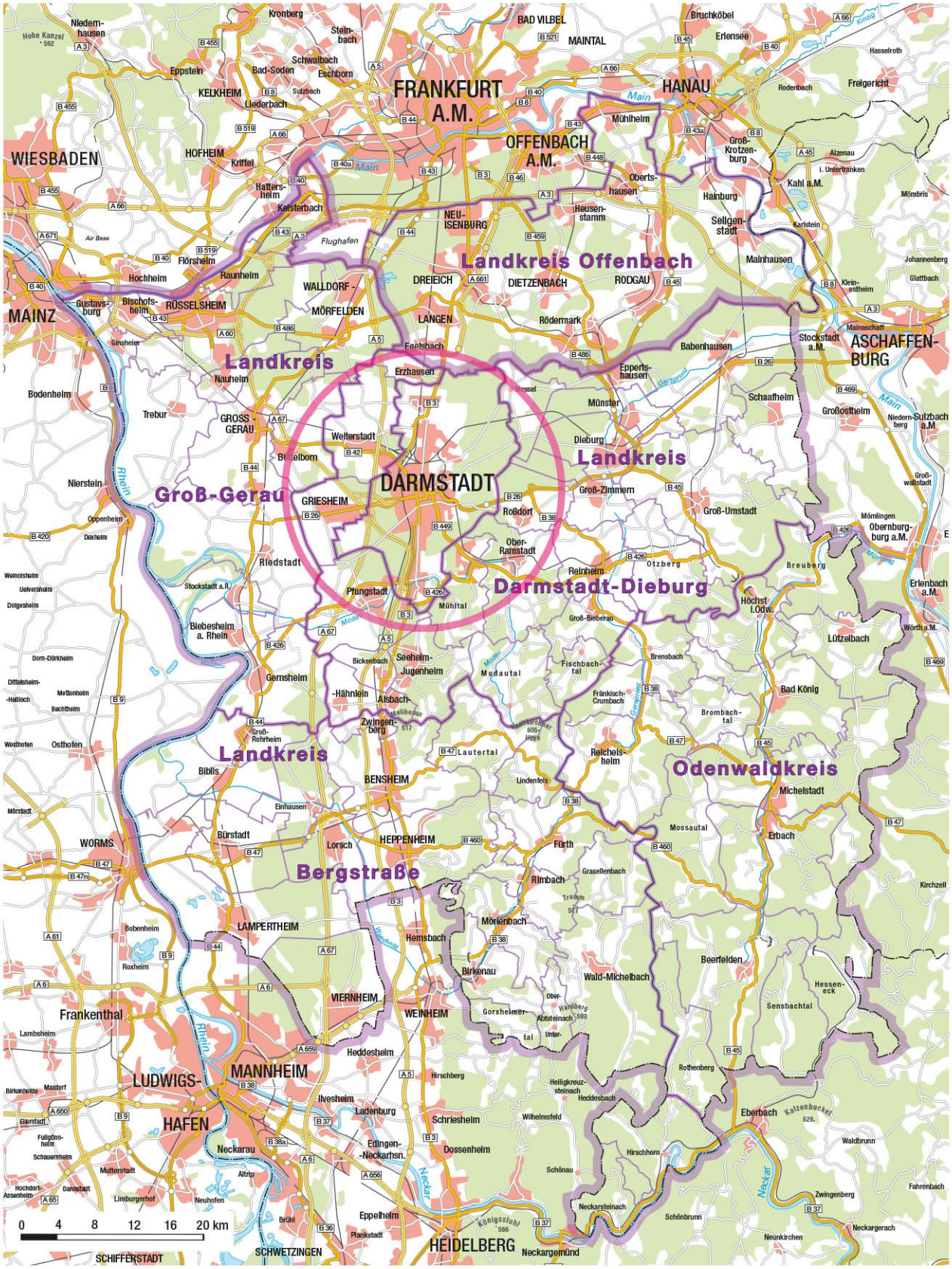


Abb. 3-1
Lage der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Südhessen

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.

Das im Jahr 2007 eröffnete Kongresszentrum *darmstadtium wissenschaft - kongresse* mit seiner avantgardistischen Architektur liegt verkehrsgünstig nur ein paar Schritte von der zentralen innerstädtischen Fußgängerzone entfernt. Es ist optimal geeignet für wissenschaftliche Kongresse und Konferenzen und verfügt über einen Kongresssaal mit einer unterteilbaren Fläche von 1.300 m² und 21 flexibel kombinierbaren Konferenzräumen.

3.1.3 KUNST UND KULTUR

Die Gründung der Künstlerkolonie Mathildenhöhe vor mehr als einhundert Jahren hat Darmstadt zu seinem besonderen kulturellen Rang verholfen. Ausstellungsgebäude, Hochzeitsturm, das Museum Künstlerkolonie und prächtige Künstlerhäuser aus der Zeit des Jugendstils geben diesem Musenhügel auch heute ein unverwechselbares Flair.

Nach 1945 war Darmstadt ein zweiter kultureller Aufbruch gelungen, der immer noch legendär ist und zur Gründung wegweisender Kultureinrichtungen und zu einer einmaligen Entwicklung führte. Mit ihrer ausgeprägten Kulturpolitik setzt die Stadt Darmstadt auf ein fruchtbares und zukunftsweisendes Zusammenwirken mit den Kulturschaffenden und unterstützt durch eine umfangreiche Kulturförderung Institutionen und Projekte.

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 und das Staatstheater sind mit ihren hohen Standards Markenzeichen der Stadt. Ein breites Spektrum an weiteren Kultureinrichtungen, Kulturvereinen, Kulturinitiativen und eine engagierte freien Kulturszene zeigt, dass Darmstadt eine lebendige, weltoffene Stadt ist.

Kulturellen Highlights sind die Verleihung des Georg-Büchner-Preises, die alle zwei Jahre stattfindenden Internationalen Ferienkurse für Neue Musik die spannende Ausstellungen des Instituts Mathildenhöhe, des Hessischen Landesmuseums Darmstadt und der Kunsthalle. Ein buntes Jazzleben, viele Lesungen und Konzerte, eine quirlige Kleinkunst- und Theaterszene und die Museen laden zum Besuch ein.

1999 hat im Herzen der Stadt im Carree ein neuer Kulturort seine Türen geöffnet: Die Centralstation. Die denkmalgeschütze ehemalige Maschinenhalle präsentiert auf zwei Ebenen ein vielfältiges Kulturprogramm: Neben Theater, Lesungen oder Ausstellungen sind es vor allem Konzerte und Club-Events.

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 intakten 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. 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 rund 154.000 Menschen, die in ca. 78.000 Wohnungen leben und von denen über 27.000 Menschen verschiedensten Nationalitäten angehören. Fast 127.400 Personen arbeiten in Darmstadt in über 8.000 Betrieben.

Die Stadt Darmstadt hat die Umweltbelastungen, die durch Verkehr, Industrie und Siedlungsentwicklung verursacht werden, erkannt. Deshalb wurden seit Jahren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und der Verbesserung des ÖPNV durchgeführt. Mit den großen Industriebetrieben steht die Stadtentwicklung und Stadtplanung in engem Kontakt. Dadurch wurden in den letzten Jahren umfangreiche Verbesserungen bei einigen Betrieben vorgesehen.

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 Konversionsflächen Potenziale zur Entwicklung weiterer Quartiere.

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 24 zu finden.

3.2 DARMSTADT-CHRONIK 2014
WIRTSCHAFT – WISSENSCHAFT – KULTUR – POLITIK

15.01. Der **Bremer Sozialwissenschaftler Stephan Leibfried** erhält den **Schader-Preis 2014**. Damit würdigt die Schader-Stiftung in Darmstadt **seine Verdienste um die Entwicklung der Forschung zum Sozialstaat und zur allgemeinen jüngeren Staatsentwicklung.** Die Schader-Stiftung fördert seit 25 Jahren die Gesellschaftswissenschaften.

16.01. Mit dem **Grundsatzbeschluss** zur **Einführung einer Umweltzone** und der Bereitstellung von Haushaltsmitteln hat der **Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt** die Voraussetzungen für die Einführung einer Umweltzone **durch das Land Hessen** geschaffen.

17.01. Ab sofort ist das neue **Klimaschutzkonzept der Wissenschaftsstadt Darmstadt online** verfügbar. Es soll als **Leitfaden für die Umsetzung von Klimaschutzprojekten** in Darmstadt dienen. Die Grundlagen dazu wurden in einem einjährigen Prozess unter Beteiligung von sachkundigen und interessierten Bürgern sowie Institutionen aus Industrie und Gewerbe, Mobilitätsanbietern, Energieversorgern, Umweltverbänden und anderen erarbeitet.

08.02. Darmstadt ist ein **ökologisches Wunder**. Über 150 gefährdete Arten gedeihen im Stadtgebiet. Die **Ausstellung „Biodiversität“** zeigt die biologische Vielfalt. Allein **11 Naturschutzgebiete** weist die Stadt aus.

25.02. **Asteroiden-Abwehr-Team** im **ESOC Darmstadt** gegründet. Ziel des internationalen Expertenteams ist die Entwicklung von **Strategien um die Erde vor einem Asteroideneinschlag zu schützen.**

12.03. **Andreas Dreizler**, **Professor für Maschinenbau** an der TU Darmstadt, wird mit dem **Gottfried Wilhelm Leibniz-Preis 2014** ausgezeichnet. Der Wissenschaftler bekam den mit **2,5 Millionen Euro höchstdotierten deutschen Forschungspreis** für seine Arbeit auf dem Gebiet der **Verbrennungsforschung**.

27.03. Die **TU Darmstadt** eröffnet in Shanghai an der Tongji-Universität ihr erstes **Verbindungsbüro in China**. Leiterin ist Dipl. phil. Isabelle Harbrecht.

11.04. Oberbürgermeister Jochen Partsch, Umweltdezernentin Barbara Akdeniz und der Vorstand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Axel Kunze **unterzeichnen Eckpunktepapier** zur Verwertung der **Konversionsflächen West**.

05.05. Der **Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt** hat der Kuratorin und Organisatorin der Internationalen Waldkunstpfade, **Ute Ritschel**, in Anerkennung ihrer Verdienste auf künstlerischem Gebiet die **Johann-Heinrich-Merck Ehrung** verliehen. Ute Ritschel ist seit 2002, dem Gründungsjahr, Mitglied im Vorstand des **Vereins für Internationale Waldkunst**.

15.05. Die **Sozialdezernentin** Barbara Akdeniz stellt den neuen **qualifizierten Darmstädter Mietspiegel** vor. Demnach sind die **Nettomieten in Darmstadt** entsprechend eines bundesweiten Trends seit der letzten Neuerhebung im Jahr 2007 im Durchschnitt **jedes Jahr um rund vier Prozent gestiegen**.

20.05. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt zeichnet Vereine und Projekte mit dem **„Gesicht zeigen“-Preis 2014** für ihren Einsatz gegen Diskriminierung aus. **Erster Preisträger** ist der Darmstädter **Verein „Vielbunt“**.

20.05. Oberbürgermeister Jochen Partsch gratuliert dem **SV Darmstadt 98** zum **Aufstieg in die 2. Fußball-Bundesliga**. Mannschaft und Trainer tragen sich im Rathaus in das Goldene Buch ein. Die Lilien haben die Spielzeit 2014/15 in der 2. Liga mit dem zweiten Tabellenplatz beendet und spielen in der Saison 2015/16 in der 1. Bundesliga.

23.05. Der Künstler **Gunter Demnig** verlegt 14 neue **Stolpersteine** in Darmstadt. Das Projekt „Stolpersteine“ soll an die Menschen erinnern, die während der Zeit des Nationalsozialismus Opfer von Verfolgung, Vertreibung und Vernichtung wurden.

27.05. Die Stadtverordnetenversammlung wählt **Cornelia Zuschke** zur neuen **Bau- und Verkehrsdezernentin**. Die 53-jährige Architektin war bisher Stadtbaurätin in Fulda und tritt am 16. Juni die **Nachfolge von Brigitte Lindscheid** an, die im Februar aus dem Magistrat ausgeschieden war, um das Amt der Regierungspräsidentin in Darmstadt zu übernehmen.

29.05. **Karlheinz Böhm,** der in Darmstadt geborene **Schauspieler und Gründer der Stiftung „Menschen für Menschen“,** ist im Alter von 86 Jahren **verstorben.**

30.05. Neuer **Fahrradstadtplan für Darmstadt erscheint**. Der Plan enthält wichtige **Informationen für Radler** über städtische Routen, Abstellplätze, Verleihstationen, Werkstätten, Händler und den öffentlichen Nahverkehr.

06.06. In **Anerkennung ihrer langjährigen Verdienste** um den Verein und die Stiftung **„Sag Ja zum Kind“** auf sozialem und gesellschaftlichem Gebiet, hat der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt die **Darmstädterin Hildegard Strube** mit der **Bronzenen Verdienstplakette** der Stadt ausgezeichnet.

13.06. Die **Kultusministerkonferenz** hat die **Künstlerkolonie Mathildenhöhe** auf die Bewerberliste zum **UNESCO-Welterbe** aufgenommen. **Oberbürgermeister Jochen Partsch** hat diese Entscheidung begrüßt.

21.06. Darmstadt macht auch 2014 wieder mit, wenn es darum geht, bei der **Aktion „Stadtradeln“** mit anderen um die Wette zu radeln und möglichst **viele Radkilometer** für **Energieeffizienz und Klimaschutz** zu sammeln. **Kommunale Kooperationspartner** sind der **Deutsche Städtetag**, der **Deutscher Städte- und Gemeindebund** sowie der **Deutsche Landkreistag**.

01.07. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat ihren Wohnungsbestand zum 1. Juli an die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft „bauverein AG“ veräußert. Damit gehen nun **80 Objekte** mit insgesamt **679 Wohnungen** und **38.000 Quadratmeter Wohnfläche** in den Bestand der „**bauverein AG“** über.

03.07. Die Initiative **„Neue Zeiten für Familie“**, ein Bündnis von über 40 deutschen Großstädten, hebt Darmstadt als **„Best-Practice“** hervor. Nirgendwo lässt es sich mit Kindern besser studieren, forschen und lehren als in Darmstadt.

03.07. Die Sanierung der **Ausstellungshalle** auf der **Mathildenhöhe** beginnt. Ziel ist ein **zukunftsfähiges Gebäude** zu schaffen, in dem **flexible Ausstellungskonzepte** realisiert werden können. Unter anderem wird die Fassade der Ausstellungshalle nach historischem Vorbild wieder hergestellt. Die Sanierung soll im **Herbst 2016** beendet sein.

08.07. Das **Bio-Handelsunternehmen Alnatura** zieht nach Darmstadt und siedelt sich auf einem Teil der Darmstädter **Konversionsflächen** an. Alnatura plant die Errichtung seiner **neuen Zentrale mit einem Bio-Supermarkt**. Das Bürogebäude bietet Platz für **500 Mitarbeiter**. Es wird nach den **neuesten ökologischen Standards** errichtet.

08.07. **Oberbürgermeister Jochen Partsch** hat im Rahmen der Aktion **„Bürgermeister für den Frieden“** („Mayors for Peace“) am Luisenplatz die **Flagge für eine friedliche Welt ohne Atomwaffen** gehisst. Die Wissenschaftsstadt ist seit 1998 Mitglied in dem Städtenetzwerk, dem in Deutschland mehr als 400 und weltweit über 6000 Städte angehören.

09.07. Vor genau 100 Jahren endete die letzte große Künstlerkolonie-Ausstellung auf der **Darmstädter Mathildenhöhe**. Nun knüpft der diesjährige **Architektursommer Rhein-Main** daran an und verwandelt den Osthang zwischen Olbrichweg und Fiedlerweg im Rahmen des **„Osthang Projects“** in einen kulturellen Projektraum.

24.07. Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat den **Neubau des Darmstädter Nordbads beschlossen**. Der Neubau des Bades **mit neuem Raum- und Funktionsprogramm** war einer teuren und mit vielen Unwägbarkeiten verbundenen Sanierung vorzuziehen.

30.07. Das **Pharma- und Chemieunternehmen Merck** erwirbt ab sofort die Namensrechte für das städtische Stadion am Böllenfalltor. Das Stadion soll den Namen **„Merck-Stadion am Böllenfalltor“** tragen. Die Vereinbarung zwischen der Stadt und Merck beinhaltet eine jährliche Förderung von 300.000 EUR.

29.08. Darmstadt richtet sukzessive an **30 Standorten** in der Stadt Stationen des Fahrradmietsystems **„Call a Bike“** der Deutschen Bahn AG ein. **Fahrradmietsysteme** sind seit einiger Zeit Teil der **Mobilitätsangebote** verschiedener Städte. Künftig können die Fahrräder an allen Stationen im Stadtgebiet gemietet und wieder zurückgeben werden.

04.09. Seit **125 Jahren** bietet **die „Darmstädter Hütte“** Wanderern und Bergtouristen einen **urigen Unterschlupf** mitten in den **österreichischen Alpen**. In diesem Jahr feiert die im Jahr 1889 im Verwall südlich von St. Anton am Arlberg erbaute Hütte ihr 125-jähriges Jubiläum.

05.09. Gemeinsam mit **Hessens Ministerpräsident Volker Bouffier** gedenkt **Oberbürgermeister Jochen Partsch** mit einer **Kranzniederlegung** am Mahnmal auf dem **Darmstädter Kapellplatz** den **Opfern der Darmstädter Brandnacht** vor 70 Jahren.

10.09. Mit einem Festakt eröffnen **Ministerpräsident Volker Bouffier** und **Wissenschafts- und Kunstminister Boris Rhein** am 11. September 2014 das **Hessische Landesmuseum Darmstadt**. Das Museum war sieben Jahre geschlossen; fünf Jahre dauerte die **grundlegende Sanierung** des Gebäudes und zwei Jahre waren für das Verlagern des Inventars erforderlich.

10.09. Bei der **Umweltinformationsbörse** steht der Luisenplatz im Zeichen der Umwelt. Organisiert vom **städtischen Umweltamt**, können an über **20 Ständen** Erfahrungen mit Vertretern der Bereiche Handwerk, Mobilität, Klima und Energie, Naturschutz ausgetauscht werden. Im Rahmen der Veranstaltung wird das **„Darmstädter Umweltdiplom 2014“** überreicht.

18.09. In der Blütenallee in **Arheilgen** entstehen bis Anfang 2016 auf einem 6.036 m^2 großen Grundstück **88 geförderte Wohnungen** (73 davon barrierefrei) und eine **Kinderkrippe**. Die Sozialwohnungen sind ein Beitrag der **Kooperation zur Sicherung geförderten Wohnraums** zwischen der „**bauverein AG“** und der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

02.10. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt setzt die 1964 begonnene und 1996 unterbrochene Tradition des **„Darmstädter Bürgerbuchs“** fort. Die Fotografien, die der Darmstädter Fotograf und Gestalter **Thomas Hahn** für das Buch **„Fünfzig Momente einer Stadt“** gemacht hat, porträtierten ungewohnte Ansichten, die dem flüchtigen Blick des Passanten entsprechen. Autor des Bürgerbuchs ist der Journalist **Klaus Honold**.

02.10. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt präsentiert sich auf der internationalen Immobilienmesse **EXPO REAL in München** mit einem Stand. Erwartet werden über 36.000 Teilnehmer aus 68 Ländern. Seit ihrer Premiere im Jahr 1998 hat sich die EXPO REAL zur wichtigsten europäischen **Fachmesse für Immobilien, Bauen und Standortmarketing** entwickelt.

09.10. **Baudezernentin Cornelia Zuschke** übergab den **Georg-Moller-Preis 2014** an vier **Studierende der TU Darmstadt**. Aufgabe des Entwurfs war die Entwicklung einer neuen Architekturfakultät in der Darmstädter Innenstadt. Den **ersten Preis** erhielt **Felix Hinz**.

12.11. Unter den Augen der Weltöffentlichkeit wurde die Landung der **Sonde Philae** auf dem **Kern des Kometen 67P/Tschurjumow-Gerassimenko** vollzogen. Die zentrale Rolle bei dem hochkomplexen Landemanöver spielte **das Europäische Satellitenkontrollzentrum (ESOC) in der Wissenschaftsstadt Darmstadt**. Experten vergleichen den technologischen Anspruch des Projekts mit der ersten Mondlandung und erhoffen sich von der Mission unter anderem Aufschlüsse über die Entstehung des Weltalls und des Lebens auf der Erde.

10.12. **Gregor Schneiders** besonderes Engagement als Totalinstallationskünstler, der bewusst keine Grenze zwischen Kunst und Leben zieht, wurde mit der Verleihung des **Wilhelm-Loth-Preises** der Wissenschaftsstadt Darmstadt gewürdigt. Die Ausstellung von Gregor Schneider wird im **2. Halbjahr 2015 auf der Mathildenhöhe Darmstadt** zu erleben sein.

18.12. Der Vorstandsvorsitzende des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) **Johann-Dietrich Wörner** wurde vom Rat der Europäischen Weltraumorganisation zum **neuen ESA-Generaldirektor** ernannt. Ab dem 1. Juli 2015 übernimmt Wörner nun den Chefposten bei der ESA von seinem Vorgänger, dem Franzosen Jean-Jacques Dordain. Wörner war von 1995 bis 2007 Präsident der TU Darmstadt.

Quelle: Internet-Recherche (Ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

3.3 WIRTSCHAFTS- UND BEVÖLKERUNGSSTATISTIKEN

Stadtgebiet Darmstadt - Bevölkerung - Wohnen					
Jahr	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Stadtgebiet					
Fläche in km²	122,10	122,10	122,10	122,10	122,00
Bevölkerungsbestand (jeweils zum 31.12.)					
Bevölkerung insgesamt	143.276	147.930	150.155	151.944	154.002
darunter weiblich	72.403	73.943	74.800	75.445	76.170
Ausländer insgesamt	23.066	23.844	24.757	25.801	27.083
darunter weiblich	11.108	11.391	11.773	12.197	12.797
Ausländeranteil in %	16,1	16,1	16,5	17	17,6
Altersgruppen in % der Bevölkerung					
0 bis unter 15 Jahre	13,7	13,3	13,2	13,1	13,1
15 bis unter 65 Jahre	68,1	69,1	69,3	69,5	69,4
65 Jahre und älter	18,2	17,6	17,5	17,4	17,5
Bevölkerungsbewegungen (jeweils im Jahr)					
Geburten	1.485	1.507	1.470	1.470	1.517
Sterbefälle	1.411	1.420	1.398	1.468	1.353
Eheschließungen	737	704	751	734	752
Zuzüge	10.963	13.315	12.820	13.416	14.324
Fortzüge	10.005	10.744	10.803	11.643	12.317
Umzüge	9.388	9.947	9.950	10.454	10.661
Wohngebäude (ab 2014 Basis Zensus 2011)					
Bestand am 31.12.	22.657	22.829	22.939	22.939	22.625
Baufertigstellungen	167	205	145	145	159
Genehmigte Wohngebäude	259	121	133	133	125
Wohnungen (ab 2014 Basis Zensus 2011)					
Bestand am 31.12.	77.948	78.697	79.054	79.691	78.129
Baufertigstellungen	541	1.153	975	930	811
Genehmigte Wohnungen	1.106	817	798	1.550	2.167

Abb. 3-2
Angaben über Stadtgebiet, Bevölkerung und Wohngebäude
Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Der Magistrat,
Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Wirtschaft - Bildung - Soziales					
Jahr (jeweils 31.12.)	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer					
insgesamt	88.371	91.015	93.425	94.859	**)
darunter weiblich	41.417	42.603	43.513	43.976	**)
Deutsche	79.573	81.702	83.406	**)	**)
Ausländer	8.754	9.267	9.980	**)	**)
Arbeitslosigkeit (jeweils 30.06)					
Arbeitslose	4.947	4.503	4.480	5.107	5.224
darunter weiblich	2.144	2.059	1.989	2.288	2.361
Ausländer	1.505	1.405	1.425	1.673	1.726
Arbeitslosenquote in %	7,4	6,7	6,6	6,6	6,5
Langzeitarbeitslose (über 1 Jahr)	1.607	1.439	1.548	1.753	1.928
Fremdenverkehr					
Angekommene Gäste	290.086	295.531	310.833	317.459	343.309
darunter Ausländer	74.394	76.784	78.044	80.789	86.685
Übernachtungen	596.017	584.943	595.027	594.488	639.284
darunter Ausländer	168.130	166.970	169.150	175.592	192.418
Schüler im Oktober des Jahres nach Schularten					
Allgemeinbildende Schulen	19.293	19.187	19.139	18.816	**)
darunter Grundschulen	5.086	5.155	5.264	5.429	**)
Hauptsch. u. Förderstufen	179	223	239	226	**)
Gesamtschulen	2.691	2.669	2.567	2.645	**)
Förderschulen	655	682	676	684	**)
Realschulen	747	720	692	687	**)
Gymnasien	9.292	9.143	9.038	8.565	**)
Studierende im Wintersemester nach Hochschularten					
Technische Universität (TUD)	23.113	25.021	25.126	25.114	**)
Hochschule Darmstadt (HDA)	11.204	12.053	12.839	13.730	**)
Evang. Hochschule (EHD)	1.486	1.633	1.678	1.742	**)
Empfänger von SGB-XII-Leistungen außerhalb von Einrichtungen					
Hilfe zum Lebensunterhalt	929	882	696	587	**)
darunter weiblich	497	420	350	295	**)
Grundsicherung im Alter und Erwerbsminderung	1.613	1.875	2.136	2.355	**)
darunter weiblich	922	1.038	1.156	1.254	**)

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 2014 ging die Zahl der Verkäufe um 294 Fälle zurück, insbesondere die des Wohnungs- und Teileigentummarktes. So wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.479 Transaktionen zur Übernahme in die Kaufpreissammlung gemeldet (Abb. 4-1).

Anzahl der veräußerten Immobilien

Vertragsart	Jahr	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Summe
Verkauf	2013	346	137	1.133	1.616
	2014	**333**	**149**	**830**	**1.312**
Auseinander-setzung	2013	10	-	3	13
	2014	**5**	**-**	**3**	**8**
Zwangsver-versteigerung	2013	2	1	10	13
	2014	**1**	**-**	**2**	**3**
Tausch	2013	-	-	2	2
	2014	**2**	**2**	**1**	**5**
Gründung Erbbaurecht	2013	1	2	-	3
	2014	**1**	**1**	**-**	**2**
Sonstige	2013	68	4	54	128
	2014	**87**	**10**	**52**	**149**
Gesamt	1993	545	188	1.003	1.736
	1994	557	189	1.013	1.759
	1995	472	169	809	1.450
	1996	421	157	941	1.519
	1997	394	142	853	1.389
	1998	487	146	819	1.452
	1999	468	193	799	1.460
	2000	458	192	785	1.435
	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**

Abb. 4-1
Verteilung der Immobilienobjekte auf die Vertragsarten

Dieser Rückgang zeigt sich auch in Abb. 4-2, die die Entwicklung aller Eigentumswechsel der letzten Jahre grafisch darstellt. Nach dem starken Anstieg 1993 und dem folgenden Rückgang war anschließend wieder ein steigender Trend des Vertragsaufkommens zu erkennen, der sich 2004 deutlich abschwächte. Danach erholten sich die Verkaufszahlen wieder.

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 letzten Jahr eine deutliche Verringerung.

Dies schlägt sich auch auf die Gesamtzahl der Eigentumsübergänge im Jahr 2014 durch, die eine Abnahme um rund 17 % aufweist. Die Fallzahlen der Verkäufe an bebauten Grundstücken ist im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert, während die der unbebauten Grundstücke eine leicht steigende Tendenz zeigt.

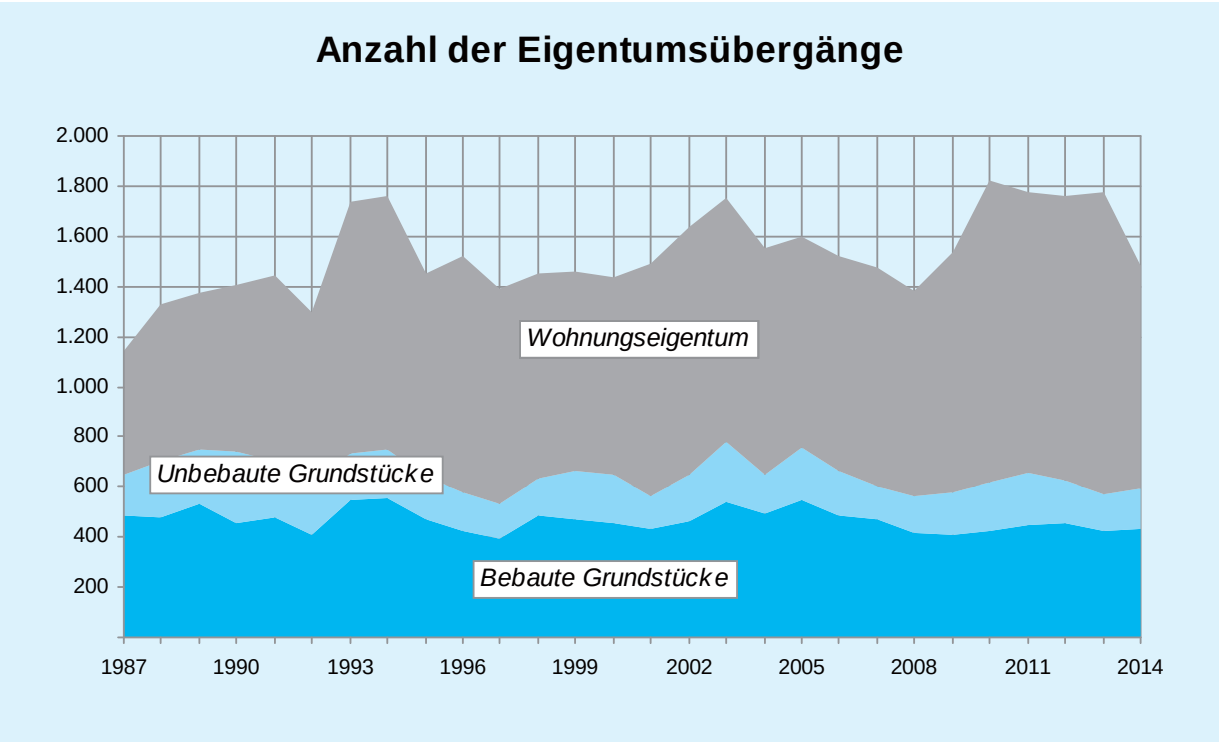


Abb. 4-2
Entwicklung der Eigentumsübergänge von Immobilien in Darmstadt

4.2 GELD- UND FLÄCHENUMSÄTZE

Der Geldumsatz auf dem Darmstädter Immobilienmarkt betrug im Jahr 2014 etwa 669,8 Mio. EUR *(2013: 639,7 Mio. EUR, 2012: 542,0 Mio. EUR).*

Nach einer stetigen Abnahme des Geldumsatzes ab dem Jahr 2006 hat sich der Umsatz inzwischen stabilisiert. Die seit dem Jahr 2011 beobachtete Steigerungsrate hat sich im letzten Jahr etwas verringert.

Rund 71 % des Umsatzes wurde bei den bebauten Grundstücken erwirtschaftet. Auf die Sparte der Eigentumswohnungen entfiel etwa ein Viertel (24 %). Den restlichen Anteil am Umsatz (gut 5 %) stellten die unbebauten Grundstücke.

Die Grafik (Abb. 4-3) zeigt den wechselhaften Verlauf des Geldumsatzes und den Anstieg in den letzten Jahren.

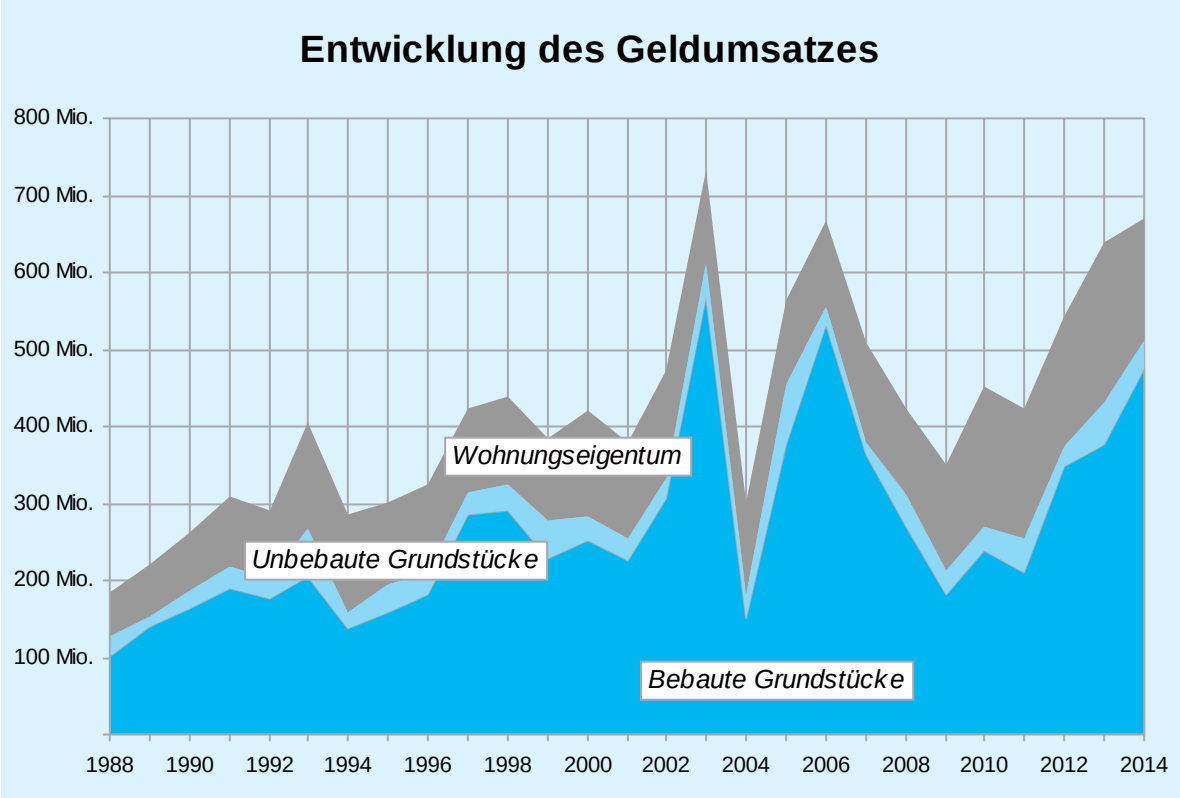


Abb. 4-3
Entwicklung des Geldumsatzes auf dem Darmstädter Immobilienmarkt

In der folgenden Tabelle (Abb. 4-4) sind die Umsatzzahlen der Teilmärkte seit 1991 aufgelistet.

Die umgesetzte Grundstücksfläche von 1.297.686 m² hat die Größe von rund 130 Fußballspielfeldern und entspricht einem Prozent der Gesamtfläche des Darmstädter Stadtgebietes. Zur Veranschaulichung kann man sich auch ein Quadrat mit einer Seitenlänge von rund 1,1 km oder eine Kreisfläche mit einem Durchmesser von 1.285 m vorstellen.

Umsatzzahlen des Immobilienmarktes

Teilmarkt	Jahr	Geldumsatz [EUR]	Grundstücksflächen [m²]	Wohnflächen [m²]
Bebaute Grundstücke	2013	375.697.823	406.584	-
	2014	**475.192.483**	**779.788**	**-**
Unbebaute Grundstücke	2013	55.184.228	344.527	-
	2014	**35.273.276**	**517.898**	**-**
Wohnungs- und Teileigentum	2013	208.773.205	-	90.187
	2014	**159.357.165**	**-**	**70.117**
Gesamt	1991	309.250.739	797.165	52.362
	1992	289.646.248	681.560	46.741
	1993	404.223.943	771.387	71.712
	1994	285.953.561	758.015	66.017
	1995	301.380.107	858.301	55.282
	1996	325.935.806	693.331	64.895
	1997	422.432.996	572.933	62.914
	1998	439.451.945	1.178.425	64.895
	1999	383.946.668	882.453	62.985
	2000	421.564.487	1.216.607	58.635
	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**

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. Auch hier wird der Rückgang des Vertragsaufkommens infolge der rückläufigen Verkäufe an Wohnungs- und Teileigentum deutlich.

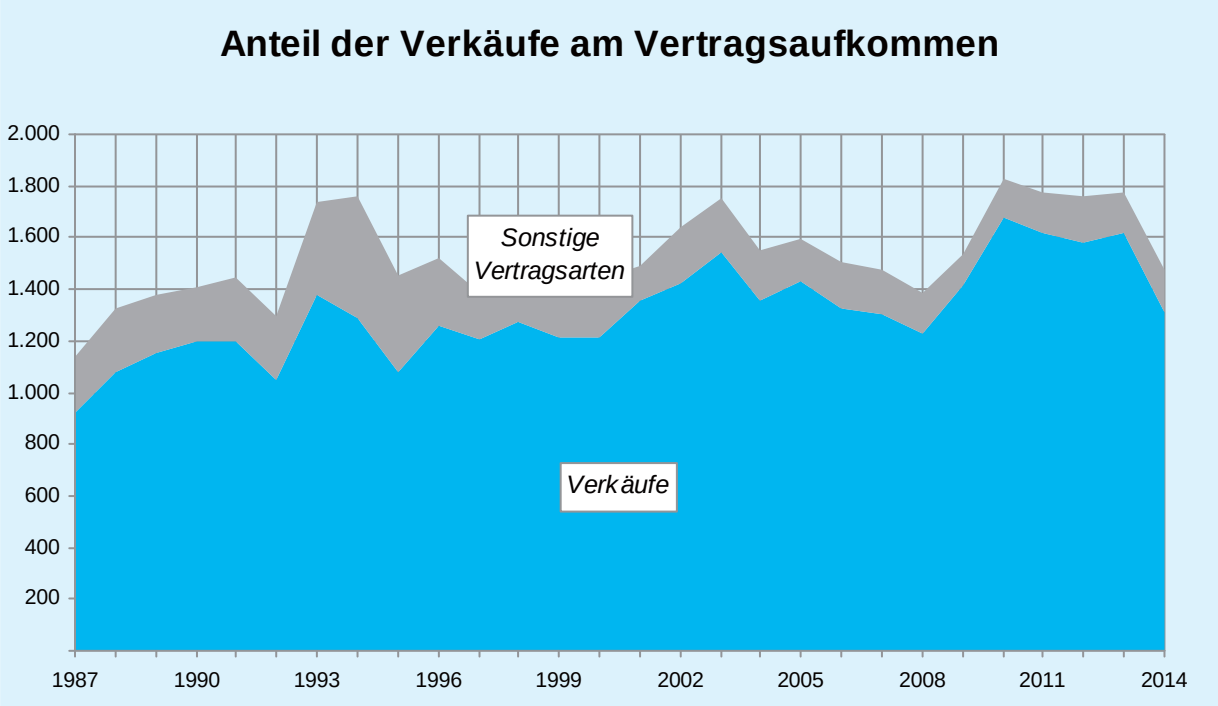


Abb. 4-5
Anteil der Verkaufsfälle am gesamten Vertragsaufkommen

Abb. 4-6 zeigt, wie sich die Immobilienverkäufe des Jahres 2014 auf die Stadtteile verteilten.

Anzahl der Verkäufe				
Stadtteil	**Bebaute Grundstücke**	**Unbebaute Grundstücke**	**Wohnungs-/ Teileigentum**	**Summe**
Mitte	13	4	198	215
Nord	47	6	157	210
Ost	23	10	97	130
Bessungen	39	8	62	109
West	36	11	104	151
Arheilgen	66	39	29	134
Eberstadt	72	37	85	194
Wixhausen	22	22	12	56
Kranichstein	15	12	86	113
Gesamt	**333**	**149**	**830**	**1.312**

Abb. 4-6
Anzahl der Immobilienverkäufe im Jahr 2014

Die Summe der Verkäufe sank von 1.616 im Jahr 2013 *(2012: 1.581 Verkäufe, 2011: 1.615 Verkäufe)* um 304 Fälle auf 1.312 im Jahr 2014. Der Blick auf die Teilmärkte zeigt folgende Veränderungen:

- Die Verkaufsfälle bebauter Grundstücke sanken von 346 auf 333 Fälle.
- Bei den unbebauten Grundstücken stieg die Zahl der Verkäufe von 137 auf 149 Grundstücke.
- Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen verringerte sich um 303 Fälle von 1.133 auf 830 Einheiten.

Im Verhältnis zur Bevölkerung wurden in Darmstadt-Mitte die meisten Immobilien verkauft (11 Immobilien je tausend Einwohner, Abb. 4-7). In der gesamten Kernstadt war eine rege Markttätigkeit beim Wohnungseigentum zu beobachten. Am ruhigsten war der Immobilienmarkt erneut in Arheilgen. Dort wurden je tausend Einwohner rund acht Verkäufe gezählt.

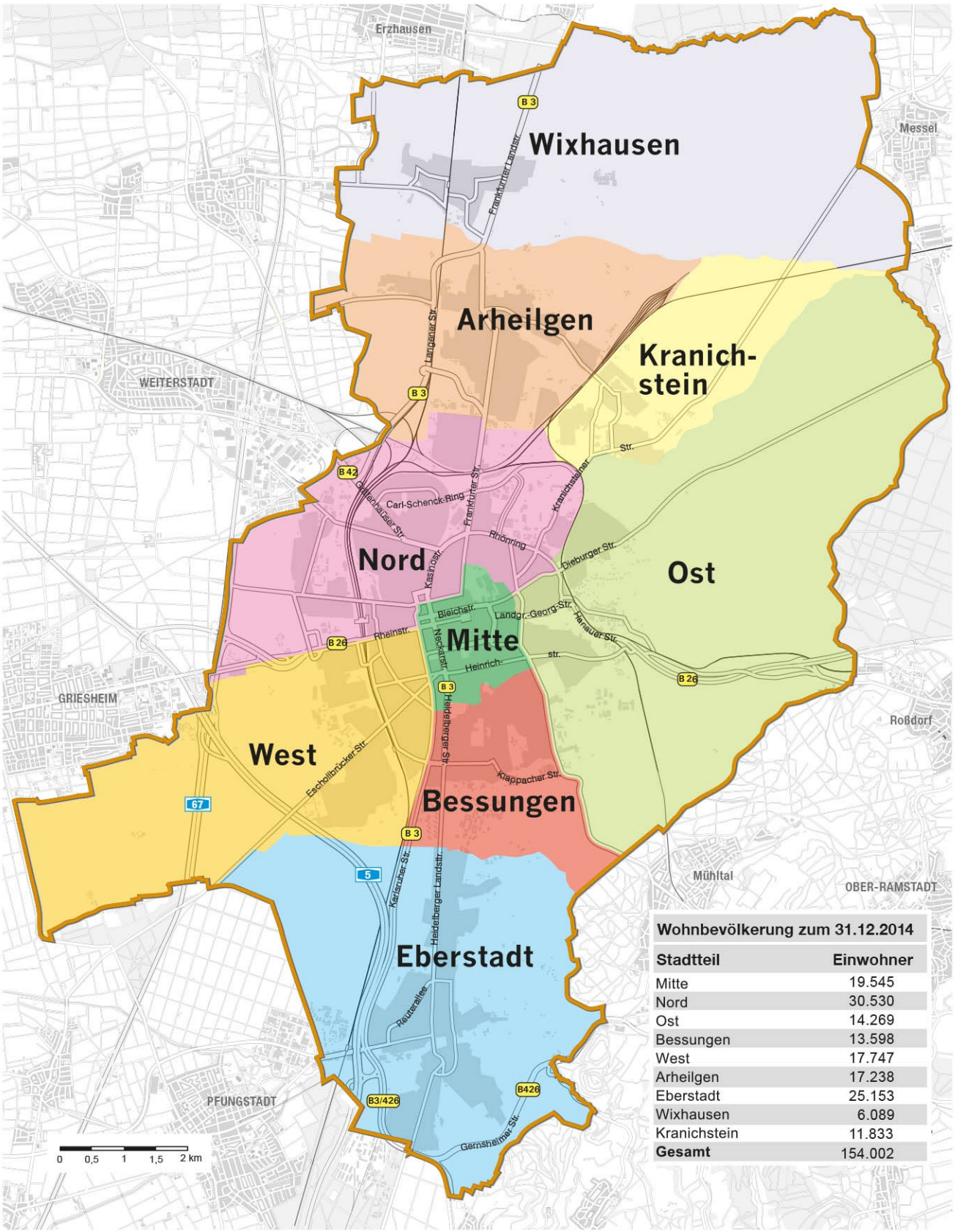
Die Bevölkerung Darmstadts stieg bis 1992 kontinuierlich auf 140.000 Einwohner an und entwickelte sich danach bis 1998 rückläufig auf 135.300 Einwohner. Seit 1999 ist die Einwohnerzahl Darmstadts stetig gestiegen. Die Zuwachsrate erhöhte sich im letzten Jahr, so dass am Jahresende 2014 Darmstadt 154.002 Einwohner zählte, wodurch die Bevölkerungszahl einen neuen Höchststand erreichte.

Anzahl der Kaufverträge je 1000 Einwohner

Stadtteil	Jahr	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Zusammen
Mitte	2011	1,4	0,2	10,4	12,0
	2012	1,3	0,2	10,3	11,8
	2013	1,2	0,3	11,1	12,6
	2014	**0,7**	**0,2**	**10,1**	**11,0**
Nord	2011	2,0	0,8	8,9	11,7
	2012	1,5	0,3	7,9	9,7
	2013	1,5	0,5	10,1	12,1
	2014	**1,5**	**0,2**	**5,1**	**6,8**
Ost	2011	3,1	0,6	10,4	14,1
	2012	4,6	1,0	8,6	14,2
	2013	3,5	0,4	9,4	13,3
	2014	**1,6**	**0,7**	**6,8**	**9,1**
Bessungen	2011	2,5	0,8	6,2	9,5
	2012	2,3	0,3	5,8	8,4
	2013	2,6	0,6	6,8	10,0
	2014	**2,9**	**0,6**	**4,6**	**8,1**
West	2011	2,5	0,7	7,8	11,0
	2012	2,4	0,4	10,7	13,5
	2013	2,4	0,6	8,9	11,9
	2014	**2,0**	**0,6**	**5,9**	**8,5**
Arheilgen	2011	3,5	1,2	1,5	6,2
	2012	2,4	1,6	2,1	6,1
	2013	3,4	1,5	2,2	7,1
	2014	**3,8**	**2,3**	**1,7**	**7,8**
Eberstadt	2011	3,0	2,6	4,2	9,8
	2012	3,3	1,5	3,3	8,1
	2013	2,6	1,5	5,3	9,4
	2014	**3,1**	**1,6**	**3,7**	**8,4**
Wixhausen	2011	3,6	3,4	5,8	12,8
	2012	5,2	5,7	2,7	13,6
	2013	3,7	3,7	1,4	8,8
	2014	**3,6**	**3,6**	**2,0**	**9,2**
Kranichstein	2011	1,7	2,2	9,3	13,2
	2012	2,2	1,9	10,2	14,3
	2013	1,5	1,1	7,2	9,8
	2014	**1,3**	**1,0**	**7,3**	**9,6**
DA Gesamt	1996	2,1	0,7	6,3	9,1
	1997	2,2	0,7	5,9	8,8
	1998	2,9	0,9	5,6	9,4
	1999	2,6	1,1	5,3	9,0
	2000	**2,4**	**1,1**	**5,4**	**8,9**
	2001	2,7	0,8	6,4	9,9
	2002	2,6	1,0	6,8	10,4
	2003	3,1	1,4	6,6	11,1
	2004	2,9	0,8	6,1	9,8
	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**

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.



Wohnbevölkerung zum 31.12.2014	
Stadtteil	**Einwohner**
Mitte	19.545
Nord	30.530
Ost	14.269
Bessungen	13.598
West	17.747
Arheilgen	17.238
Eberstadt	25.153
Wixhausen	6.089
Kranichstein	11.833
Gesamt	154.002

Abb. 4-8
Ubersichtskarte des Stadtgebietes Darmstadt mit Angaben zur Wohnbevölkerung der Stadtteile

4.4 DEMOGRAFISCHE ANALYSE DER MARKTTEILNEHMER

4.4.1 EINFAMILIENHAUSMARKT

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Altersschnitt der Käufer von Einfamilienhäusern verjüngt. Die stärkste Altergruppe mit rund 38 % ist nun die der Dreißig- bis Vierzigjährigen *(59 Kauffälle, Mittelpreis 395.000 EUR)* gefolgt von den Vierzig- bis Fünfzigjährigen, die 65 Häuser zu einem Durchschnittspreis von 378.000 EUR erwarben.

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

Einfamilienhausmarkt: Umsätze der Erwerbergruppen

Altersgruppe der Erwerber	Jahr	Anzahl/ Mittelpreis in 1000 EUR	Mittlere Grundstücks-größe [m²]	Geldvolumen [Mio. EUR]
bis 30 Jahre	2011	10/291	385	2,9
	2012	11/318	417	3,5
	2013	12/321	321	3,8
	2014	**12/273**	**341**	**3,2**
31 - 40 Jahre	2011	72/319	418	23,0
	2012	67/335	366	22,4
	2013	65/404	394	26,3
	2014	**59/395**	**423**	**23,3**
41 - 50 Jahre	2011	66/328	426	21,7
	2012	85/394	475	33,5
	2013	73/398	429	29,1
	2014	**47/378**	**438**	**17,8**
51 - 60 Jahre	2011	27/378	680	10,2
	2012	25/319	404	8,0
	2013	17/280	379	4,8
	2014	**21/386**	**753**	**8,1**
über 60 Jahre	2011	7/448	605	3,1
	2012	10/495	588	5,0
	2013	22/454	622	10,0
	2014	**15/267**	**343**	**4,0**

Abb. 4-9
Geld- und Flächenumsatz bei Einfamilienhäusern, gegliedert nach Altersgruppen der Erwerber

Der Anteil der Käufer, die zum Kaufzeitpunkt in Darmstadt ansässig waren, ist im Jahr 2014 prozentual gesehen um 5 % gesunken (Vorjahr 83 %). Dabei macht sich der Rückgang an absoluten Fallzahlen deutlich bemerkbar. Bezogen auf die Verkäufe ist der Anteil der Erwerber aus dem übrigen Hessen gestiegen, wohin gegen der aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg im Vergleich zum Vorjahr unverändert ist.

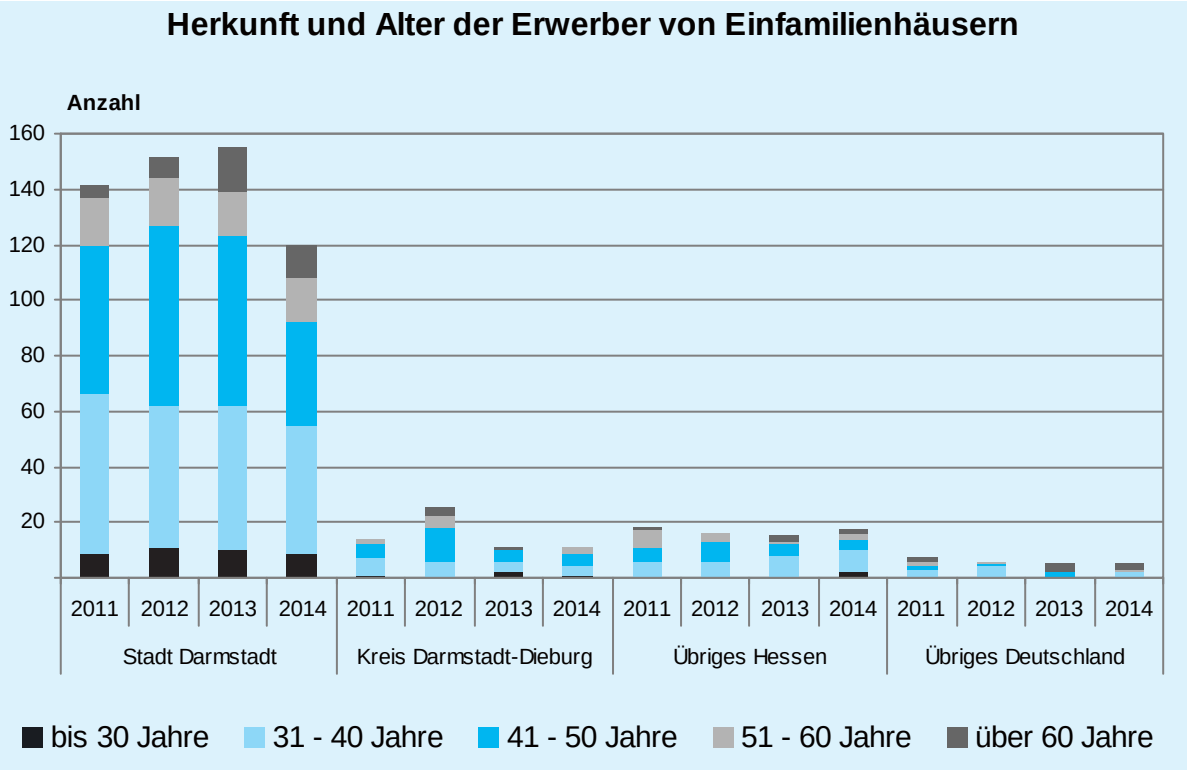


Abb. 4-10
Analyse der Erwerber von Einfamilienhäusern

Darüber hinaus wurden die Veräußerer von Einfamilienhausimmobilien analysiert (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 2011 bis 2014.

Bei etwa einem Drittel der Veräußerer von Einfamilienhäusern handelte es sich um Personengruppen. Die Altersgruppe der über Sechzigjährigen war unter den Individualpersonen als Veräußerer deutlich am stärksten, gefolgt von der Gruppe der über Fünfzigjährigen.

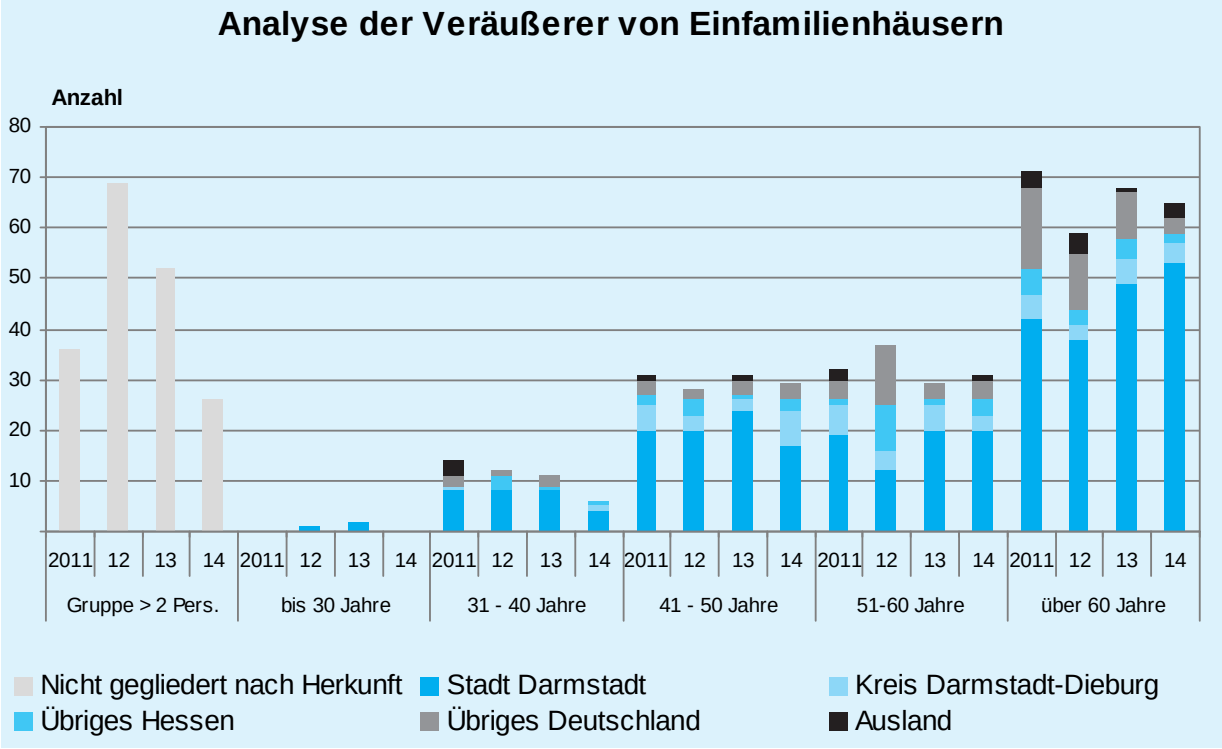


Abb. 4-11
Zusammensetzung der Veräußerer von Einfamilienhäusern

4.4.2 WOHNUNGSEIGENTUMSMARKT

Analog der Entwicklung bei den Einfamilienhäusern, hat auch beim Wohnungseigentumsmarkt eine Verjüngung des Altersschnitts stattgefunden. Mit der Zunahme an Erwerbern zwischen 31 und 40 Jahren liegt diese Altersgruppe um eine Fallzahl höher als die der nächsten Dekade. Zusammen beinhalten sie damit fast die Hälfte aller Verkaufszahlen dieses Marktsegmentes. Die Altersgruppe der unter Dreißigjährigen ist weiter gewachsen und liegt mit rund 13 % nur noch etwas niedriger als die der über 60 Jahre (13 %).

Abbildung 4-12 zeigt die Umsätze und Mittelpreise bei den Eigentumswohnungen gegliedert nach den Altersgruppen der Erwerber.

Wohnungseigentumsmarkt: Umsätze der Erwerbergruppen

Altersgruppe der Erwerber	Jahr	Anzahl/ Mittelpreis [EUR/m²]	Mittlere Wohnfläche [m²]	Geldvolumen [Mio. EUR]
bis 30 Jahre	2011	84/2103	77,0	13,6
	2012	70/1932	75,2	10,1
	2013	79/2389	71,2	13,4
	2014	**81/2606**	**70,0**	**14,8**
31 - 40 Jahre	2011	200/2221	78,7	34,9
	2012	205/2223	80,6	36,7
	2013	251/2589	79,8	51,9
	2014	**180/2630**	**79,4**	**37,6**
41 - 50 Jahre	2011	293/2123	71,8	44,7
	2012	217/2322	76,7	38,7
	2013	280/2427	76,2	51,8
	2014	**179/2551**	**75,8**	**34,6**
51 - 60 Jahre	2011	224/2244	71,2	34,8
	2012	217/2317	70,5	35,4
	2013	230/2643	69,3	42,1
	2014	**167/2789**	**76,0**	**35,4**
über 60 Jahre	2011	138/2189	71,7	21,7
	2012	150/2336	67,9	23,8
	2013	129/2762	78,1	27,8
	2014	**101/2783**	**78,3**	**22,0**

Abb. 4-12
Geld- und Flächenumsatz bei Eigentumswohnungen, gegliedert nach Altersgruppen der Erwerber

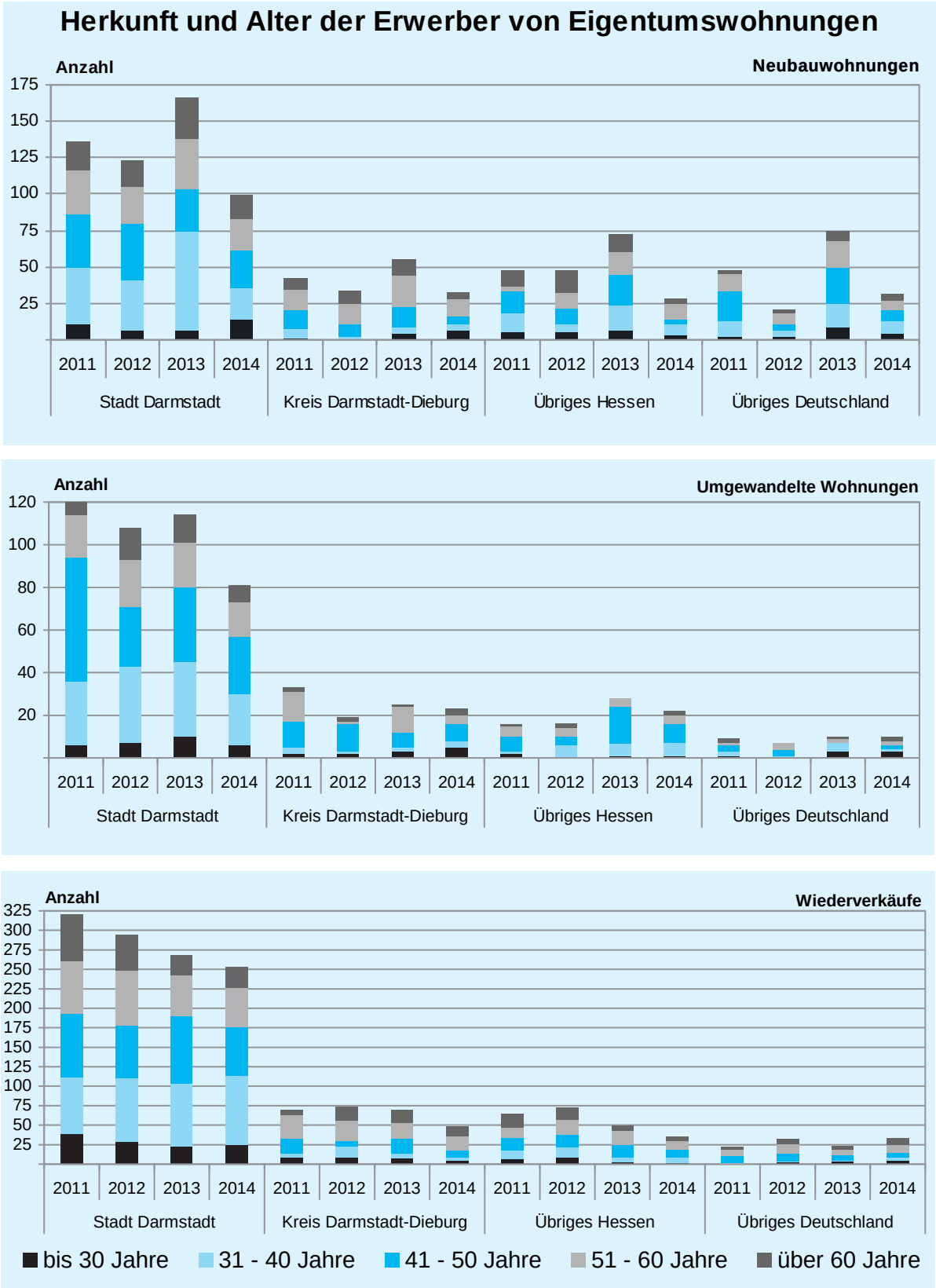


Abb. 4-13
Analyse der Erwerber von Eigentumswohnungen

Mit der Abnahme der Verkaufszahlen an Neubauwohnungen hat im Jahr 2014 auch der Zuzug von Auswärtigen in diesem Marktsegment abgenommen, der nun noch bei rund 32 % liegt *(2013: 55 %).*

Für den Teilmarkt der gebrauchten Wohnungen (Wiederverkäufe) wurden ebenfalls die Veräußerer der Jahre 2011 bis 2014 analysiert (Abb. 4-14).

Bei nur noch 12 % der Veräußerer handelte es sich um Personengruppen. (z. B. Erbengemeinschaften) *(2013: 19 %)*. Der Anteil der Altersgruppe der über Sechzigjährigen betrug rund ein Drittel. Nur knapp ein Prozent der Veräußerer gehörten zur Gruppe der bis Dreißigjährigen.

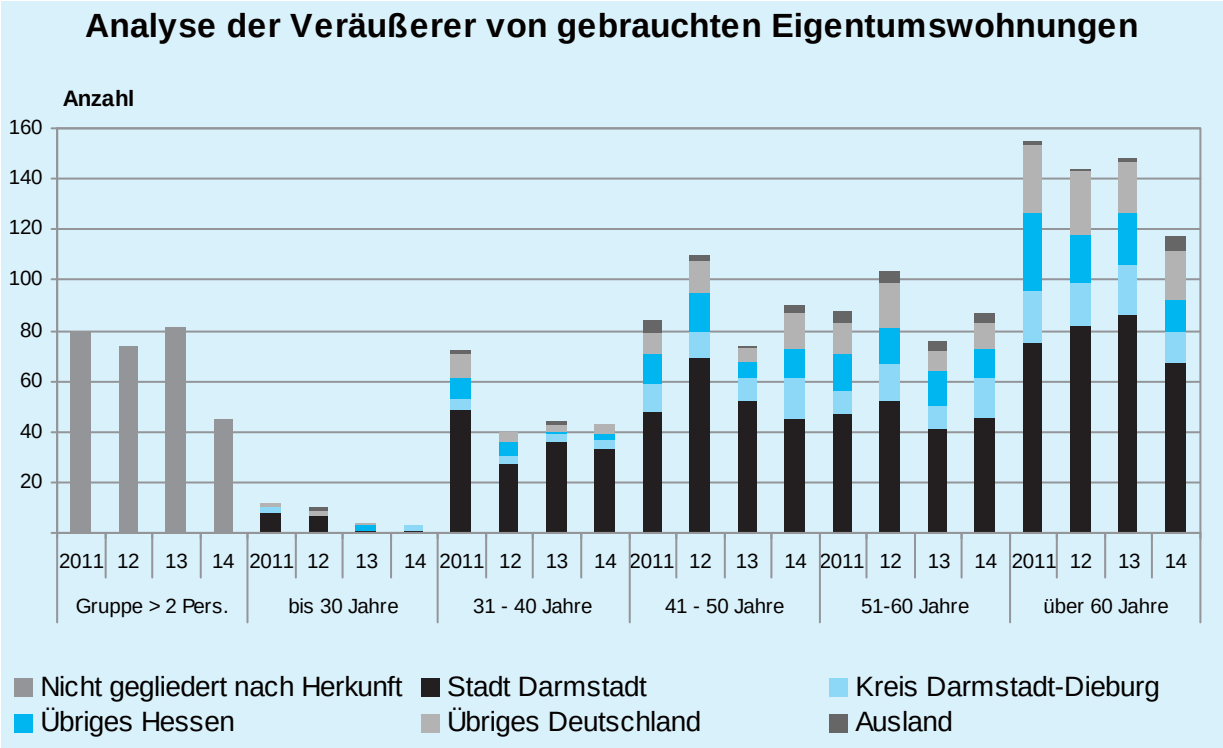


Abb. 4-14
Analyse der Veräußerer von Eigentumswohnungen

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Wie aus vorherigen Tabellen schon entnommen werden konnte, wurden im Jahr 2014 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 149 Verkäufe *(2013: 137 Kaufverträge)* von unbebauten Grundstücken registriert.

Davon konnten 24 Verträge wegen besonderer Kaufumstände (z. B. Kauf unter nahen Angehörigen) nicht ausgewertet und in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden.

Abb. 5-1 zeigt die Zusammensetzung der verbleibenden 125 verkauften, unbebauten Grundstücke nach Nutzungsarten. In 54 Fällen handelte es sich um Wohnbauland *(2013: 73 Fälle, 2012: 88 Fälle).*

Zu den sonstigen Flächen, mit 23 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 Bauerwartungsland mit zwei, Gewerbeflächen mit vier und gemischte Bauflächen mit drei Verkäufen am Markt beteiligt.

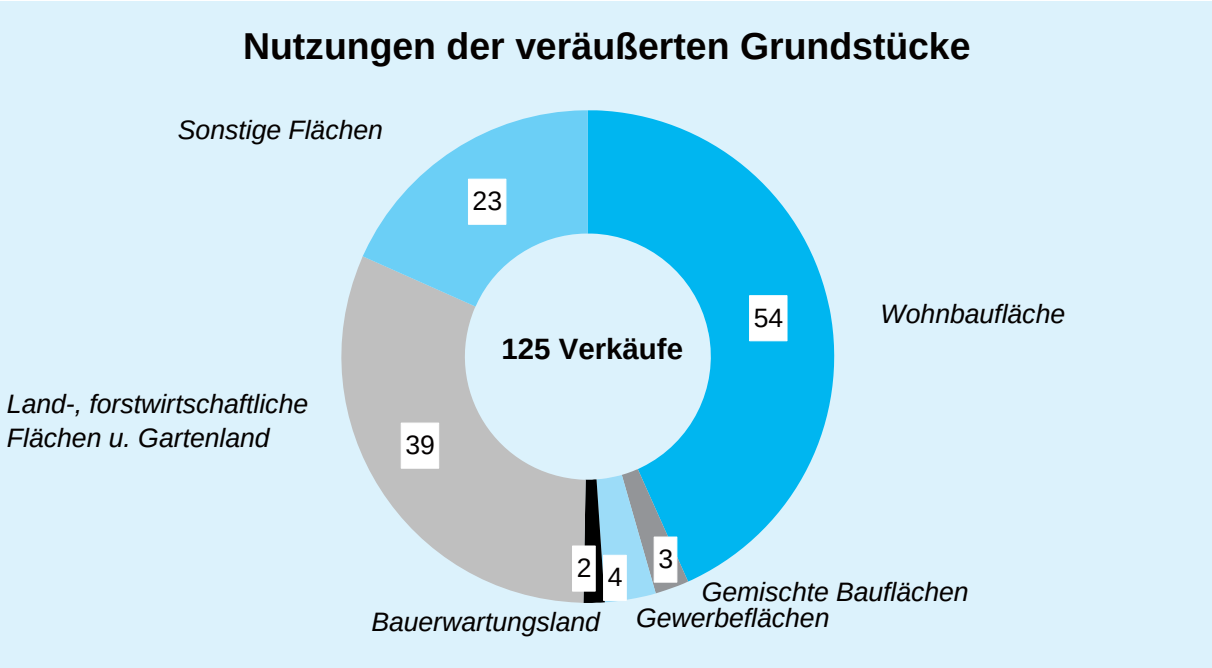


Abb. 5-1
Aufteilung der veräußerten unbebauten Grundstücke nach Nutzungsarten

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.

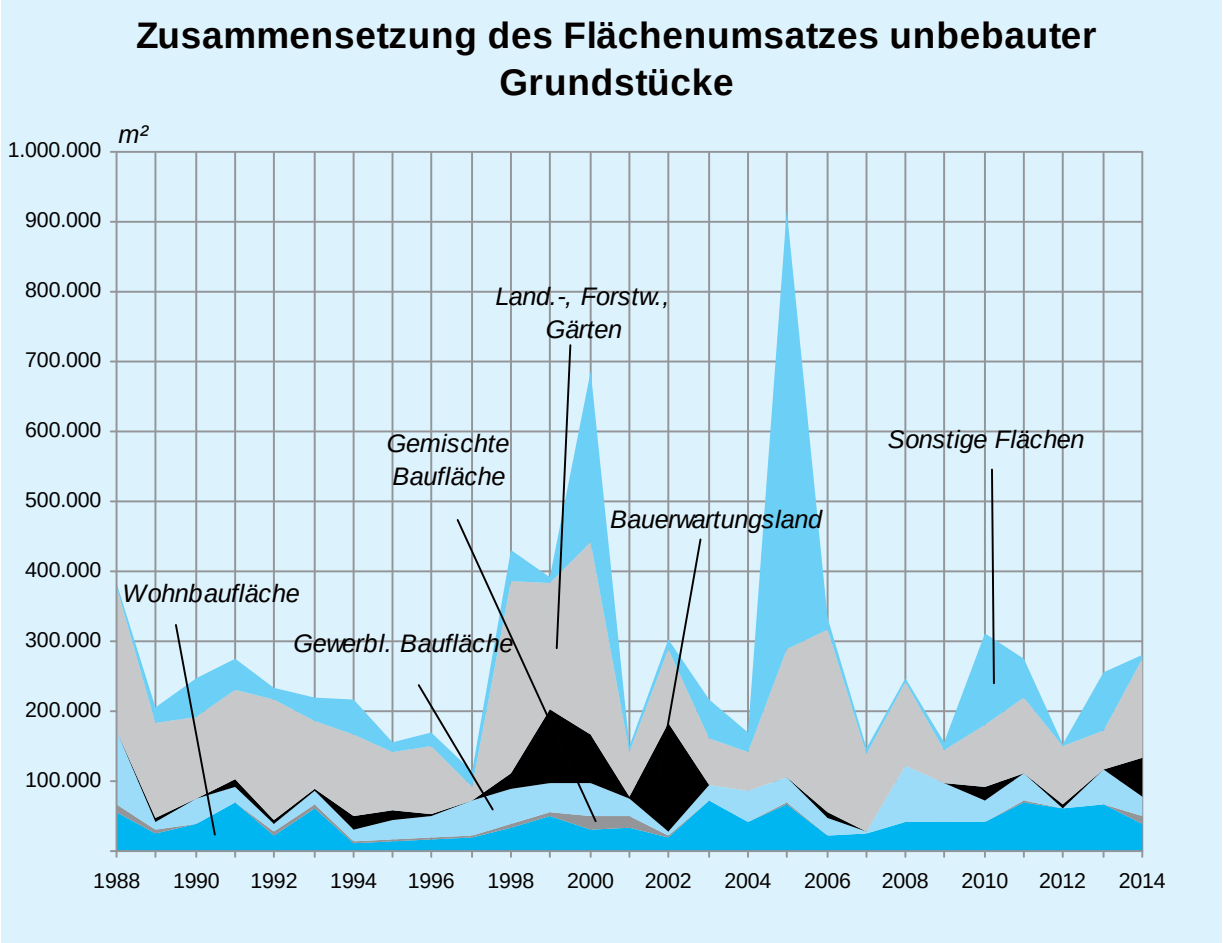


Abb. 5-2
Zusammensetzung des Flächenumsatzes bei Verkäufen unbebauter Grundstücke

5.2 BODENPREISE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für die nachfolgende Tabelle (Abb. 5-3) wurden nur die 99 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 in einfacheren Lagen veräußert wurden als sonst.

Der durchschnittliche Preis bei den 47 privaten Verkäufen von Wohnbauland betrug 546 EUR/m² *(2013: 550 EUR/m² bei 50 Fällen, 2012: 422 EUR/m² bei 42 Fällen).* Je rund 20 % dieser Verkäufe wurden in Darmstadts nördlichen Stadtteilen Arheilgen und Wixhausen sowie dem südlichen Stadtteil Eberstadt getätigt.

Der relativ niedrige Mittelpreis von 395,- EUR/m² im Jahr 2011 wurde maßgeblich durch den Verkauf eines ca. 11.000 m² großen Areals in Darmstadt-Kranichstein beeinflusst. In diesem Bereich entstanden rund 50 Reihenhäuser.

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	2011	*/652	*/750	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	*/1125	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/172
	2013	4/857	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/490
	2014	***/804**	***/460**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/560**
Nord	2011	3/693	-/-	4/344	-/-	-/-	-/-	5/55
	2012	*/451	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/182
	2013	*/415	-/-	5/209	-/-	-/-	-/-	*/152
	2014	**-/-**	**-/-**	**3/286**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**
Ost	2011	4/598	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	7/523	-/-	-/-	-/-	-/-	*/22	*/167
	2013	*/782	-/-	-/-	-/-	-/-	*/26	*/227
	2014	**4/612**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/333**
Bessungen	2011	6/510	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	5/134
	2012	3/771	-/-	*/537	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	5/917	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**6/678**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**
West	2011	4/410	-/-	*/161	-/-	*/3,90	-/-	*/9
	2012	3/393	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/160
	2013	4/453	-/-	*/407	-/-	-/-	-/-	*/45
	2014	***/480**	**-/-**	***/96**	***/68**	***/5,47**	**-/-**	**3/20**
Arheilgen	2011	6/378	-/-	*/320	*/25	*/3,62	*/17	4/29
	2012	8/362	-/-	-/-	-/-	13/4,05	*/10	*/300
	2013	10/394	-/-	-/-	-/-	*/3,37	7/17	3/244
	2014	**11/418**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**6/4,86**	***/11**	***/20**
Eberstadt	2011	15/393	-/-	-/-	-/-	6/4,06	3/23	*/4
	2012	10/431	-/-	-/-	-/-	4/7,78	3/29	5/24
	2013	8/447	-/-	-/-	-/-	5/3,79	3/11	6/103
	2014	**10/549**	***/635**	**-/-**	**-/-**	**7/3,75**	**7/18**	***/148**
Wixhausen	2011	5/265	-/-	-/-	-/-	6/2,74	-/-	-/-
	2012	7/291	-/-	-/-	-/-	8/2,44	-/-	-/-
	2013	9/299	-/-	-/-	-/-	5/3,02	*/15	*/1
	2014	**10/333**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**12/3,13**	**-/-**	**-/-**
Kranichstein	2011	*/274	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	*/236	-/-	-/-	-/-	*/3,50	-/-	*/100
	2013	6/324	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	***/387**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/35**
DA Gesamt	1993	48/539	7/1245	*/511	3/286	8/5,36	*/30	14/24
	1994	20/453	*/434	*/236	8/228	10/5,98	5/19	19/25
	1995	16/579	*/1083	*/256	*/88	14/5,39	5/32	15/42
	1996	15/504	*/926	9/318	*/77	16/4,86	7/17	9/86
	1997	24/474	*/435	10/254	-/-	6/4,38	-/-	10/34
	1998	53/429	*/680	5/211	5/128	9/4,25	5/21	20/252
	1999	42/451	6/676	11/214	5/106	12/4,45	4/22	17/5
	2000	39/420	4/416	*/259	4/353	10/6,14	3/28	11/59
	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**

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. Wie in der Vergangenheit sind die Preise breit gestreut. Der höchste Wohnbaulandpreis betrug rund 1.100,- EUR/m².

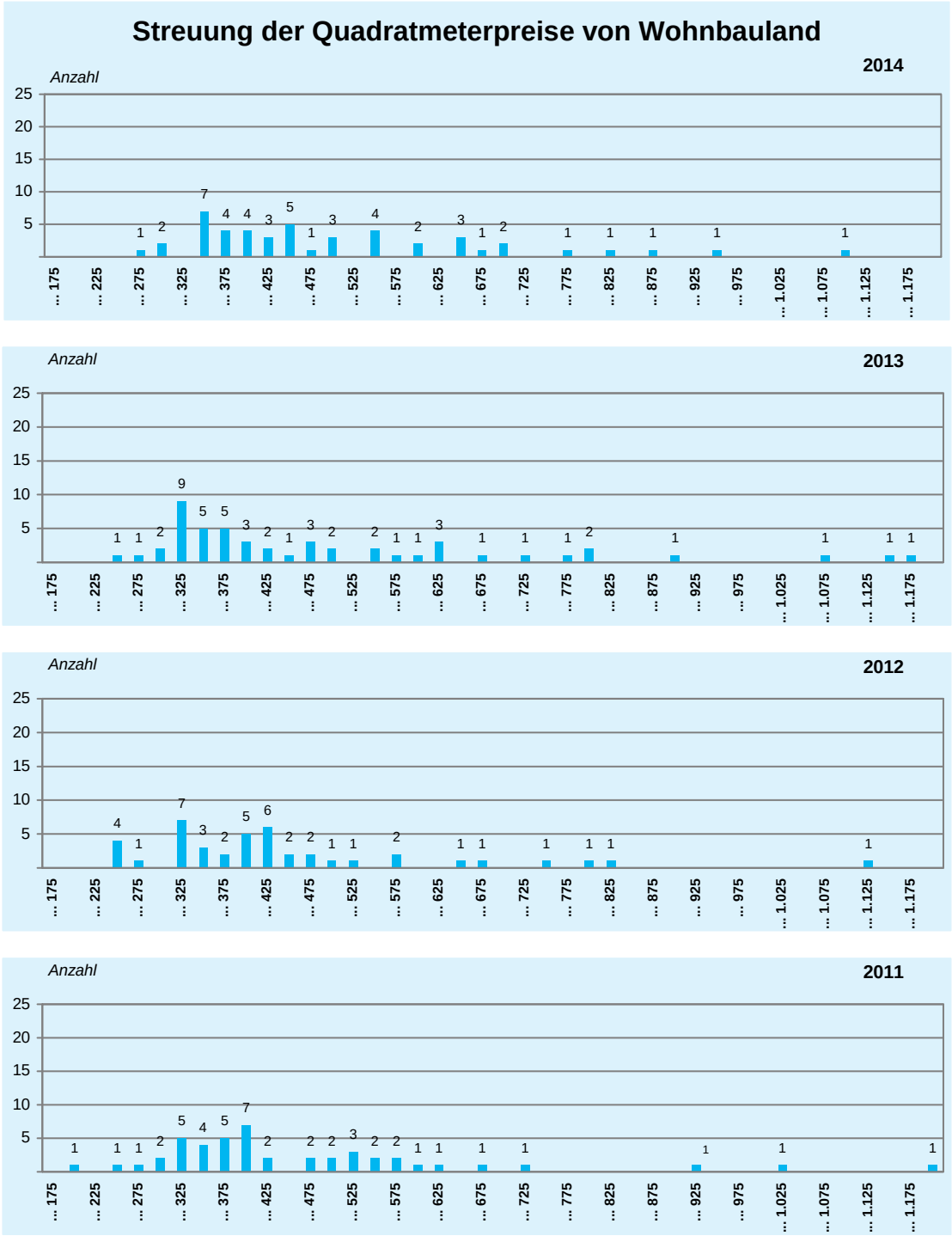


Abb. 5-4
Streuung der Quadratmeterpreise bei privaten Verkäufen von Wohnbauland 2011 – 2014

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 267 Fälle von Verkäufen bebauter Grundstücke vorgelegt *(2013: 310 Fälle, 2012: 344 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.

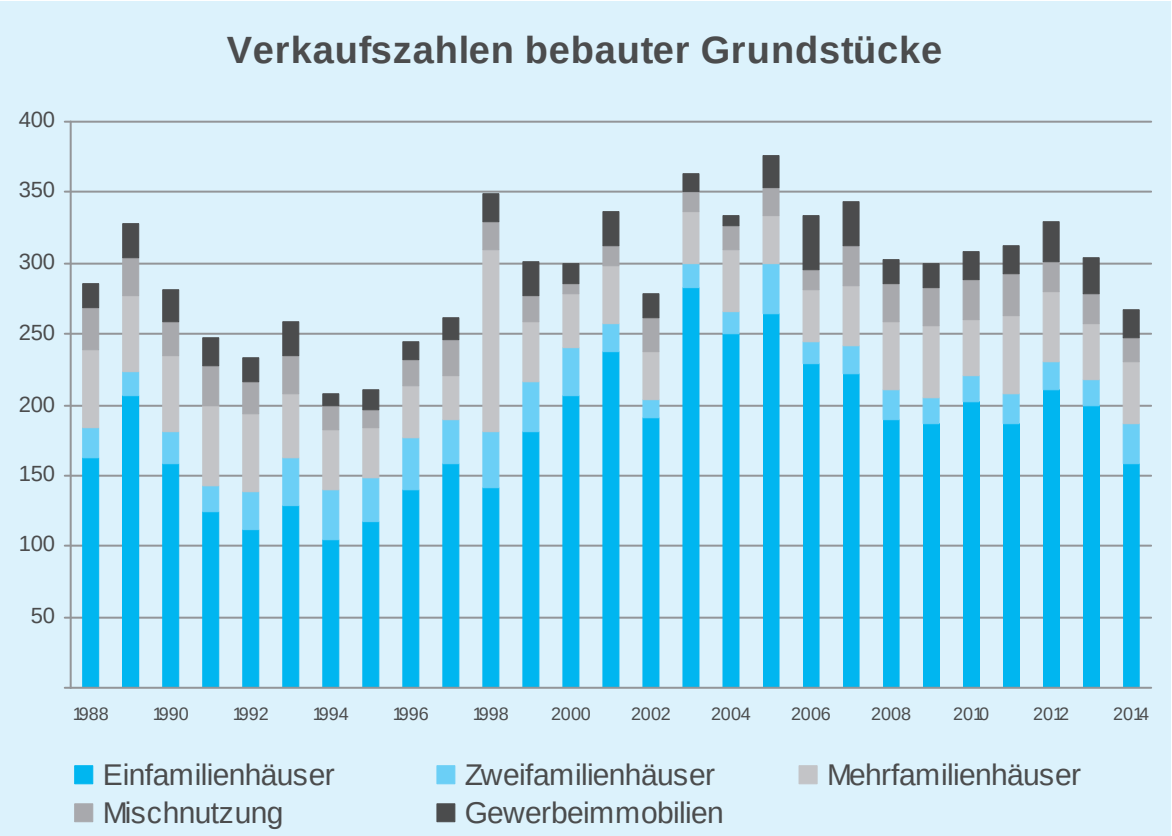


Abb. 6-1
Entwicklung der Verkaufszahlen bebauter Grundstücke

Aus der folgenden Tabelle (Abb. 6-2) lässt sich die Entwicklung der Durchschnittspreise bebauter Grundstücke verschiedener Gebäudetypen der vergangenen Jahre entnehmen.

Schwankungen der Mittelpreise sind vorwiegend auf den Einfluss von markanten Einzelverkäufen zurückzuführen.

Eine detaillierte Auswertung der Verkäufe bebauter Grundstücke z. B. nach der Kaufpreishöhe, der Grundstücksgröße oder dem Baujahr ist in den Tabellen der folgenden Seiten dargestellt.

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]								
1988	29/182	8/188	51/118	11/175	62/227	21/259	55/308	29/491	18/821
1989	47/188	27/203	53/114	6/252	73/238	18/301	53/362	27/972	24/839
1990	30/207	16/264	33/140	7/232	73/286	22/350	53/395	24/1027	23/2103
1991	28/230	10/257	20/177	8/270	59/300	18/356	57/615	28/876	20/1226
1992	24/227	8/245	11/212	18/257	50/339	28/319	55/476	22/689	17/4392
1993	37/285	15/331	12/230	20/271	44/347	35/333	45/558	27/921	24/1717
1994	26/277	11/314	17/268	9/284	41/412	36/366	43/654	16/802	9/2609
1995	22/252	18/319	16/261	14/295	47/343	31/341	35/552	12/528	14/3749
1996	36/277	11/273	16/26	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**

Abb. 6-2
Durchschnittspreise bebauter Grundstücke 1988 – 2014
**) Anm.: weniger als 3 Fälle*

6.2 GELDUMSÄTZE UND KAUFPREISHÖHEN

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

Bei den 267 auswertbaren Verkäufen bebauter Grundstücke betrug das Geldvolumen 310,9 Mio. EUR *(2013: 338,6 Mio. EUR, 2012: 320,2 Mio. EUR).* 78 % des Geldumsatzes entfielen auf renditeorientierte Immobilien, wie Gewerbegrundstücke und Mehrfamilienhäuser. Ein- und Zweifamilienhäuser, die hauptsächlich zur Eigennutzung erworben werden, hatten einen Anteil am Geldumsatz von 23 % obwohl rund 60 % der Verkaufsfälle diesen Sektor betrafen. Der Geldumsatz wird von großen Gewerbegrundstücken geprägt. Der höchste Kaufpreis betrug rund 52 Mio. EUR.

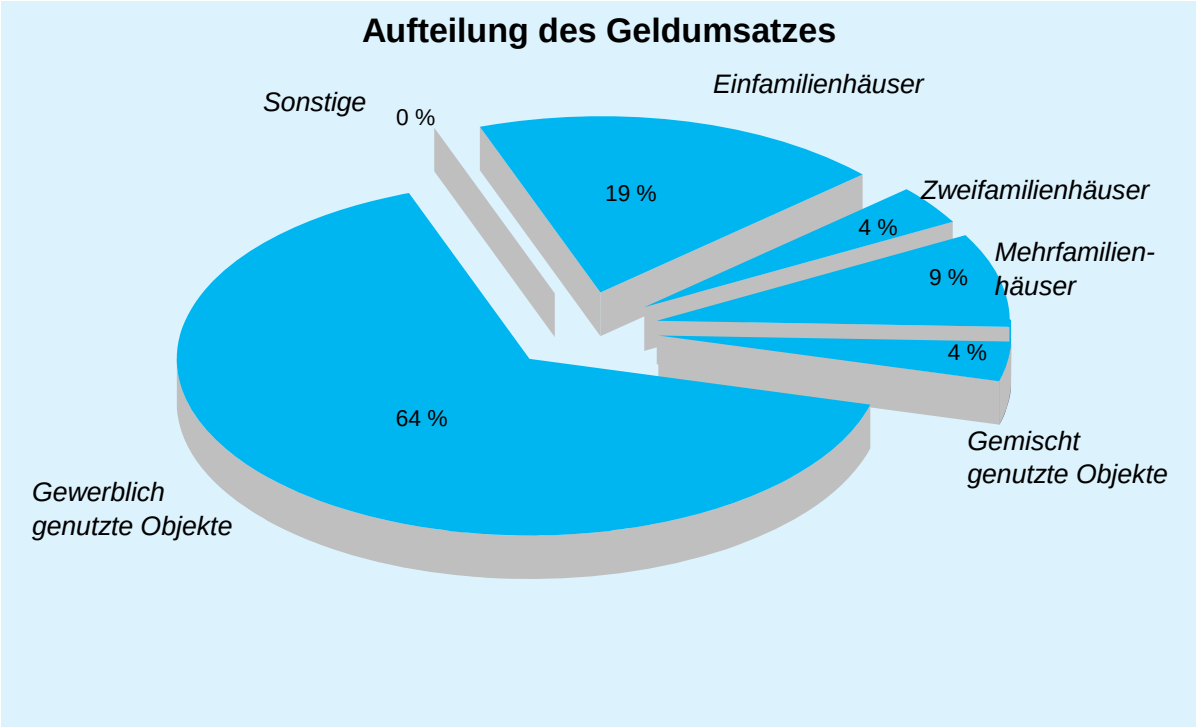


Abb. 6-3
Aufteilung des Geldumsatzes (rd. 310,9 Mio. EUR) nach Gebäudetypen

In Abbildung 6-4 sind die Verkäufe der unterschiedlichen Gebäudetypen entsprechend den Kaufpreishöhen aufgeführt. Die Kaufpreise bebauter Grundstücke liegen vorwiegend zwischen 200.000 und 600.000 EUR.

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern liegt etwa die Hälfte der Verkäufe in der Preisspanne zwischen 300.000 und 500.000 EUR. Der Mittelwert betrug 424.000 EUR, das teuerste Einfamilienhaus kostete rund 1,9 Mio. EUR.

In der Kategorie der Mehrfamilienhäuser bewegten sich die Kaufpreishöhen meistens zwischen 350.000 EUR und 600.000 EUR, der Mittelwert lag bei 608.000 EUR.

Die höchsten Kaufpreise, die im Berichtszeitraum in die Statistik eingingen, wurden im gewerblichen Bereich gezahlt. Die sechs teuersten Großobjekte ergaben einen Umsatz von rund 161 Mio. EUR.

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]								
... 50.000	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
... 100.000	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
... 150.000	*/129	-/-	*/104	-/-	5/140	-/-	-/-	-/-	*/130
... 200.000	-/-	-/-	*/170	-/-	5/175	*/180	*/200	-/-	-/-
... 250.000	8/227	4/228	7/224	*/240	8/230	3/227	*/250	*/225	-/-
... 300.000	8/285	*/272	8/273	-/-	12/281	6/278	*/300	3/292	-/-
... 350.000	7/326	6/332	4/334	-/-	3/346	3/336	6/333	*/310	*/331
... 400.000	*/377	*/380	5/360	-/-	9/385	8/378	3/384	*/390	-/-
... 450.000	*/418	*/403	4/426	-/-	7/428	*/450	4/434	-/-	-/-
... 500.000	*/460	*/471	*/477	*/480	5/480	3/470	4/471	-/-	-/-
... 550.000	-/-	-/-	*/509	-/-	3/526	-/-	3/529	-/-	-/-
... 600.000	-/-	-/-	-/-	-/-	4/590	-/-	3/577	3/577	*/600
... 650.000	-/-	-/-	-/-	-/-	4/634	-/-	*/630	*/625	-/-
... 700.000	-/-	-/-	-/-	-/-	4/682	-/-	*/700	-/-	*/700
... 750.000	*/730	-/-	*/730	-/-	*/725	-/-	*/744	*/745	-/-
... 800.000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/795	-/-	-/-	-/-	-/-
... 850.000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/849	-/-	3/826	-/-	-/-
... 900.000	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	4/875	-/-	-/-
... 950.000	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
… 1,00 Mio	-/-	-/-	-/-	*/990	-/-	-/-	*/966	-/-	*/960
> 1,00 Mio	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1540	*/2100	4/1206	5/1351	15/13350

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

6.3 FLÄCHENUMSÄTZE UND GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

68 % des Umsatzes an Grundstücksfläche entfiel auf die gewerblich genutzten Immobilien und die Mehrfamilienhäuser und ist damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Die Einfamilienhäuser stellten zusammen mit den Zweifamilienhausgrundstücken einen Anteil von 28 % (Abb. 6-5).

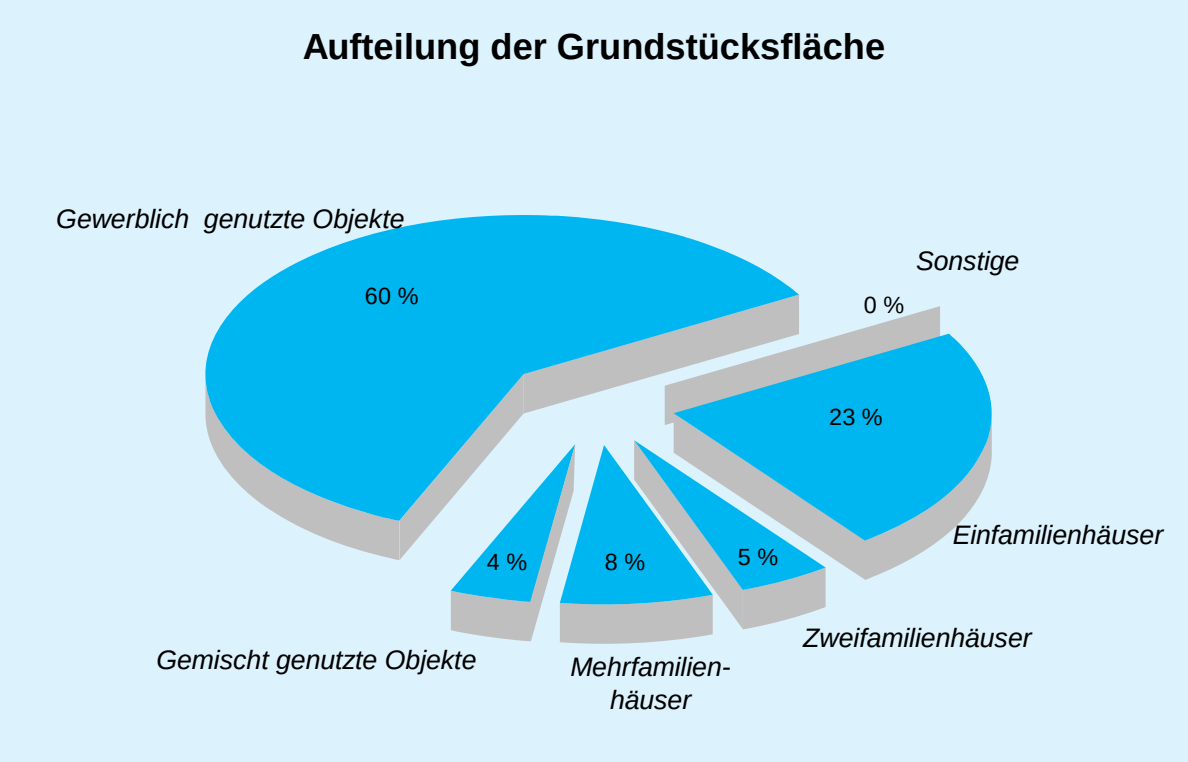


Abb. 6-5
Aufteilung der Grundstücksflächen (315.185 m²) nach Gebäudetypen

Die folgende Tabelle (Abb. 6-6) enthält die durchschnittliche Grundstücksgröße der ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohngrundstücken der letzten zehn Jahre.

Ein durchschnittliches Einfamilienhausgrundstück war mit 623 m² größer als ein mittleres Mehrfamilienhausgrundstück (567 m²).

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 [m²]						
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**

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

Abb. 6-7 zeigt den Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis bei den verschiedenen Grundstücksarten.

Verkäufe bebauter Grundstücke, gegliedert nach Grundstücksgrößen									
Fläche bis … [m²]	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	23/288	4/311	8/316	-/-	6/261	*/455	7/549	*/800	*/130
... 500	8/347	11/319	19/337	*/240	30/294	11/319	18/584	6/650	-/-
... 750	-/-	*/325	8/286	*/480	24/463	12/364	11/550	*/275	-/-
... 1000	-/-	-/-	-/-	*/990	9/545	*/276	3/688	*/440	*/600
... 1250	-/-	-/-	-/-	-/-	*/687	-/-	*/305	3/607	-/-
... 1500	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1540	*/2100	3/971	*/1410	*/960
... 1750	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4215
... 2000	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
> 2000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/475	-/-	*/1075	*/585	15/12856
Gesamt	**31/304**	**16/317**	**35/321**	**3/570**	**74/424**	**27/407**	**44/608**	**17/699**	**20/10148**

Abb. 6-7
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. 6-8) sind die Durchschnittspreise der bebauten Grundstücke nach Stadtteilen gegliedert.

Im Stadtteil Eberstadt sowie in Arheilgen waren die meisten Verkäufe insbesondere von Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Die höchsten Preise bei den Einfamilienhäusern wurden erneut in Darmstadt-Ost (Rosenhöhe/Am Oberfeld/Am Judenteich) und in Bessungen (Paulusviertel) erzielt. Die hohen Bodenwerte in diesen Gebieten spiegeln die gute Wohnlage wieder.

Bei den hauptsächlich als Anlageobjekte dienenden Mehrfamilienhäusern lag der Schwerpunkt des Marktes im zentral gelegenen Stadtteil Darmstadt-Nord gefolgt von Bessungen. Die zum Stadtteil Nord gehörenden gründerzeitlichen Johannesviertel und Martinsviertel werden durch mehrgeschossige Wohnhäuser in Blockrandbebauung geprägt, die aufgrund der Nähe zur Innenstadt sowie zur Technischen Universität beliebte Wohnviertel darstellen. Durch den hohen Anteil an Gaststätten und Kneipen ist dort ein belebtes urbanes Umfeld vorhanden.

Verkäufe bebauter Grundstücke, gegliedert nach Stadtteilen

Stadtteil	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]								
Mitte	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/368	*/735	3/1215	*/17123
Nord	4/333	-/-	4/273	-/-	3/386	-/-	12/734	3/590	8/10821
Ost	3/468	-/-	-/-	-/-	9/689	*/2100	*/454	-/-	-/-
Bessungen	*/205	*/403	3/387	*/480	7/698	-/-	12/686	*/1250	*/51742
West	7/256	4/296	7/273	*/990	3/396	4/262	*/378	*/1035	5/4139
Arheilgen	6/269	8/289	10/299	*/240	13/283	6/377	6/494	4/368	3/2173
Eberstadt	6/362	*/350	7/382	-/-	28/400	12/342	5/498	4/625	*/3193
Wixhausen	*/250	*/471	3/353	-/-	8/227	-/-	3/377	*/210	-/-
Kranichstein	*/196	*/360	*/330	-/-	3/404	*/365	-/-	-/-	-/-
Gesamt	**31/304**	**16/317**	**35/321**	**3/570**	**74/424**	**27/407**	**44/608**	**17/699**	**20/10148**

Abb. 6-8
Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke auf die Stadtteile
**) Anm.: weniger als 3 Fälle*

6.5 DURCHSCHNITTSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT DER BAUJAHRE

In der nachfolgenden Abb. 6-9 sind die Durchschnittspreise bebauter Grundstücke des Jahres 2014 nach Baujahrgruppen aufgelistet.

Rund 91 % der freistehenden Einfamilienhäuser, die den Eigentümer wechselten, waren älter als 40 Jahre. Auch die Mehrfamilienhäuser stammten fast alle aus älteren Baujahren. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften waren neuere Baujahre stärker vertreten.

Verkäufe bebauter Grundstücke, gegliedert nach Baujahren									
Baujahr	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]								
bis 1880	-/-	-/-	-/-	-/-	*/215	-/-	-/-	*/275	-/-
1881 - 1890	-/-	-/-	-/-	-/-	*/160	-/-	*/585	-/-	-/-
1891 - 1900	-/-	-/-	*/104	-/-	5/576	*/300	*/541	*/270	-/-
1901 - 1910	-/-	-/-	*/354	-/-	8/418	*/332	9/540	*/1250	*/331
1911 - 1920	-/-	-/-	*/255	*/240	5/373	*/303	*/966	-/-	*/2550
1921 - 1930	*/300	-/-	3/244	-/-	4/568	*/2100	3/515	-/-	*/1695
1931 - 1940	*/123	-/-	6/252	-/-	10/423	3/252	*/460	*/345	*/130
1941 - 1950	-/-	-/-	*/352	-/-	*/320	*/390	3/784	*/938	-/-
1951 - 1960	5/268	3/283	8/269	-/-	13/437	5/295	11/714	4/665	*/13278
1961 - 1970	6/358	*/403	3/324	-/-	13/410	9/387	7/521	*/1600	3/2589
1971 - 1980	5/226	5/256	*/378	*/480	8/395	*/450	3/428	*/210	*/3414
1981 - 1990	3/287	*/400	3/476	*/990	*/440	-/-	*/892	3/927	*/29961
1991 - 2000	6/345	*/347	-/-	-/-	-/-	*/455	*/330	-/-	*/10964
2001 - 2010	4/361	3/323	*/468	-/-	*/475	-/-	-/-	-/-	4/17679
ab 2011	-/-	*/416	3/438	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/15270
Gesamt	**31/304**	**16/317**	**35/321**	**3/570**	**74/424**	**27/407**	**44/608**	**17/699**	**20/10148**

Abb. 6-9
Gliederung der Verkäufe bebauter Grundstücke nach Baujahrgruppen
**) Anm.: weniger als 3 Fälle*

In Abbildung 6-10 sind die Mittelpreise neu gebauter Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit den durchschnittlichen Grundstücksgrößen dargestellt.

Insgesamt ist die Anzahl neugebauter Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2008 stark rückläufig. Nur in den Jahren 2012 und 2013 wurden durch die Neubaugebiete in Eberstadt (Wolfhartweg), Arheilgen (Blütenviertel) und Kranichstein vorübergehend höhere Zahlen dieses Gebäudetyps erreicht. Im Jahr 2014 wurden dagegen nur vereinzelte Verkäufe von Reihenend- und Doppelhäusern registriert.

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	1/*	147	5/351	255	2/*	303
1996	5/291	158	1/*	247	1/*	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	2/*	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	2/*	266	2/*	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**

Abb. 6-10
Mittelpreise neugebauter Einfamilienhäuser
**) Anm.: bei weniger als 3 Fällen keine Angabe*

7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

7.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Von den registrierten 830 Verkäufen *(2013: 1.133 Verkäufe)* des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes wurden im vergangenen Jahr 787 Fälle als auswertbar eingestuft. Darunter waren 730 Wohnungen und 57 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. 7.3.3)*
2. Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen *(s. Kap. 7.3.4)*
3. Wiederverkäufe *(s. Kap.7.3.5).*

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 2014 die Umsätze bei den Wohnungsverkäufen auf die drei Marktsegmente verteilten. Die Wiederverkäufe von Wohnungen bildeten den größten Anteil unter den Fallzahlen, gefolgt von den Neubauwohnungen. 42 % des Geldumsatzes wurde im Sektor der Neubauwohnungen erzielt.

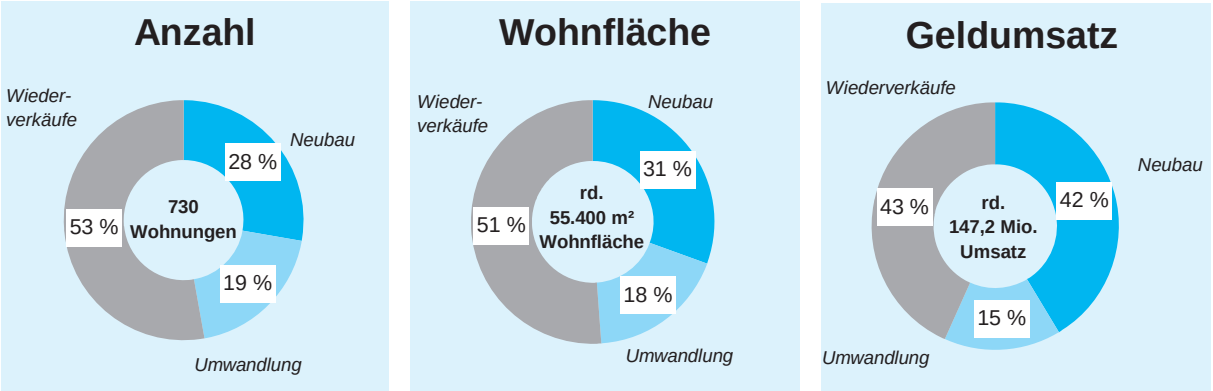


Abb. 7-1
Verteilung der Umsätze bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2014

In der folgenden Abbildung 7-2 sind die langfristigen Umsatzentwicklungen des Eigentumswohnungsmarktes in Darmstadt seit 1985 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 Rückgang an Wohnungsverkäufen schlägt sich im Jahr 2014 auch in den Umsatzzahlen nieder.

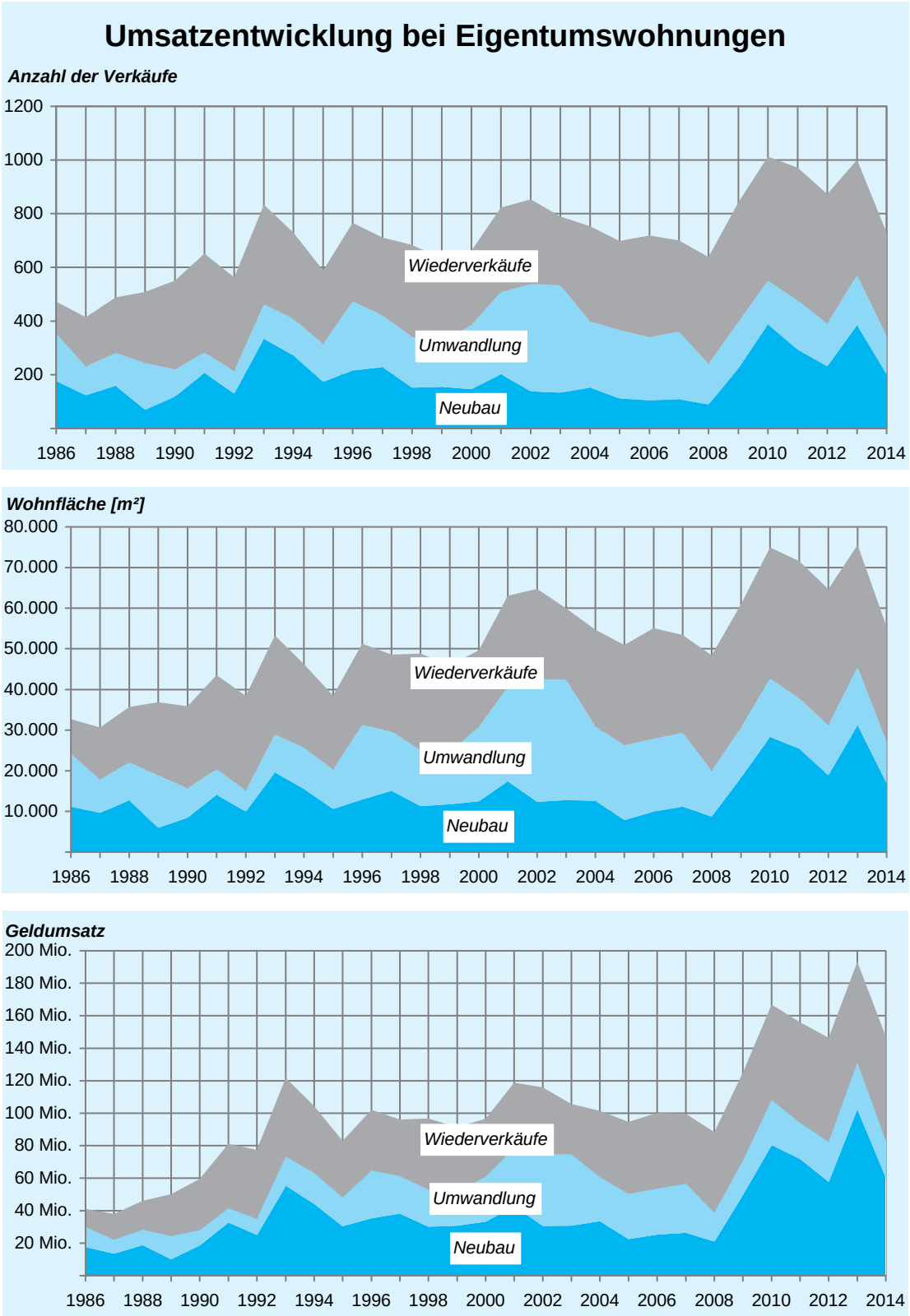


Abb. 7-2
Entwicklung der Verkaufsfälle, des Flächen- und Geldumsatzes bei Wohnungsverkäufen

7.2 HÄUFIGKEIT DER WOHNUNGSGRÖSSEN

Die nachfolgende Abbildung 7-3 zeigt die Auswertung der 730 Wohnungsverkäufe hinsichtlich der Wohnungsgrößen. Bei den Verkäufen von Wohnungsgrößen unter 30 m² handelt es sich nur um Wiederverkäufe.

Die Mehrzahl der Wohnungen hatte eine Größe zwischen 50 und 90 m².

Während es sich im Jahr 2013 bei Objekten über 140 m² Wohnfläche ganz überwiegend um Einfamilienhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums handelte, befinden sich diese im Berichtsjahr meist in Mehrfamilienhäusern.

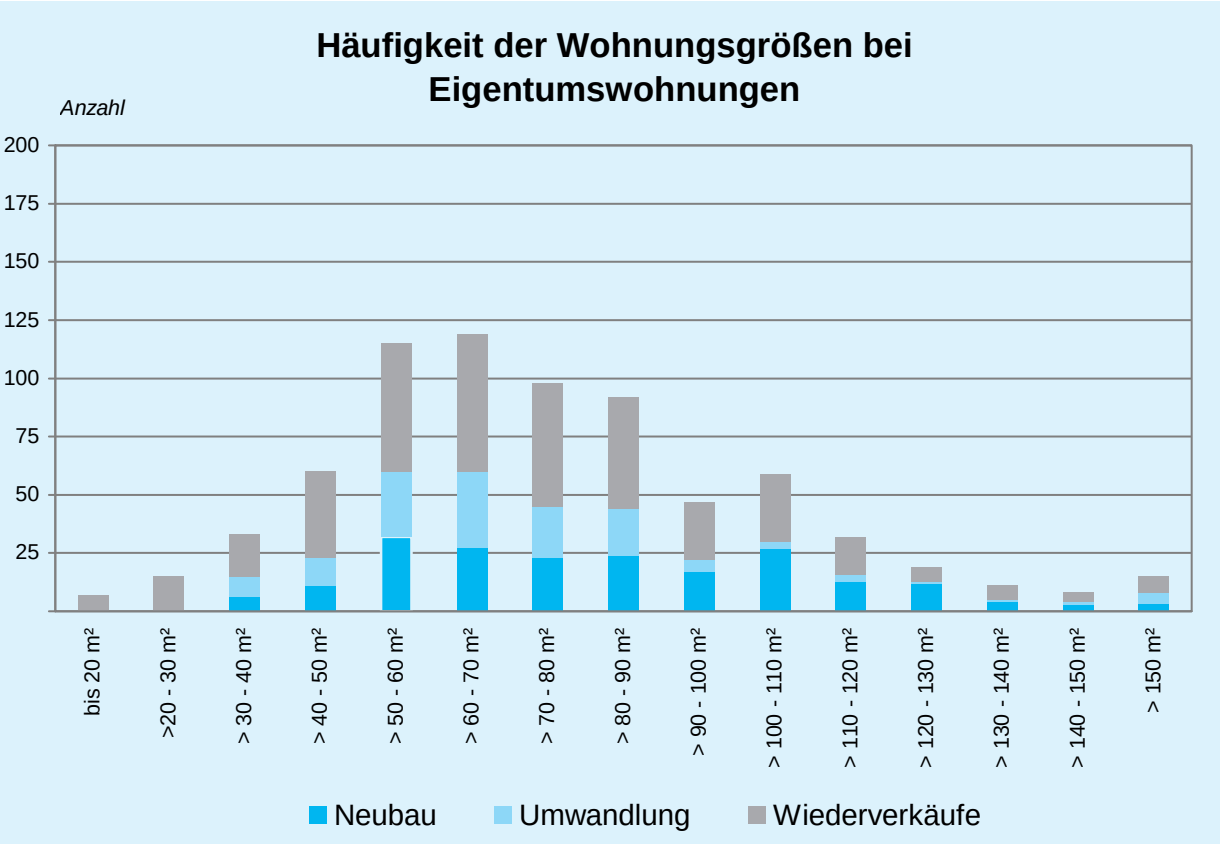


Abb. 7-3
Häufigkeit der Wohnungsgrößen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2014

7.3 KAUFPREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

7.3.1 TENDENZEN IM JAHR 2014

Die folgende Abbildung 7-4 enthält die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Jahresverlauf 2014, unterschieden nach den untersuchten Verkaufskategorien, mit den zugehörigen Trendlinien (gestrichelt). Der im Jahr 2013 beobachtete Preisanstieg bei Neubauwohnungen hat sich im Jahr 2014 noch weiter verstärkt. Auch im Bereich der Umwandlung war eine spürbare Verteuerung zu verzeichnen. Die Kaufpreise wiederverkaufter Wohnungen waren im Jahresverlauf ausgeglichen. Allerdings ist der Jahresmittelpreis im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (siehe Seite 72).

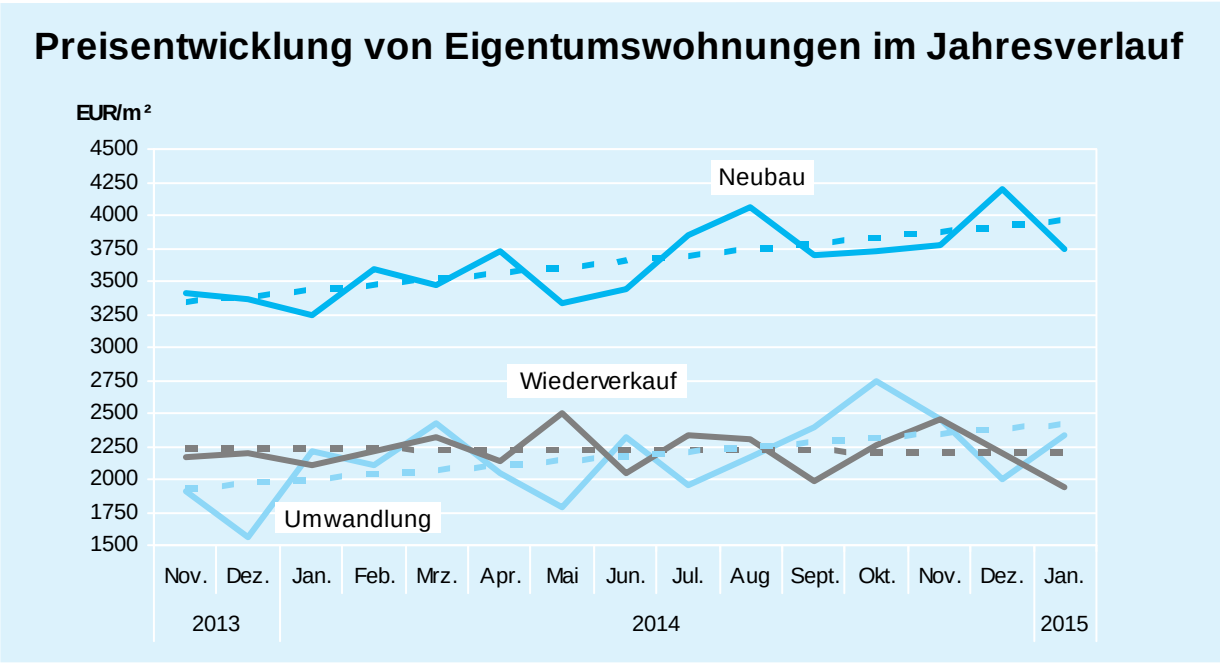


Abb. 7-4
Preisentwicklung auf dem Wohnungseigentumsmarkt im Jahr 2014
(gestrichelt: Trendlinien)

7.3.2 HÄUFIGKEIT DER KAUFPREISHÖHEN

Aus der folgenden Grafik (Abb. 7-5) ist zu erkennen, dass die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Bereich zwischen 100.000 und 225.000 EUR einen Schwerpunkt hat.

In der Preislage bis 100.000 EUR gab es keine Neubauwohnungen. Dort begannen die Preise bei 115.000 EUR. Über 90 % der Neubauwohnungen kosteten mehr als 200.000 EUR.

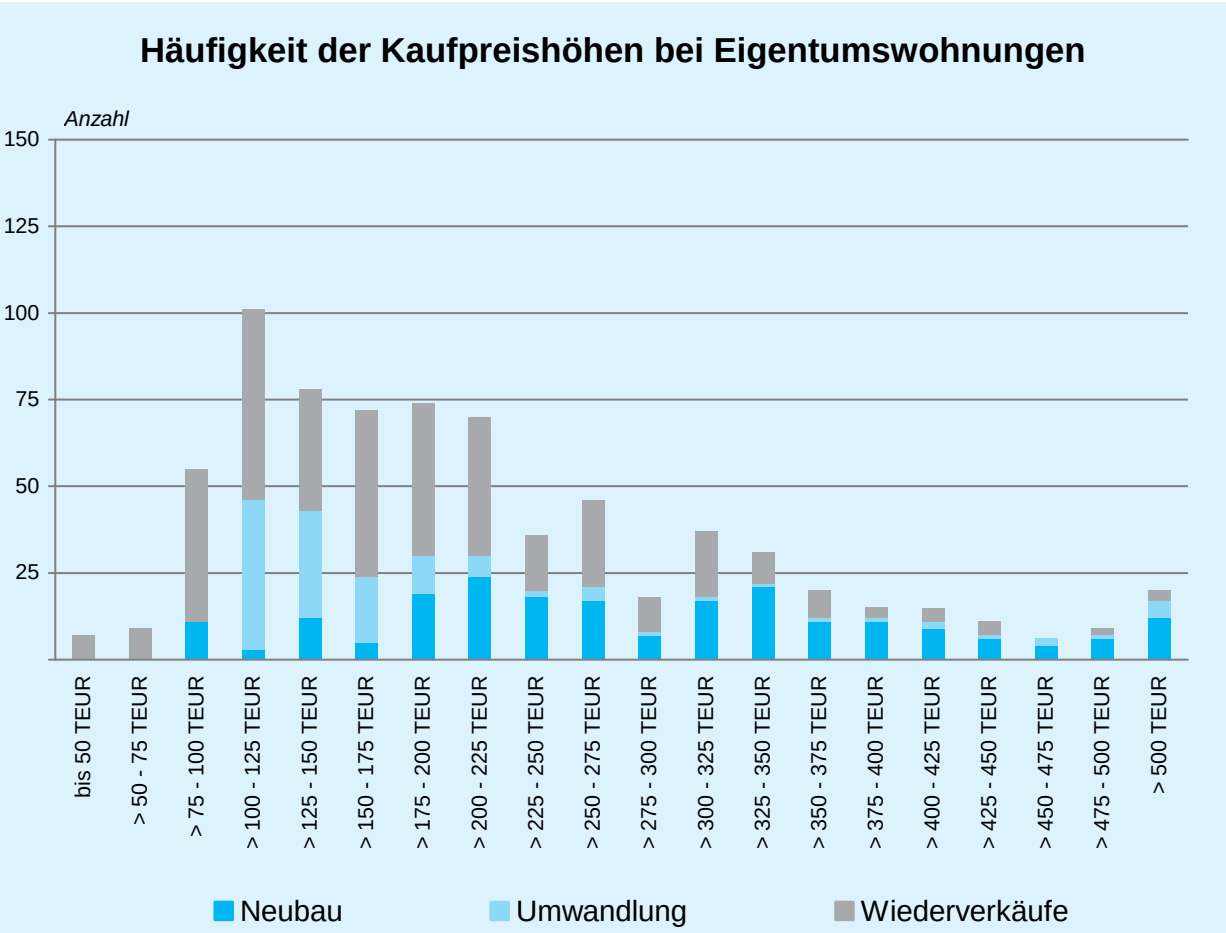


Abb. 7-5
Häufigkeit der Kaufpreishöhen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2014

7.3.3 HÄUFIGKEIT DER QUADRATMETERPREISE

Die nachfolgenden Diagramme (Abb. 7-6) zeigen die Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise bei Wohnungsverkäufen. Aufgrund von Unterschieden in der Lage, dem Alter und dem Zustand der Wohnungen streuten die gezahlten Preise in den jeweiligen Kategorien stark.

Der Median der Quadratmeterpreise betrug bei den Neubauwohnungen 3.500 EUR/m². Das heißt, die Hälfte der Preise lag unter diesem Wert und die Hälfte darüber.

Bei den 143 Erstverkäufen umgewandelter Wohnungen liegen 48 % der Verkäufe im Bereich zwischen 1.450 bis 1.700 EUR/m².

Die Gruppe der wiederverkauften Wohnungen umfasste 385 Verkäufe. Die Verteilung der Preise in dieser Kategorie zeigte eine gleichmäßige Streuung. In diesem Teilmarkt ist die größte Mischung hinsichtlich der unterschiedlichen Baujahre und Qualitätsstandards zu finden.

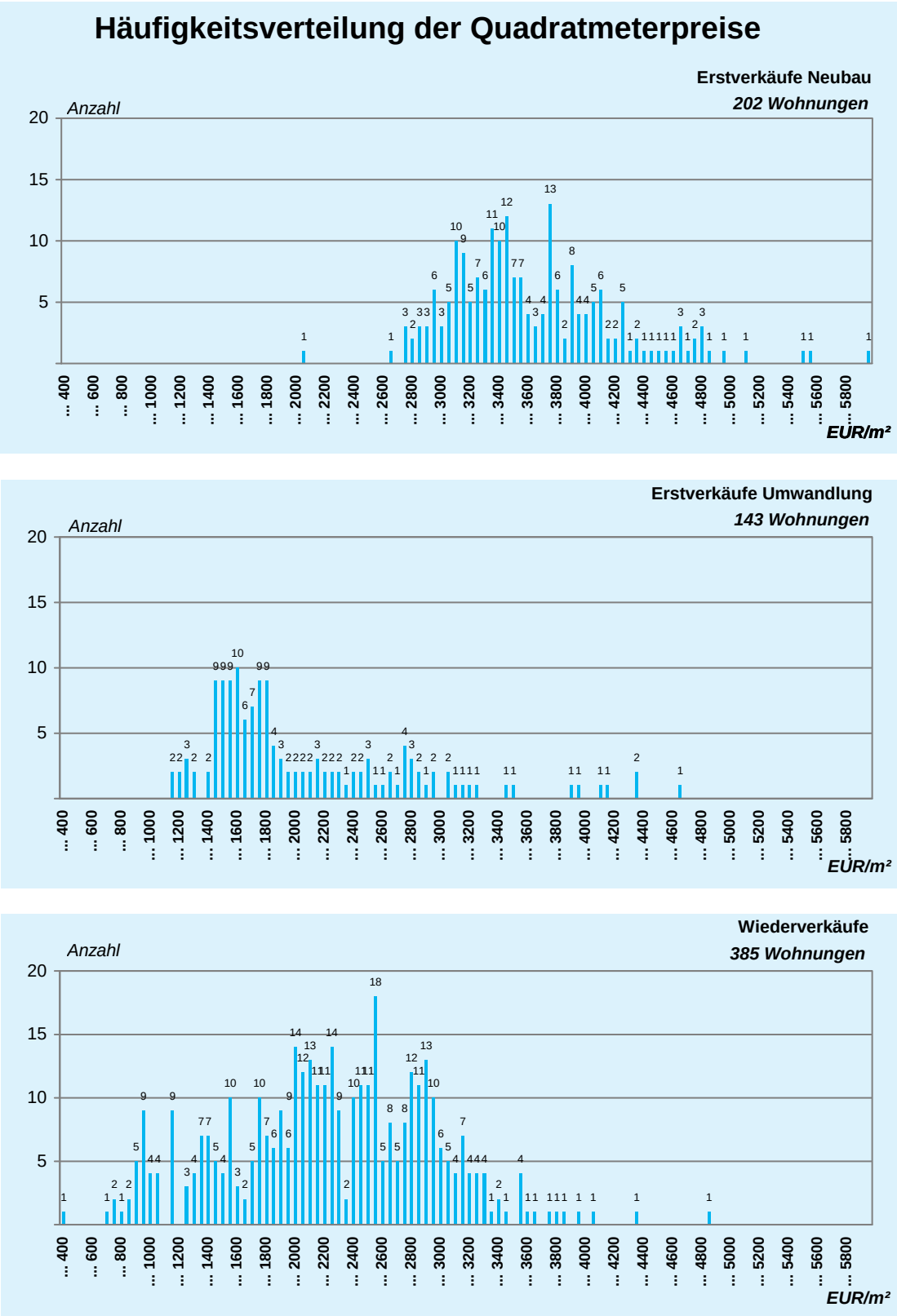


Abb. 7-6
Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2014

7.3.4 MITTELPREISE VON NEUBAUWOHNUNGEN

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

Die Anzahl an verkauften Neubauwohnungen sank von 385 Fällen auf 202 Fälle, wobei der Mittelwert im Berichtsjahr erneut deutlich anstieg. Er betrug im Jahr 2014 rund 3.620 EUR/m² *(2013: 3.303 EUR/m², 2012: 3.074 EUR/m², 2011: 2.833 EUR/m²).*

Die Verkäufe stammen aus 29 Neubauprojekten.

Analog der verringerten Verkaufszahlen ist auch der Flächenumsatz bei Neubauwohnungen stark gesunken. Er betrug 16.863 m² *(2013: 31.227 m², 2012: 19.000 m², 2011: 25.423 m²).*

Die Kaufpreise der Neubauwohnungen bilden zusammengerechnet ein Geldvolumen von 61,0 Mio. EUR *(2013: 103,2 Mio. EUR 2012: 58,4 Mio. EUR, 2011: 72,0 Mio. EUR).*

Die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Neubauwohnungen entwickelte sich wie folgt:

2005	70,2 m²
2006	94,8 m²
2007	102,6 m²
2008	97,4 m²
2009	81,7 m²
2010	72,9 m²
2011	86,5 m²
2012	81,5 m²
2013	81,1 m²
2014	**83,5 m²**

Mittelpreise von Neubauwohnungen

		Wohnungsgröße [m²]			
		≤ 40	40-80	80-120	> 120
Stadtteil	**Jahr**	**Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]**			
Mitte	2011	4/2702	38/3063	23/3035	10/3057
	2012	*/3514	15/3499	13/3813	8/3119
	2013	5/3877	36/3782	22/3765	*/4267
	2014	**-/-**	**30/3796**	**16/4153**	**4/3793**
Nord	2011	10/2969	61/2960	4/2993	5/3009
	2012	3/3668	16/3336	*/3247	*/4283
	2013	24/3523	83/3409	7/4009	*/3994
	2014	***/3616**	**28/3424**	**5/3416**	**3/4539**
Ost	2011	-/-	4/3243	23/3103	8/3378
	2012	-/-	*/4505	12/3644	4/3357
	2013	4/3741	9/3660	8/3779	17/3202
	2014	**-/-**	**9/3786**	**24/4051**	***/3521**
Bessungen	2011	-/-	-/-	6/3677	-/-
	2012	-/-	6/3423	6/3473	3/4504
	2013	-/-	10/3244	14/3945	9/4348
	2014	**-/-**	**4/3540**	***/5549**	**10/3917**
West	2011	-/-	8/2618	22/2394	9/1996
	2012	44/3314	30/3160	7/3337	9/2708
	2013	30/3366	*/3188	12/2849	3/2532
	2014	**4/3103**	**7/3097**	**7/2879**	**-/-**
Arheilgen	2011	-/-	-/-	*/1928	-/-
	2012	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**-/-**	**-/-**	***/3043**	**-/-**
Eberstadt	2011	-/-	3/3175	5/3515	-/-
	2012	-/-	*/3541	-/-	*/2610
	2013	-/-	*/3797	*/3671	38/2516
	2014	**-/-**	***/3593**	**5/3357**	**3/2932**
Wixhausen	2011	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**
Kranichstein	2011	-/-	9/2860	31/2386	10/2457
	2012	-/-	*/3319	21/2511	28/2302
	2013	-/-	24/3217	9/3170	13/2604
	2014	**-/-**	**14/3211**	**21/3098**	**-/-**
DA Gesamt	2004	*/2063	86/3077	50/2336	15/2497
	2005	10/2687	71/3225	27/2471	4/2213
	2006	-/-	34/2893	51/2430	20/2520
	2007	*/2780	25/2581	53/2269	30/2455
	2008	*/3145	26/2586	51/2431	11/2379
	2009	17/2875	100/2900	75/2772	32/2478
	2010	27/2946	250/2953	73/2808	38/2612
	2011	14/2895	123/2975	115/2779	42/2754
	2012	48/3347	70/3332	61/3197	54/2770
	2013	63/3507	166/3472	74/3614	82/2921
	2014	**6/3267**	**93/3532**	**81/3627**	**22/3804**

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 war. Ihr Anteil an den verkauften Neubauwohnungen machte mit 103 Wohnungen 51 % dieses Marktsegmentes aus *(2013: 156 Verkäufe, 40 % Anteil, 2012: 115 Verkäufe, 49 % Anteil; 2011: 157 Verkäufe, 53% Anteil).*

Verkäufe größerer Neubauwohnungen				
Verkaufsjahr	Wohnungsgröße			
	80 - 100 m²	100 - 120 m²	120 - 140 m²	über 140 m²
	Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]			
2011	51 / 3021	64 / 2620	27 / 2713	15 / 2816
2012	32 / 3483	29 / 2943	43 / 2520	11 / 3561
2013	51 / 3552	23 / 3729	23 / 2977	59 / 2901
2014	**41 / 3727**	**40 / 3542**	**16 / 4050**	**6 / 3260**

Abb. 7-8
Durchschnittspreise von Neubaueigentumswohnungen über 80 m² Wohnfläche

In der Grafik (Abb. 7-9) ist die Entwicklung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises von Neubauwohnungen seit 1986 dargestellt. Der am Ende der achtziger Jahre einsetzende Anstieg der Preise schwächte sich Anfang der neunziger Jahre nach und nach ab und ging 1996 in einen Rückgang über. Es folgte eine stabile Periode, mit mehr oder weniger großen Preisausschlägen. 2008 setzte ein Anstieg der Preise ein, der sich im Auswertungsjahr 2014 weiter fortsetzte.

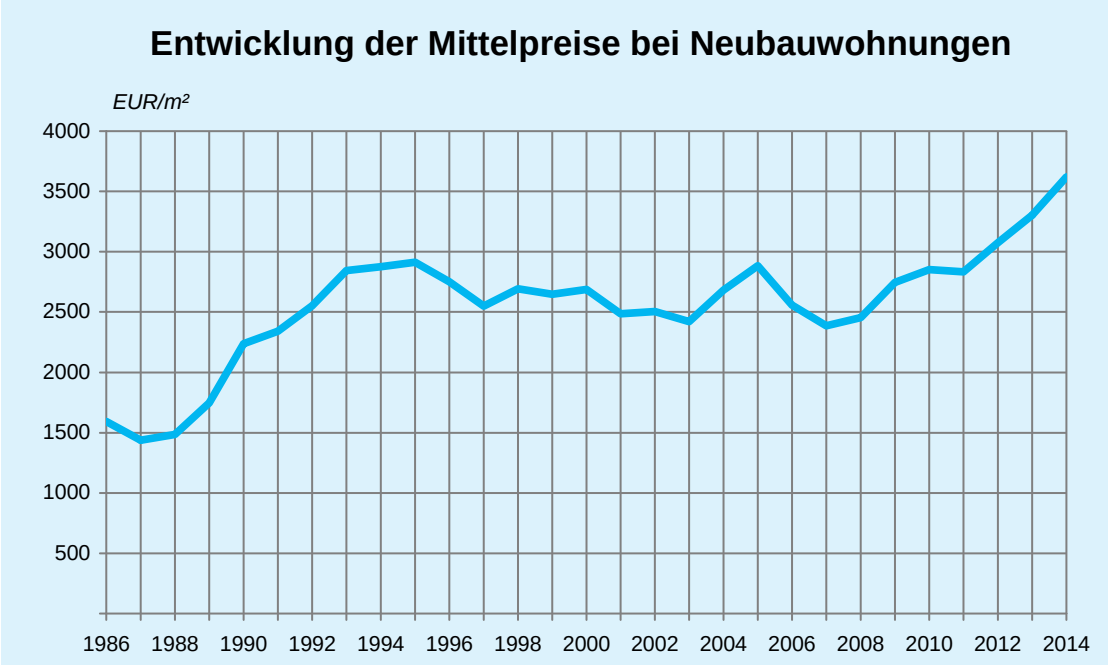


Abb. 7-9
Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise bei neugebauten Eigentumswohnungen

7.3.5 MITTELPREISE UMGEWANDELTER MIETWOHNUNGEN BEIM ERSTVERKAUF

Im Jahr 2014 waren 143 Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen auswertbar *(2013: 187 Fälle, 2012: 159 Fälle)*. Davon entfielen fast drei Viertel der Verkäufe auf die Baujahre zwischen 1950 und 1974. Der Marktanteil der Baujahre bis 1949 betrug rund 17 %. Lediglich 10 % wurden 2014 aus den neueren Baujahren in Wohnungseigentum umgewandelt.

Der Durchschnittspreis aller Umwandlungen im Erstverkauf ist im Vergleich zum Vorjahr etwas gestiegen und ergab 2.173 EUR/m² *(2013: 1.954 EUR/m², 2012: 1.981 EUR/m²)*.

Der Umsatz an Wohnfläche hat sich im Berichtsjahr auf 10.231 m² verringert *(2013: 14.338 m², 2012: 12.222 m²)*. Auch die mittlere Wohnungsgröße, die in den letzten zwei Jahren fast identisch war, nahm 2014 mit einem Wert von 71,6 m² ab *(2013: 76,7 m²)*. Die 143 Verkäufe verteilten sich auf 54 Wohnanlagen.

2000	76,3 m²
2001	75,9 m²
2002	75,4 m²
2003	74,3 m²
2004	74,0 m²
2005	72,5 m²
2006	76,4 m²
2007	72,4 m²
2008	75,9 m²
2009	71,2 m²
2010	88,3 m²
2011	68,8 m²
2012	76,9 m²
2013	76,7 m²
2014	**71,6 m²**

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

		Baujahr bis 1949 Wohnungsgröße [m²]				Baujahr 1950-1974 Wohnungsgröße [m²]				Baujahr 1975-1999 Wohnungsgröße [m²]				Baujahr ab 2000 Wohnungsgröße [m²]			
		≤ 40	40-80	80-120	> 120	≤ 40	40-80	80-120	> 120	≤ 40	40-80	80-120	> 120	≤ 40	40-80	80-120	> 120
Stadtteil	**Jahr**	**Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]**															
Mitte	2011	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1452	11/1759	5/2099	*/3243	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2519	4/2366	-/-
	2012	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1452	25/1548	7/1620	3/2318	-/-	3/1855	-/-	-/-	-/-	*/2464	4/2478	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	21/1518	6/1570	*/3153	-/-	*/1894	*/1854	-/-	-/-	-/-	3/2507	-/-
	2014	**-/-**	***/1480**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**25/1927**	**8/2283**	**3/4175**	**-/-**	***/1867**	***/2737**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**
Nord	2011	-/-	19/1679	6/2067	*/2202	-/-	14/1567	10/1548	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	-/-	15/2026	15/2814	*/2443	*/2209	8/1534	-/-	*/2386	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	*/3457	8/2335	9/2133	4/2265	-/-	26/1771	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	4/2819	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	***/3068**	**7/2187**	**6/2088**	***/2711**	**-/-**	**9/1527**	**3/1482**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**
Ost	2011	-/-	5/1506	-/-	-/-	3/1478	15/1379	*/1548	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	12/1660	5/1809	*/2002	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2584	-/-	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2648	23/2154	5/2146	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2572	-/-	-/-
	2014	**-/-**	**-/-**	***/3904**	**-/-**	***/2511**	**10/1728**	***/2082**	***/3871**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/2940**	**-/-**	**-/-**
Bessungen	2011	-/-	*/2625	*/2309	-/-	-/-	12/1705	*/2721	*/2142	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	-/-	3/1659	*/1868	-/-	-/-	*/1696	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/3982	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	-/-	*/3173	-/-	*/1795	-/-	*/1792	4/1828	*/1514	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**-/-**	**4/2669**	***/2645**	***/2821**	**-/-**	**3/1714**	**-/-**	***/2945**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**
West	2011	-/-	-/-	-/-	-/-	4/1950	22/1846	5/2525	*/1438	-/-	-/-	*/1661	-/-	-/-	-/-	*/3224	-/-
	2012	-/-	-/-	*/2328	-/-	*/1715	27/1710	*/1766	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1625	-/-	-/-	-/-	*/2164
	2013	*/1375	-/-	-/-	-/-	-/-	23/1717	*/1491	*/1224	-/-	10/2634	3/2502	*/2086	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**-/-**	**-/-**	***/3500**	**-/-**	**6/1765**	**28/1774**	**4/1433**	**-/-**	**-/-**	***/3103**	***/2699**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**
Arheilgen	2011	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/3077	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	-/-	-/-	*/1243	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2390	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	*/1522	-/-	*/1752	-/-	-/-	-/-	-/-	7/1794	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/3186**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/3239**
Eberstadt	2011	-/-	-/-	-/-	*/1121	3/2284	*/1103	*/1616	*/2593	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	-/-	-/-	-/-	*/1803	-/-	*/1069	*/2865	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2388	-/-
	2013	-/-	-/-	*/1495	-/-	-/-	3/1126	-/-	*/2252	-/-	-/-	*/2604	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/1163**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/2454**	**-/-**	**-/-**
Wixhausen	2011	-/-	-/-	-/-	-/-	4/970	18/970	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1429	*/2117	*/2256	-/-	*/1355	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1082	*/1293	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/1385**	***/1287**	***/1439**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**
Kranichstein	2011	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/2449	-/-
	2012	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**
DA Gesamt	2004	-/-	20/1758	15/1544	8/1671	7/1414	138/1343	48/1419	*/1231	*/2161	*/2515	5/2271	-/-	-/-	*/2768	*/2432	-/-
	2005	*/1845	18/1777	19/1506	4/1611	5/1530	155/1388	40/1464	*/1783	-/-	3/2256	3/2239	-/-	-/-	3/3000	*/2171	*/2809
	2006	-/-	24/1515	13/1645	6/1849	*/2218	125/1424	28/1585	4/2091	3/1837	8/1747	18/1726	4/1700	-/-	-/-	-/-	-/-
	2007	*/2381	62/1354	15/1791	4/1566	*/2052	112/1576	38/1955	*/2356	*/1822	5/1793	8/1761	*/2570	-/-	-/-	-/-	-/-
	2008	*/1293	13/1779	11/1474	*/2934	3/1682	78/1505	24/1274	3/2070	-/-	6/1656	10/1649	*/1724	-/-	-/-	-/-	-/-
	2009	*/1130	28/1797	11/1809	8/1616	*/3342	91/1556	11/1854	3/1649	-/-	10/1661	8/1792	*/1752	-/-	-/-	-/-	-/-
	2010	-/-	24/1719	10/1825	6/1935	5/1225	48/1601	16/1654	38/2339	-/-	6/1597	8/1714	*/1437	-/-	-/-	-/-	-/-
	2011	-/-	25/1698	7/2098	*/1711	15/1654	94/1504	24/1971	6/2482	-/-	-/-	*/2456	-/-	-/-	*/2519	7/2524	-/-
	2012	-/-	18/1965	19/2611	3/2246	5/1847	76/1608	14/1791	6/2137	*/2117	4/1926	-/-	4/2437	-/-	3/2491	5/2462	*/2164
	2013	*/2489	9/2428	10/2057	6/2053	*/2648	100/1759	19/1733	6/1809	-/-	11/2551	12/2054	6/2574	-/-	*/2572	3/2507	-/-
	2014	***/3068**	**12/2292**	**9/2569**	***/2758**	**7/1875**	**77/1769**	**16/1908**	**5/3895**	***/1385**	**3/2216**	**6/2407**	**-/-**	**-/-**	**3/2784**	**-/-**	***/3239**

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 - 100 m²	**100 - 120 m²**	**120 - 140 m²**	**über 140 m²**
		Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]			
bis 1949	2011	4 / 1969	3 / 2238	- / -	* / 1711
	2012	12 / 2731	7 / 2442	* / 1753	* / 3017
	2013	8 / 2240	* / 1493	4 / 1909	* / 2296
	2014	**6 / 2323**	**3 / 2948**	*** / 2821**	*** / 2711**
1950 - 1974	2011	17 / 2018	7 / 1881	3 / 1825	3 / 2940
	2012	13 / 1821	* / 1438	5 / 2048	* / 2479
	2013	17 / 1775	* / 1466	4 / 1664	* / 2061
	2014	**15 / 1705**	*** / 4340**	*** / 2945**	**4 / 4099**
1975 - 1999	2011	* / 1661	* / 3077	- / -	- / -
	2012	- / -	- / -	* / 1355	3 / 2713
	2013	6 / 1866	6 / 2221	6 / 2574	- / -
	2014	**4 / 2080**	*** / 2945**	**- / -**	**- / -**
ab 2000	2011	* / 1983	6 / 2592	- / -	- / -
	2012	* / 2388	4 / 2478	- / -	* / 2164
	2013	- / -	3 / 2507	- / -	- / -
	2014	**- / -**	**- / -**	**- / -**	*** / 3239**

Abb. 7-11
Durchschnittspreise umgewandelter Wohnungen über 80 m² Wohnfläche beim Erstverkauf
**) Anm.: weniger als 3 Fälle*

Die Entwicklung der Mittelpreise umgewandelter Wohnungen seit 1986 zeigt Abb. 7-12.

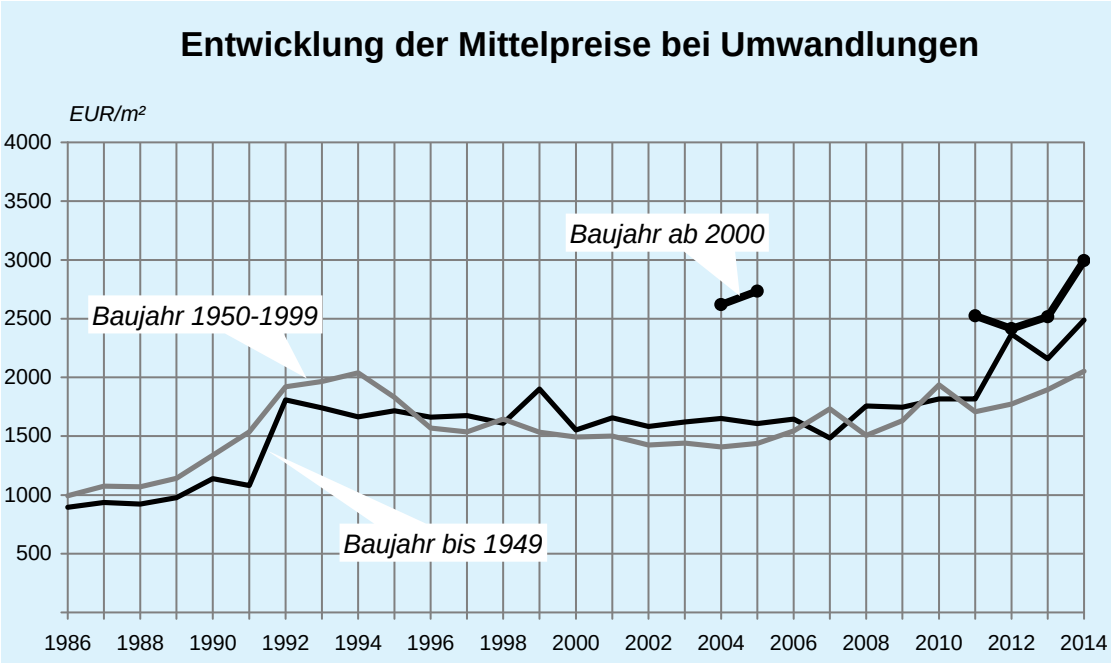


Abb. 7-12
Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise umgewandelter Wohnungen beim Erstverkauf

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 385 Fälle aus 249 Wohnanlagen registriert, 44 Verkäufe weniger als im Vorjahr *(2013: 429 Fälle, 2012: 482 Fälle).*

Der Durchschnittspreis aller wiederverkauften Wohnungen lag mit 2.255 EUR/m² 9 % über dem Vorjahreswert *(2013: 2.068 EUR/m², 2012: 1.909 EUR/m²).* Der Flächenumsatz war 6 % geringer als im Vorjahr und betrug 28.331 m² *(2013: 30.009 m², 2012: 33.564 m²).*

Die Wohnungen hatten in der Vergangenheit im Mittel folgende Größen:

2000	68,5 m²
2001	71,4 m²
2002	70,7 m²
2003	74,3 m²
2004	67,2 m²
2005	74,2 m²
2006	71,7 m²
2007	70,8 m²
2008	71,6 m²
2009	68,2 m²
2010	69,9 m²
2011	68,1 m²
2012	69,6 m²
2013	70,0 m²
2014	**73,6 m²**

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

Der Anteil an Wohnungen der Baujahrgruppe 1950 bis 1974 hat sich mit 45 % zugunsten der jüngeren Baujahrgruppe ab 2000 im Vergleich zum Vorjahr verringert, die nun bei 10 % liegt. Der Anteil der übrigen Baujahrkategorien bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres, denn bei rund 30 % der Verkaufsfälle handelte es sich um Wohnungen, die in den Jahren 1975 bis 1999 erbaut wurden. Die Baujahre vor 1949 hatten mit 60 Verkäufen noch einen Marktanteil von 16 %.

Mittelpreise von Eigentumswohnungen beim Wiederverkauf

		Baujahr bis 1949				Baujahr 1950-1974				Baujahr 1975-1999				Baujahr ab 2000			
		Wohnungsgröße [m²]				Wohnungsgröße [m²]				Wohnungsgröße [m²]				Wohnungsgröße [m²]			
		≤ 40	40-80	80-120	> 120	≤ 40	40-80	80-120	> 120	≤ 40	40-80	80-120	> 120	≤ 40	40-80	80-120	> 120
Stadtteil	**Jahr**	Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]															
Mitte	2011	-/-	*/2284	*/1442	*/1241	12/1724	20/1656	5/1824	*/1019	17/1675	7/1875	6/2496	*/2243	-/-	5/3479	3/2862	-/-
	2012	-/-	*/1312	*/1856	-/-	5/2117	28/1796	3/2197	*/2455	27/1621	15/2141	4/1832	*/2229	-/-	3/3900	*/2700	-/-
	2013	-/-	*/2401	*/1235	-/-	6/2429	29/1851	5/1916	*/835	23/1848	11/2309	*/2879	-/-	-/-	*/2781	*/3084	*/2787
	2014	**-/-**	**3/2775**	**4/2550**	**-/-**	***/2393**	**24/2028**	**3/1642**	**3/1687**	**10/1743**	**8/2868**	**4/2726**	***/2433**	**-/-**	**3/3308**	**4/2962**	**-/-**
Nord	2011	*/2699	22/2010	17/2088	-/-	3/1883	20/1649	14/1743	-/-	3/2344	13/1515	*/2594	*/2473	-/-	*/2302	*/2328	-/-
	2012	*/2857	14/1936	15/2161	3/2512	5/1894	30/1620	9/1822	-/-	*/2100	8/2029	*/2360	-/-	-/-	*/2435	*/3001	*/3476
	2013	-/-	23/2232	8/2582	*/2761	8/1828	37/1790	9/1855	*/1283	-/-	4/1925	*/2618	-/-	-/-	-/-	*/3190	-/-
	2014	***/2525**	**14/2259**	**11/2593**	**3/2812**	***/2780**	**26/2189**	**6/2412**	**-/-**	**-/-**	***/2657**	**-/-**	***/2918**	**-/-**	***/3443**	**-/-**	**-/-**
Ost	2011	-/-	*/1505	-/-	-/-	7/1797	28/1716	6/1713	*/2203	9/2088	11/1985	5/2005	*/1964	*/2733	*/2764	*/3062	3/3035
	2012	*/1887	*/4049	*/2856	*/2421	4/2051	14/1788	7/2170	*/1485	7/2523	8/2233	3/2494	*/1470	*/2651	-/-	-/-	*/2624
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-	3/1985	17/1902	*/2152	*/1871	5/2959	5/2433	7/2550	-/-	-/-	*/2849	*/3003	*/3031
	2014	**-/-**	***/2412**	***/3179**	**-/-**	**4/2311**	**6/2265**	**8/2373**	**-/-**	***/3096**	**7/2561**	**6/2994**	***/1840**	**-/-**	***/2796**	***/3413**	**-/-**
Bessungen	2011	-/-	4/2212	-/-	*/908	-/-	25/1855	5/1868	-/-	*/2333	9/2519	*/2733	*/3000	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	-/-	6/1878	7/2369	*/3279	-/-	21/1978	6/2136	-/-	-/-	3/2336	3/2455	*/3210	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	*/3062	4/2601	5/2481	*/2923	-/-	16/2418	7/2415	*/3714	-/-	3/2766	*/3299	*/2043	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**-/-**	**4/2295**	**4/2413**	**-/-**	***/2181**	**7/2287**	***/2377**	***/2019**	**-/-**	**3/2705**	**3/3382**	**-/-**	***/2862**	***/2781**	**-/-**	**-/-**
West	2011	-/-	12/1559	-/-	-/-	*/2307	11/1973	*/2691	-/-	6/2176	5/2411	*/2011	-/-	-/-	*/2221	4/2605	*/2698
	2012	-/-	8/1472	*/1384	-/-	*/1825	13/2060	4/1902	-/-	6/2256	*/2734	*/1797	-/-	-/-	*/2053	-/-	-/-
	2013	-/-	13/1691	-/-	-/-	*/1771	4/1892	4/1995	-/-	7/2567	7/2342	*/1852	*/2406	-/-	-/-	*/3457	*/2393
	2014	**-/-**	**8/1989**	**-/-**	**-/-**	***/1460**	**8/2201**	**-/-**	**-/-**	**7/2557**	**4/2272**	**3/2500**	**-/-**	**-/-**	***/2785**	***/2612**	**-/-**
Arheilgen	2011	*/1803	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	3/1651	-/-	*/1561	4/1790	*/1660	-/-	-/-	*/2572	4/2044	-/-
	2012	-/-	-/-	3/1510	-/-	-/-	3/1861	*/1829	-/-	-/-	4/1774	*/2838	-/-	-/-	*/2351	6/2774	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	3/1610	3/1950	-/-	-/-	4/1890	4/2701	*/2025	-/-	*/2450	5/2663	-/-
	2014	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/2466**	***/1440**	***/2176**	**-/-**	**-/-**	**6/2310**	***/2232**	***/2346**	**-/-**	**-/-**	**7/2358**	**-/-**
Eberstadt	2011	-/-	*/2008	*/1190	-/-	*/1336	16/1281	12/1538	3/2284	*/2268	16/2163	11/1894	-/-	-/-	*/1813	*/2922	-/-
	2012	-/-	-/-	*/2060	*/2242	*/1188	16/1448	13/1508	-/-	-/-	11/2058	14/2283	*/2752	-/-	*/2698	-/-	*/3380
	2013	-/-	*/1417	-/-	*/2068	-/-	19/1334	13/1708	*/1785	-/-	15/2164	4/2314	*/2569	-/-	*/2642	*/2826	-/-
	2014	**-/-**	***/1255**	***/2912**	***/3203**	**3/1600**	**11/1953**	**14/1731**	**-/-**	**3/2195**	**19/2189**	**5/2534**	***/2303**	**-/-**	***/2987**	***/3628**	**4/3006**
Wixhausen	2011	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	3/1124	*/1536	*/1623	*/1334	*/1349	-/-	-/-	-/-	*/1947	*/2554	-/-
	2012	-/-	*/1617	*/1262	-/-	-/-	*/1194	*/1649	-/-	-/-	3/1700	*/1166	-/-	-/-	*/1878	-/-	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1165	-/-	-/-	-/-	*/2174	*/1584	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	**-/-**	***/1327**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**3/1900**	**-/-**	**-/-**	***/1432**	***/2411**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/3205**	**-/-**
Kranichstein	2011	-/-	*/1426	-/-	-/-	6/979	20/864	14/1067	*/1132	-/-	5/911	3/1941	*/1575	-/-	-/-	-/-	-/-
	2012	-/-	-/-	-/-	-/-	5/1093	30/920	15/884	-/-	-/-	6/1820	4/1951	-/-	-/-	-/-	*/2532	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-	*/1587	11/989	13/1122	-/-	-/-	4/2276	4/2079	*/2177	-/-	-/-	*/3164	-/-
	2014	**-/-**	**-/-**	**-/-**	**-/-**	***/749**	**18/953**	**15/1152**	**-/-**	**-/-**	**5/2460**	***/2012**	**-/-**	**-/-**	***/3162**	**3/2973**	***/2819**
DA Gesamt	2004	*/1870	29/1772	12/2008	*/1884	9/1495	61/1571	37/1516	3/1660	27/1885	119/1491	40/2078	7/1919	-/-	*/2394	6/2447	-/-
	2005	*/1900	24/1730	12/2019	7/2316	21/1585	65/1543	61/1564	8/1402	19/1802	49/1963	47/1800	5/2413	-/-	3/2581	7/2752	3/2812
	2006	-/-	28/1791	12/1988	4/2141	15/1313	59/1484	36/1621	3/1423	29/1767	84/1846	98/1630	3/2358	-/-	*/3295	3/2183	3/2337
	2007	3/1508	19/1539	16/1826	10/1748	20/1467	82/1469	35/1511	3/2209	32/1672	67/1899	23/1910	8/2324	-/-	7/3045	13/2395	*/2577
	2008	*/1489	37/1677	25/1938	5/1992	21/1501	101/1532	61/1430	5/1734	30/1905	52/1877	38/2006	5/2277	-/-	5/2466	4/2261	6/2208
	2009	*/1141	29/1687	16/2112	4/2115	25/1402	123/1543	67/1556	*/1537	46/1755	64/1951	33/1836	6/2742	*/2228	7/2372	16/2317	5/2394
	2010	*/2039	25/1660	17/2049	6/2302	27/1455	134/1533	58/1400	5/1573	33/1820	73/1909	33/2203	6/2528	*/2951	20/2695	16/2181	6/2442
	2011	*/2264	43/1882	21/1945	*/1088	31/1609	143/1555	61/1567	9/1655	40/1947	71/1927	30/2078	6/2379	*/2733	14/2743	17/2560	4/2951
	2012	*/2384	31/1841	34/2096	7/2562	22/1716	157/1586	61/1620	3/2142	42/1925	59/2055	35/2160	5/2229	*/2651	9/2812	11/2743	3/3174
	2013	*/3062	44/2088	14/2441	3/2582	20/2004	138/1742	56/1754	5/1844	35/2226	55/2244	26/2437	7/2250	-/-	4/2664	16/2977	5/2729
	2014	***/2525**	**33/2213**	**21/2585**	**5/2970**	**16/2069**	**102/1888**	**53/1793**	**4/1770**	**22/2251**	**56/2389**	**26/2698**	**9/2349**	***/2862**	**13/3072**	**18/2793**	**5/2972**

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

Der überwiegende Teil des Bedarfs an großen Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 80 m² wird auf dem Markt der Wiederverkäufe gedeckt. Rund 54 % der Wiederverkäufe fallen in diese Größengruppe. Abbildung 7-14 zeigt die detaillierte Auswertung.

Wiederverkäufe größerer Wohnungen					
Baujahr	**Verkaufsjahr**	**Wohnungsgröße**			
		80 - 100 m²	**100 - 120 m²**	**120 - 140 m²**	**über 140 m²**
		Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]			
bis 1949	2011	14 / 1837	7 / 2124	* / 908	* / 1241
	2012	23 / 1923	11 / 2391	* / 1831	6 / 2665
	2013	9 / 2328	5 / 2613	3 / 2583	- / -
	2014	**12 / 2639**	**9 / 2523**	*** / 2489**	**4 / 3062**
1950 - 1974	2011	53 / 1525	8 / 1798	7 / 1762	* / 1346
	2012	52 / 1579	9 / 1810	3 / 2142	- / -
	2013	48 / 1685	8 / 2092	* / 2762	3 / 1301
	2014	**42 / 1650**	**11 / 2234**	*** / 1444**	*** / 2076**
1975 - 1999	2011	21 / 2084	9 / 2069	5 / 2475	* / 1964
	2012	28 / 2206	7 / 2006	* / 2066	3 / 2321
	2013	19 / 2463	7 / 2379	6 / 2292	* / 2043
	2014	**15 / 2656**	**11 / 2745**	**6 / 2541**	*** / 2028**
ab 2000	2011	6 / 2482	11 / 2595	* / 2991	* / 2915
	2012	5 / 2689	6 / 2780	* / 3380	* / 3088
	2013	7 / 2862	9 / 3052	3 / 2709	* / 2753
	2014	**4 / 2804**	**14 / 2790**	**3 / 2865**	*** / 3105**

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 die bis 30 Jahre alten Wohnungen der Kategorie Wiederverkäufe noch detaillierter untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass innerhalb dieser Gruppe der neueren Wohnungen das Baujahr einen großen Einfluss auf den Verkaufspreis hat.

Wiederverkäufe neuerer Wohnungen					
Alter der Wohnungen	**Verkaufsjahr**	**Wohnungsgröße**			
		bis 40 m²	**40 - 80 m²**	**80 - 120 m²**	**über 120 m²**
		Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]			
bis 5 Jahre	2011	- / -	5 / 3479	4 / 2658	- / -
	2012	- / -	- / -	5 / 2635	- / -
	2013	- / -	- / -	6 / 3162	* / 1871
	2014	**- / -**	**3 / 3379**	**4 / 2923**	*** / 2877**
6 bis 10 Jahre	2011	* / 2733	7 / 2475	10 / 2538	3 / 3035
	2012	* / 2651	4 / 3507	* / 3196	* / 2624
	2013	- / -	- / -	3 / 2995	* / 2787
	2014	**- / -**	**4 / 3000**	**3 / 2980**	**- / -**
11 bis 15 Jahre	2011	3 / 2235	22 / 2244	8 / 2359	4 / 2647
	2012	4 / 2438	12 / 2265	8 / 2706	4 / 3206
	2013	3 / 2679	15 / 2539	7 / 2807	4 / 2850
	2014	*** / 2862**	**10 / 2987**	**14 / 2761**	**4 / 2785**
16 bis 20 Jahre	2011	13 / 2023	14 / 2333	* / 2023	* / 1575
	2012	7 / 2209	17 / 2254	* / 1696	- / -
	2013	8 / 2492	20 / 2250	6 / 2395	* / 2295
	2014	**7 / 2557**	**16 / 2532**	*** / 2945**	**- / -**
21 bis 25 Jahre	2011	- / -	* / 2342	10 / 2322	- / -
	2012	* / 1904	12 / 2008	10 / 2322	* / 2229
	2013	* / 2311	6 / 2360	4 / 2479	- / -
	2014	**5 / 2671**	**14 / 2278**	**8 / 2933**	*** / 2100**
26 bis 30 Jahre	2011	10 / 1415	23 / 1443	7 / 1712	- / -
	2012	12 / 1195	8 / 1880	12 / 2024	- / -
	2013	9 / 1449	6 / 2117	4 / 2515	* / 2099
	2014	**6 / 1472**	**12 / 2198**	**5 / 2295**	*** / 2537**
31 bis 35 Jahre	2011	14 / 2077	9 / 1738	6 / 1931	* / 2358
	2012	16 / 2007	13 / 1872	6 / 1969	- / -
	2013	10 / 2344	11 / 1991	8 / 2349	* / 2280
	2014	**3 / 2122**	**7 / 2386**	**7 / 2603**	**4 / 2402**

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 im Durchschnitt die Preise von gebrauchten Wohnungen der Baujahre vor 2000 relativ nahe zusammen liegen.

Die Preise bewegten sich bis 1993 nach oben. Anschließend setzte ein Preisstillstand ein. Bis zum Jahr 2012 lagen die Preise der älteren Baujahrgruppen auf einem verhältnismäßig stabilen Niveau und zeigen seitdem wieder eine steigende Tendenz.

In der Baujahrgruppe ab 2000 waren die Preise von wiederverkauften Wohnungen deutlich höher.

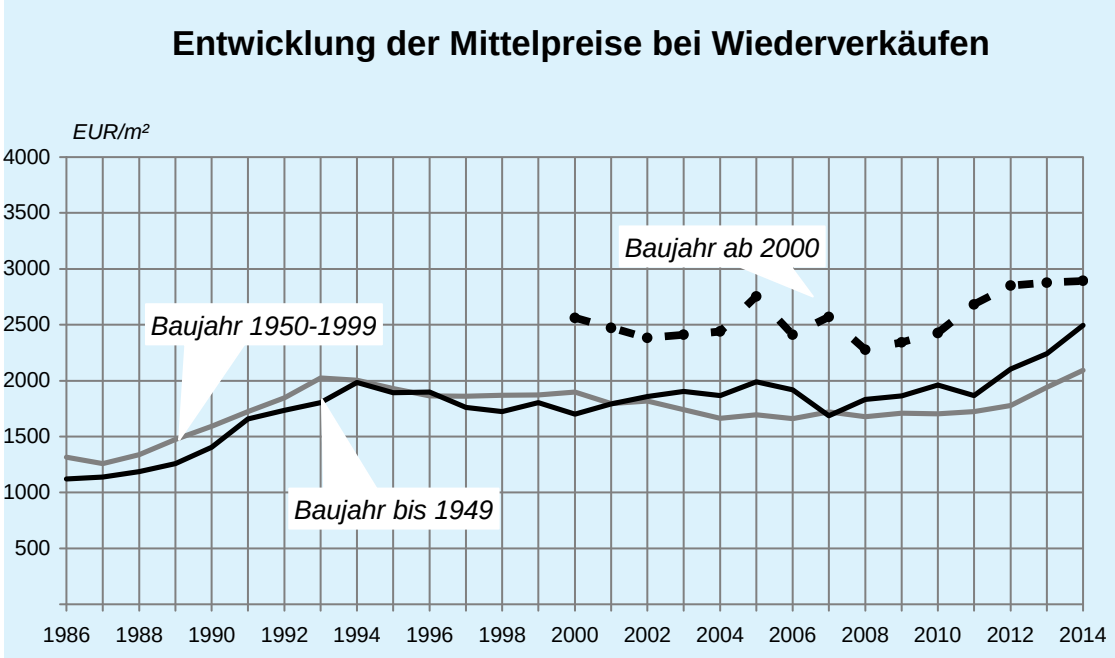


Abb. 7-16
Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise bei Wiederverkäufen

7.3.7 EINFAMILIENHÄUSER IN DER RECHTSFORM DES WOHNUNGSEIGENTUMS

In der Praxis wird die Rechtsform des Wohnungseigentums auch genutzt, um beispielsweise bei Reihenhauszeilen auf eine reale Grundstücksteilung verzichten zu können. Damit lassen sich komplizierte bau- und bodenrechtliche Probleme lösen, die anderenfalls die Bestellung von Baulasten oder die grundbuchliche Eintragung von Dienstbarkeiten erforderlich machen würden.

Jeder Miteigentümer hat dabei einen ideellen Eigentumsanteil am Gesamtgrundstück. Die zu jedem Haus gehörende, individuell nutzbare Grundstücksfläche wird in Form eines Sondernutzungsrechtes dem jeweiligen Miteigentümer zur alleinigen Nutzung zugeordnet. Zwischen den einzelnen Eigenheimen liegen somit keine Grundstücksgrenzen sondern Nutzungsgrenzen.

In der folgenden Aufstellung ist dieser Teilmarkt des Wohnungseigentums gesondert aufgeführt:

Einfamilienhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums								
			Reihenmittelhäuser			Doppelhaushälften, Reihenendhäuser		
Stadtteil	**Jahr**	**Verkaufsart**	**Anzahl/ Mittelpreis [1000 EUR]**	**Mittlere Wohn-fläche [m²]**	**Mittlerer Grundstücks-anteil [m²]**	**Anzahl/ Mittelpreis [1000 EUR]**	**Mittlere Wohn-fläche [m²]**	**Mittlerer Grundstücks-anteil [m²]**
Mitte	2011	Neubau	4/339	132,2	133	-	-	-
	2012	Neubau	*/353	132,2	133	*/250	128,4	133
	2013	Wiederverkauf	-	-	-	*/485	174,0	140
	2014	**Wiederverkauf**	***/325**	**116,7**	**94**	***/330**	**118,2**	**133**
Nord	2011	Wiederverkauf	*/106	89,3	325	-	-	-
	2012	Wiederverkauf	*/107	89,3	325	-	-	-
	2013	Umwandlung	*/133	89,3	325	-	-	-
		Wiederverkauf	-	-	-	*/210	89,3	325
	2014	**Neubau**	**-**	**-**	**-**	***/588**	**136,5**	**172**
		Umwandlung	**-**	**-**	**-**	***/133**	**89,3**	**325**
		Wiederverkauf	***/464**	**130,8**	**429**	***/133**	**89,3**	**325**
Ost	2011	Wiederverkauf	*/357	144,8	181	*/357	115,8	133
	2012	Neubau	*/470	142,6	192	*/427	133,7	181
		Wiederverkauf	*/380	144,8	181	-	-	-
	2013	Neubau	7/451	142,1	193	9/468	145,3	169
		Wiederverkauf	*/334	145,9	275	-	-	-
	2014		-	-	-	-	-	-
Bessungen	2011	Neubau	*/405	109,0	214	*/385	109,0	214
	2013	Neubau	*/383	106,4	206			
		Wiederverkauf	*/394	104,6	190	*/315	154,2	324
	2014		-	-	-	-	-	-
West	2011	Neubau	6/254	137,5	222	4/260	130,1	226
	2012	Umwandlung	-	-	-	*/248	106,5	431
		Wiederverkauf	-	-	-	*/215	99,8	324
	2013	Wiederverkauf	-	-	-	*/283	132,6	237
	2014	**Neubau**	***/302**	**111,2**	**222**	**4/315**	**98,7**	**222**
		Umwandlung	**-**	**-**	**-**	***/385**	**110,0**	**446**
		Wiederverkauf	***/300**	**110,0**	**206**	**-**	**-**	**-**
Arheilgen	2011	Umwandlung	-	-	-	*/340	110,5	402
	2012	Umwandlung	*/392	164,0	473	-	-	-
		Wiederverkauf	*/345	109,7	261	*/237	100,6	260
	2013	Umwandlung	3/157	92,4	181	*/175	97,4	178
		Wiederverkauf	-	-	-	*/285	116,0	222
	2014	**Neubau**	**-**	**-**	**-**	***/348**	**114,4**	**299**
		Umwandlung	***/352**	**110,5**	**382**	**-**	**-**	**-**
		Wiederverkauf	***/265**	**126,2**	**167**	**-**	**-**	**-**
Eberstadt	2011	Wiederverkauf	-	-	-	*/420	128,1	635
	2012	Neubau	-	-	-	*/370	142,0	214
		Wiederverkauf	-	-	-	*/427	155,2	246
	2013	Neubau	11/325	141,7	214	27/371	140,9	214
		Wiederverkauf	-	-	-	*/300	118,0	166
	2014	**Neubau**	***/312**	**104,7**	**205**	**4/356**	**111,3**	**208**
		Wiederverkauf	**-**	**-**	**-**	***/347**	**139,9**	**268**
Wixhausen	2011	Wiederverkauf	-	-	-	*/259	101,4	171
	2014	**Wiederverkauf**	**-**	**-**	**-**	***/287**	**102,2**	**163**
Kranichstein	2011	Neubau	12/239	119,5	205	12/294	124,8	205
		Wiederverkauf	*/92	64,5	203	-	-	-
	2012	Neubau	23/270	123,4	207	13/317	130,3	207
	2013	Neubau	9/283	124,9	208	*/363	132,4	208
	2014	**Wiederverkauf**	***/350**	**124,3**	**208**	**-**	**-**	**-**

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 730 Verkäufe *(2013: 1001 Fälle, 2012: 874 Fälle)* wurden folgende Mittelwerte und Umsatzzahlen abgeleitet:

Der Durchschnittspreis aller Verkäufe war mit 2.655 EUR/m² um 4 % höher als im letzten Jahr *(2013: 2.557 EUR/m², 2012: 2.264 EUR/m²).*

Der Flächenumsatz betrug 55.425 m² *(2013: 75.573 m², 2012: 64.786 m²)* und war damit rund 27 % geringer als im Jahr 2013.

Auch das Volumen des Geldumsatzes war deutlich niedriger als im Vorjahr. Es sank fast um ein Viertel von 193,2 Mio. EUR auf 147,2 Mio. EUR.

Die Durchschnittsgröße aller verkauften Wohnungen hat einen weitgehend konstanten Verlauf:

2000	75,0 m²
2001	76,6 m²
2002	75,9 m²
2003	75,9 m²
2004	72,6 m²
2005	72,9 m²
2006	76,6 m²
2007	76,3 m²
2008	75,9 m²
2009	72,4 m²
2010	74,0 m²
2011	73,8 m²
2012	74,1 m²
2013	75,5 m²
2014	**75,9 m²**

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

	Erstverkauf Neubau-wohnungen	Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen	Wohnungen im Wiederverkauf	Gesamt
Anzahl der Fälle				
2013	385	187	429	1001
2014	**202**	**143**	**385**	**730**
+/-	- 47,5 %	- 23,5 %	- 10,3 %	- 27,1 %
Mittelpreis				
2013	3.303 EUR/m²	1.954 EUR/m²	2.068 EUR/m²	2.557 EUR/m²
2014	**3.620 EUR/m²**	**2.173 EUR/m²**	**2.255 EUR/m²**	**2.655 EUR/m²**
+/-	+ 9,6 %	+ 11,2 %	+ 9,1 %	+ 3,9 %
Wohnfläche				
2013	31.227 m²	14.338 m²	30.009 m²	75.573 m²
2014	**16.863 m²**	**10.231 m²**	**28.331 m²**	**55.425 m²**
+/-	- 46,0 %	- 28,6 %	- 5,6 %	- 26,7 %
Geldumsatz				
2013	103,2 Mio. EUR	28,0 Mio. EUR	62,1 Mio. EUR	193,2 Mio. EUR
2014	**61,0 Mio. EUR**	**22,2 Mio. EUR**	**63,9 Mio. EUR**	**147,2 Mio. EUR**
+/-	- 40,8 %	- 20,6 %	+ 3,0 %	- 23,8 %
Wohnungsgröße				
2013	81,1 m²	76,7 m²	70,0 m²	75,5 m²
2014	**83,5 m²**	**71,5 m²**	**73,6 m²**	**75,9 m²**
+/-	+ 2,9 %	- 6,7 %	+ 5,2 %	+ 0,6 %

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 2003 und umfasst das gesamte Stadtgebiet Darmstadt.

Mittelpreise von Eigentumswohnungen (alle Verkaufsarten)

		Baujahr bis 1949 Wohnungsgröße [m²]				Baujahr 1950-1974 Wohnungsgröße [m²]				Baujahr 1975-1999 Wohnungsgröße [m²]				Baujahr ab 2000 Wohnungsgröße [m²]			
		≤ 40	40-80	80-120	> 120	≤ 40	40-80	80-120	> 120	≤ 40	40-80	80-120	> 120	≤ 40	40-80	80-120	> 120
Stadtteil	Jahr	Anzahl / Mittelpreis [EUR/m²]															
DA-Gesamt	2003	7/1671	53/1462	41/1810	12/1989	31/1518	272/1450	129/1408	5/2378	23/1729	48/2020	31/1993	5/2088	*/2311	46/2366	67/2335	18/2691
	2004	*/1870	49/1766	27/1754	10/1712	16/1459	199/1411	85/1461	4/1564	28/1898	120/1503	45/2100	7/1919	*/2063	89/3061	57/2349	15/2497
	2005	*/1873	42/1749	31/1696	11/2044	26/1574	220/1432	101/1524	9/1441	19/1802	52/1982	50/1824	5/2413	10/2687	77/3196	35/2524	8/2530
	2006	-/-	52/1667	25/1805	10/1970	17/1442	184/1442	64/1606	7/1812	32/1776	92/1837	116/1645	7/1975	-/-	36/2913	54/2416	23/2496
	2007	4/1734	81/1399	31/1810	14/1697	21/1497	194/1531	73/1746	5/2268	34/1682	72/1891	31/1873	9/2354	*/2780	32/2686	66/2294	32/2462
	2008	3/1424	50/1704	36/1793	7/2252	24/1525	179/1520	85/1386	8/1861	30/1905	58/1853	48/1935	6/2156	*/3145	31/2565	55/2420	17/2319
	2009	3/1137	57/1740	27/1987	12/1781	26/1451	214/1548	78/1599	5/1604	46/1755	74/1911	41/1827	7/2602	18/2841	107/2863	91/2690	37/2468
	2010	*/2039	49/1687	27/1963	12/2113	32/1418	182/1551	74/1456	43/2252	33/1820	79/1885	41/2108	8/2253	28/2946	270/2932	89/2698	44/2588
	2011	*/2264	68/1821	28/1983	4/1423	46/1624	237/1535	85/1686	15/2003	40/1947	71/1927	32/2103	6/2379	15/2889	138/2946	139/2739	46/2771
	2012	*/2384	49/1886	53/2284	10/2469	27/1741	233/1593	75/1652	9/2138	43/1930	63/2046	35/2160	9/2325	49/3335	82/3239	77/3080	58/2780
	2013	3/2634	53/2145	24/2288	9/2225	22/2073	238/1749	75/1749	11/1826	35/2226	66/2297	38/2313	13/2397	63/3507	171/3448	93/3461	87/2909
	2014	***/2794**	**45/2236**	**30/2580**	**7/2913**	**23/2000**	**179/1838**	**69/1818**	**9/2967**	**23/2202**	**59/2380**	**32/2644**	**9/2349**	**7/3211**	**109/3457**	**99/3467**	**28/3629**

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

Der Anteil der Wohnungen aus den Baujahren 1950 bis 1974 lag bei 39 %. Die Eigentumswohnungen der Baujahrgruppe ab dem Jahr 2000 waren mit einem Anteil von einem Drittel am Wohnungseigentumsmarkt vertreten. Die Sparte der Baujahre 1975 bis 1999 hatte einen Marktanteil von rund 17 % und bei den Baujahren vor 1949 betrug der Anteil 12 %.

Die Grafik (Abb. 7-20) zeigt, dass die mittelfristige Entwicklung der Preise der Baujahrgruppen bis 1999 auf einem ähnlichen Preisniveau verläuft.

Die Durchschnittspreise von Wohnungsverkäufen ab dem Baujahr 2000 liegen deutlich über dem Preislevel der älteren Baujahresgruppen. Von den 243 Verkäufen dieser Gruppe sind 33 in der Baujahresspanne 2000 bis 2009. Bei 210 Fällen ist das Baujahr 2010 oder jünger.

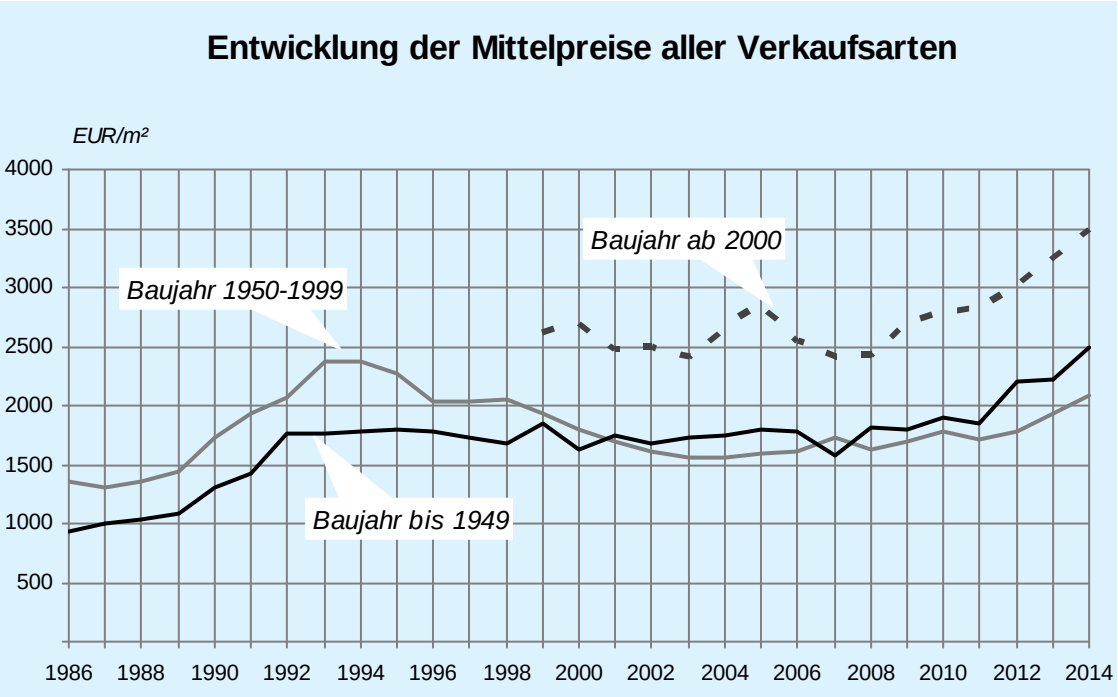


Abb. 7-20
Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen aller Verkaufsarten
(Erstverkäufe Neubau und Umwandlung sowie Wiederverkäufe)

7.4 VERKÄUFE VON TEILEIGENTUM

Im Bereich des Teileigentums (z. B. Läden, Büros, Arztpraxen, Stellplätze etc.) waren 57 Verkaufsfälle *(2013: 76 Fälle, 2012: 119 Fälle)* auswertbar. Abb. 7-21 gibt einen nach Nutzungen gegliederten Überblick über die Lage und die Anzahl der ausgewerteten Fälle der letzten Jahre.

Anzahl der Verkäufe von Teileigentum

		Nutzung						GESAMT
Stadtteil	Jahr	Laden	Büro	Praxis	Gaststätte/ Hotel	Tiefagrage/ Garage/ Stellplatz	Sonstige Nutzung	
Mitte	2011	1	-	2	-	1	1	5
	2012	2	1	2	-	5	1	11
	2013	5	1	-	-	11	-	17
	2014	**5**	**1**	**-**	**-**	**21**	**1**	**28**
								-
Nord	2011	2	1	-	-	21	-	24
	2012	-	-	-	-	68	-	68
	2013	5	1	1	2	24	-	33
	2014	**1**	**-**	**-**	**-**	**6**	**-**	**7**
								-
Ost	2011	-	1	-	-	-	-	1
	2012	4	1	-	-	18	-	23
	2013	-	1	-	1	10	-	12
	2014	**-**	**-**	**-**	**-**	**1**	**1**	**2**
								-
Bessungen	2010	2	-	1	2	1	-	6
	2011	1	1	-	-	-	-	2
	2012	-	-	-	-	-	-	-
	2014	**1**	**-**	**1**	**1**	**-**	**1**	**4**
								-
West	2011	3	-	-	3	2	-	8
	2012	-	1	-	8	3	-	12
	2013	-	-	-	2	8	-	10
	2014	**-**	**-**	**-**	**3**	**4**	**-**	**7**
								-
Arheilgen	2011	-	1	-	-	-	1	2
	2012	-	-	-	-	-	1	1
	2013	-	-	-	-	-	-	-
	2014	**-**	**-**	**-**	**-**	**1**	**-**	**1**
								-
Eberstadt	2011	2	-	-	-	1	-	3
	2012	-	-	-	-	-	-	-
	2013	1	1	1	-	1	-	4
	2014	**2**	**-**	**-**	**-**	**2**	**-**	**4**
								-
Wixhausen	2011	-	-	-	2	-	-	2
	2012	-	-	-	-	-	-	-
	2013	-	-	-	-	-	-	-
	2014	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
								-
Kranichstein	2011	-	-	-	-	1	-	1
	2012	-	-	-	-	2	-	2
	2013	-	-	-	-	-	-	-
	2014	**-**	**-**	**-**	**1**	**2**	**1**	**4**
							,	-
DA Gesamt	2004	13	3	2	1	13	4	36
	2005	**5**	**4**	**3**	**2**	**3**	**3**	**20**
								-
	2006	10	1	6	1	9	1	28
	2007	12	4	3	5	14	-	38
	2008	12	4	3	3	16	-	38
	2009	4	6	4	10	18	6	48
	2010	**6**	**9**	**-**	**14**	**51**	**3**	**83**
								-
	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**

Abb. 7-21
Verkäufe von Teileigentum im Stadtgebiet Darmstadt

Die folgende Tabelle (Abb. 7-22) informiert über das Preisgefüge der Teileigentumsverkäufe.

Durchschnittspreise von Teileigentum					
Nutzung	**Jahr**	**Art *)**	**Preise**	**Sonstiges**	
Büros	2011	W	1.400 bis 2.050 EUR/m²	Innenstadtnah	kleine Einheiten
		W	1.200 EUR/m²	Arheilgen	85 m²
	2012	W	1.700 bis 2.050 EUR/m²	Kernstadt	50 bis 110 m²
	2013	N	2.575 EUR/m²	DA-Ost	ca. 73 m²
		W	1.775 bis 1.925 EUR/m²	Kernstadt	55 bis 130 m²
	2014	**W**	**1.775 EUR/m²**	**Ende 1950er errichtet, 75 m²**	
Läden	2011	U, W	2.020 bis 2.240 EUR/m²	abhängig von	20 bis 43 m²
		W	1.480 bis 1.940 EUR/m²	Lagequalität	85 bis 105 m²
	2012	N	3.075 EUR/m²	Bessungen	155 m²
		U	1.260 EUR/m²	DA-Ost	164 m², Bauj. 1993
		W	1.870 bis 2.070 EUR/m²	DA-Ost	60 bis 150 m²
	2013	U, W	1.425 bis 2.600 EUR/m²	versch. Lagen	durchschn. 70 m²
	2014	**U, W**	**1.375 bis 1.825 EUR/m²**	**versch. Lagen**	**50 bis 170 m²**
Praxisräume	2011	U, W	1.425 bis 1.530 EUR/m²	Innenstadtrand	
	2012	W	1.475 EUR/m²	Innenstadtrand	Baujahr 1990
	2013	W	1.400 bis 1.750 EUR/m²	Mischgebiete	ca. 140 m²
	2014	**W**	**1.900 EUR/m²**	**Bessungen**	**120 m², Bj. 1990**
Gaststätten, Hotels	2011	U, W	950 EUR/m²	Bessungen	350 m²
	2012	W	1.040 bis 1.920 EUR/m²	Hotelzimmer	ca. 17 bis 25 m²
	2013	W	1.525 bis 1775 EUR/m²	Hotelzimmer	ca. 23 m²
		W	1.425 bis 1.525 EUR/m²	Kernstadt	130 bis 345 m²
	2014	**W**	**1.165 bis 2,225 EUR/m²**	**Hotelzimmer**	**ca. 17 bis 23 m²**
		W	**1.100 bis 1.275 EUR/m²**	**versch. Lagen**	**125 bis 135 m²**
Garagen/Stellplätze (tlw. als Sonder-nutzungsrechte)	2011		3.500 bis 17.400 EUR	TG-Stellplätze, je nach Baujahr	
			5.500 EUR	Stellplätze im Freien (wenige Fälle)	
	2012		4.000 bis 11.500 EUR	Garage	
			3.500 bis 15.600 EUR	TG-Stellplätze, je nach Baujahr	
			2.500 bis 5.000 EUR	Stellplätze im Freien	
	2013	U	8.000 bis 12.000 EUR	Garage	
		N	12.000 bis 16.900 EUR	TG-Stellplätze	
		U, W	6.500 bis 10.000 EUR	TG-Stellplätze, je nach Baujahr	
		W,U	2.500 bis 5.000 EUR	Stellplätze im Freien	
	2014	**N, W**	**8.000 bis 17.500 EUR**	**Doppelparker; je nach Lage, Alter**	
		U, W	**7.500 EUR**	**ältere Garagen, versch. Lagen**	
		N	**17.700 EUR**	**TG-Stellplätze, DA-Nord**	
		U, W	**4.500 bis 14.000 EUR**	**TG-Stellplätze, je nach Lage, Alter**	

Abb. 7-22
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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Richtwerte werden in Darmstadt jeweils zu Beginn eines geraden Kalenderjahres der aktuellen Marktsituation auf der Grundlage der Kaufpreissammlung angepasst. Die aktuellen Richtwerte wurden im Februar 2014 zum Stichtag 01.01.2014 ermittelt.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) 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.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

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 kostenerstattungsbetragsfrei nach BauGB und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

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. Die Geschossfläche des Kellergeschosses wird, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses berücksichtigt.

Wenn das zu bewertende Objekt von diesen Angaben abweicht, ist dies im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen individuell zu würdigen. Unterschiede in der WGFZ können sich insbesondere auf den Bodenwert von Ertragsobjekten auswirken. Gegebenenfalls ist eine Anpassung des Bodenwerts unter sachverständiger Berücksichtigung von Anlage 1 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR2006) vorzunehmen. Perspektivisch gesehen ist eine mögliche Anpassung auf der Grundlage der Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie durchzuführen.

Folgende Trends sind hervorzuheben:

- Der Wertunterschied zwischen den sehr guten und den mäßigen Lagen hat zugenommen.
- Die Richtwerte von Wohnbauland im Stadtbereich Darmstadt liegen in einer Spanne von 280,- bis 660,- EUR/m².
- Die höchsten Werte für gemischte Bauflächen befinden sich in der City. Dort sind die Ia-Lage mit 5.000,- EUR/m² und die Ib-Lage mit 3.000,- EUR/m² bewertet. Die Randlage der City ist mit 1.500,- EUR/m² eingestuft. Außerhalb der Innenstadt liegen die Werte für gemischte Bauflächen meistens zwischen 360,- und 550,- EUR/m².
- Unbebaute Gewerbeflächen sind je nach Lage zwischen 155,- und teilweise bis 500,- EUR/m² ausgewiesen.
- Der Richtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt in den Gemarkungen Darmstadt, Arheilgen und Wixhausen 3,- EUR/m². In der Gemarkung Eberstadt wurde dieser Richtwert auf 4,- EUR/m² angehoben.

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

Alle, die Auskünfte über die Bodenrichtwerte oder die Richtwertkarte wünschen, können diese bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einsehen *(siehe Seiten 9, 99).*

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

Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte 2014/2015					
		Wohnbau-fläche	Gemischte Baufläche	Gewerbl. Baufläche	Landwirt-schaftliche Fläche
Stadtteil	Bereich	Richtwert [EUR/m²]			
Mitte	*City Ia-Lage*	-	5.000	-	-
	City Ib-Lage	-	3.000	-	
	Cityrandlage	465 - 600	550 - 1.500	500	
	Hochschulviertel	465 - 510	-	-	
	Übriger Bereich	475 - 600	800	-	
Nord	*Johannes-, Martinsviertel*	360 - 485	550	-	-
	Waldkolonie	190 - 445	450	180	
	Mornewegviertel	350 - 360	-	235 - 500	
	Pallaswiesenviertel	250 - 360	550	170 - 250	
	Am Ziegelbusch	320 - 475	395	210 - 215	
Ost	*Komponistenviertel*	600	-	-	3,00
	Mathildenhöhe, Rosenhöhe	510 - 660	-	-	
	Übriger Bereich	415 - 620	-	-	
Bessungen	*Paulusviertel*	465 - 650	-	-	-
	Alt-Bessungen	445	465	-	
	An der Ludwigshöhe	370 - 530	-	300	
West	*Am Südbahnhof*	415	-	-	3,00
	Heimstättensiedlung	350 - 385	-	235	
	Verlegerviertel	385 - 455	360 - 420	500	
	Am Kavalleriesand	330	-	235 - 500	
Arheilgen	*Alt-Arh., Arh.-Süd, Arh.-West*	250 - 425	425 - 485	180 - 190	3,00
	Arheilgen-Ost	370	-	-	
Eberstadt	*Alt-Eberstadt*	390 - 560	485	155 - 225	4,00
	Am Lämmchesberg	340 - 415	-	160 - 225	
	Villenkolonie	430 - 570	-	-	
	Am Frankenstein	360 - 500	-	-	
	Kirchtannensiedlung	360 - 425	-	-	
Wixhausen	*Wixhausen-West*	280	-	-	3,00
	Wixhausen-Ost	290 - 300	-	160	
Kranichstein	*Kranich.-Süd, Kranich.-Nord*	330 - 445	-	180	3,00

Abb. 8-1
Übersicht der Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte 2014/2015 (Stichtag: 01.01.2014)

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 2014 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. In den Jahren 2010 bis 2014 ist insgesamt eine steigende Tendenz zu verzeichnen.

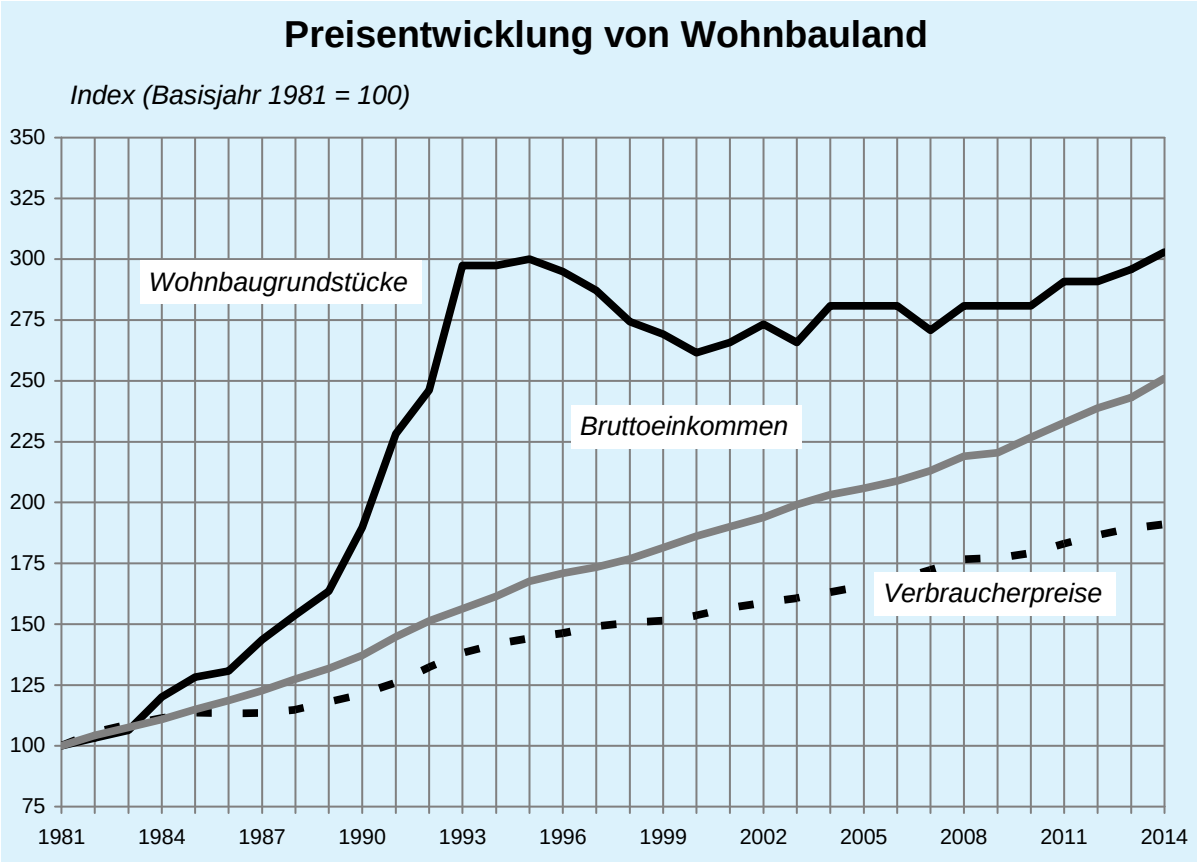


Abb. 9-1
Preisentwicklung von unbebautem Wohnbauland im Vergleich zu anderen Konjunkturdaten

9.2 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Der Liegenschaftszinssatz gibt an, in welcher Höhe sich beim Kauf eines Renditeobjekts (Mehrfamilienhausgrundstück, gewerblich oder gemischt genutztes Grundstück) der gezahlte Kaufpreis durch die zum Kaufzeitpunkt eingehenden Mieten anfänglich effektiv verzinst. Die Kenntnis des marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ist eine wichtige Voraussetzung zur qualifizierten Bewertung solcher Immobilien.

Durch eine Umkehrung des Rechengangs für das Ertragswertverfahren lässt sich aus Verkäufen von Anlageobjekten, der im Einzelfall gegebene Liegenschaftszinssatz ermitteln. Zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes müssen neben dem Verkaufspreis die im Objekt erzielten Erträge bekannt sein. Außerdem ist es erforderlich, die Restnutzungsdauer und den Bodenwert abzuschätzen.

Seit 1986 erfragt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Darmstadt bei den Erwerbern solcher Grundstücke die jeweiligen Erträge und führt entsprechende Auswertungen durch (Abb. 9-2).

Liegenschaftszinssätze									
	Wohnnutzung		Mischnutzung/Gewerbliche Nutzung						
	Baujahr		Gewerblicher Anteil						
			bis 50 %	bis 75 %	bis 100 %				
Jahr	vor 1950	ab 1950	Wohnen mit Büros, Läden, Dienstleistung		Büro-gebäude	Einkaufs-märkte	Geschäfte Citylage	Hotels	Industrie, Werkstatt
2011	4,00*)	4,50	5,25	6,00*)	6,00*)	-	-	-	-
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*)**

Abb. 9-2
Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes
**) Anm.: weniger als 5 Fälle*

Die sich aus der Tabelle ergebenden Liegenschaftszinssätze können nur sinnvoll angewendet und richtig interpretiert werden, wenn das bei ihrer Ermittlung angewendete Modell bekannt ist. Deshalb hierzu einige Bemerkungen.

Von den bei den Käufern erfragten Nettokaltmieten werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung abgezogen *(vor 2014: nach den Sätzen von SPRENGNETTER, Grundstücksbewertung: Arbeitsmaterialien)* und so der Reinertrag ermittelt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus einer Gesamtlebensdauer von 70 Jahren abzüglich des Gebäudealters. Allerdings wird eine Mindestrestnutzungsdauer von 30 Jahren unterstellt *(vor 2014: Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Mindestrestnutzungsdauer von 40 Jahren)*. Als Bodenwert wird der Richtwert angehalten.

Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze stellen Durchschnittszahlen dar. Bei Wertermittlungen im Einzelfall sind immer auch die speziellen Objektgegebenheiten zu berücksichtigen. Außerdem ist zu beachten, dass die tatsächlich gezahlten Mieten, die bei der Ableitung der Werte zugrunde gelegt werden, in vielen Fällen niedriger sind als die marktüblich erzielbaren Erträge.

Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher muss, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite sein. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises.

Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Bei der Gesamtbeurteilung einer Investition in Immobilien muss aber auch berücksichtigt werden, dass durch künftige Mietsteigerungen höhere Erträge erwirtschaftet werden können und sich dadurch die Verzinsung des ursprünglichen Kaufpreises erhöht und darüber hinaus der Wiederverkaufswert steigt.

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. 9-3) 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						
			bis 50 %	bis 75 %	bis 100 %				
	vor 1950	ab 1950	Wohnen mit Büros, Läden, Dienstleistung		Büro-gebäude	Einkaufs-märkte	Geschäfte Citylage	Hotels	Industrie, Werkstatt
2011	15,8*)	15,00	14,00	12,8*)	13,2*)		-	-	-
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*)**

Abb. 9-3
Entwicklung der Ertragsfaktoren
**) Anm.: weniger als 5 Fälle*

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 Marktanpassungsfaktoren abgeleitet (Abb. 9-4). Diese Kenngrößen können nur sachverständig angewendet werden, wenn das angewandte Rechenmodell bekannt ist.

Bei der Sachwertermittlung wurden die Normalherstellungskosten 2010 des jeweiligen Gebäudetyps angesetzt. Außenanlagen wurden mit 6 % der Baukosten berücksichtigt. Die Alterswertminderung wurde entsprechend den Empfehlungen der Immobilienwertverordnung gleichmäßig linear ermittelt, wobei von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen wurde. Älteren Gebäuden wurde noch mindestens eine Lebensdauer von 25 Jahren unterstellt. Garagen wurden pauschal mit 4.000 EUR Zeitwert bewertet.

Bei Unterschieden im wertrelevanten Maß der baulichen Nutzung zwischen dem zu bewertenden Grundstück und dem Richtwertgrundstück wurde eine Bodenwertanpassung mit den Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien durchgeführt. Die Geschossfläche in ausgebauten Dachgeschossen wurde dabei, unabhängig davon, ob es sich baurechtlich um ein Vollgeschoss handelte, mit 75 % der Grundfläche berücksichtigt *(WGFZ, s. S. 77)*.

Die Marktanpassungsfaktoren werden nach folgender Formel ermittelt:

$$\textbf{Marktanpassungsfaktor} = \frac{\textbf{Kaufpreis (KP)}}{\textbf{Sachwert (SW)}}$$

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

$$\textbf{Verkehrswert} = \textbf{Sachwert} \times \textbf{Marktanpassungsfaktor}$$

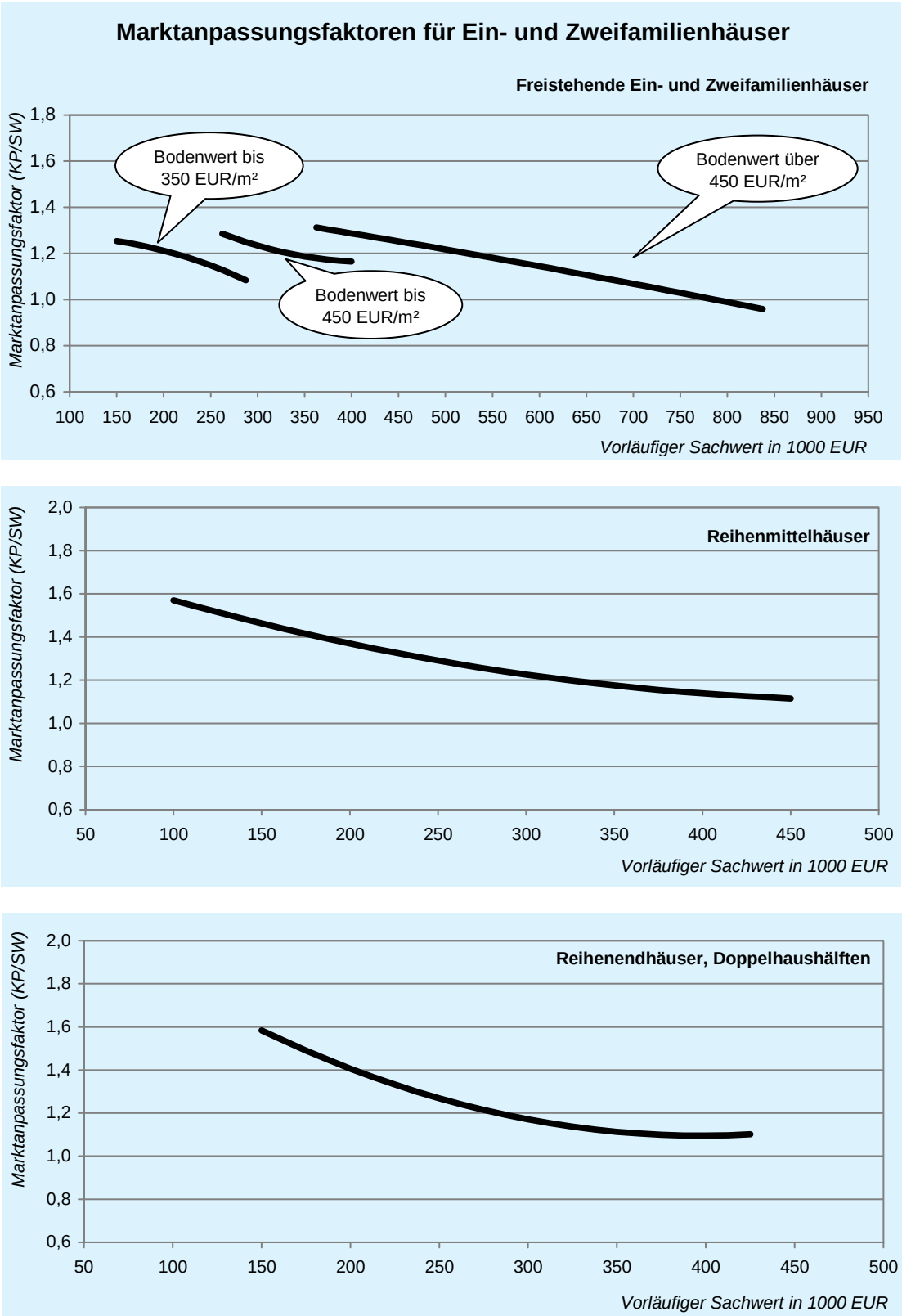


Abb. 9-4
Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Darmstadt

9.5 PREISINDEX NEUGEBAUTER EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Untersuchung (Abb. 9-5) stellt die Preisentwicklung von Neubauwohnungen in Darmstadt, dem Baukostenindex für die Errichtung von Wohngebäuden sowie der Entwicklung der Verbraucherpreise und der Einkommensverhältnisse *(Bruttomonatsverdienste der Angestellten)* der Jahre 1981 bis 2014 gegenüber.

Die Grafik zeigt, dass die Verkaufspreise von Neubauwohnungen Anfang der achtziger Jahre zunächst stark 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. In den beiden Folgejahren stiegen die Preise und fielen bis 2007 noch unter das Niveau des Jahres 2003 zurück. Seitdem ist die Tendenz steigend.

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 letzten Jahr erreichte der Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen erstmalig seit 2000 wieder das Niveau des Einkommensindex.

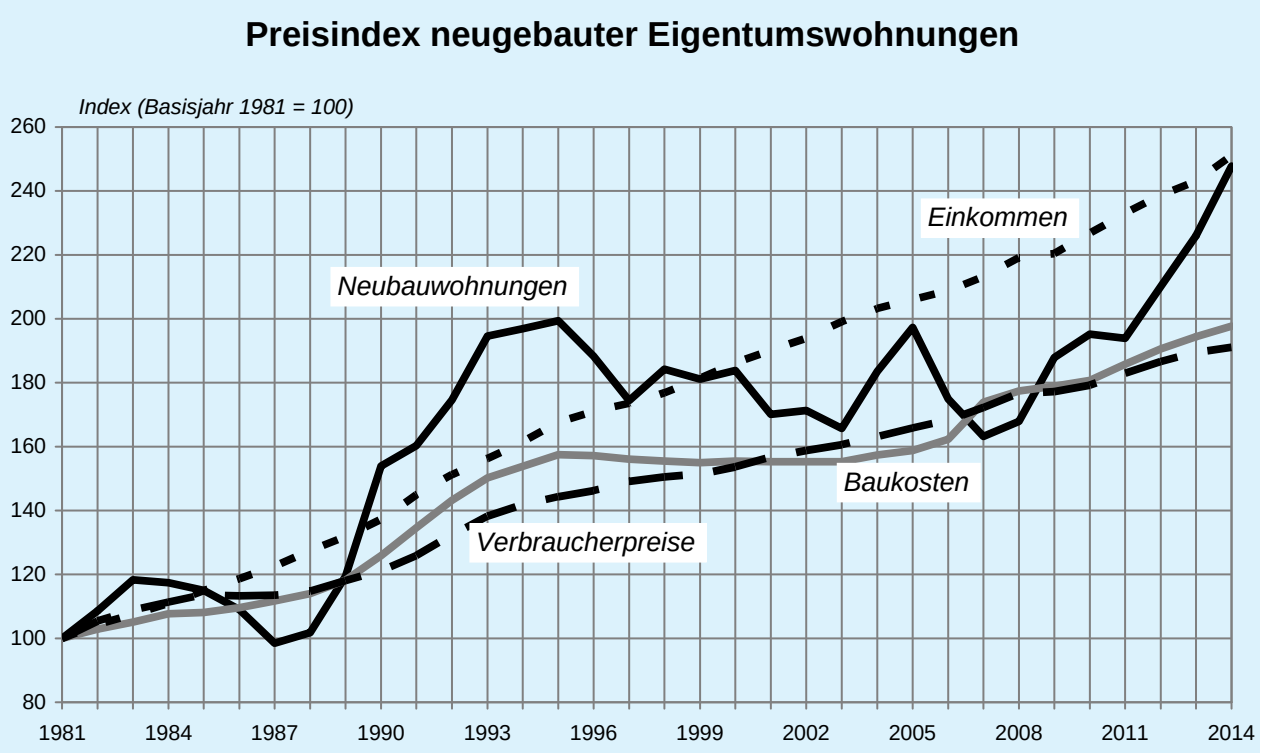


Abb. 9-5
Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen im Vergleich zu anderen Konjunkturdaten

10 VERGLEICHSFAKTOREN 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 Gebäudefaktoren 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. Bei Anwendung der Faktoren ist folgendermaßen vorzugehen:

- **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 Anpassungskoeffizienten zu multiplizieren (Abb. 10-2 für freistehende Objekte, Abb. 10-4 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften). Durch Multiplikation der Wohnfläche mit dem korrigierten Quadratmeterpreis erhält man 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 wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des Bewertungsgesetzes 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 m² und das Baujahr 1975)					
Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwertbereich				
	300 bis 399 EUR/m² (350 EUR/m²)	400 bis 499 EUR/m² (450 EUR/m²)	500 bis 599 EUR/m² (550 EUR/m²)	600 bis 699 EUR/m² (650 EUR/m²)	ab 700 EUR/m²
	Vergleichsfaktor [EUR/m²]				
100	3.170	3.833			
110	2.936	3.539			
120	2.741	3.293			
130	2.575	3.085			
140	2.434	2.907			
150	2.311	2.753			
160	2.203	2.618			
170	2.109	2.499			
180	2.024	2.393			
190	1.949	2.298			
200	1.881	2.213			
210	1.820	2.135			
220	1.764	2.065			
230	1.713	2.001			
240	1.666	1.942			
250	1.623	1.888			

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

Anpassungskoeffizienten der Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser						
Grundstücks-größe [m²]	Baujahrgruppe					
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	ab 2000 (2005)
	Anpassungskoeffizient					
300	0,70	0,77	**0,84**	0,91	0,98	1,05
400	0,74	0,81	**0,88**	0,95	1,02	1,09
500	0,78	0,85	**0,92**	0,99	1,06	1,13
600	0,82	0,89	**0,96**	1,03	1,10	1,17
700	**0,86**	**0,93**	**1,00**	**1,07**	**1,14**	**1,21**
800	0,90	0,97	**1,04**	1,11	1,18	1,25
900	0,94	1,01	**1,08**	1,15	1,22	1,29
1.000	0,98	1,05	**1,12**	1,19	1,26	1,33
1.100	1,02	1,09	**1,16**	1,23	1,30	1,37
1.200	1,06	1,13	**1,20**	1,27	1,34	1,41

Abb. 10-2
Anpassungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Baujahr und Grundstücksgröße freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Beispiel: Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1977, Wohnfläche: 156 m², Bodenrichtwert: 380 EUR/m², Grundstücksgröße: 600 m²

2.203 EUR/m²	×	**0,96**	×	**156 m²**	=	**329.921 EUR**
Vergleichsfaktor (Grundwert) *Abb. 10-1*	×	**Anpassungskoeffizient** *Abb. 10-2*	×	**Wohnfläche**	=	**Vergleichswert**

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften je Quadratmeter Wohnfläche (bezogen auf eine Grundstücksgröße von 300 m² und das Baujahr 1985)					
	Bodenrichtwertbereich				
Wohnfläche [m²]	300 bis 399 EUR/m² (350 EUR/m²)	400 bis 499 EUR/m² (450 EUR/m²)	500 bis 599 EUR/m² (550 EUR/m²)	600 bis 699 EUR/m² (650 EUR/m²)	ab 700 EUR/m²
	Vergleichsfaktor [EUR/m²]				
80	2.853	3.384	3.914		
90	2.628	3.099	3.570		
100	2.447	2.871	3.296		
110	2.299	2.685	3.071		
120	2.176	2.530	2.883		
130	2.072	2.398	2.725		
140	1.983	2.286	2.589		
150	1.905	2.188	2.471		
160	1.837	2.103	2.368		
170	1.778	2.027	2.277		
180	1.725	1.960	2.196		
190	1.677	1.900	2.124		
200	1.634	1.846	2.058		

Abb. 10-3
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Anpassungskoeffizienten der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
	Baujahrgruppe					
Grundstücks-größe [m²]	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	ab 2000 (2005)
	Anpassungskoeffizient					
100	0,62	0,70	0,78	**0,86**	0,94	1,01
150	0,66	0,74	0,81	**0,89**	0,97	1,05
200	0,69	0,77	0,85	**0,93**	1,01	1,09
250	0,73	0,81	0,89	**0,96**	1,04	1,12
300	**0,76**	**0,84**	**0,92**	**1,00**	**1,08**	**1,16**
350	0,80	0,88	0,96	**1,04**	1,11	1,19
400	0,84	0,91	0,99	**1,07**	1,15	1,23
450	0,87	0,95	1,03	**1,11**	1,19	1,26
500	0,91	0,99	1,06	**1,14**	1,22	1,30

Abb. 10-4
Anpassungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Baujahr und Grundstücksgröße von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Beispiel: Doppelhaushälfte

Baujahr: 1980, Wohnfläche: 125 m², Bodenrichtwert: 400 EUR/m², Grundstücksgröße: 250 m²

2.398 EUR/m²	×	**0,96**	×	**125 m²**	=	**287.760 EUR**
Vergleichsfaktor (Grundwert) *Abb. 10-3*	×	**Anpassungskoeffizient** *Abb. 10-4*	×	**Wohnfläche**	=	**Vergleichswert**

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen je Quadratmeter Wohnfläche				
	Bodenrichtwertbereich			
	200 bis 299 EUR/m² (250 EUR/m²)	**300 bis 399 EUR/m²** (350 EUR/m²)	**400 bis 499 EUR/m²** (450 EUR/m²)	**500 bis 599 EUR/m²** (550 EUR/m²)
Baujahr	Vergleichsfaktor [EUR/m²]			
1980 - 1989 (1985)	1.334	1.607	1.880	2.153
1990 - 1999 (1995)	1.612	1.885	2.158	2.431
2000 - 2009 (2005)	1.889	2.162	2.435	2.709
ab 2010 (Erstbezug)	2.483	2.822	3.161	3.500

Abb. 10-5
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Wertangaben für Kfz-Stellplätze						
	Tiefgarage		**Einzelgarage**		**Stellplatz im Freien**	
	Wieder-verkauf	**Erst-verkauf**	**Wieder-verkauf**	**Erst-verkauf**	**Wieder-verkauf**	**Erst-verkauf**
	Vergleichsfaktor [EUR/Einstellplatz]					
Darmstadt	10.000	15.000	10.000	15.000	5.000	8.000

Abb. 10-6
Vergleichsfaktoren für Stellplätze

Beispiel: Eigentumswohnung
Baujahr: 1997, Wohnfläche: 71 m², Bodenrichtwert: 440 EUR/m², Stellplatz: 1 Tiefgaragenplatz

Wohnung				
2.158 EUR/m²	×	**71 m²**	=	**153.218 EUR**
Vergleichsfaktor *Abb. 10-5*	×	**Wohnfläche**	=	**Vergleichswert**
Stellplatz				
10.000 EUR/m²	×	**1**	=	**10.000 EUR**
Vergleichsfaktor *Abb. 10-6*	×	**Anzahl**	=	**Vergleichswert**

Hinweis: Herausgeber der Broschüre „Vergleichsfaktoren der Gutachterausschüsse des Landes Hessen 2014“ ist die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden. Der Bericht mit Vergleichsfaktoren für ganz Hessen, ist als PDF-Datei gegen eine Gebühr von 50,- EUR bei allen örtlichen Geschäftsstellen erhältlich *(s. S. 99 und 101).*

11 MIETEN

11.1 GEWERBLICHE MIETEN

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt hat für Südhessen als Orientierungshilfe einen Mietspiegel gewerblicher Mietpreise zusammengestellt und im Internet veröffentlicht.

Gewerbliche Mietpreise			
Bürofläche	**Einzelhandelsfläche**	**Hallen-, Logistik- und Produktionsfläche**	**Abstellflächen**
EUR/m²			
6,00 - 13,50 Details s. unten	1-A-Lage: bis 80,00 1-B-Lage: 6,50 - 22,00	3,50 - 6,00	2,00 - 5,00

Büroflächen (detailliert)			
Lage	**Baujahr**		
	< 80er Jahre	**80er - 90er Jahre**	**Neubau**
	EUR/m²		
Stadtmitte Elisabethenstr., obere Rheinstr., Grafenstr., Fußgängerzone	9,00 - 11,50	9,50 - 11,50	11,50 - 13,50
Verlegersviertel Berliner Allee, Havelstr., Holzhofallee, Birkenweg, Spreestr.	8,90 - 9,50	9,00 - 10,00	10,40 - 12,00
Telekom-City Hilpertstraße, Am Kavalleriesand bis Rheinstraße	8,80 - 9,50	9,00 - 10,00	11,50 - 12,00
Europaviertel Hauptbahnhof, Rheinstraße, Traubenweg	nicht vorhanden	nicht vorhanden	11,00 - 13,00
Industriegebiet Nord/West Rößlerstr., Pallaswiesenstr., Dolivostr., Landwehrstr.	7,80 - 9,00	8,00 - 9,00	9,50 - 12,00
Bürgerparkviertel (Messplatz Nord) Alsfelder Str., Marburger Str., Schottener Weg	7,80 - 8,50	8,50 - 9,50	9,00 - 11,50
Mornewegviertel (Bahnhofsgebiet) Platz d. Deutschen Einheit, Morne-wegstr., Goebelstr., untere Rheinstr.	9,00 - 9,50	9,00 - 9,50	nicht vorhanden
Kelley-Quartier	8,00 - 9,50	8,00 - 9,50	11,50 - 13,00
Industriegebiet Bunsen-/Haasstr. Bunsenstr., Staudingerstr., Haasstr.	7,00 - 8,50	7,50 - 8,50	nicht vorhanden
Industriegebiet Arheilgen Borsigstr., Röntgenstr., Guerickeweg	nicht vorhanden	6,00 - 8,00	8,00 - 9,50
Bessungen/Eberstadt (Darmstadt Süd) Heidelberger Str., Eschollbrücker Str., Bessunger Str., Uhlandstr.	8,50 - 9,50	8,50 - 10,00	9,20 - 11,50

Abb. 11-1
Gewerbliche Mieten in Darmstadt (Stand Juli 2014)
Quelle: IHK Darmstadt (www.darmstadt.ihk.de) – Abdruck ohne Gewähr

Laut Mietspiegel der IHK zählen Standardflächen bis ca. 120 m^2 Verkaufsfläche zu Einzelhandelsflächen, wobei Flächen in Einkaufszentren nicht berücksichtigt werden.

Als Büroflächen gelten Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt werden und die auch dem Büroflächenmarkt gehandelt werden können.

Die angegebenen Mietpreise basieren auf einer Umfrage unter Wirtschaftsförderungen, Immobilienmaklern und Sachverständigen und zeigen marktübliche Spannen für lagetypische Objekte. Sie geben Auskunft über die bei Neuvermietung geforderten Kaltmieten. Bestandsmieten wurden hierbei nicht einbezogen.

Keine Berücksichtigung fanden bei der Ermittlung der Büromietpreise zudem:

- Extremwerte, d.h. im Einzelfall können auch Preise außerhalb der Spannen aufgetreten sein.
- Das Ausstattungsniveau, so dass Flächen vom einfachen bis zum gehobenen Standard enthalten sind.
- Nebenabsprachen zwischen Mieter und Vermieter (z. B. mietfreie Zeiten, Baukostenzuschüsse, etc.)

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 der letzten zwei Jahre.

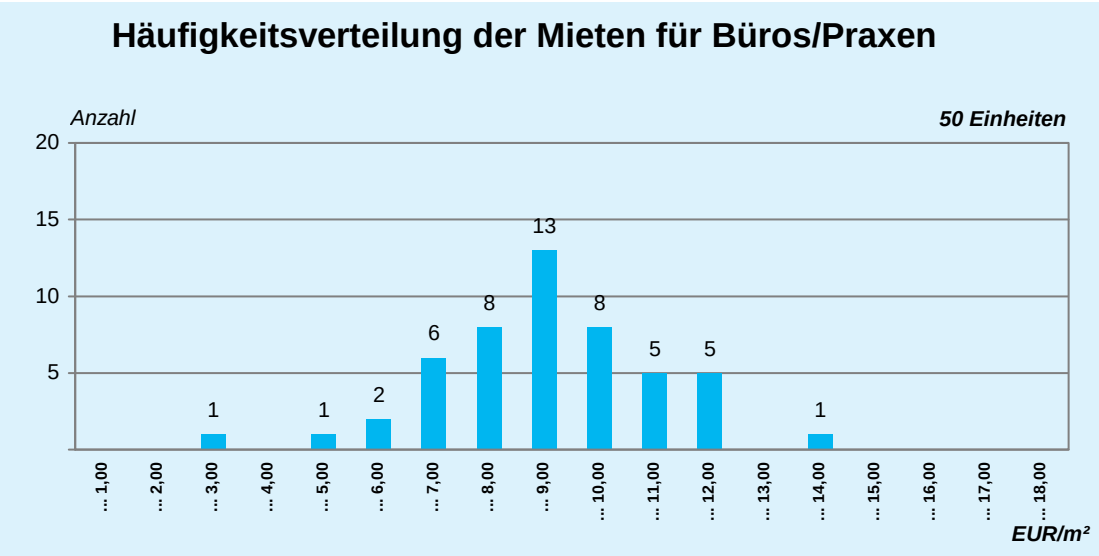


Abb. 11-2
Verteilung der Mieten von Büros und Praxisräumen aus Erhebungen der letzten beiden Jahre
Quelle: Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Das aus der gleichen Untersuchung stammende Bild der Ladenmieten sieht folgendermaßen aus:

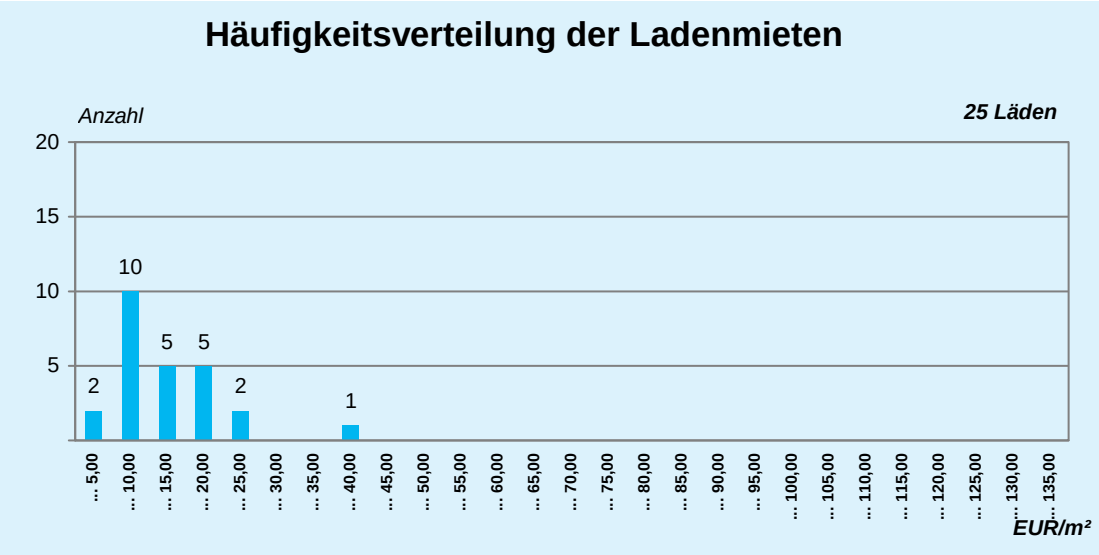


Abb. 11-3
Verteilung der Ladenmieten aus Erhebungen der letzten beiden Jahre in Darmstadt
Quelle: Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

11.2 WOHNUNGS- UND STELLPLATZMIETEN

Im Auftrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt wurde 2014 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) für nicht preisgebundene Wohnungen in Darmstadt erstellt. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in Darmstadt.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. Basis für den neuen Mietspiegel ist das Gutachten des IWU. Der Mietspiegel enthält Tabellen zur Bestimmung der durchschnittlichen Nettomieten und von eventuell erforderlichen Zu- oder Abschlägen.

Der vollständige Mietspiegel kann im Internet unter der Adresse der Wissenschaftsstadt Darmstadt *(www.darmstadt.de)* unter der Rubrik *„Wohnen“* im Abschnitt *„INFOS“* 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.

Zur Information werden hier die wichtigsten Tabellen des Mietspiegels teilweise kurzgefasst (ohne Gewähr) wiedergegeben.

Mietspiegel Tabelle 1 a	Wohnung mit separater Küche										Einfamilienhaus mit separater Küche			
	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 und mehr Zimmer		4 Zimmer		5 und mehr Zimmer	
Wohnfläche	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*
m²	EUR/m²										EUR/m²			
20	12,45	9,57												
25	10,56	8,25	12,02	9,72										
30	9,39	7,47	10,61	8,69										
35	8,64	6,99	9,69	8,04										
40	8,14	6,71	9,06	7,62	8,80	7,36								
45	7,82	6,54	8,63	7,35	8,40	7,12								
50	7,60	6,45	8,34	7,19	8,13	6,98								
55	7,47	6,43	8,14	7,09	7,95	6,90	6,87	5,83	5,58	4,53				
60	7,40	6,44	8,01	7,05	7,84	6,88	6,85	5,89	5,66	4,70	7,61	6,65	6,42	5,46
65	7,37	6,49	7,93	7,05	7,77	6,89	6,86	5,98	5,77	4,88	7,57	6,68	6,47	5,58
70			7,90	7,07	7,75	6,93	6,90	6,08	5,88	5,06	7,55	6,73	6,53	5,71
75			7,89	7,12	7,75	6,98	6,96	6,19	6,01	5,24	7,57	6,80	6,62	5,85
80			7,90	7,18	7,77	7,05	7,03	6,32	6,14	5,42	7,60	6,88	6,71	5,99
85			7,94	7,26	7,81	7,14	7,12	6,44	6,28	5,60	7,65	6,98	6,81	6,14
90			7,98	7,34	7,86	7,23	7,21	6,57	6,42	5,78	7,71	7,07	6,92	6,28
95			8,04	7,43	7,93	7,32	7,30	6,70	6,55	5,95	7,78	7,18	7,03	6,43
100			8,10	7,52	7,99	7,42	7,40	6,82	6,69	6,11	7,86	7,28	7,14	6,57
105					8,06	7,51	7,50	6,95	6,82	6,27	7,93	7,38	7,25	6,71
110					8,14	7,61	7,60	7,07	6,95	6,43	8,01	7,49	7,36	6,84
115					8,21	7,71	7,70	7,19	7,07	6,57	8,09	7,59	7,47	6,97
120					8,28	7,80	7,79	7,31	7,20	6,72	8,17	7,69	7,58	7,10
125					8,36	7,90	7,88	7,42	7,31	6,85	8,25	7,79	7,68	7,22
130					8,43	7,98	7,97	7,53	7,42	6,98	8,32	7,88	7,77	7,33
135					8,50	8,07	8,06	7,63	7,53	7,10	8,40	7,97	7,87	7,44
140					8,56	8,15	8,14	7,73	7,63	7,22	8,46	8,05	7,95	7,54
145					8,62	8,22	8,21	7,82	7,72	7,32	8,53	8,13	8,04	7,64
150					8,68	8,30	8,28	7,90	7,81	7,43	8,59	8,20	8,11	7,73

Mietspiegel Tabelle 1 b	Wohnung mit integrierter Küche/Kochnische/-gelegenheit										Einfamilienhaus mit integrierter Küche/Kochnische/-gelegenheit			
	Appartement		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 und mehr Zimmer		4 Zimmer		5 und mehr Zimmer	
Wohnfläche	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*	mit Standardgrundausstattung*	ohne Standardgrundausstattung*
m²	EUR/m²										EUR/m²			
15	20,28	16,44												
20	15,80	12,92	17,63	14,75										
25	13,23	10,93	14,70	12,40										
30	11,62	9,70	12,84	10,92										
35	10,55	8,91	11,60	9,95										
40	9,82	8,38	10,73	9,30	10,47	9,03								
45	9,30	8,03	10,12	8,84	9,89	8,61								
50	8,94	7,79	9,68	8,52	9,47	8,32								
55	8,69	7,64	9,36	8,31	9,17	8,12	8,09	7,04	6,79	5,75				
60	8,52	7,56	9,13	8,17	8,95	7,99	7,97	7,01	6,78	5,82	8,73	7,77	7,54	6,58
65	8,40	7,52	8,96	8,08	8,80	7,92	7,89	7,01	6,80	5,91	8,60	7,71	7,50	6,61
70			8,85	8,03	8,70	7,88	7,86	7,04	6,84	6,02	8,51	7,69	7,49	6,67
75			8,78	8,01	8,64	7,88	7,85	7,09	6,90	6,14	8,46	7,69	7,51	6,74
80			8,74	8,02	8,61	7,89	7,87	7,15	6,98	6,26	8,44	7,72	7,55	6,83
85			8,72	8,05	8,60	7,92	7,91	7,23	7,07	6,39	8,44	7,76	7,60	6,92
90			8,73	8,09	8,61	7,97	7,95	7,31	7,16	6,52	8,46	7,82	7,67	7,03
95			8,74	8,13	8,63	8,02	8,01	7,40	7,26	6,65	8,49	7,88	7,74	7,13
100			8,77	8,19	8,66	8,09	8,07	7,49	7,36	6,78	8,53	7,95	7,81	7,24
105					8,70	8,15	8,14	7,59	7,46	6,91	8,57	8,02	7,89	7,34
110					8,74	8,22	8,21	7,68	7,56	7,03	8,62	8,10	7,97	7,45
115					8,79	8,29	8,28	7,78	7,66	7,16	8,67	8,17	8,05	7,55
120					8,84	8,36	8,35	7,87	7,75	7,27	8,73	8,25	8,13	7,65
125					8,89	8,43	8,42	7,96	7,85	7,39	8,78	8,32	8,21	7,75
130					8,94	8,50	8,49	8,04	7,94	7,50	8,84	8,40	8,29	7,85
135					8,99	8,57	8,55	8,13	8,02	7,60	8,89	8,46	8,36	7,94
140					9,04	8,63	8,62	8,21	8,11	7,70	8,94	8,53	8,43	8,02
145					9,08	8,69	8,68	8,28	8,18	7,79	8,99	8,59	8,50	8,10
150					9,13	8,74	8,73	8,35	8,26	7,87	9,03	8,65	8,56	8,18

Abb. 11-4
Durchschnittliche Nettomieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser

*) **Mit Standardgrundausstattung:** Wohnung mit Gebäude- oder Etagen-Zentralheizung sowie wohnungseigener Innentoilette und wohnungseigenem Bad
Ohne Standardgrundausstattung: Wohnung ohne Gebäude- oder Etagen-Zentralheizung oder ohne wohnungseigener Innentoilette oder ohne wohnungseigenem Bad

Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Mietspiegel für Darmstadt 2014, Tabelle 1 a) und Tabelle 1 b)

Mietspiegel Tabelle 2	**Zuschläge/Abschläge zur Nettomiete**
Lage *(Wohnlagenkarte hier nicht abgedruckt)*	**Zuschläge/ Abschläge**
Wohnlagenklasse I	**-7%**
Wohnlagenklasse II (kein Rechenschritt nötig)	
Wohnlagenklasse III	**+5%**
Wohnlagenklasse IV	**+13%**
Baujahr **Modernisierungen rechtfertigen keine Umgruppierung beim Baujahr, sondern sind über die Zuschläge für energetische Beschaffenheit und Modernisierungen zu berücksichtigen**	**Zuschläge/ Abschläge**
Baujahr: 1977 und früher	**-3%**
Baujahr: 1978 bis 2001	**-1%**
Baujahr: 2002 bis 2009	**+6%**
Baujahr: 2010 bis 2013	**+16%**
Grundriss	**Abschläge**
Einfacher Küchenbereich: Kochgelegenheit ist Teil des Wohnraums oder (bei Appartements) Teil des Flurs (nur bei Wohnungen nach Tab. 1 b)	**-14%**
Gefangenes Bad: Zugang zum einzigen Bad ausschl. von einem der Wohn-/Schlafräume bei 2 und mehr Wohnräumen	**-5%**
Wohnungsmerkmale/-ausstattung	**Zuschläge/ Abschläge**
Substandard-Grundausstattung: Außentoilette ODER fehlendes Badezimmer ODER fehlende Heizung ODER Holz-/Kohle-/Öleinzelöfen (nur bei Wohnungen OHNE Standardgrundausstattung nach Tabelle 1 a oder 1 b)	**-4%**
Kein fließendes Warmwasser in der Küche	**-7%**
Einfacher Badfußboden: Im Bad weder Marmor oder gleichwertige Natursteine, keramische Bodenfliesen/-platten aus geformtem oder gebrannten Ton (z. B. Terrakotta) noch Kunsteinboden aus zerkleinertem Naturstein mit Zement als Bindemittel	**-4%**
Über Putz liegende Leitungen: In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume oder in Küche UND Bad auf Putz liegende unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektroleitungen bzw. -installationen	**-3%**
Hochwertiger Fußboden: In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume Fußboden mit Echtholzparkett, Marmor ODER gleichwertigen Natursteinen, keramischen Bodenfliesen/Platten aus geformten oder gebranntem Tonmaterial (z. B. Terrakotta)	**+7%**
Umfangreiche Einbauküche: Umfangreiche moderne Einbauküchenmöbel mit Elektro- oder Gasherd, Dunstabzugshaube und Kühlschrank sowie zusätzlich mit mind. 2 der 3 Merkmale: Glaskeramik-Kochmulde, Geschirrspülmaschine und Gefrierschrank/-truhe	**+9%**
Gebäudemerkmale/-ausstattung	**Zuschläge/ Abschläge**
Hochhaus: Gebäude mit 7 und mehr Geschossen (einschließlich EG, aber ohne schräges DG)	**-11%**
Besonders hochwertige Radabstellmöglichkeit: • Zwei oder mehr Radabstellplätze pro Etagenwohnung • innerhalb des Wohngebäudes oder eines sonst.Gebäudes bzw. einer überdeckten baulichen Anlage in max. 30 m Entfernung • vor Diebstahl und Witterungseinfluss geschützt • von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig ODER über eine für Rollstühle geeignete Rampe ODER über maximal drei Treppenstufen jeweils gut und verkehrssicher zu erreichen	**+4%**
Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	**Zuschläge**
Energetisch besonders hochwertiger Neubau (Baujahr ab 1995): • Passivhausstandard ODER • 3-Scheiben-Verglasung ODER • Nutzung regenerativer Energien (Wärmepumpe, thermische Solaranlage) ODER • Besonders gute Außenwanddämmung (mindestens 13 cm Dämmstoffstärke oder U-Wert höchstens 0,26) ODER • Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser)	**+4%**
Verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit (Baujahr bis 1977): • mindestens 6 Maßnahmenpunkte aus Tabelle 4 ODER • Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 200 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 173 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser)	**+3%**
Umfangreich verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit (Baujahr bis 1977): Zuschlag nicht kombinierbar mit der verbesserten energetischen Gebäudebeschaffenheit • Passivhausstandard ODER • mindestens 12 Maßnahmenpunkte aus Tabelle 4 ODER • Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser)	**+7%**

🡻 Fortsetzung nächste Seite 🡻

Mietspiegel Tabelle 2	**Zuschläge/Abschläge zur Nettomiete (Fortsetzung)**
Modernisierung	**Zuschläge**
Vollständige – rohbaugleiche – Modernisierung des Gebäudes Zuschlag nicht kombinierbar mit der grundlegenden Badezimmermodernisierung • Modernisierung innerhalb der letzten 5 Jahre, • die zu einem Zustand führt, der einem Neubau vergleichbar ist, und • die eine zeitgemäße Erneuerung von Fenstern, Bad, Elektroinstallation, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz und Fußböden umfasst (bei Wohnungen vor 1945 ist der hochwertige Originalfußboden, d.h. Parkett, Parkettdielen, alte historische Kachel- und Natursteinböden, jeweils gebrauchsfertig und in einwandfreiem Zustand, dem erneuerten Fußboden gleichgestellt)	**+14%**
Grundlegende Badezimmermodernisierung • bezieht sich bei mehreren Bädern mindestens auf das besser/umfangreicher ausgestattete Bad • innerhalb der letzten 10 Jahre MIT • zeitgemäßer Neuverfliesung bzw. Wand- und Fußbodengestaltung UND • Erneuerung der Sanitärobjekte	**+4%**

Abb. 11-5
Durchschnittliche monatliche Zu- und Abschläge zur Nettomiete
Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Mietspiegel für Darmstadt 2014, Tabelle 2

Anmerkung: Bei der hier nicht abgedruckten Tabelle 3 des Mietspiegels handelt es sich um eine leere Tabelle zum manuellen Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Wenn der Endenergiebedarfskennwert nicht bekannt ist, um die energetische Beschaffenheit zu beurteilen, kann für Gebäude bis zum Baualter 1977 der Modernisierungsumfang anhand von Maßnahmenpunkten für die drei Teilbereiche Dämmung, Fenster und Haustechnik ermittelt werden. Jede Maßnahmen wird mit einem Punktwert von 1 bis 5 verknüpft. Aus der Summe der durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtzahl an Maßnahmenpunkten. Um den Status *verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit* zu erlangen, sind 6 Maßnahmenpunkte erforderlich.

Mietspiegel Tabelle 4	**Maßnahmen zur energetische Ausstattung und Beschaffenheit (Baualter bis 1977)**
Dämmung	**Maßnahmenpunkte**
Außenwanddämmung von mind. 6 cm Stärke, aber weniger als 13 cm	**3**
Außenwanddämmung von mind. 13 cm Stärke, aber weniger als 20 cm	**4**
Außenwanddämmung von mind. 20 cm Stärke	**5**
Dämmung des Dachs oder der obersten Geschossdecke von mind. 6 cm Stärke	**2**
Dämmung der Kellerdecke von mind. 4 cm Stärke	**1**
Fenster	**Maßnahmenpunkte**
Einbau Zwei-Scheiben-Isolierverglasung	**2**
Einbau Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)	**3**
Einbau Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung („Passivhausfenster“)	**4**
Haustechnik	**Maßnahmenpunkte**
Heizkesselerneuerung zwischen 1987 und 1994	**1**
Heizkesselerneuerung ab 1995	**2**
Einbau eines Brennwertkessel (zusätzlich zur Heizkesselerneuerung ab 1995)	**1**
Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz	**1**
Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem	**1**
Thermische Solaranlage	**1**
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	**1**

Abb. 11-6
Liste von energetischen Modernisierungsmaßnahmen
Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Mietspiegel für Darmstadt 2014, Tabelle 4

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen aus eigenen Erhebungen zahlreiche aktuelle Daten zu Wohnungsmieten vor. Die Häufigkeitsverteilung dieser Daten sieht folgendermaßen aus:

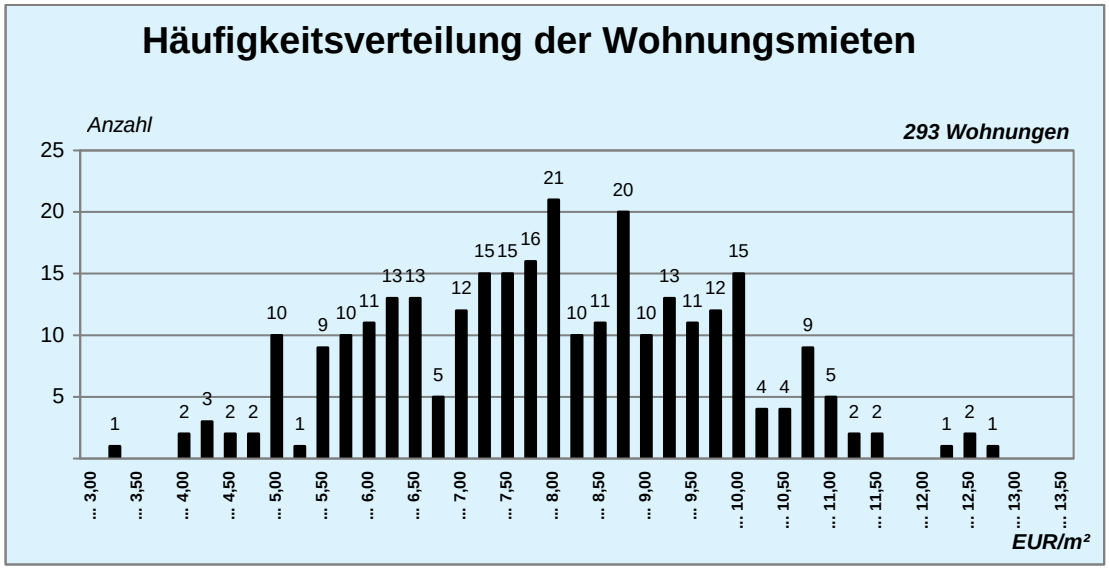


Abb. 11-7
Verteilung der Wohnungsmieten aus Erhebungen der letzten beiden Jahre in Darmstadt
Quelle: Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Für Stellplätze konnte folgendes Mietenspektrum ermittelt werden:

Durchschnittliche Mieten für Kfz-Einstellplätze		
Im Freien	**Garage**	**Tiefgarage**
Monatsmiete [EUR]		
20 - 50	40 - 70	40 - 100

Abb. 11-8
Durchschnittlich Stellplatzmieten aus Erhebungen der letzten beiden Jahre in Darmstadt
Quelle: Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

12 SONSTIGE ANGABEN

Von Jahresbeginn bis Anfang Juni 2015 gingen 545 Verträge zur Übernahme in die Kaufpreissammlung ein. Davon wurden bis Redaktionsschluss 476 Fälle ausgewertet (Abb. 12-1).

Ausblick 2015 - Auswertungsstand 02.06.2015					
Jahr	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Allgemeine Daten					
Registrierte Veräußerungen			**Anzahl**		
insgesamt	1.777	1.757	1.773	1.479	476
dar. Wohnungseigentum	1.122	1.128	1.202	888	309
dar. bebaute Grundstücke	445	455	427	429	136
dar. unbeb. Grundstücke	210	174	144	162	31
Geldumsatz			**Mio. EURO**		
insgesamt	422,50	542,03	639,66	669,82	176,1
dar. Wohnungseigentum	168,40	167,97	208,77	159,36	57,4
dar. bebaute Grundstücke	210,60	346,76	375,70	475,19	117
dar. unbeb. Grundstücke	43,5	27,29	55,18	35,27	1,7
Bebaute Grundstücke					
			Anzahl/Mittelpreis in 1000 EUR		
Reihenmittelhäuser	38/281	57/321	41/338	31/304	10/290
dar. Neubauten	*/490	18/366	9/434	-/-	-/-
Reihenendhäuser	21/301	24/399	29/376	16/317	5/468
dar. Neubauten	*/522	8/454	6/515	*/360	-/-
Doppelhaushälften	31/265	42/385	49/358	35/321	5/374
dar. Neubauten	*/563	12/568	9/562	*/477	-/-
Freistehende EFH	96/402	86/406	77/441	74/424	38/498
Zweifamilienhäuser	22/405	21/432	19/430	27/407	5,536
Mehrfamilienhäuser	55/674	49/633	39/578	44/608	13/727
Gemischt genutzte Gebäude	30/697	21/835	21/2097	17/699	4/1156
Gewerblich genutzte Gebäude	19/2559	28/6574	26/7151	20/10148	12/4800
Bodenpreise					
			Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²		
Wohnbauflächen	46/395	42/422	50/550	47/546	*/498
Gewerbeflächen	7/211	*/537	7/272	4/176	*/200
Landwirtschaftl. Flächen	15/3,68	27/3,59	12/3,42	26/4,00	14/4,86
Gartenland	5/22	6/26	12/15	9/17	*/13
Eigentumswohnungen					
			Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²		
Erstverkäufe Neubau	294/2833	233/3074	385/3303	202/3602	64/4081
Erstverkäufe Umwandlung	183/1801	159/1981	187/1954	143/2173	41/2525
Wiederverkäufe	495/1836	482/1909	429/2068	385/2255	138/2184

Abb. 12-1
Ausblick auf den Darmstädter Immobilienmarkt 2015
**) Anm.: weniger als 3 Fälle*

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Mitglieder

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Lothar Ehl-Theis
Stellv. Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Norbert Bickelhaupt
	Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Krichbaum
Weitere Mitglieder:	
Dipl.-Ing. Reinhart Bopp	Prokurist German Nogueira
Dipl.-Finanzwirt (FH) Gerhard Czwikla	Dipl.-Ing. Matthias Paul
Dipl.-Ing. (FH) Beatrix Hackländer	Prof. Dr.-Ing. Michael Sohni
Dipl.-Ing. Helmut Haist	Dipl.-Ing. (FH) Sigrid Stahl
Dipl.-Ing. Pan Hoffmann	Dipl.-Ing. Gabriele Stephan
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Jöckel	Dipl.-Ing. Jörg Zimmermann
Prof. Dr.-Ing. Hans-Joachim Linke	

Geschäftsstelle

Dipl.-Ing. (FH) Monika Koch, *Geschäftsstellenleitung*	06151 13-2620
Dipl.-Geogr. Martina Jahnel, *Statistische Basisdaten*	06151 13-2147
Dipl.-Ing. (FH) Heiko Meyer, *Allgemeine Auskünfte*	06151 13-2619
Monika Luft, *Allgemeine Auskünfte*	06151 13-2116
Telefax:	06151 13-3684
E-Mail:	info@gaa-darmstadt.de

Adressen

Hausanschrift: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses befindet sich beim Stadtvermessungsamt im Technischen Stadthaus Bessunger Straße, Bessunger Str. 125, Block F, 64295 Darmstadt, 1. OG, Zimmer 20

Straßenbahn: Linien 1, 6, 7, 8 Haltestelle: Bessunger 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,-	550,-	800,-
100.000,-	700,-	1.000,-
150.000,-	750,-	1.200,-
200.000,-	800,-	1.400,-
250.000,-	830,-	1.550,-
300.000,-	860,-	1.670,-
375.000,-	900,-	1.850,-
500.000,-	970,-	2.050,-
750.000,-	1.100,-	2.300,-
1.000.000,-	1.250,-	2.500,-
je weitere 250.000,- bis unter 25.000.000,-	75,-	150,-
ab 25.000.000,- je weitere 1.000.000,-	50,-	100,-
zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer		

2 Schriftliche Richtwertauskünfte	20,- EUR je Richtwert
3 Richtwertübersichtskarte 1 : 15.000	40,- EUR
4 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Je Bewertungsfall einschl. bis zu 10 Vergleichsfälle 100,- EUR jeder weitere Vergleichsfall 5,- EUR
5 Immobilienmarktbericht	35,- EUR

Grundlage der vorstehenden Tabelle ist die Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO) in der aktuellen Fassung.

Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse

Stadt FRANKFURT AM MAIN	c/o Magistrat der Stadt Stadtvermessungsamt Kurt-Schumacher-Straße 10 60311 Frankfurt am Main	Tel.: 069 212-36781 Fax: 069 212-30782 gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de www.gutachterausschuss.frankfurt.de
Stadt OFFENBACH AM MAIN	c/o Magistrat der Stadt Stadtvermessungsamt Berliner Straße 60 63065 Offenbach am Main	Tel.: 069 8065-2881 Fax: 069 8065-2981 gutachterausschuss@offenbach.de www.offenbach.de
Landes-hauptstadt WIESBADEN	c/o Magistrat der Stadt Tiefbau- und Vermessungsamt Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden	Tel.: 0611 31-6352 Fax: 0611 31-4976 gutachterausschuss@wiesbaden.de www.wiesbaden.de
Stadt BENSHEIM **Landkreis BERGSTRAßE** **Landkreis DARMSTADT-DIEBURG** **Stadt DIETZENBACH** **Landkreis GROß-GERAU** **Stadt HEPPENHEIM** **Stadt LAMPERTHEIM** **Stadt NEU-ISENBURG** **ODENWALD-KREIS** **Landkreis OFFENBACH** **Stadt VIERNHEIM**	c/o Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim	Tel.: 06252 127-8904 Fax: 06252 127-8391 afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de www.gutachterausschuss.hessen.de

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen

ZGGH	c/o Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: 0611 535-5575 Fax: 0611 327605067 info.zggh@hvbg.hessen.de www.gutachterausschuss.hessen.de

Register

Ackerland 40 ff., 78 f.
Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse 101
Arbeitnehmer 25
Arbeitslosigkeit 25
Altersgruppen der Marktteilnehmer 34 ff.

Bauerwartungsland 40 ff.
Baufertigstellungen 24
Baugenehmigungen 24
Baukostenindex 86
Bebaute Grundstücke
- Durchschnittspreise von Neubauten 53
- Entwicklung der Verkäufe 45 f.
- Ertragsfaktoren 83
- Flächenumsätze 28 f., 49
- Geldumsätze 28 f., 47
- Gliederung nach Baujahren 52
- Gliederung nach Grundstücksgrößen 50
- Gliederung nach Kaufpreishöhen 48
- Gliederung nach Stadtteilen 51
- Grundstücksgrößen von Wohngrundstücken 50
- Liegenschaftszinssätze 81 f.
- Marktanpassungsfaktoren 84 f.
Bevölkerungsstatistik 24
Bewertungsgesetz 87
Bodenpreise 42 f.
Bodenpreisindex 80
Bodenrichtwerte
- im Internet 9, 78
- Richtwertauskünfte 9, 99 f.
- Richtwertkarten 9, 100
- Tabellenübersicht der Richtwerte 79
- Fragen zu Bodenrichtwerten 15 f.
Büros 75 f.

Chronik 2014 20 ff.

Darmstadt-Chronik 2014 20 ff.
Demografische Analyse der Marktteilnehmer
- Einfamilienhausmarkt 34 ff.
- Wohnungseigentumsmarkt 37 ff.
Doppelhaushälften
- Gesamtüberblick 46, 48 ff.
- Grundstücksgrößen 50
- Marktanpassungsfaktoren 84 f.
- Neubauten 53
- Vergleichsfaktoren 87 ff.

Eigentumsübergänge, Entwicklung 27
Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser in Wohnungseigentum 69 f.
- Erstverkäufe 60 f., 62 ff., 72
- Häufigkeit der Kaufpreishöhen 57
- Häufigkeit der Quadratmeterpreise 58 f.
- Häufigkeit der Wohnungsgrößen 56
- Mittelpreise 60, 63 f., 66 ff., 72 f.
- Neubau 36, 60 f., 72
- Stellplätze beim Wohnungseigentum 60, 62, 65, 75 f.
- Streuung der Preise 58 f.
- Umsatzentwicklung 55, 72
- Umwandlung 36, 62 ff., 72
- Vergleichsfaktoren 87 ff.
- Wiederverkäufe 65 ff.
- Zusammenfassung 72
Einfamilienhäuser 34, 45 ff., 69 f., 84 f., 87 ff.
Einstellplätze 60, 62, 65, 75 f., 87 ff.
Einwohnerzahlen 24, 33
Erbbaurecht 26
Ertragsfaktoren 83
Erwerbergruppen 34 ff.

Finanzämter 14, 87
Flächenumsatz
- bebauter Grundstücke 28 f., 50
- Gesamtumsatz aller Veräußerungen 28 f.
- unbebauter Grundstücke 28 f., 41
- Wohnflächen bei Eigentumswohnungen 28 f., 55, 72
Fremdenverkehr 25

Gartenland 40 ff.
Gaststätten 75 f.
Gebühren 9, 100
Geldumsatz
- bebauter Grundstücke 28 f., 47
- bei Eigentumswohnungen 28 f., 55, 72
- Gesamtumsatz aller Veräußerungen 28 f.
- unbebauter Grundstücke 28 f.
Gemischt genutzte Gebäude 45 ff., 81 ff.
Gemischte Bauflächen 40 ff., 78 f.
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 8, 10 f., 99
Geschossflächenzahl 15, 77
Gewerblich genutzte Gebäude 45 ff., 81 ff.
Gewerbliche Bauflächen 40 ff., 78 f.
Gewerbliche Mieten 91 f.
Gutachten 9, 11 f., 100
Gutachterausschuss
- Aufgaben 8
- Geschäftsstelle 8, 10 f., 99
- Rechtsgrundlagen 8, 10
- Zusammensetzung 99
Gutachterausschüsse, Anschriften 99, 101

Herkunft der Marktteilnehmer 34 ff.
Homepage 8, 93, 99

IHK Darmstadt 91 f.
Immobilienmarkt 2014, Kurzübersicht 6
Immobilienmarkt 2015, Ausblick 98
Impressum 2
Index
- Baukosten 87
- Einkommen 80, 87
- Preise von Neubauwohnungen 87
- Preise von Wohnbauland 80
- Verbraucherpreise 80, 87
Inhaltsverzeichnis 4 f.
Internet 8 f., 93, 78, 91, 99

Kapitalisierungszinssätze 81 f.
Kaufpreishöhen
- bebauter Grundstücke 48
- Eigentumswohnungen 57
Kaufpreissammlung 8, 11, 30
Kaufverträge 26, 30 f.
Kfz-Einstellplätze s. Einstellplätze
Kultur, Kunst in Darmstadt 18

Läden 75 f.
Landwirtschaftliche Flächen 40 ff., 78 f.
Lebenshaltungskosten s. Verbraucherpreise
Liegenschaftszinssätze 81 f.

Maklerformel 83
Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte 84 f.
Marktteilnehmer, demografische Analyse 34 ff.
Mehrfamilienhäuser 45 ff., 81 ff.
Mieten (Wohnen, Gewerbe) 91 ff.
Mietspiegel, Gewerbe (IHK Darmstadt) 91 f.
Mietspiegel, Wohnen 93 ff.
Mischgebiet 40 ff., 78 f.

Neubauwohnungen
- Durchschnittsgröße 60, 72
- Index 87
- Mittelpreise, Preisentwicklung 57, 60 f., 72
- Streuung der Preise 58 f.
- Umsätze 55, 72

Praxisräume 75 f.
Preisentwicklungen
- bebauter Grundstücke 46
- Eigentumswohnungen 57, 61., 64, 69, 74
- unbebauter Grundstücke 42 f., 80

Reihen(mittel)häuser
- Gesamtüberblick 46, 48 ff.
- Grundstücksgrößen 50
- Marktanpassungsfaktoren 84 f.
- Neubauten 53
- Vergleichsfaktoren 87 ff.
Richtwerte s. Bodenrichtwerte

Sachwertfaktoren s. Marktanpassungsfaktoren
Schülerzahlen 25
Stadtgebiet Darmstadt
- Größe 24
- Stadtteile 33
Stellplätze s. Einstellplätze
Studentenzahlen 25

Teileigentum 75 f.
Tiefgaragenstellplätze 75 f.

Umgewandelte Mietwohnungen
- Durchschnittsgröße 62, 72
- Mittelpreise, Preisentwicklung 57, 63 ff., 72
- Streuung der Preise 58 f.
- Umsätze 55, 72
Umsätze
- Flächenumsatz (gesamt) 28 f.
- Geldumsatz (gesamt) 28 f.
- Verkäufe bebauter Grundstücke 47, 49
- Verkäufe Eigentumswohnungen 55., 72
- Verkäufe unbebauter Grundstücke 40 f.
Unbebaute Grundstücke
- Bodenpreisindex 80
- Bodenrichtwerte 77 f.
- durchschnittliche Bodenpreise 42 f.
- Flächenumsatz 28 f., 41
- Nutzungen 40
- Streuung der Preise von Wohnbauland 44

Veräußerergruppen 34 ff.
Verbraucherpreise 80, 87
Vergleichsfaktoren 87 ff.
Verkäufe je 1000 Einwohner 31 f.
Verkäufe, gesamt 26, 30 f.

Wertermittlung 13 f.
Wertgutachten 8 f., 100
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 15, 77
Wiederverkäufe bei Eigentumswohnungen
- Durchschnittsgröße 65, 72
- Mittelpreise, Preisentwicklung 57, 66 ff., 72 f.
- Streuung der Preise 58 f.
- Umsätze 55, 72
Wirtschaftsstandort Darmstadt 16
Wissenschaftsstadt Darmstadt 16
Wohnbauflächen
- Flächenumsatz 41
- Index 80
- Mittelpreise 42 f.
- Richtwerte 77 f.
- Streuung der Preise 44
Wohnen in Darmstadt 19
Wohnflächen bei Eigentumswohnungen
- Durchschnitt 60, 62, 65, 71 f.
- Häufigkeit 56
- Umsätze 18 f., 55, 72
Wohngebäude in Darmstadt, Anzahl 24
Wohnungen in Darmstadt, Anzahl 24
Wohnungseigentum s. Eigentumswohnungen
Wohnungsmieten 93 ff.

Zwangsversteigerungen 26
Zweifamilienhäuser
- Gesamtüberblick 46, 48 ff.
- Grundstücksgrößen 50
- Marktanpassungsfaktoren 84 f.
- Vergleichsfaktoren 87 ff.
Zentrale Geschäftsstelle (ZGGH) 8, 11, 87, 90, 101

Raum für Notizen

Raum für Notizen

HESSEN

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Aus dem Inhalt:

- **Wissenschaftstadt 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

www.gaa-darmstadt.de