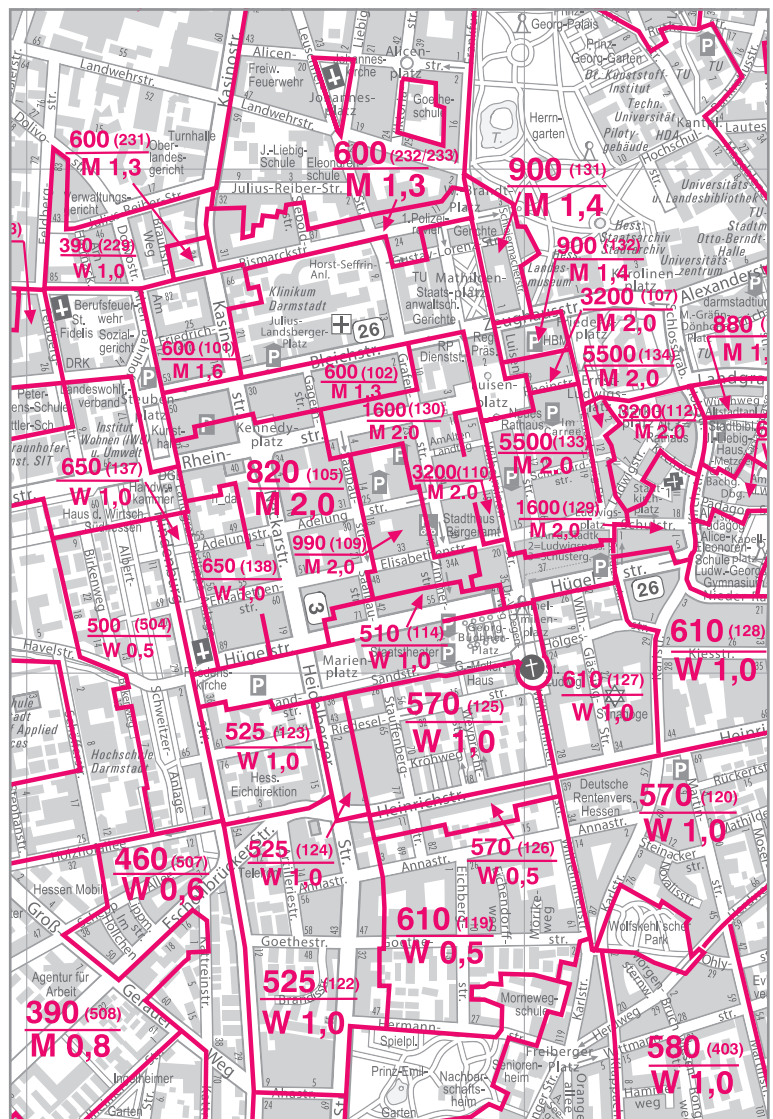
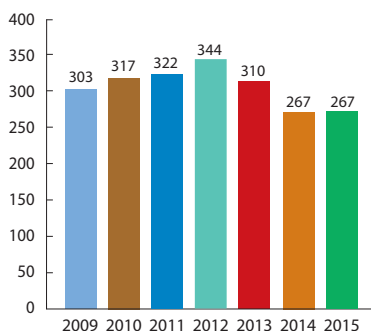




Immobilienmarktbericht für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

2016



IMMOBILIENMARKTBERICHT
für den Bereich
der Wissenschaftsstadt Darmstadt
2016

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der
Wissenschaftsstadt Darmstadt
Geschäftsstelle

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

IMPRESSUM

Herausgeber	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Geschäftsstelle Bessunger Straße 125 64295 Darmstadt
Titelfotos	„Waldspirale“, Hunderwasser-Haus Darmstadt (Foto Alex Deppert), Immobilie in Darmstadt (Foto Heiko Meyer)
Karten	Seiten 18, 34: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Vermessungsamt
Berichtsjahr	2015
Redaktionsschluss	<i>April 2016</i>
Hinweise	<p>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.</p> <p>Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.</p> <p>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.</p>
Gebühr	35,- EUR

KURZWEGWEISER

VORWORT ZIELSETZUNG UND WESENTLICHE AUSSAGEN DES IMMOBILIENMARKTBERICHTES GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND ZENTRALE GESCHÄFTSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE Häufig gestellte Fragen	7-16
WIRTSCHAFTLICHE UND KULTURELLE RAHMENDATEN Wissenschaftsstadt Darmstadt – Kurzporträt • Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Kunst • Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort • Kunst und Kultur • Wohnen in Darmstadt • Darmstadt-Chronik 2015 • Wirtschafts- und Bevölkerungsstatistik	17-26
ALLGEMEINE IMMOBILIENMARKTDATEN Anzahl und Art der Beurkundungen • Geld- und Flächenumsätze • Anzahl der Kaufverträge • Demografische Analyse der Marktteilnehmer	27-40
UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE Allgemeine Entwicklung • Bodenpreise unbebauter Grundstücke	41-45
BEBAUTE GRUNDSTÜCKE Allgemeine Entwicklung • Geldumsätze und Kaufpreishöhen • Flächenumsätze und Grundstücksgrößen • Verteilung der Verkäufe auf die Stadtteile • Durchschnittspreise in Abhängigkeit der Baujahre	46-54
WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM Allgemeine Entwicklung • Häufigkeit der Wohnungsgrößen • Kaufpreise von Eigentumswohnungen • Einfamilienhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums • Verkäufe von Teileigentum	55-77
BODENRICHTWERTE	78-80
WERTRELEVANTE DATEN Bodenpreisindex • Liegenschaftszinssätze • Ertragsfaktoren • Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte • Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen	81-87
VERGLEICHSAKTOREN FÜR ZWECHE DES BEWERTUNGSGESETZES	88-91
MIETEN GEWERBLICHE MIETEN • Wohnungsmieten - Stellplatzmieten	92-98
SONSTIGE ANGABEN Immobilienmarkt 2016 – Ausblick • Gutachterausschuss Darmstadt (Mitglieder, Geschäftsstelle) • Gebühren • Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse • Register	99-104

VORWORT

Der vorliegende Bericht über den Darmstädter Immobilienmarkt mit den Daten aus dem Jahr 2015 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 2015 und den ersten Monaten des Jahres 2016. Er bildet die Arbeitsgrundlage für das laufende Jahr 2016 bis Anfang 2017.

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 Geschäftsstelle 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 100*).

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt
Geschäftsstelle

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	4
1 ZIELSETZUNG UND WESENTLICHE AUSSAGEN DES IMMOBILIENMARKTBERICHTES	7
2 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND ZENTRALE GESCHÄFTSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	9
2.1 <i>Allgemeines</i>	9
2.2 <i>Häufig gestellte Fragen</i>	11
2.2.1 <i>Fragen zu Gutachterausschuss und Geschäftsstelle</i>	11
2.2.2 <i>Fragen zu Gutachten</i>	12
2.2.3 <i>Fragen zur Wertermittlung</i>	14
2.2.4 <i>Fragen zu Bodenrichtwerten</i>	16
3 WIRTSCHAFTLICHE UND KULTURELLE RAHMENDATEN	17
3.1 <i>Wissenschaftsstadt Darmstadt - Kurzporträt</i>	17
3.1.1 <i>Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Kunst</i>	17
3.1.2 <i>Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort</i>	17
3.1.3 <i>Kunst und Kultur</i>	19
3.1.4 <i>Wohnen in Darmstadt</i>	20
3.2 <i>Darmstadt-Chronik 2015</i>	21
3.3 <i>Wirtschafts- und Bevölkerungsstatistik</i>	25
4 ALLGEMEINE IMMOBILIENMARKTDATEN	27
4.1 <i>Anzahl und Art der Beurkundungen</i>	27
4.2 <i>Geld- und Flächenumsätze</i>	29
4.3 <i>Anzahl der Kaufverträge</i>	31
4.4 <i>Demografische Analyse der Marktteilnehmer</i>	35
4.4.1 <i>Einfamilienhausmarkt</i>	35
4.4.2 <i>Wohnungseigentumsmarkt</i>	38
5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	41
5.1 <i>Allgemeine Entwicklung</i>	41
5.2 <i>Bodenpreise unbebauter Grundstücke</i>	43
6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	46
6.1 <i>Allgemeine Entwicklung</i>	46
6.2 <i>Geldumsätze und Kaufpreishöhen</i>	48
6.3 <i>Flächenumsätze und Grundstücksgrößen</i>	50
6.4 <i>Verteilung der Verkäufe auf die Stadtteile</i>	52
6.5 <i>Durchschnittspreise in Abhängigkeit der Baujahre</i>	53

7	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	55
7.1	<i>Allgemeine Entwicklung</i>	55
7.2	<i>Häufigkeit der Wohnungsgrößen</i>	57
7.3	<i>Kaufpreise von Eigentumswohnungen</i>	58
7.3.1	<i>Tendenzen im Jahr 2015</i>	58
7.3.2	<i>Häufigkeit der Kaufpreishöhen</i>	58
7.3.3	<i>Häufigkeit der Quadratmeterpreise</i>	59
7.3.4	<i>Mittelpreise von Neubauwohnungen</i>	61
7.3.5	<i>Mittelpreise umgewandelter Mietwohnungen beim Erstverkauf</i>	63
7.3.6	<i>Mittelpreise von Eigentumswohnungen beim Wiederverkauf</i>	66
7.3.7	<i>Einfamilienhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums</i>	70
7.3.8	<i>Zusammenfassung aller Verkaufsarten</i>	72
7.4	<i>Verkäufe von Teileigentum</i>	76
8	BODENRICHTWERTE	78
9	WERTRELEVANTE DATEN	81
9.1	<i>Bodenpreisindex</i>	81
9.2	<i>Liegenschaftszinssätze</i>	82
9.3	<i>Ertragsfaktoren</i>	84
9.4	<i>Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte</i>	85
9.5	<i>Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen</i>	87
10	VERGLEICHSAKTOREN FÜR ZWECHE DES BEWERTUNGSGESETZES	88
11	MIETEN	92
11.1	<i>Gewerbliche Mieten</i>	92
11.2	<i>Wohnungs- und Stellplatzmieten</i>	94
12	SONSTIGE ANGABEN	99
	<i>Immobilienmarkt 2016 - Ausblick</i>	99
	<i>Gutachterausschuss Darmstadt (Mitglieder, Geschäftsstelle)</i>	100
	<i>Gebühren</i>	101
	<i>Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse</i>	102
	<i>Register</i>	103

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 2011 bis 2015.

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015
Allgemeine Daten					
Registrierte Veräußerungen			Anzahl		
insgesamt	1.777	1.757	1.773	1.479	1.419
dar. Wohnungseigentum	1.122	1.128	1.202	888	855
dar. bebaute Grundstücke	445	455	427	429	441
dar. unbeb. Grundstücke	210	174	144	162	123
Geldumsatz			Mio. EUR		
insgesamt	422,50	542,03	639,66	669,82	573,03
dar. Wohnungseigentum	168,40	167,97	208,77	159,36	170,54
dar. bebaute Grundstücke	210,60	346,76	375,7	475,19	363,02
dar. unbeb. Grundstücke	43,50	27,29	55,18	35,27	39,47
Bebaute Grundstücke					
Anzahl/Mittelpreis in 1000 EUR					
Reihenmittelhäuser	38/281	57/321	41/338	31/304	34/317
dar. Neubauten	*/490	18/366	9/434	-/-	*/517
Reihenendhäuser	21/301	24/399	29/376	16/317	18/398
dar. Neubauten	*/522	8/454	6/515	*/360	-/-
Doppelhaushälften	31/265	42/385	49/358	35/321	31/322
dar. Neubauten	*/563	12/568	9/562	*/477	-/-
Freistehende EFH	96/402	86/406	77/441	74/424	104/481
Zweifamilienhäuser	22/405	21/432	19/430	27/407	25/466
Mehrfamilienhäuser	55/674	49/633	39/578	44/608	36/757
Gemischt genutzte Gebäude	30/697	21/835	21/2097	17/699	22/1103
Gewerblich genutzte Gebäude	19/2559	28/6574	26/7151	20/10148	27/4436
Bodenpreise					
Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²					
Wohnbauflächen	46/395	42/422	50/550	47/546	30/611
Gewerbeflächen	7/211	*/537	7/272	4/176	5/271
Landwirtschaftl. Flächen	15/3,68	27/3,59	12/3,42	26/3,99	27/4,57
Gartenland	5/22	6/26	12/15	9/17	10/12
Eigentumswohnungen					
Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²					
Erstverkäufe Neubau	294/2833	233/3074	385/3303	202/3620	185/3966
Erstverkäufe Umwandlung	183/1801	159/1981	187/1954	143/2173	108/2370
Wiederverkäufe	495/1836	482/1909	429/2068	385/2255	407/2346

Abb. 1-1

Übersicht über den Immobilienmarkt 2011 – 2015

*) 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 Geschäftsstelle 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 2015“, steht auch als Download-Version zur Verfügung. Weitere Informationen dazu gibt es im Internet unter der folgenden Adresse: www.immobiliemarktbericht-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 – WertR2006)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL).
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-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 2016 zum Stichtag 01.01.2016 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 50,- EUR. Eine Gebührenübersicht finden Sie auf Seite 101.

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

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

Kontaktdaten der ZGGH:

Zentrale Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
des Landes Hessen

Schaperstraße 16

65195 Wiesbaden

Telefon: 0611 535 5575

Fax: 0611 327605085

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

Internet: www.gutachterausschuss.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)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEigG)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurecht)

Gibt es für jeden Ort einen Gutachterausschuss?

Gutachterausschüsse gibt es flächendeckend in ganz Deutschland. In der Regel ist die Situation ähnlich wie in Hessen, dass die Gutachterausschüsse für einen 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. Sofern die

Vergleichsfälle sich nicht zu sehr vom Bewertungsobjekt unterscheiden, ist dies eine sehr zuverlässige Methode, den Verkehrswert zu ermitteln. Es wird vorwiegend zur Bewertung von Eigentumswohnungen und von Grund und Boden angewendet.

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

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

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

Was ist der Einheitswert eines Grundstücks?

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

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

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

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

2.2.4 FRAGEN ZU BODENRICHTWERTEN

Für welche Nutzungsarten gibt es Richtwerte?

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

Was bedeutet die Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl in der Richtwertzone?

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

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

Seit wann gibt es Bodenrichtwerte?

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

3 WIRTSCHAFTLICHE UND KULTURELLE RAHMENDATEN

3.1 WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – KURZPORTRÄT

3.1.1 VON DER RESIDENZ ZUR WISSENSCHAFTS- UND KULTURSTADT

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

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

3.1.2 WIRTSCHAFTS- UND WISSENSCHAFTSSTANDORT

Darmstadt verfügt über eine ausgewogene und zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur und bietet zudem eine sehr hohe Zahl an qualifizierten Arbeitsplätzen. Bei rund 157.400 Einwohnern (Stand: Ende Dezember 2015) finden hier über 129.000 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.

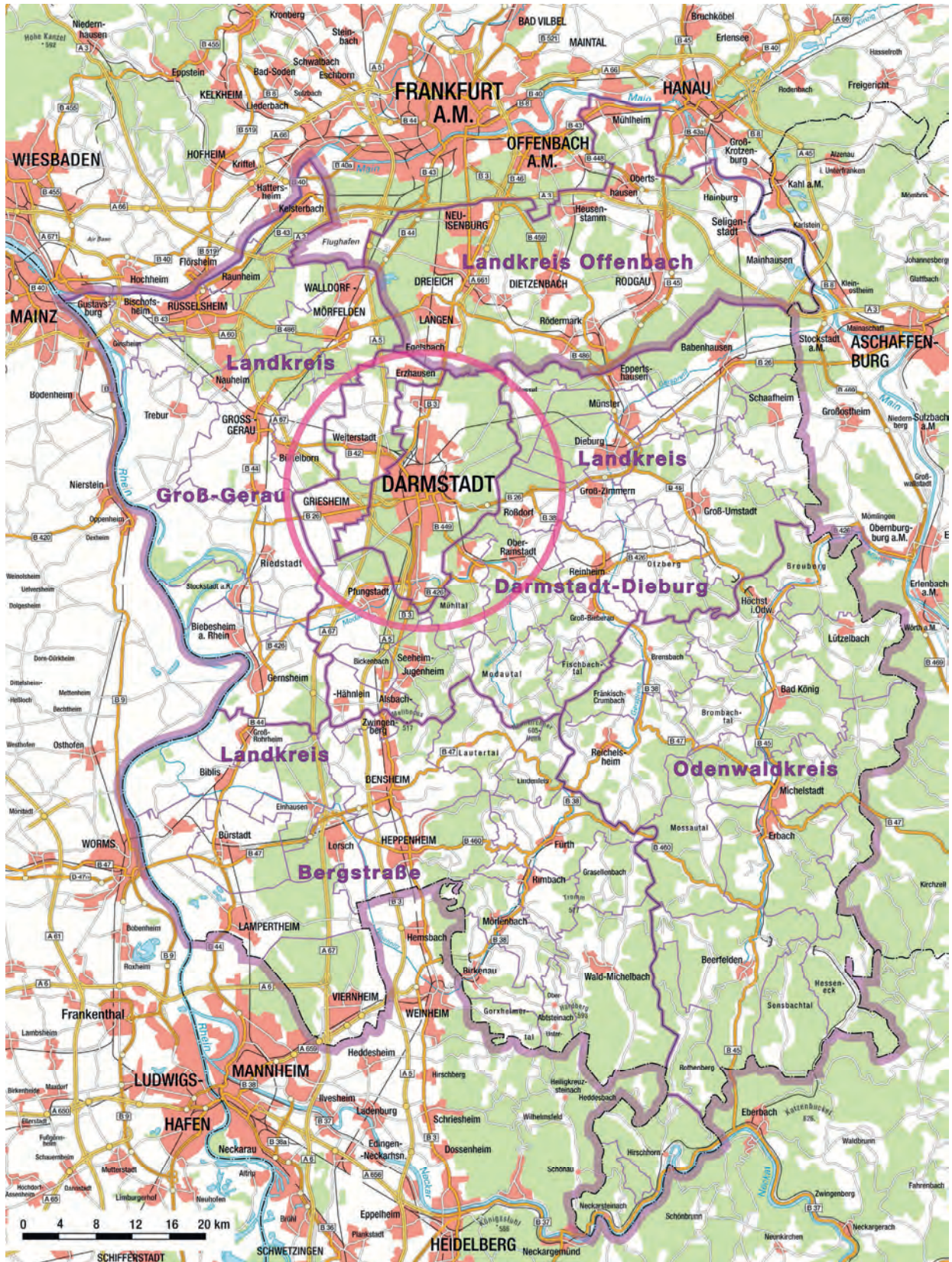


Abb. 3-1
Lage der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Südhessen

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.

Kulturelle Highlights sind die Verleihung des Georg-Büchner-Preises, die alle zwei Jahre stattfindenden Internationalen Ferienkurse für Neue Musik, sowie die spannenden Ausstellungen des Instituts Mathildenhöhe, der Kunsthalle und des im Jahre 2014 nach umfassender Renovierung neueröffneten Hessischen Landesmuseums. Ein buntes Jazzleben, viele Lesungen und Konzerte, eine quirilige Kleinkunst- und Theaterszene und weitere Museen laden zum Besuch ein.

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

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 ca. 157.400 Menschen, die in rund 79.000 Wohnungen leben und von denen fast 30.000 Menschen verschiedensten Nationalitäten angehören. Rund 129.000 Personen arbeiten in Darmstadt in fast 8.500 Betrieben.

Die Stadt Darmstadt hat die Umweltbelastungen, die durch Verkehr, Industrie und Siedlungsentwicklung verursacht werden, erkannt. Nachdem in den letzten Jahren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und der Verbesserung des ÖPNV durchgeführt wurden, dürfen seit dem 1. November 2015 mit der Einführung der Umweltzone darin nur noch Fahrzeuge mit grüner Plakette verkehren. Auch wurde das Durchfahrverbot von LKWs verschärft. Diese und weitere Maßnahmen zur Verringerung der Belastungssituation sind im Teilplan Darmstadt des aktualisierten Luftreinhalteplans des Ballungsraums Rhein-Main aufgeführt (in Kraft seit 29. September 2015).

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 25 zu finden.

3.2 DARMSTADT-CHRONIK 2015

WIRTSCHAFT – WISSENSCHAFT – KULTUR – POLITIK

16.01. Nach dem Tod der international erfolgreichen **Darmstädter Installationskünstlerin** und Gestalterin des „**Denkzeichen Güterbahnhof**“, **Ritula Fränkel**, im Alter von 62 Jahren, hat der Oberbürgermeister Jochen Partsch, die Leistungen der engagierten Künstlerin für das interkulturelle Zusammenleben in der Stadt Darmstadt gewürdigt.

27.01. Die **Wissenschaftsstadt Darmstadt** engagiert sich **gegen Rassismus und Rechtsextremismus**, sie pflegt und **fördert eine Kultur der Toleranz und Solidarität**. Sie unterstützt die **AG Aktion Weltoffenes Darmstadt** und stellt für Projekte unter dem Motto „**Gegen alltäglich erfahrene Diskriminierung und Rassismus**“ rund 17.000 Euro zur Verfügung.

02.02. Der **Förderkreis Hochzeitsturm** hat das frisch **restaurierte Sandsteinrelief** über dem Portal des Hochzeitsturms der Öffentlichkeit vorgestellt. Geschaffen wurde das Sandsteinrelief vom **Bildhauer Heinrich Jobst** (Mitglied der Darmstädter Künstlerkolonie 1907-1914).

11.02. **Lernen mit allen Sinnen** bietet das **Vivarium Darmstadt** in der **Zooschule** an. Überwiegend Schülergruppen nutzen die Möglichkeit, unterschiedliche **biologische Sachverhalte** im **direkten Kontakt mit Tieren** zu erarbeiten.

19.02. Der Magistrat der **Wissenschaftsstadt Darmstadt** hat **Leitlinien zur Beteiligung** der Bürgerschaft an **städtischen Planungen und Vorhaben** beschlossen. Allen, die in Darmstadt leben oder arbeiten, soll die **Möglichkeit zur Mitgestaltung und Teilhabe** gegeben werden.

11.03. Der **Kachelfries** auf der Ostseite des **Hauses Olbrich** auf der **Darmstädter Mathildenhöhe** soll restauriert werden. Viele Kacheln zersetzten sich im Laufe der vergangenen Jahre zusehends. Die Kosten dafür werden vom **Verein Freunde der Mathildenhöhe e.V.** und von der **Merck'schen Gesellschaft für Kunst und Wissenschaft** übernommen.

13.03. Anlässlich des **125. Geburtstages** des **Darmstädter Komponisten Wilhelm Petersen** hat **Oberbürgermeister Jochen Partsch** eine Spende der **Wilhelm-Petersen-Gesellschaft e.V.** in Höhe von **100.000 Euro** an die **Darmstädter Akademie für Tonkunst** entgegen genommen. Mit der Spende möchte die Gesellschaft, die qualitativ hochwertige Musikausbildung an der Akademie zu unterstützen und weiter zu stärken.

30.03. Autoren der **Darmstädter Textwerkstatt** sind beim **Literarischen März 2015** ausgezeichnet worden. Der **Leonce-und-Lena-Preis** ging an **David Krause** (Köln) und ein **Förderpreis** ging an **Özlem Özgül Dündar** (Leipzig). Die **Darmstädter Textwerkstatt** gibt es **seit 1998**. Ihr gehören bislang **rund 250 Autoren** aus der gesamten Bundesrepublik an.

16.04. Vom **24. April bis zum 4. Mai** gibt es die traditionelle **Frühjahrmess'** auf dem **Darmstädter Messplatz**. Veranstalter ist der **Eigenbetrieb Bürgerhäuser und Märkte** in Kooperation mit dem **Darmstädter Schaustellerverband**. Bei der Marktverwaltung haben sich 250 Beschicker für die „Mess“ beworben. 80 Geschäfte konnten berücksichtigt werden.

16.04. **Dr. Philipp Gutbrod** ist der neue Leiter und Direktor des international renommierten **Instituts Mathildenhöhe**. Er verfügt über eine ausgezeichnete fachliche Expertise als **Kunst-historiker** und langjährige Erfahrung als international engagierter **Ausstellungsmacher**. Hinzu kommen seine fundierten Kenntnisse zur städtischen Kunstsammlung mit ihren wertvollen Beständen vom 18. Jahrhundert bis zur Gegenwart.

21.04. Der mit 800 Euro dotierte, jährlich von der Wissenschaftsstadt Darmstadt vergebene erste „**Preis für Gesicht zeigen**“ geht in diesem Jahr an den **Verein für Christlich-Jüdische Zusammenarbeit Darmstadt e.V.** Die Preisverleihung wurde von der **AG Weltoffenes Darmstadt** ins Leben gerufen.

20.05. Die **Wissenschaftsstadt Darmstadt** ist neues Mitglied in der **Europäischen Städtekoalition gegen Rassismus**. Die Stadt verpflichtet sich unter anderem zu einer verstärkten **Wachsamkeit gegenüber Rassismus**, zur Unterstützung der **Opfer von Rassismus und Diskriminierung** und die Förderung der **kulturellen Vielfalt**.

24.05. **Oberbürgermeister Jochen Partsch** gratuliert dem **SV Darmstadt 98** zum **Aufstieg in die 1. Bundesliga**. Mannschaft und Trainerstab der Lilien haben sich mit diesem Sieg und der Saisonleistung insgesamt in die Herzen der Menschen in Darmstadt gespielt, mehr noch: Der Verein steht bundesweit für **engagierten Fußball**.

26.05. Nach Umwandlung von drei Gebäuden in **216 Studentenwohnplätze** geht die **Konversion der Lincoln-Siedlung** in die zweite Runde: **Oberbürgermeister Partsch** und die **Vorstände Dr.-Ing. Hans-Jürgen Braun** und **Sybille Wegerich (Bauverein AG)** geben mit einer symbolischen Abreißaktion den **Startschuss für die Abrissarbeiten** auf den Neubaufeldern.

12.06. Die **Baudezernentin** der Wissenschaftsstadt Darmstadt, **Cornelia Zuschke**, stellt die **erweiterte Denkmalliste** der Wissenschaftsstadt Darmstadt vor. Die in den vergangenen Jahren angefertigte Liste sieht die **zusätzliche Aufnahme** von **120 Einzeldenkmälern** und **25 Gesamtanlagen** in das Denkmalsbuch vor. Dabei wurden insbesondere die **Zeitspuren der 1950er Jahre**, also der Wiederaufbauzeit nach der Kriegszerstörung, als denkmalwürdig erkannt.

16.06. Am **Tag der Elektromobilität** wurden vom **Elektrofahrrad** bis hin zum **E-Sportwagen** auf dem Darmstädter Karolinenplatz alltagstaugliche Fahrzeuge verschiedener Hersteller ausgestellt. Mit dem **Gauss-Motorrad der Hochschule Darmstadt** und dem Leichtbausportwagen **Elise-E von Evonik** konnten Pilotfahrzeuge bewundert werden. Das **Fraunhofer-Institut LBF** zeigte seine **Elektrofahrzeug-Flotte** und präsentierte Forschungsergebnisse. Die **ENTEKA** stellte ihr **Ladesäulenkonzept** vor.

19.06. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt zeichnet die **Schriftstellerin Barbara Honigmann** mit dem **Ricarda-Huch-Preis 2015** aus. Honigmann setzt sich in ihrem literarischen Werk auf feinfühlig und tiefgründige Weise mit der eigenen Herkunft, Tradition und Geschichte auseinander, so die Begründung der Jury.

15.07. Die Radsaison ist in vollem Gange, und in der Wilhelminenstraße laufen die Markierungsarbeiten für **Darmstadts fahrradfreundlichste Straße**. Verkehrszählungen haben ergeben, die Wilhelminenstraße wird zum überwiegenden Teil mit dem Rad befahren. Nun wird die Verbindung zur Innenstadt via Wilhelminenstraße **Darmstadts erste Fahrradstraße**.

16.07. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt engagiert sich intensiv bei der **Umsetzung von Sport-Großprojekten** wie **Stadionumbau** oder **Nordbadneubau**, gleichzeitig werden auch zahlreiche Infrastrukturmaßnahmen von Sportvereinen gefördert. **22 Vereine erhielten Zuschüsse** als Unterstützung zur Durchführung von Baumaßnahmen oder Anschaffungen.

17.07. **Baudezernentin Cornelia Zuschke** hat die neue **Handy-App** zur Bewerbung für die **Landesgartenschau 2022** vorgestellt. Nutzer können ab sofort unter <http://darmstadt-blueht-auf.darmstadt.de/> ihre eigenen Pflanzaktionen dokumentieren. Auf diese Weise soll eine **bunte Stadtkarte** entstehen mit Orten, an denen Darmstadt sowohl **real** als auch **digital erblüht**.

28.07. Die **Stadtbibliothek** hat ihr Ergebnis beim **deutschlandweiten Bibliotheksvergleich (BIX)** für das Jahr 2014 erneut verbessert und **erreichte das oberste Drittel** der Bewertungsskala, den so genannten „**Goldenen Bereich**“. Eine **gute Bewertung** erhielt sie auch **von ihren Kunden**: 45 % der Befragten vergaben die Note ‚Sehr gut‘ und 40 % die Note ‚Gut‘.

03.08. Nach Jahren **intensiver Arbeit in Arbeits- und Projektgruppen** haben Verbände, Vereine, Selbsthilfegruppen, die Verwaltung und Institutionen die **letzte Phase des kommunalen Aktionsplans** zur Umsetzung der **UN-Behindertenrechtskonvention** eingeläutet. Ziel ist die kontinuierliche und prozessuale Entwicklung Darmstadts zu einer inklusiven Stadt. Hier leben rund **12.000 Menschen** mit einer Schwerbehinderung.

19.08. Der **Darmstädter Architekt Jürgen Rittmannsperger** ist im Alter von 74 Jahren unerwartet verstorben. Im Laufe seines Berufslebens wurden unter seiner Regie zahlreiche Bau- und Denkmäler in Darmstadt, darunter das **Jagdschloss Kranichstein**, der **Goldene Löwe** in Arheilgen, der **Schwanensaal** in Eberstadt und den **Paulusplatz** in Bessungen saniert.

21.08. **Schülern ab der 5. Klasse** begreifbar zu machen, welche Ressourcen in ausgedienten Elektronikgeräten stecken und wie entscheidend ihr **Konsum- und Entsorgungsverhalten** die Zukunft unserer Erde prägt, ist das Ziel einer **Rohstoffwochen-Deutschlandtournee**. Als Partner der Kampagne lud der städtische **Eigenbetrieb für kommunale Aufgaben und Dienstleistungen (EAD)** Teilnehmer von der **Peter-Behrens-Schule** auf den **Recyclinghof** ein.

09.09. **Oberbürgermeister Jochen Partsch** stellt die **Solidaritätsinitiative „Darmstadt bleibt weltoffen“** der Öffentlichkeit vor. Geboren aus der aktuellen Lage der ankommenden Flüchtlinge entscheidet sich die Stadt, der **Darmstädter Wilkommenskultur** ein Gesicht zu geben. Die Solidaritätsoffensive „Darmstadt bleibt weltoffen“ wird getragen von einem **Kampagnenteam**.

10.09. Die **Wissenschaftsstadt Darmstadt** ist vom gemeinnützigen **TransFair e.V.** in Köln erneut mit dem Titel **„Fairtrade-Stadt“** ausgezeichnet worden. Ausschlaggebend für die Verlängerung ist das **fortschreitende Engagement im Sinne des fairen Handels**.

07.10. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt unterstützt die **weltweite Kampagne „Because I am a Girl“** der **Hilfsorganisation Plan International**, die sich für die Rechte von Mädchen und jungen Frauen stark macht.

08.10. Die **Freifunk-Initiative Darmstadt**, Projekt des Computerclubs **Chaos Darmstadt e.V.**, versorgt in Kooperation mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt **Notaufnahmeeinrichtungen und Erstwohneinrichtungen mit freiem WLAN**.

03.11. **Oberbürgermeister Jochen Partsch** begrüßt die Pläne des **US-Kosmetikkonzerns Coty**, seinen Deutschlandsitz nach Darmstadt zu verlegen. Damit kommt auch die Unternehmenstochter **Wella** an ihren alten und traditionsreichen Standort in der Wissenschaftsstadt zurück.

05.11. Der **neuseeländische Künstler Zac Langdon-Pole** ist neuer Träger des **Charlotte-Prinz-Stipendiums**. Das Stipendium beginnt am 1. April 2016 und ist auf zwei Jahre angelegt. Der Stipendiat soll die Möglichkeit haben, seinen künstlerischen Weg zu finden und sich frei von finanziellen Sorgen mit der Kunst auseinanderzusetzen.

06.11. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat damit begonnen, die ersten so genannten **Kontingentflüchtlinge** in zwei Gebäuden auf dem Areal der **ehemaligen Jefferson-Siedlung** unterzubringen. In **40 Wohnungen** ist Platz für **280 Personen**. Die Gebäude wurden vom Städtischen **Immobilienmanagement (IDA)** für den Bezug hergerichtet.

12.11. Das **Klinikum Darmstadt** und die **Kreiskliniken Darmstadt-Dieburg** wollen ihr medizinisches Leistungsangebot zusammenführen und werden zukünftig als **regionales Herzzentrum für die Region Darmstadt (HRD)** auftreten. Mit im Bunde ist auch die **Kerckhoff-Klinik Bad Nauheim**.

08.12. Die **Wissenschaftsstadt Darmstadt**, die **Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e.V.**, Geschäftsstelle Darmstadt und Südhessen (VhU), und der **Deutsche Gewerkschaftsbund Region Südhessen (DGB)** haben ein **Industriepolitisches Leitbild für Darmstadt** unterzeichnet. Netzwerke und Synergien zwischen Politik, Wirtschaft und Wissenschaft stärken Darmstadt als innovativen und nachhaltigen Industrie- und Forschungsstandort.

08.12. Die **Wissenschaftsstadt Darmstadt** hat gemeinsam mit dem **Softwareunternehmen „[ui!] - the urban institute“** die erste **Open-Data-Plattform** der Stadt für **Verkehrsdaten** vorgestellt, die als **App** künftig Grundlage für **Bürgerdienste**, innovative **Verkehrsanwendungen** für die Privatwirtschaft und weitergehende **Forschungsprojekte** sein wird.

11.12. Im Rahmen des Aktionsprogramms der IHK-Organisation **„Ankommen in Deutschland - Gemeinsam unterstützen wir Integration“** hat die **IHK Darmstadt** einen **Fünf-Punkte-Aktionsplan** entwickelt, der nun umgesetzt wird. Unter anderem sollen Unternehmen informiert und beraten werden, Flüchtlingen soll Orientierung in unserer Berufswelt geben werden und sie sollen beim Spracherwerb unterstützt werden.

16.12. Die **Wissenschaftsstadt Darmstadt** hat im Rahmen der **Breitbandkonferenz im Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI)** einen Förderbescheid aus einem breit angelegten **Förderprogramm zum Breitbandausbau** entgegengenommen. **Bundesverkehrsminister Dobrindt** überreichte die **Förderzusage in Höhe von 50.000 Euro**.

Quelle: Internet-Recherche (Ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

3.3 WIRTSCHAFTS- UND BEVÖLKERUNGSSTATISTIKEN

Stadtgebiet Darmstadt - Bevölkerung - Wohnen					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015
Stadtgebiet					
Fläche in km ²	122,10	122,10	122,10	122,00	122,09
Bevölkerungsbestand (jeweils zum 31.12.)					
Bevölkerung insgesamt	147.930	150.155	151.944	154.002	157.390
darunter weiblich	73.943	74.800	75.445	76.170	77.412
Ausländer insgesamt	23.844	24.757	25.801	27.083	29.819
darunter weiblich	11.391	11.773	12.197	12.797	13.784
Ausländeranteil in %	16,1	16,5	17	17,6	18,9
Altersgruppen in % der Bevölkerung					
0 bis unter 15 Jahre	13,3	13,2	13,1	13,1	13,1
15 bis unter 65 Jahre	69,1	69,3	69,5	69,4	69,8
65 Jahre und älter	17,6	17,5	17,4	17,5	17,1
Bevölkerungsbewegungen (jeweils im Jahr)					
Geburten	1.507	1.470	1.470	1.517	1.508
Sterbefälle	1.420	1.398	1.468	1.353	1.589
Eheschließungen	704	751	734	752	757
Zuzüge	13.315	12.820	13.416	14.324	15.617
Fortzüge	10.744	10.803	11.643	12.317	12.557
Umzüge	9.947	9.950	10.454	10.661	10.323
Wohngebäude (ab 2014 Basis Zensus 2011)					
Bestand am 31.12.	22.829	22.939	22.939	22.625	22.662
Baufertigstellungen	205	145	145	159	64
Genehmigte Wohngebäude	121	133	133	125	66
Wohnungen (ab 2014 Basis Zensus 2011)					
Bestand am 31.12.	78.697	79.054	79.691	78.129	78.899
Baufertigstellungen	1.153	975	930	811	1.326
Genehmigte Wohnungen	817	798	1.550	2.167	1.210

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.)	2011	2012	2013	2014	2015
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer					
insgesamt	91.015	93.425	95.142	96.431	**)
darunter weiblich	42.603	43.513	44.168	44.884	**)
Deutsche	81.702	83.406	84.749	85.098	**)
Ausländer	9.267	9.980	10.331	11.294	**)
Arbeitslosigkeit (jeweils 30.06)					
Arbeitslose	4.503	4.480	5.107	5.224	5.069
darunter weiblich	2.059	1.989	2.288	2.361	2.308
Ausländer	1.405	1.425	1.673	1.726	1.784
Arbeitslosenquote in %	6,7	6,6	6,6	6,5	6,2
Langzeitarbeitslose (über 1 Jahr)	1.439	1.548	1.753	1.928	1.888
Fremdenverkehr					
Angekommene Gäste	295.531	310.833	317.459	343.309	344.044
darunter Ausländer	76.784	78.044	80.789	86.685	87.760
Übernachtungen	584.943	595.027	594.488	639.284	670.882
darunter Ausländer	166.970	169.150	175.592	192.418	202.943
Schüler im Oktober des Jahres nach Schularten					
Allgemeinbildende Schulen	19.187	19.139	18.816	18.574	**)
darunter Grundschulen	5.155	5.264	5.429	5.579	**)
Hauptsch. u. Förderstufen	223	239	226	239	**)
Gesamtschulen	2.669	2.567	2.645	2.662	**)
Förderschulen	682	676	684	677	**)
Realschulen	720	692	687	684	**)
Gymnasien	9.143	9.038	8.565	8.198	**)
Studierende im Wintersemester nach Hochschularten					
Technische Universität (TUD)	25.021	25.126	25.114	25.939	**)
Hochschule Darmstadt (HDA)	12.053	12.839	13.730	14.819	**)
Evang. Hochschule (EHD)	1.633	1.678	1.742	1.856	**)
Empfänger von SGB-XII-Leistungen außerhalb von Einrichtungen					
Hilfe zum Lebensunterhalt	882	696	587	635	**)
darunter weiblich	420	350	295	324	**)
Grundsicherung im Alter und Erwerbsminderung	1.875	2.136	2.355	2.533	**)
darunter weiblich	1.038	1.156	1.254	1.366	**)

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 2015 hat sich die Gesamtzahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um weitere 60 Fälle verringert. So wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.419 Transaktionen zur Übernahme in die Kaufpreissammlung gemeldet (Abb. 4-1).

Anzahl der veräußerten Immobilien					
Vertragsart	Jahr	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	Summe
Verkauf	2014	333	149	830	1.312
	2015	356	107	784	1.247
Auseinander- setzung	2014	5	-	3	8
	2015	19	1	5	25
Zwangsver- steigerung	2014	1	-	2	3
	2015	11	2	7	20
Tausch	2014	2	2	1	5
	2015	-	3	-	3
Gründung Erbbaurecht	2014	1	1	-	2
	2015	1	1	-	2
Sonstige	2014	87	10	52	149
	2015	54	9	59	122
Gesamt	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
2015	441	123	855	1.419	

Abb. 4-1

Verteilung der Immobilienobjekte auf die Vertragsarten

Diesen Rückgang zeigt auch Abb. 4-2, in der Entwicklung aller Eigentumswechsel der letzten Jahre grafisch dargestellt ist. Nach dem starken Anstieg 1993 und dem folgenden Rückgang war anschließend wieder ein steigender Trend des Vertragsaufkommens zu erkennen, der sich 2004 bis 2008 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 Jahr 2014 einen deutlichen Rückgang, der sich im letzten Jahr abschwächte.

Auch die Fallzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke ist im Vergleich zum Jahr 2014 leicht gesunken, während die der bebauten Grundstücke eine leicht steigende Tendenz erfuhr.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Gesamtzahl der Eigentumsübergänge im Vergleich zum Vorjahr um 4 % zurückgegangen ist.

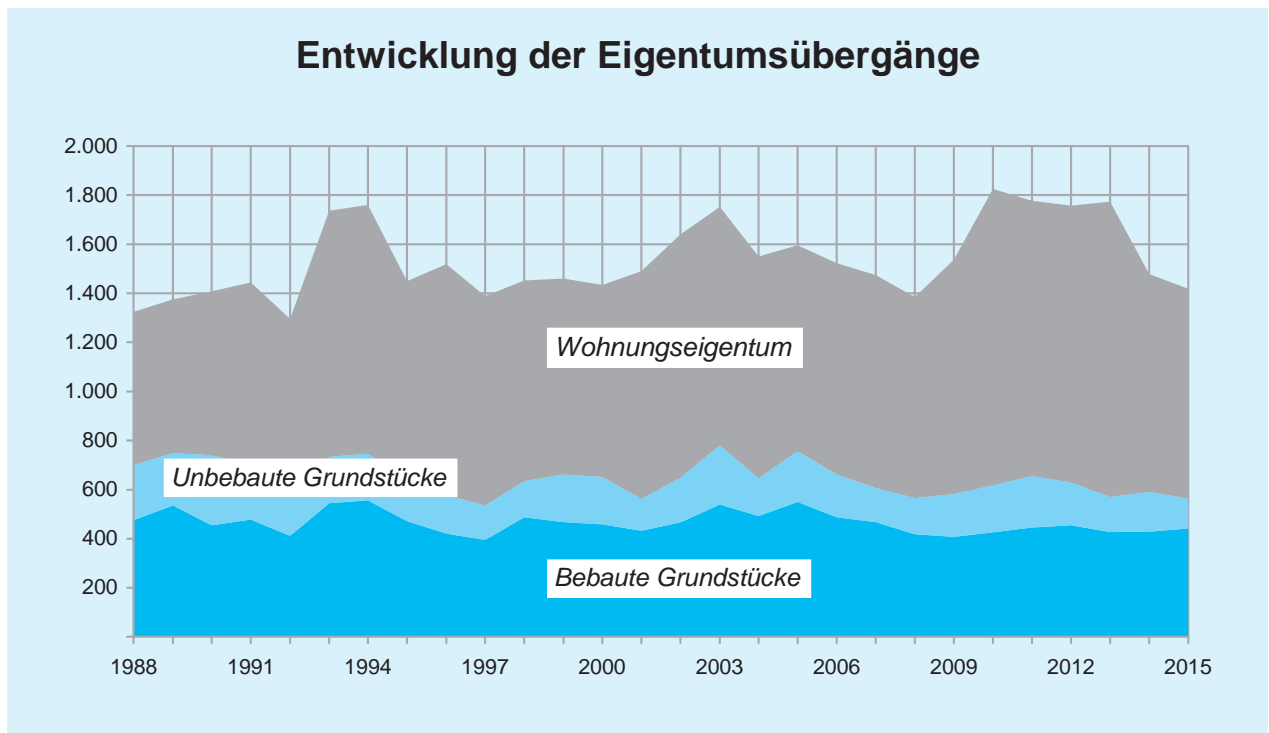


Abb. 4-2
Anzahl der Eigentumsübergänge im langfristigen Vergleich

4.2 GELD- UND FLÄCHENUMSÄTZE

Der Geldumsatz auf dem Darmstädter Immobilienmarkt betrug im Jahr 2015 etwa 573,0 Mio. EUR (2014: 669,8 Mio. EUR, 2013: 639,7 Mio. EUR).

Nach den wechselnden Umsatzzahlen in den Jahren 2002 bis 2005 und der Senke im Jahr 2009 stabilisierten sich die Zahlen bis zum Jahr 2014. Im Beobachtungszeitraum war dagegen ein Rückgang um 15 % zu verzeichnen.

Rund 63 % des Umsatzes wurde bei den bebauten Grundstücken erwirtschaftet. Auf die Sparte der Eigentumswohnungen entfielen etwa 30 %. Den restlichen Anteil am Umsatz (rund 7 %) stellten die unbebauten Grundstücke.

Die Grafik (Abb. 4-3) zeigt den wechselhaften Verlauf des Geldumsatzes und die rückläufige Entwicklung im letzten Jahr.

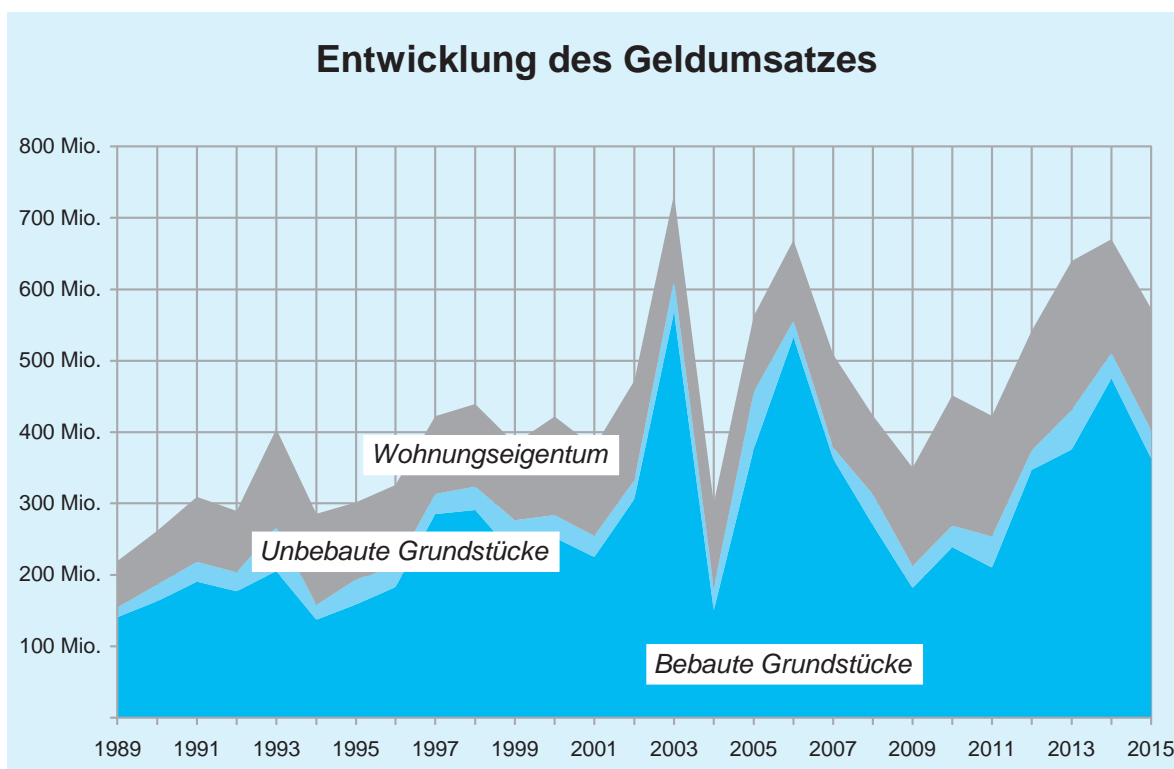


Abb. 4-3

Entwicklung des Geldumsatzes auf dem Darmstädter Immobilienmarkt

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

Die umgesetzte Grundstücksfläche von 882.910 m² hat die Größe von rund 88 Fußballfeldern. Zur Veranschaulichung kann man sich auch ein Quadrat mit einer Seitenlänge von rund 940 m vorstellen.

Umsatzzahlen des Immobilienmarktes				
Teilmarkt	Jahr	Geldumsatz	Grundstücks-	Wohnflächen
		[EUR]	flächen	
			[m²]	[m²]
Bebaute Grundstücke	2014	475.192.483	779.788	-
	2015	363.018.381	538.945	-
Unbebaute Grundstücke	2014	35.273.276	517.898	-
	2015	39.468.878	343.965	-
Wohnungs- und Teileigentum	2014	159.357.165	-	70.117
	2015	170.540.348	-	66.603
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	
2015	573.027.607	882.910	66.603	

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 88 % der Transaktionen der Fall.

Der Anteil der Verkäufe am gesamten Vertragsaufkommen der vergangenen Jahre ist in Abb. 4-5 dargestellt. Auch hier wird der weitere Rückgang des Vertragsaufkommens infolge der rückläufigen Verkäufe an Wohnungs- und Teileigentum deutlich.

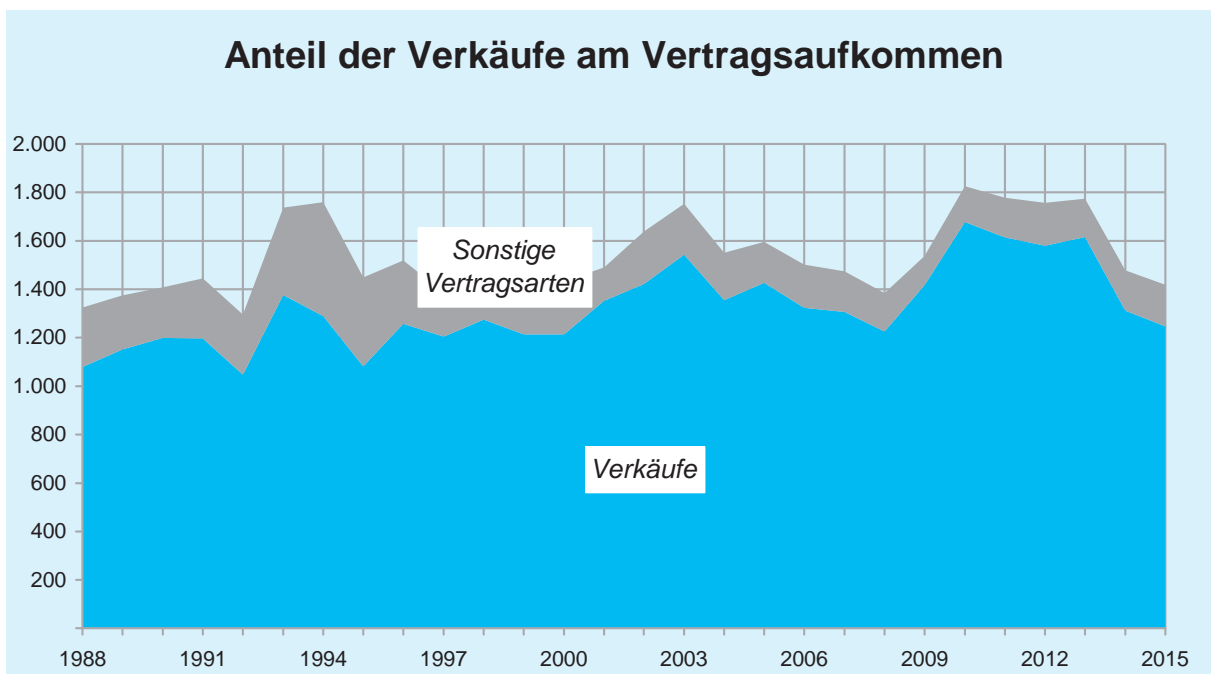


Abb. 4-5
Anteil der Verkaufsfälle am gesamten Vertragsaufkommen

Abb. 4-6 zeigt, wie sich die Immobilienverkäufe des Jahres 2015 auf die Stadtteile verteilten.

Anzahl der Verkäufe				
Stadtteil	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Summe
Mitte	26	5	186	217
Nord	39	7	125	171
Ost	35	9	106	150
Bessungen	31	5	55	91
West	46	9	92	147
Arheilgen	67	22	41	130
Eberstadt	73	32	93	198
Wixhausen	26	16	9	51
Kranichstein	13	2	77	92
Gesamt	356	107	784	1.247

Abb. 4-6
Anzahl der Immobilienverkäufe im Jahr 2015

Die Summe der Verkäufe sank von 1.312 im Jahr 2014 (*2013: 1.616 Verkäufe, 2012: 1.581 Verkäufe*) um 65 Fälle auf 1.247 im Jahr 2015. Der Blick auf die Teilmärkte zeigt folgende Veränderungen:

- Die Verkaufsfälle bebauter Grundstücke nahmen von 333 auf 356 Fälle zu.
- Bei den unbebauten Grundstücken sank die Zahl der Verkäufe von 149 auf 107 Grundstücke.
- Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen verringerte sich um 46 Fälle von 830 auf 784 Einheiten.

Wie schon im Vorjahr wurden in Darmstadt-Mitte im Verhältnis zur Bevölkerung die meisten Immobilien verkauft (11 Immobilien je tausend Einwohner, Abb. 4-7). Eine Zunahme der Markttätigkeit wurde in Darmstadt-Ost (10 Immobilien je tausend Einwohner) sowie in Arheilgen und Eberstadt beobachtet (je ca. neun Immobilien je tausend Einwohner). Am ruhigsten war der Immobilienmarkt in Darmstadt-Nord. Dort wurden je tausend Einwohner rund fünf 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. Im Beobachtungszeitraum verstärkte sich der Trend der Vorjahre und die Zuwachsrates stieg weiter an, so dass am Jahresende 2015 die Bevölkerungszahl Darmstadts mit 157.390 Einwohnern einen neuen Höchststand erreichte.

Anzahl der Kaufverträge je 1000 Einwohner					
Stadtteil	Jahr	Bebaute	Unbebaute	Wohnungs-/	Zusammen
		Grundstücke	Grundstücke	Teileigentum	
Mitte	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
	2015	1,3	0,3	9,4	11,0
Nord	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
	2015	1,2	0,2	3,9	5,3
Ost	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
	2015	2,4	0,6	7,3	10,3
Bessungen	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
	2015	2,2	0,4	3,9	6,5
West	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
	2015	2,5	0,5	5,0	8,0
Arheilgen	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
	2015	4,6	1,5	2,8	8,9
Eberstadt	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
	2015	3,1	1,4	4,0	8,5
Wixhausen	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
	2015	4,2	2,6	1,5	8,3
Kranichstein	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
	2015	1,1	0,2	6,4	7,7
DA Gesamt	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	
2015	2,3	0,7	5,0	7,9	

Abb. 4-7
Anzahl der Verkäufe je Tausend Einwohner

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

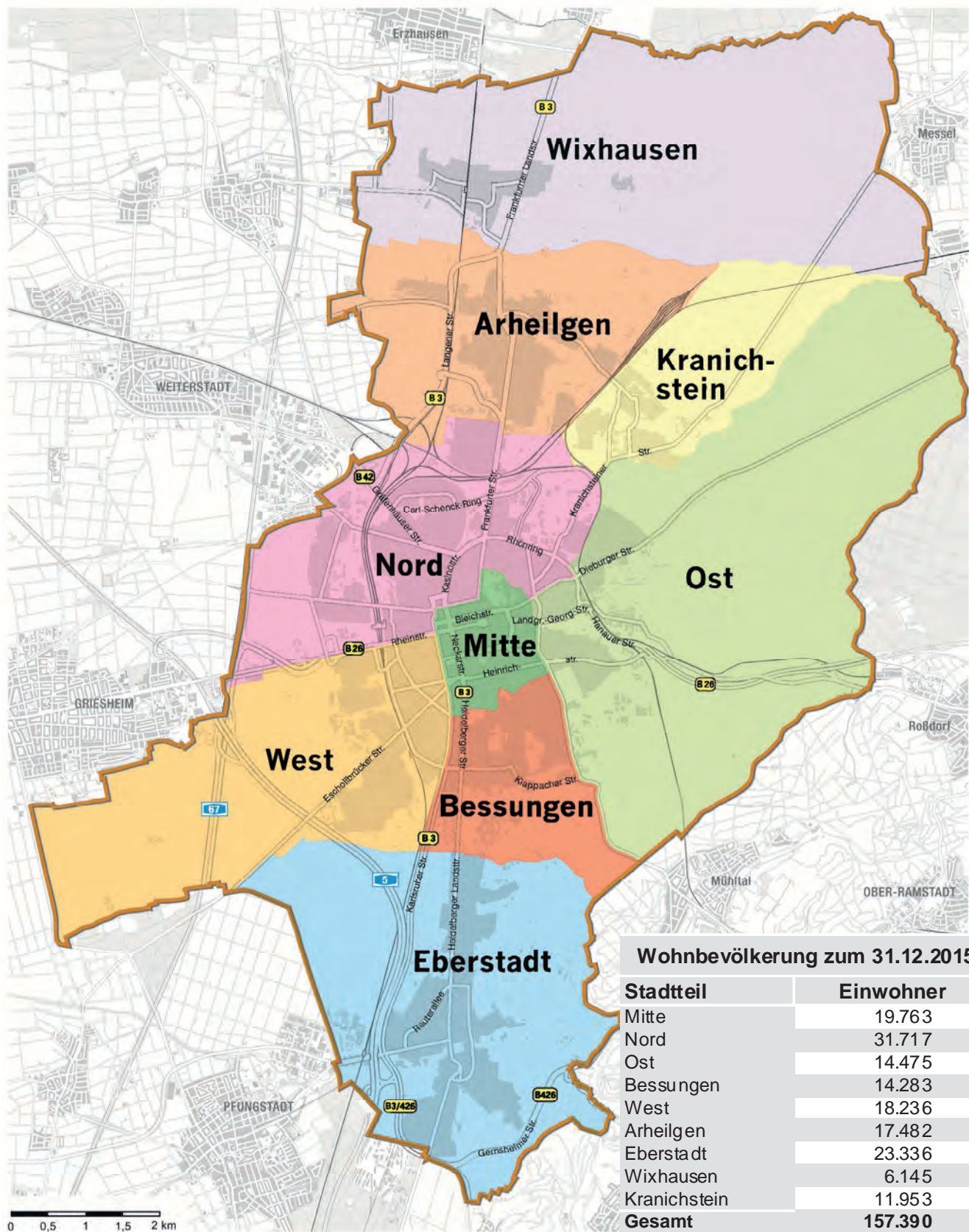


Abb. 4-8
Übersichtskarte des Stadtgebiets Darmstadt mit Angaben zur Wohnbevölkerung der Stadtteile

4.4 DEMOGRAFISCHE ANALYSE DER MARKTTEILNEHMER

4.4.1 EINFAMILIENHAUSMARKT

Wie im Vorjahr sind die Dreißig- bis Vierzigjährigen die stärkste Altersgruppe unter den Käufern von Einfamilienhäusern. Rund 40 % der Erwerber gehören zu dieser Generation. Sie gaben im Schnitt 395.000 EUR für ein Objekt aus. Die Gruppe der über Sechzigjährigen (rund 9 % Marktanteil) erwarb vorwiegend große repräsentative Anwesen zu einem Mittelpreis von 568.000 EUR.

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 [m ²]	Geldvolumen [Mio. EUR]
bis 30 Jahre	2012	11/318	417,0	3,5
	2013	12/321	321,0	3,8
	2014	12/273	341,0	3,2
	2015	8/256	238,4	2,0
31 - 40 Jahre	2012	67/335	366,0	22,4
	2013	65/404	394,0	26,3
	2014	59/395	423,0	23,3
	2015	75/395	486,5	29,6
41 - 50 Jahre	2012	85/394	475,0	33,5
	2013	73/398	429,0	29,1
	2014	47/378	438,0	17,8
	2015	61/418	473,5	25,5
51 - 60 Jahre	2012	25/319	404,0	8,0
	2013	17/280	379,0	4,8
	2014	21/386	753,0	8,1
	2015	25/445	527,8	11,1
über 60 Jahre	2012	10/495	588,0	5,0
	2013	22/454	622,0	10,0
	2014	15/267	343,0	4,0
	2015	16/568	952,0	9,1

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 2015 mit rund 80 % etwa gleich geblieben. Konstant war die Verteilung der auswärtigen Erwerber. Die hessischen Käufer kamen vorwiegend aus Nachbargemeinden und dem Rhein-Main-Gebiet einschließlich Taunus. Bei den Erwerbern von außerhalb waren fast nur die angrenzenden Bundesländer vertreten.

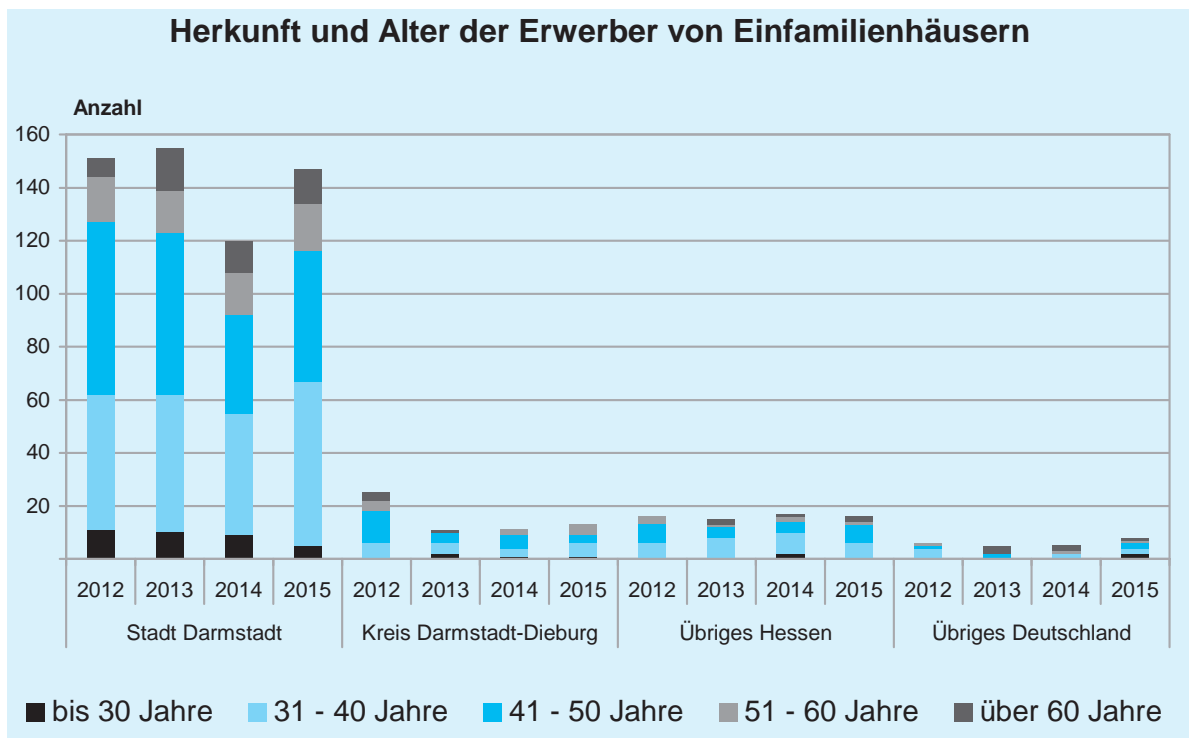


Abb. 4-10
Analyse der Erwerber von Einfamilienhäusern

Darüber hinaus wurde die Altersstruktur der Veräußerer von Einfamilienhausimmobilien ausgewertet (Abb. 4-11). Dabei wurden unter anderem Personengruppen über zwei Personen (in der Regel Erbengemeinschaften), die als Verkäufer auftraten, getrennt von den Individualpersonen (Einzelpersonen und Paare) erfasst. Die Grafik veranschaulicht die Ergebnisse von 2012 bis 2015.

Bei fast der Hälfte der Veräußerer handelte es sich um Personen, die sich im Alter von über 60 Jahren von ihrem Besitz trennten. Etwa ein Fünftel der Objekte wurde von Personengruppen veräußert.

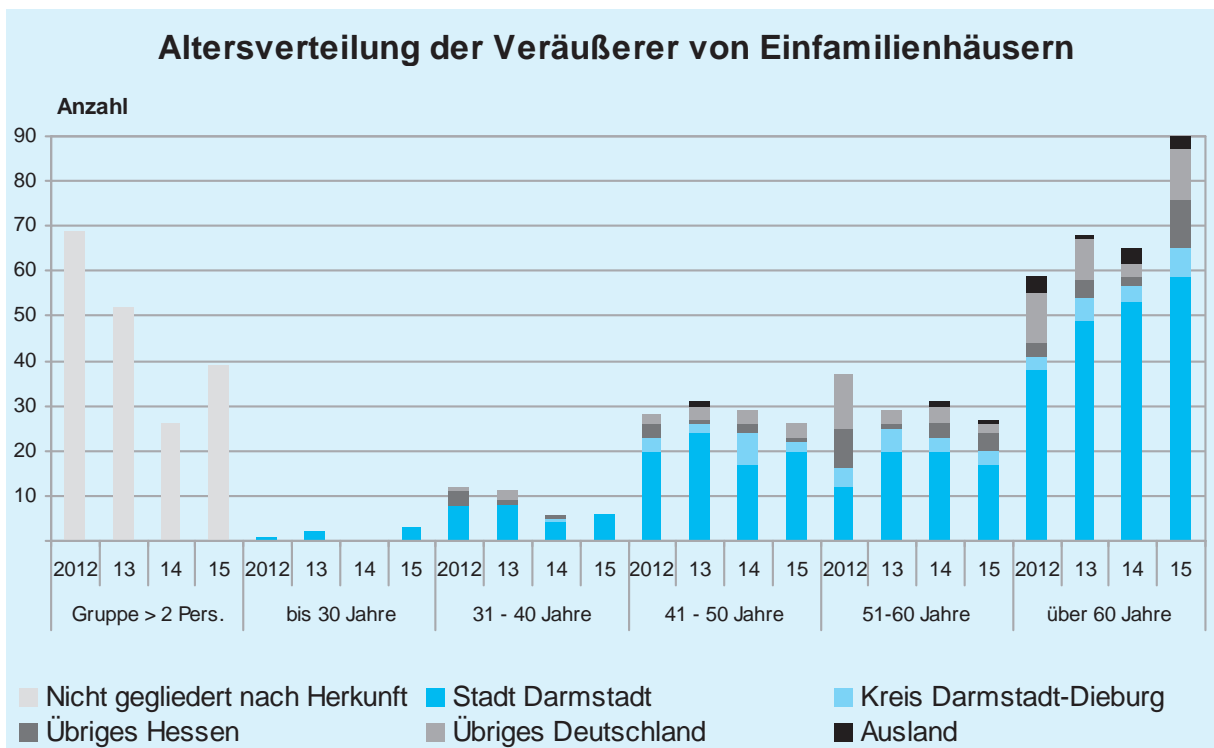


Abb. 4-11
Zusammensetzung der Veräußerer von Einfamilienhäusern

4.4.2 WOHNUNGSEIGENTUMSMARKT

Das Durchschnittsalter der Käufer von Eigentumswohnungen betrug knapp 50 Jahre.

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

Wohnungseigentumsmarkt: Umsätze der Erwerbergruppen				
Altersgruppe der Erwerber	Jahr	Anzahl/ Mittelpreis [EUR/m²]	Mittlere Wohnfläche [m²]	Geldvolumen [Mio. EUR]
bis 30 Jahre	2012	70/1932	75,2	10,1
	2013	79/2389	71,2	13,4
	2014	81/2606	70,0	14,8
	2015	57/2775	77,1	12,2
31 - 40 Jahre	2012	205/2223	80,6	36,7
	2013	251/2589	79,8	51,9
	2014	180/2630	79,4	37,6
	2015	147/2886	79,9	33,9
41 - 50 Jahre	2012	217/2322	76,7	38,7
	2013	280/2427	76,2	51,8
	2014	179/2551	75,8	34,6
	2015	180/2787	78,4	39,3
51 - 60 Jahre	2012	217/2317	70,5	35,4
	2013	230/2643	69,3	42,1
	2014	167/2789	76,0	35,4
	2015	186/2736	72,6	36,9
über 60 Jahre	2012	150/2336	67,9	23,8
	2013	129/2762	78,1	27,8
	2014	101/2783	78,3	22,0
	2015	106/3073	79,4	25,9

Abb. 4-12

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

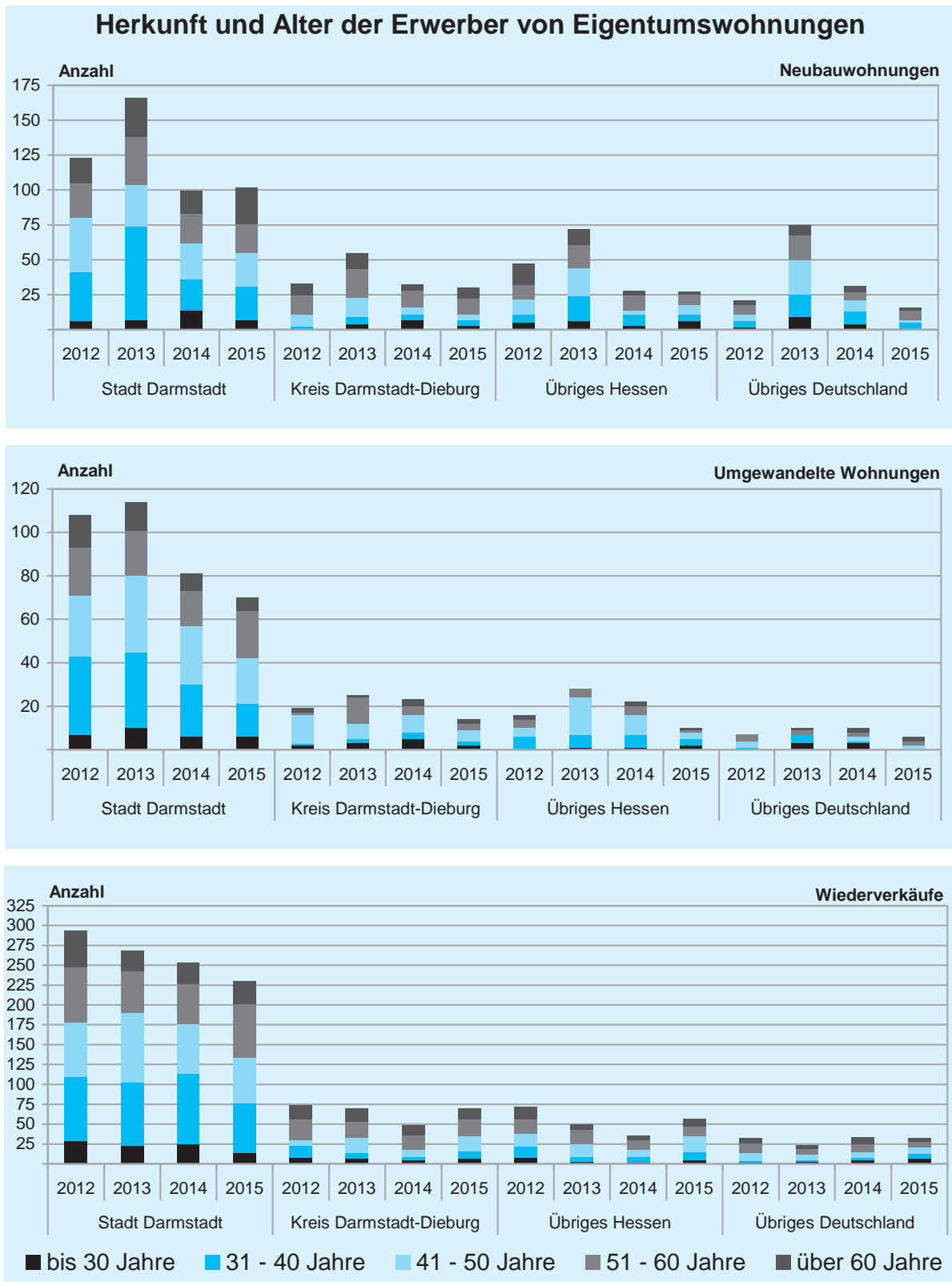


Abb. 4-13
Analyse der Erwerber von Eigentumswohnungen

Auch bei den Eigentumswohnungen lebte der Großteil der Erwerber bereits in Darmstadt. Allerdings hatten zum Kaufzeitpunkt über ein Drittel der Käufer ihren Wohnsitz außerhalb der Wissenschaftsstadt, etwa 8 % kamen von außerhalb Hessens. Die vorstehenden Diagramme (Abb. 4-13) zeigen diese Analyse getrennt nach Neubauwohnungen, Umwandlungen und Wiederverkäufen.

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

Etwa 40 % der Veräußerer waren über 60 Jahre alt. Der Anteil von Personengruppen (z. B. Erbgemeinschaften) betrug etwa 14 %.

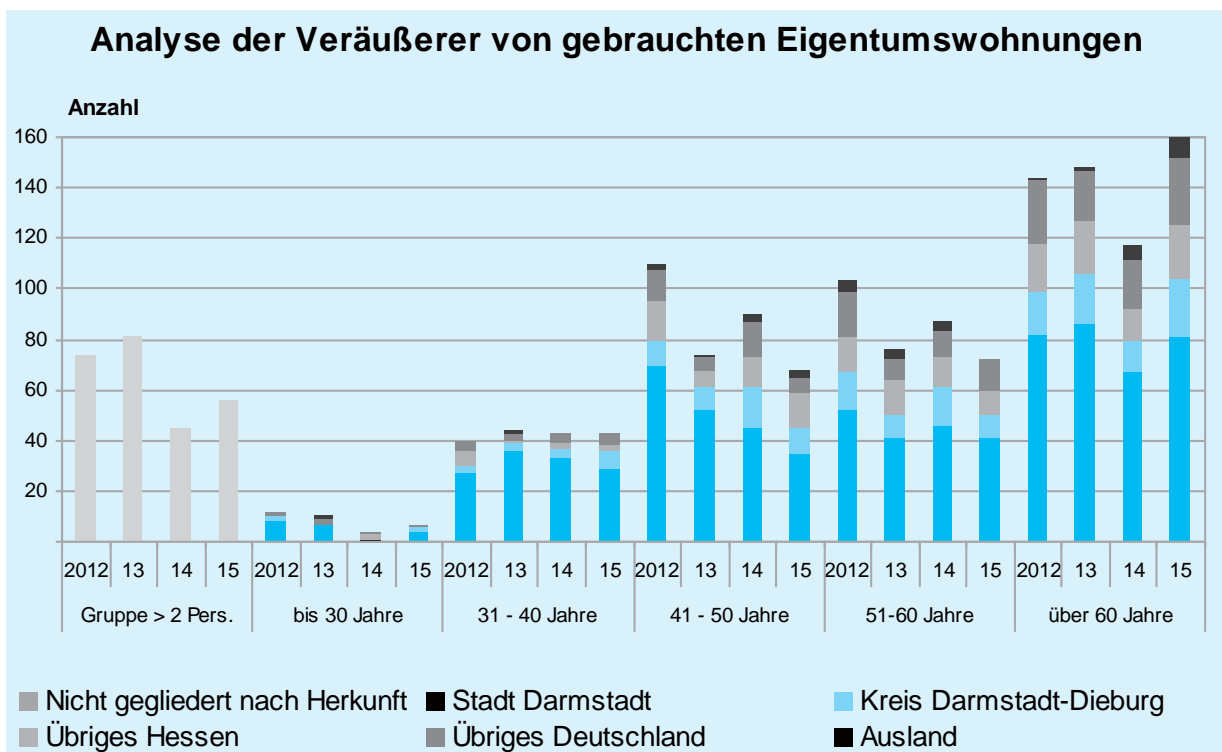


Abb. 4-14
Analyse der Veräußerer von Eigentumswohnungen

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Wie aus vorherigen Tabellen schon entnommen werden konnte, wurden im Jahr 2015 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 107 Verkäufe (2014: 149 Kaufverträge) von unbebauten Grundstücken registriert.

Davon konnten 15 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 92 verkauften, unbebauten Grundstücke nach Nutzungsarten. In 34 Fällen handelte es sich um Wohnbauflächen (2014: 54 Fälle, 2013: 73 Fälle).

Zu den sonstigen Flächen, mit 12 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 Gewerbeflächen mit fünf sowie land- oder forstwirtschaftliche Flächen und Gartenland mit 40 Verkäufen am Markt beteiligt. Während es bei gemischten Bauflächen einen Verkaufsfall gab, wurde kein Bauerwartungsland verkauft.

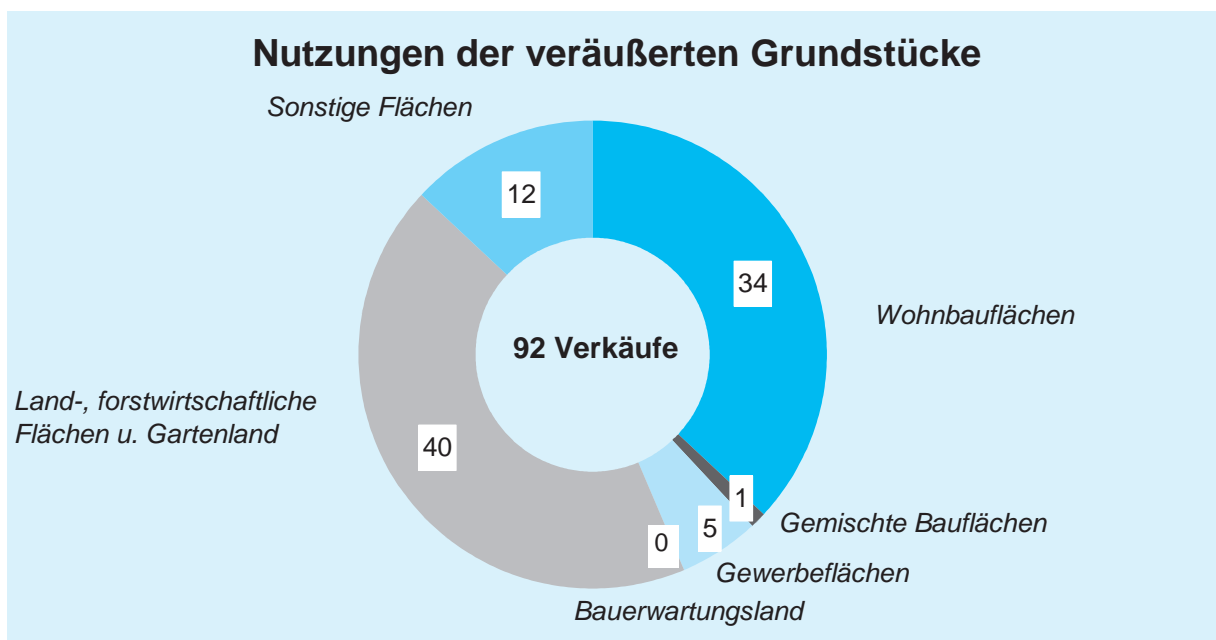


Abb. 5-1

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.

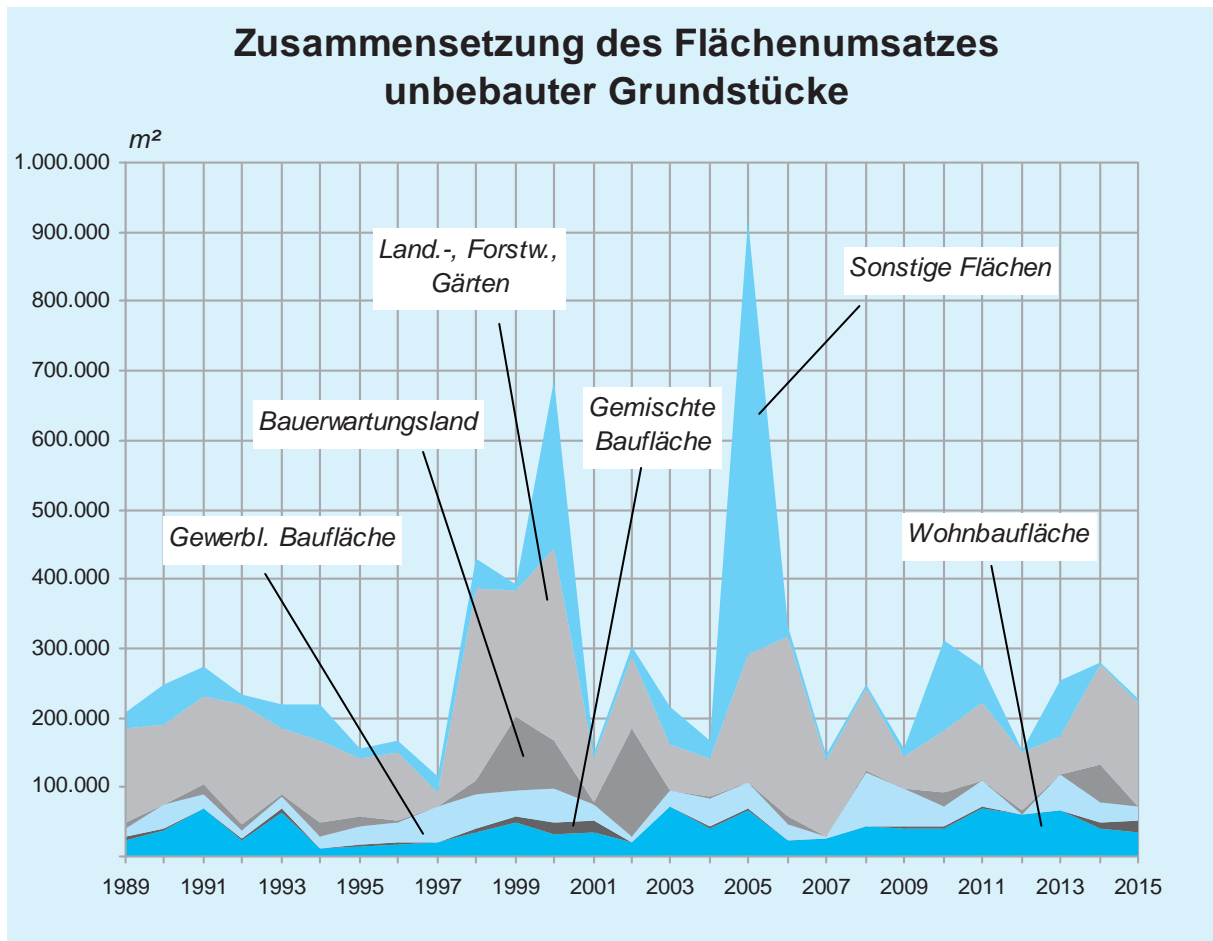


Abb. 5-2
Zusammensetzung des Flächenumsatzes bei Verkäufen unbebauter Grundstücke

5.2 BODENPREISE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für die nachfolgende Tabelle (Abb. 5-3) wurden nur die 80 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 30 privaten Verkäufen von Wohnbauland betrug 611 EUR/m² (2014: 546 EUR/m² bei 47 Fällen, 2013: 550 EUR/m² bei 50 Fällen). Über die Hälfte dieser Verkäufe wurden in Darmstadts Stadtteilen Eberstadt und Arheilgen 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/m ²]						
Mitte	2012	*1125	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*172
	2013	4/857	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*490
	2014	*804	*460	-/-	-/-	-/-	-/-	*560
	2015	3/942	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*800
Nord	2012	*451	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*182
	2013	*415	-/-	5/209	-/-	-/-	-/-	*152
	2014	-/-	-/-	3/286	-/-	-/-	-/-	-/-
	2015	*330	-/-	3/287	-/-	-/-	-/-	*465
Ost	2012	7/523	-/-	-/-	-/-	-/-	*22	*167
	2013	*782	-/-	-/-	-/-	-/-	*26	*227
	2014	4/612	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*333
	2015	4/659	-/-	-/-	-/-	*2,16	-/-	-/-
Bessungen	2012	3/771	-/-	*537	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	5/917	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	6/678	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2015	*770	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
West	2012	3/393	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*160
	2013	4/453	-/-	*407	-/-	-/-	-/-	*45
	2014	*480	-/-	*96	*68	*5,47	-/-	3/20
	2015	3/433	*551	*269	-/-	*4,00	-/-	-/-
Arheilgen	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
	2015	7/451	-/-	-/-	-/-	5/5,11	7/14	-/-
Eberstadt	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
	2015	9/485	-/-	-/-	-/-	7/6,59	3/12	3/103
Wixhausen	2012	7/291	-/-	-/-	-/-	8/2,44	-/-	-/-
	2013	9/299	-/-	-/-	-/-	5/3,02	*15	*1
	2014	10/333	-/-	-/-	-/-	12/3,13	-/-	-/-
	2015	*350	-/-	*200	-/-	11/3,86	-/-	*105
Kranichstein	2012	*236	-/-	-/-	-/-	*3,50	-/-	*100
	2013	6/324	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	*387	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*35
	2015	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
DA Gesamt	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	
2015	30/611	*551	5/271	-/-	27/4,57	10/12	7/125	

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 1.200,- EUR/m².

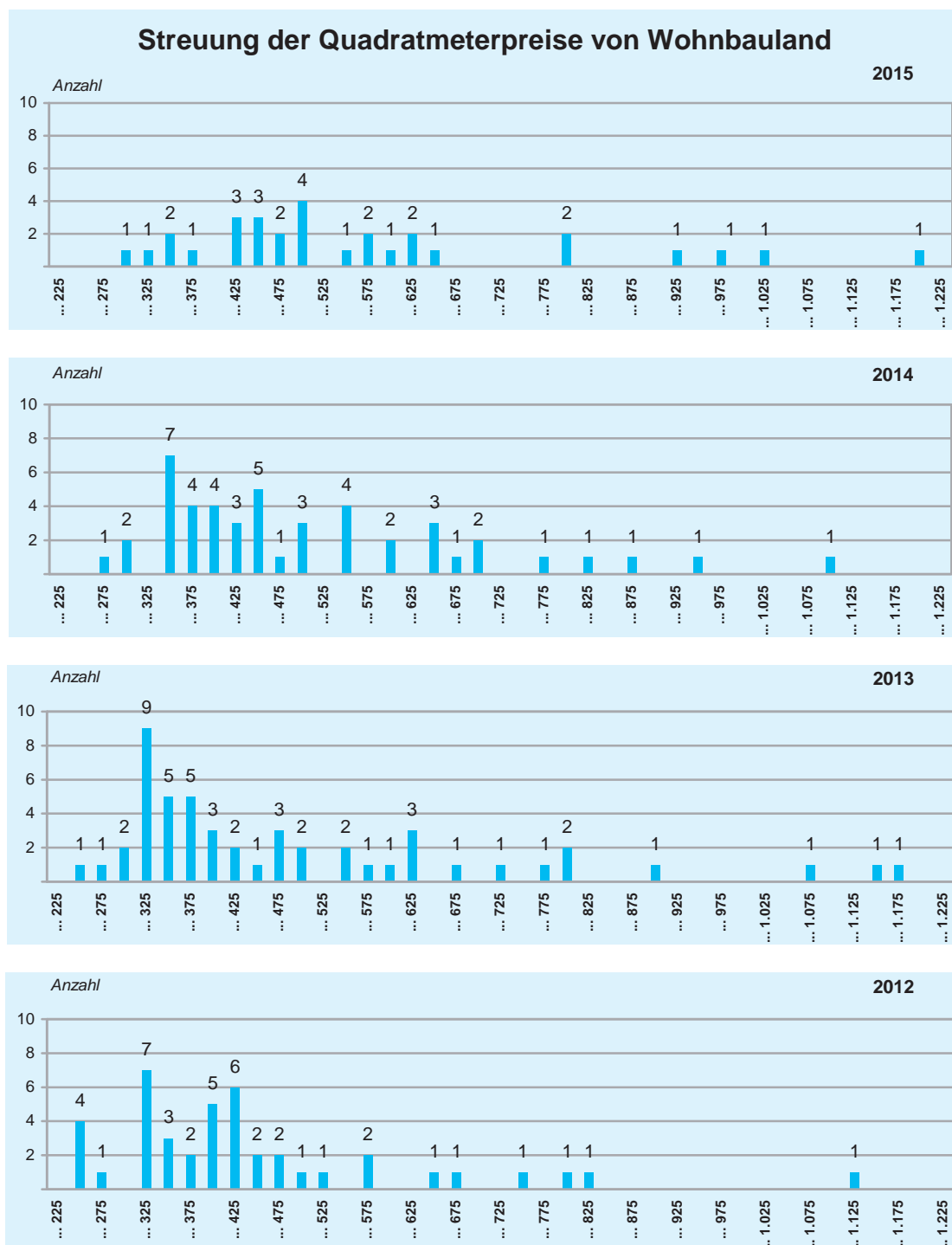


Abb. 5-4

Streuung der Quadratmeterpreise bei privaten Verkäufen von Wohnbauland 2011 – 2015

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Im Berichtsjahr wurden der Geschäftsstelle 304 Verkäufe bebauter Grundstücke vorgelegt (2014: 267 Fälle, 2013: 310 Fälle), die zur statistischen Auswertung geeignet waren. In der Grafik (Abb. 6-1) ist die Verteilung dieser Verkaufsfälle nach Gebäudetypen dargestellt.

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

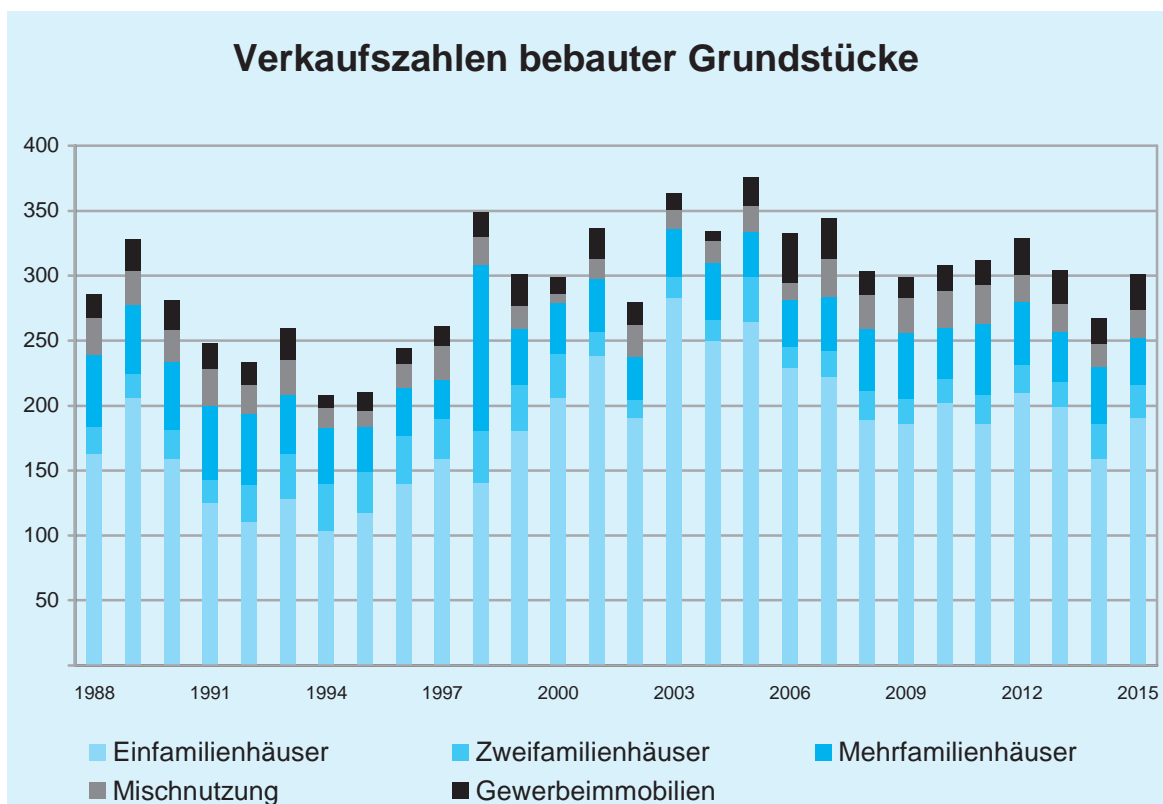


Abb. 6-1
Entwicklung der Verkaufszahlen bebauter Grundstücke

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

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

Entwicklung der Verkäufe bebauter Grundstücke									
Verkaufs- jahr	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbl. genutzte Gebäude
	Einfamilienhäuser					Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser		
	Reihen- mittel- häuser	Reihen- end- häuser	Doppel- haus- hälften	Sonstige nicht frei- stehende	Frei- stehende Häuser				
Anzahl / Mittelpreis [in 1000 EUR]									
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
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
2010	39/277	23/292	30/275	*/530	109/369	18/298	40/1482	28/827	20/2748
2011	38/281	21/301	31/265	-/-	96/402	22/405	55/674	30/697	19/2559
2012	57/321	24/399	42/385	*/190	86/406	21/432	49/633	21/835	28/6574
2013	41/338	29/376	49/358	*/300	77/441	19/430	39/578	21/2097	26/7151
2014	31/304	16/317	35/321	3/570	74/424	27/407	44/608	17/699	20/10148
2015	34/317	18/398	31/322	4/576	104/481	25/466	36/757	22/1103	27/4436

Abb. 6-2

Durchschnittspreise bebauter Grundstücke 1988 – 2015

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

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

6.2 GELDUMSÄTZE UND KAUFPREISHÖHEN

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

Bei den 304 auswertbaren Verkäufen bebauter Grundstücke betrug das Geldvolumen 267,5 Mio. EUR (2014: 310,9 Mio. EUR, 2013: 338,6 Mio. EUR). Ein- und Zweifamilienhäuser, die hauptsächlich zur Eigennutzung erworben werden, hatten einen Anteil am Geldumsatz von etwa einem Drittel, obwohl rund 71 % der Verkaufsfälle diesen Sektor betrafen. Der Geldumsatz wurde von großen Gewerbegrundstücken geprägt. Der höchste Kaufpreis betrug rund 13 Mio. EUR (2014: 52 Mio. EUR, 2013: 59 Mio.). Ein Drittel des Umsatzes entfiel auf die zehn teuersten Immobilien.

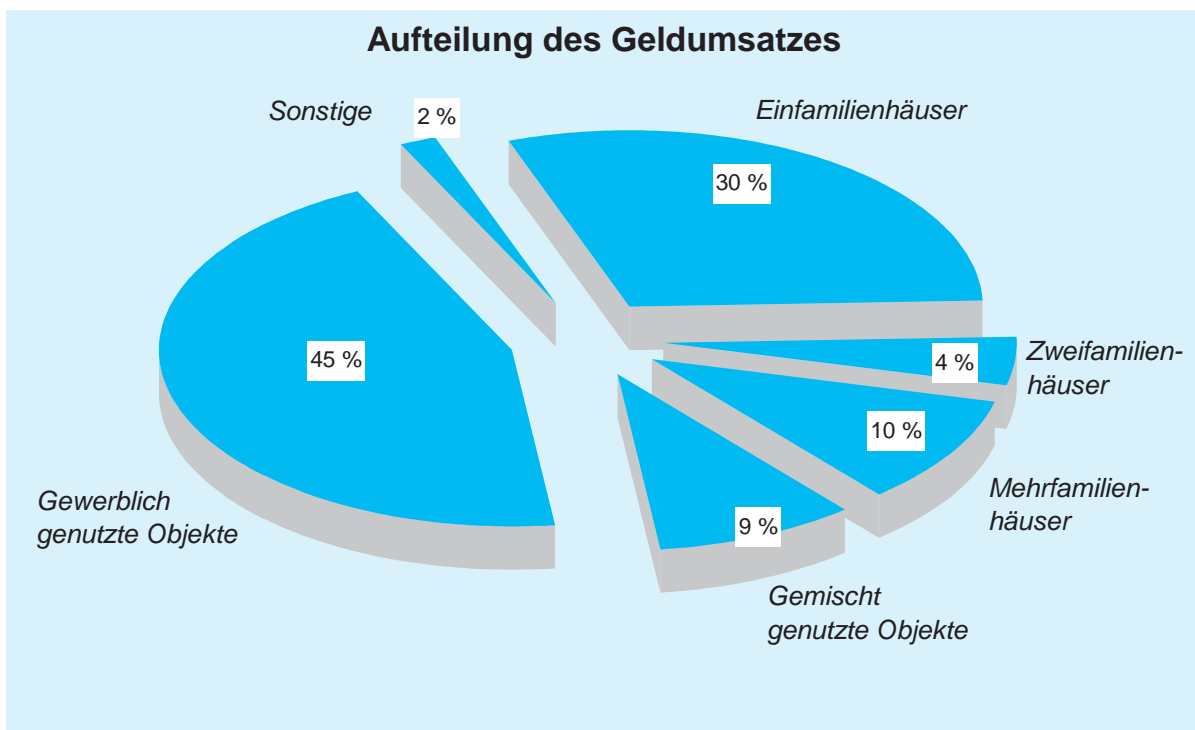


Abb. 6-3
Aufteilung des Geldumsatzes (rd. 267,5 Mio. EUR) nach Gebäudetypen

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

Neun Einfamilienhäuser kosteten mehr als eine Million Euro.

Verkäufe bebauter Grundstücke, gegliedert nach Kaufpreishöhen									
Kaufpreis bis ... [EUR]	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbl. genutzte Gebäude
	Einfamilienhäuser					Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
	Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser	Doppelhaushälften	Sonstige nicht freistehende	Freistehende Häuser				
Anzahl / Mittelpreis [in 1000 EUR]									
... 150.000	*/119	-/-	-/-	*/130	4/150	-/-	*/110	-/-	-/-
... 200.000	*/190	-/-	3/179	-/-	7/181	-/-	-/-	*/190	-/-
... 250.000	8/232	-/-	5/222	-/-	12/224	*/245	*/250	-/-	*/250
... 300.000	*/284	3/272	8/288	-/-	15/281	*/280	-/-	-/-	*/300
... 350.000	7/335	4/317	4/332	-/-	12/331	*/335	6/338	-/-	-/-
... 400.000	10/365	7/374	4/376	-/-	12/376	8/380	3/370	*/400	*/373
... 450.000	*/445	-/-	4/431	*/430	3/432	3/432	4/423	*/425	-/-
... 500.000	*/487	-/-	3/497	-/-	5/478	3/482	*/480	*/475	-/-
... 550.000	*/517	*/550	-/-	-/-	6/530	*/535	*/531	-/-	-/-
... 600.000	-/-	*/586	-/-	*/592	4/579	*/599	5/573	*/600	-/-
... 650.000	-/-	-/-	-/-	-/-	5/630	-/-	*/638	3/635	-/-
... 700.000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/679	*/691	*/654	-/-	-/-
... 750.000	-/-	*/732	-/-	-/-	*/708	*/710	-/-	*/730	*/730
... 800.000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/775	-/-	-/-	*/780	*/800
... 850.000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/837	-/-	-/-	*/825	*/826
... 900.000	-/-	-/-	-/-	-/-	*/874	-/-	*/880	-/-	-/-
... 950.000	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
... 1,00 Mio	-/-	-/-	-/-	-/-	*/968	-/-	*/975	-/-	-/-
> 1,00 Mio	-/-	-/-	-/-	*/-	9/1377	*/1185	7/1915	8/2009	21/5548
Gesamt	34/317	18/398	31/322	4/576	104/481	25/466	36/757	22/1103	27/4436

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

Abbildung 6-5 zeigt die Spanne und die Streuung der Preise bei Einfamilienhäusern.

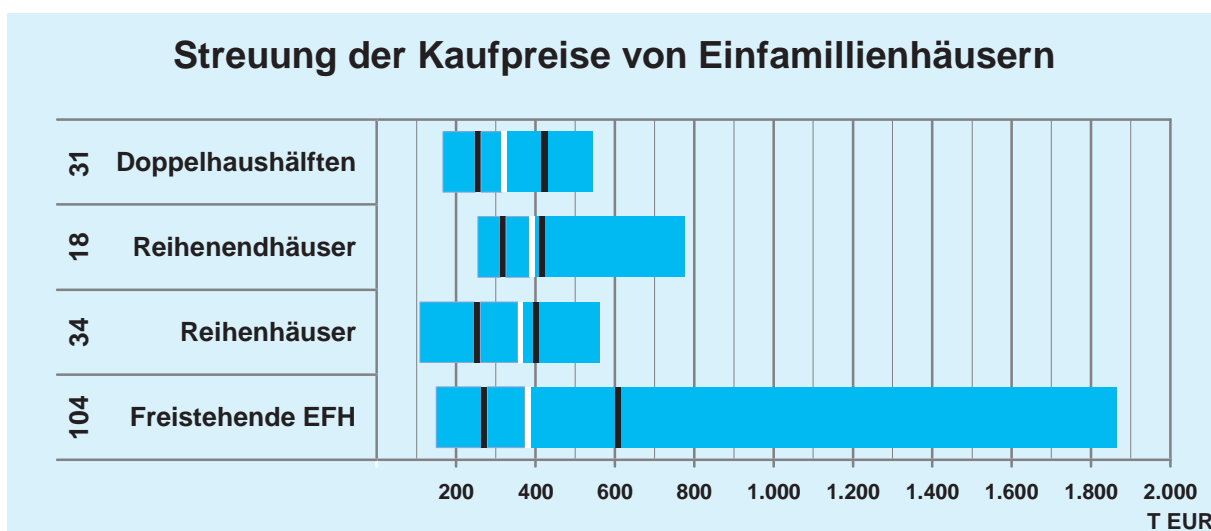


Abb. 6-5
Streuung und Schwerpunkte der Kaufpreise von Einfamilienhäusern

Die weißen senkrechten Linien in den Querbalken der vorstehenden Abbildung markieren die Mediane. Das heißt, bei den im Jahr 2015 gehandelten Liegenschaften lag der Preis je zur Hälfte über und zur Hälfte unter diesem Wert. Die dunklen senkrechten Linien unterteilen diese beiden Hälften weiter in ein jeweils unteres und oberes Viertel (Quartile).

6.3 FLÄCHENUMSÄTZE UND GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Rund 65 % des Umsatzes an Grundstücksfläche entfiel auf die gewerblich genutzten Immobilien und die Mehrfamilienhäuser. Die typischen Immobilien für Eigennutzer (Ein- und Zweifamilienhäuser) stellten einen Anteil von etwa einem Drittel (Abb. 6-6).

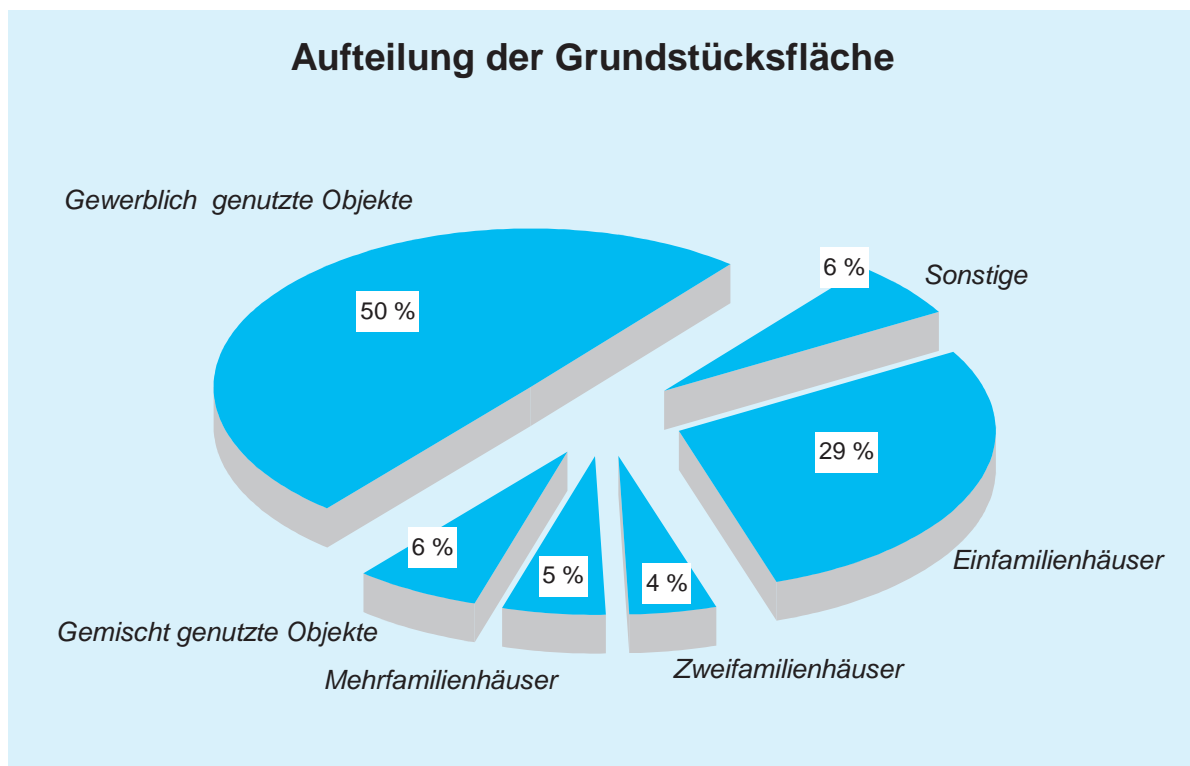


Abb. 6-6
Aufteilung der Grundstücksflächen (349.570 m²) nach Gebäudetypen

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

Ein durchschnittliches Mehrfamilienhausgrundstück hatte eine Fläche von 529 m², Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern waren im Mittel 624 m² groß.

Durchschnittliche Grundstücksgrößen bei Wohngrundstücken							
Verkaufs- jahr	Einfamilienhäuser					Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser
	Reihen- mittelhäuser	Reihen- endhäuser	Doppel- haushälften	Sonstige nicht frei- stehende	Frei- stehende Häuser		
	Anzahl / Durchschnittsgröße [m ²]						
2005	87/217	38/300	40/359	6/287	94/592	34/589	35/550
2006	62/220	31/302	44/392	7/381	85/617	16/452	36/1081
2007	54/223	30/309	48/365	6/408	84/647	20/594	42/607
2008	45/269	24/358	25/397	3/197	92/677	22/591	48/696
2009	44/235	17/367	38/363	-/-	87/703	19/654	51/783
2010	39/260	23/386	30/403	*1/1072	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	*2/239	86/631	21/660	49/561
2013	41/237	29/342	49/307	*3/366	77/614	19/495	39/645
2014	31/211	16/301	35/385	3/631	74/623	27/543	44/567
2015	34/240	18/377	31/393	4/1780	104/624	25/607	36/529

Abb. 6-7

Durchschnittsgröße der veräußerten Wohngrundstücke

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

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

Verkäufe bebauter Grundstücke, gegliedert nach Grundstücksgrößen									
Fläche bis ... [m ²]	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbl. genutzte Gebäude
	Einfamilienhäuser					Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser		
	Reihen- mittel- häuser	Reihen- end- häuser	Doppel- haus- hälften	Sonstige nicht frei- stehende	Frei- stehende Häuser				
Anzahl / Mittelpreis [in 1000 EUR]									
... 250	21/312	4/311	7/327	*1/130	11/233	-/-	5/474	-/-	-/-
... 500	12/311	11/383	18/311	*4/30	30/325	12/402	19/613	5/689	5/1721
... 750	-/-	*5/51	5/334	*5/92	36/462	9/582	7/396	4/809	3/2698
... 1000	*5/00	-/-	*4/45	-/-	16/572	*3/68	*6/50	3/2102	-/-
... 1250	-/-	*5/91	-/-	-/-	4/921	*4/32	3/2842	4/1254	-/-
... 1500	-/-	-/-	-/-	-/-	3/1408	-/-	-/-	*1/365	*3/00
... 1750	-/-	-/-	-/-	-/-	*3/45	-/-	-/-	3/1288	-/-
... 2000	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
> 2000	-/-	-/-	-/-	*1/150	*1/650	-/-	*1/300	*5/13	18/5710
Gesamt	34/317	18/398	31/322	4/576	104/481	25/466	36/757	22/1103	27/4436

Abb. 6-8

Gliederung der Verkäufe bebauter Grundstücke nach Grundstücksgrößen

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

6.4 VERTEILUNG DER VERKÄUFE AUF DIE STADTTTEILE

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

Im Stadtteil Eberstadt sowie in Arheilgen waren die meisten Verkäufe von Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Besonders hohe Preise bei den Einfamilienhäusern wurden in Darmstadt-Ost (Rosenhöhe/Am Oberfeld/Am Judenteich) und in Bessungen (Paulusviertel) sowie in Eberstadt 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.

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	-/-	-/-	-/-	*/430	-/-	*/363	*/1588	8/1609	7/3655
Nord	*/264	-/-	*/362	*/1150	4/395	-/-	12/1103	5/1216	5/4931
Ost	3/452	*/656	*/170	*/592	16/826	3/561	*/410	*/635	*/586
Bessungen	*/363	-/-	-/-	-/-	11/889	*/828	7/540	*/896	3/3689
West	11/269	*/375	10/364	*/130	*/324	*/358	3/420	*/510	5/5064
Arheilgen	7/315	5/412	4/282	-/-	29/302	7/374	*/260	*/328	4/7788
Eberstadt	6/328	6/370	9/314	-/-	28/425	7/489	6/595	*/600	*/826
Wixhausen	-/-	*/280	3/305	-/-	9/232	*/360	3/440	-/-	-/-
Kranichstein	4/351	*/255	*/298	-/-	5/404	*/488	-/-	-/-	-/-
Gesamt	34/317	18/398	31/322	4/576	104/481	25/466	36/757	22/1103	27/4436

Abb. 6-9

Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke auf die Stadtteile

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

6.5 DURCHSCHNITTSPREISE IN ABHÄNGIGKEIT DER BAUJAHRE

In der nachfolgenden Abb. 6-10 sind die Durchschnittspreise bebauter Grundstücke des Jahres 2015 nach Baujahrguppen aufgelistet.

Die gehandelten Mehrfamilienhäuser waren durchweg älter als 30 Jahre. Auch bei den freistehenden Einfamilienhäusern dominierten eindeutig ältere Baujahre.

Verkäufe bebauter Grundstücke, gegliedert nach Baujahren									
Baujahr	Wohngebäude							Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbl. genutzte Gebäude
	Einfamilienhäuser					Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
	Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser	Doppelhaus-hälften	Sonstige nicht freistehende	Freistehende Häuser				
Anzahl / Mittelpreis [in 1000 EUR]									
bis 1880	-/-	-/-	-/-	-/-	*/268	-/-	-/-	-/-	*/826
1881 - 1890	-/-	-/-	-/-	-/-	*/369	-/-	*/548	-/-	-/-
1891 - 1900	-/-	-/-	*/188	-/-	4/279	-/-	6/434	3/507	-/-
1901 - 1910	-/-	-/-	-/-	-/-	7/331	*/366	8/694	-/-	-/-
1911 - 1920	-/-	-/-	*/216	-/-	9/293	-/-	*/410	-/-	-/-
1921 - 1930	*/218	-/-	-/-	-/-	4/425	-/-	-/-	-/-	-/-
1931 - 1940	*/130	-/-	4/277	*/130	15/578	8/573	*/250	-/-	-/-
1941 - 1950	*/210	-/-	*/384	-/-	5/209	*/400	-/-	3/2542	*/5925
1951 - 1960	5/235	-/-	9/319	*/511	27/531	10/408	11/1237	10/1032	9/3470
1961 - 1970	7/297	7/434	7/366	-/-	18/546	*/383	4/530	3/722	4/1725
1971 - 1980	4/320	*/347	3/275	-/-	5/549	-/-	*/608	*/485	4/4169
1981 - 1990	5/394	-/-	3/432	-/-	4/458	*/697	-/-	*/465	*/7100
1991 - 2000	*/310	5/341	*/355	*/1150	3/949	-/-	-/-	*/1670	4/8288
2001 - 2010	7/361	4/430	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
ab 2011	*/441	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	*/4950
Gesamt	34/317	18/398	31/322	4/576	104/481	25/466	36/757	22/1103	27/4436

Abb. 6-10

Gliederung der Verkäufe bebauter Grundstücke nach Baujahrguppen

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

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

Insgesamt ist die Anzahl neugebauter Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2008 rückläufig. Nur in den Jahren 2012 und 2013 wurden durch die Neubaugebiete in Eberstadt (Wolfhartweg), Arheilgen (Blütenviertel) und Kranichstein vorübergehend höhere Zahlen im Neubaubereich erreicht.

Preise neu gebauter Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Verkaufs- jahr	Reihenmittelhäuser		Reihenendhäuser		Doppelhaushälften	
	Anzahl/ Mittelpreis in 1000 EUR	Mittl. Grundstücks- größe [m²]	Anzahl/ Mittelpreis in 1000 EUR	Mittl. Grundstücks- größe [m²]	Anzahl/ Mittelpreis in 1000 EUR	Mittl. Grundstücks- größe [m²]
1995	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
2015	*/517	159	-/-	-/-	-/-	-/-

Abb. 6-11

Mittelpreise neugebauter Einfamilienhäuser

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

7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

7.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Von den registrierten 784 Verkäufen (2014: 830 Verkäufe, 2013: 1.133 Verkäufe) des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes wurden im vergangenen Jahr 739 Fälle als auswertbar eingestuft. Darunter waren 700 Wohnungen und 39 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 2015 die Umsätze bei den Wohnungsverkäufen auf die drei Marktsegmente verteilten. Die Wiederverkäufe von Wohnungen bildeten den größten Anteil an den Verkaufszahlen sowie des Flächen- und des Geldumsatzes, gefolgt von den Neubauwohnungen.

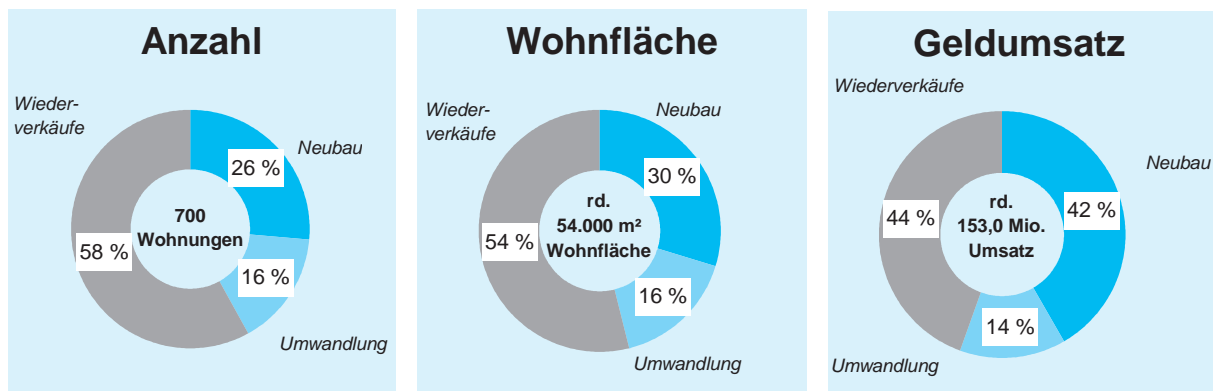


Abb. 7-1

Verteilung der Umsätze bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2015

In der folgenden Zusammenstellung (Abb. 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. In den letzten beiden Jahren gingen durch geringere Neubautätigkeit die Verkaufszahlen zurück. Auf Grund von Preissteigerungen nahm der Geldumsatz dennoch zu.

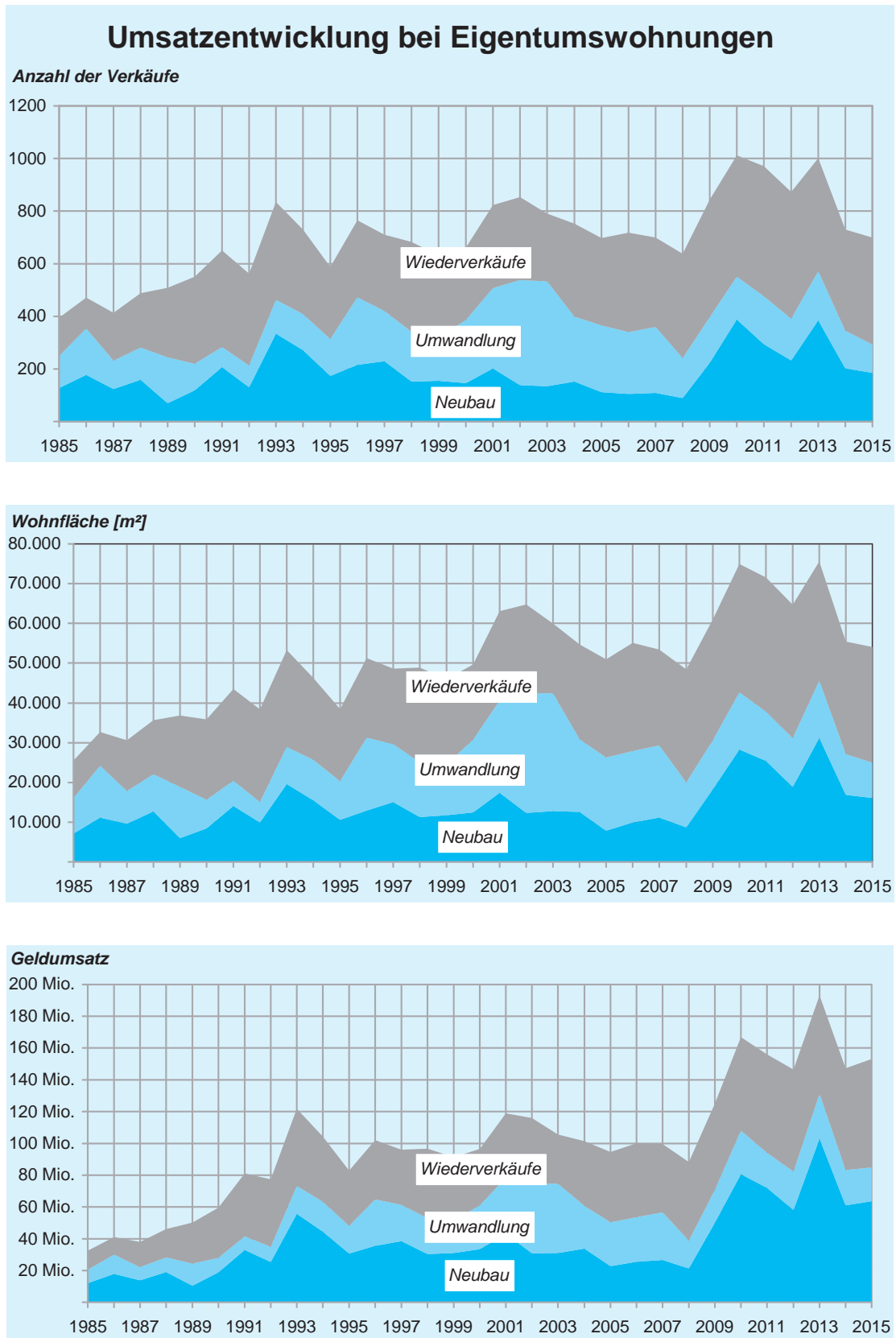


Abb. 7-2
Entwicklung der Verkaufsfälle, des Flächen- und Geldumsatzes bei Wohnungsverkäufen

7.2 HÄUFIGKEIT DER WOHNUNGSGRÖSSEN

Die nachfolgende Abbildung 7-3 zeigt die Auswertung der 700 Wohnungsverkäufe hinsichtlich der Wohnungsgrößen. Bei den Verkäufen von Wohnungsgrößen unter 20 m² handelt es sich nur um Wiederverkäufe.

Die Mehrzahl der Wohnungen hatte eine Größe zwischen 60 und 90 m².

Es ist zu erkennen, dass auch im Neubaubereich relativ viele große Wohnungen auf dem Markt sind. Teilweise handelt es sich um Einfamilienhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums (siehe Abb. 7-17, Seite 71).

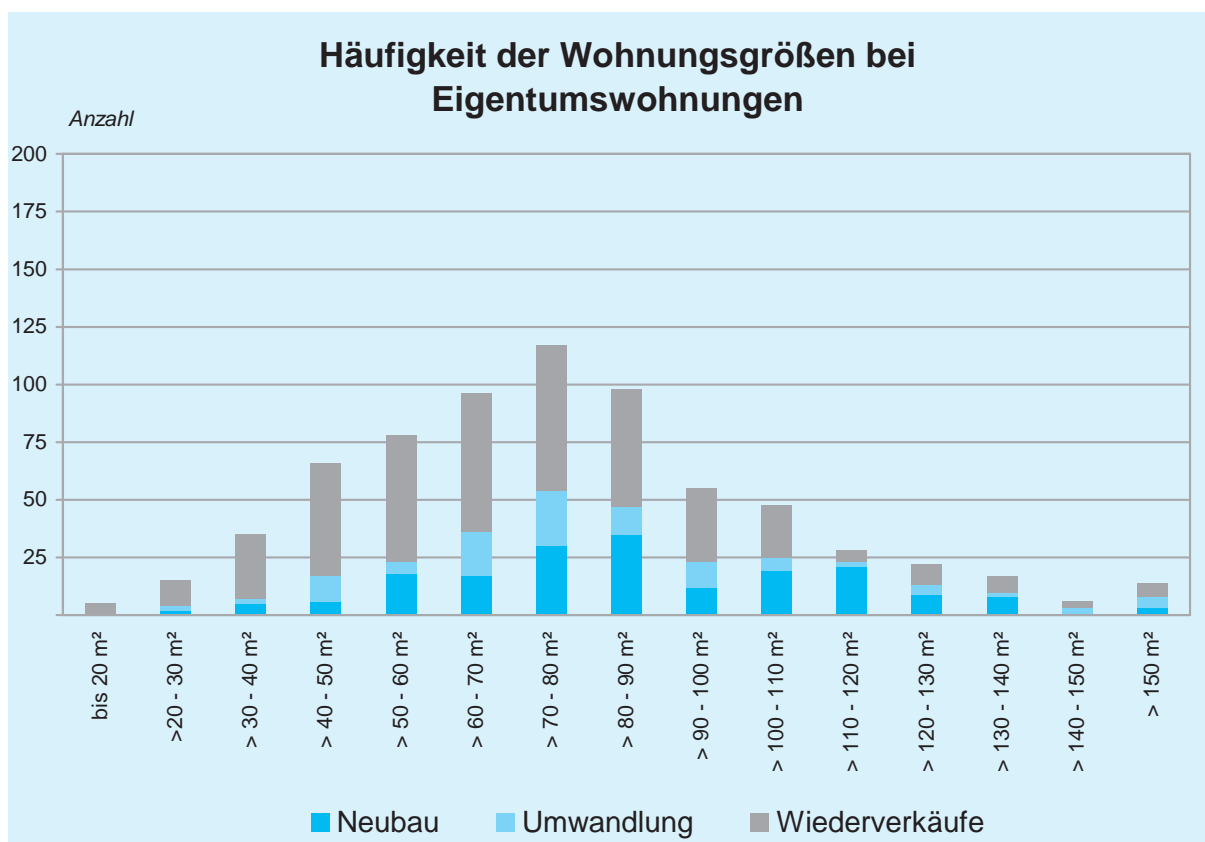


Abb. 7-3
Häufigkeit der Wohnungsgrößen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2015

7.3 KAUFPREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

7.3.1 TENDENZEN IM JAHR 2015

Die folgende Abbildung 7-4 enthält die Preisentwicklung von Neubauten und Wiederverkäufen im Jahresverlauf 2015 mit den zugehörigen Trendlinien (gestrichelt). Der Preisanstieg bei Neubauwohnungen hat sich im Jahr 2015 fortgesetzt.

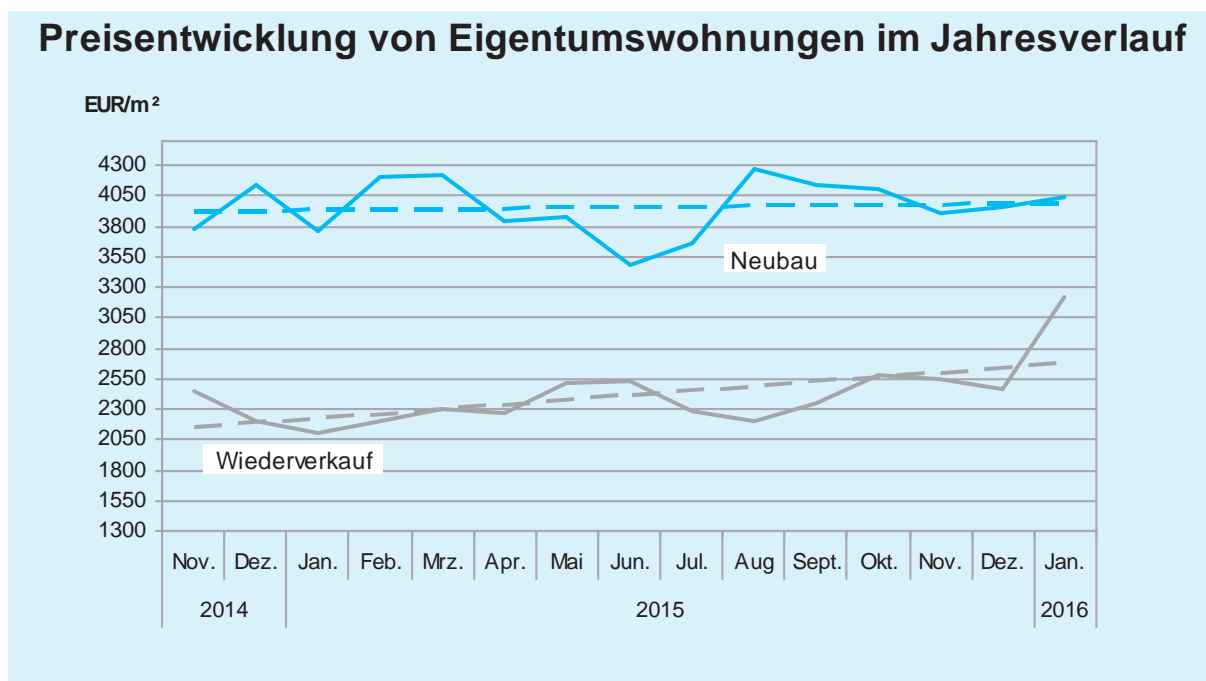


Abb. 7-4
Preisentwicklung auf dem Wohnungseigentumsmarkt im Jahr 2015
(gestrichelt: Trendlinien)

7.3.2 HÄUFIGKEIT DER KAUFPREISHÖHEN

Aus der folgenden Grafik (Abb. 7-5) ist zu erkennen, dass die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Bereich zwischen 75.000 und 225.000 EUR einen Schwerpunkt hat.

In der Preislage bis 125.000 EUR gab es fast keine Neubauwohnungen. Dort begannen die Preise erst bei 115.000 EUR.

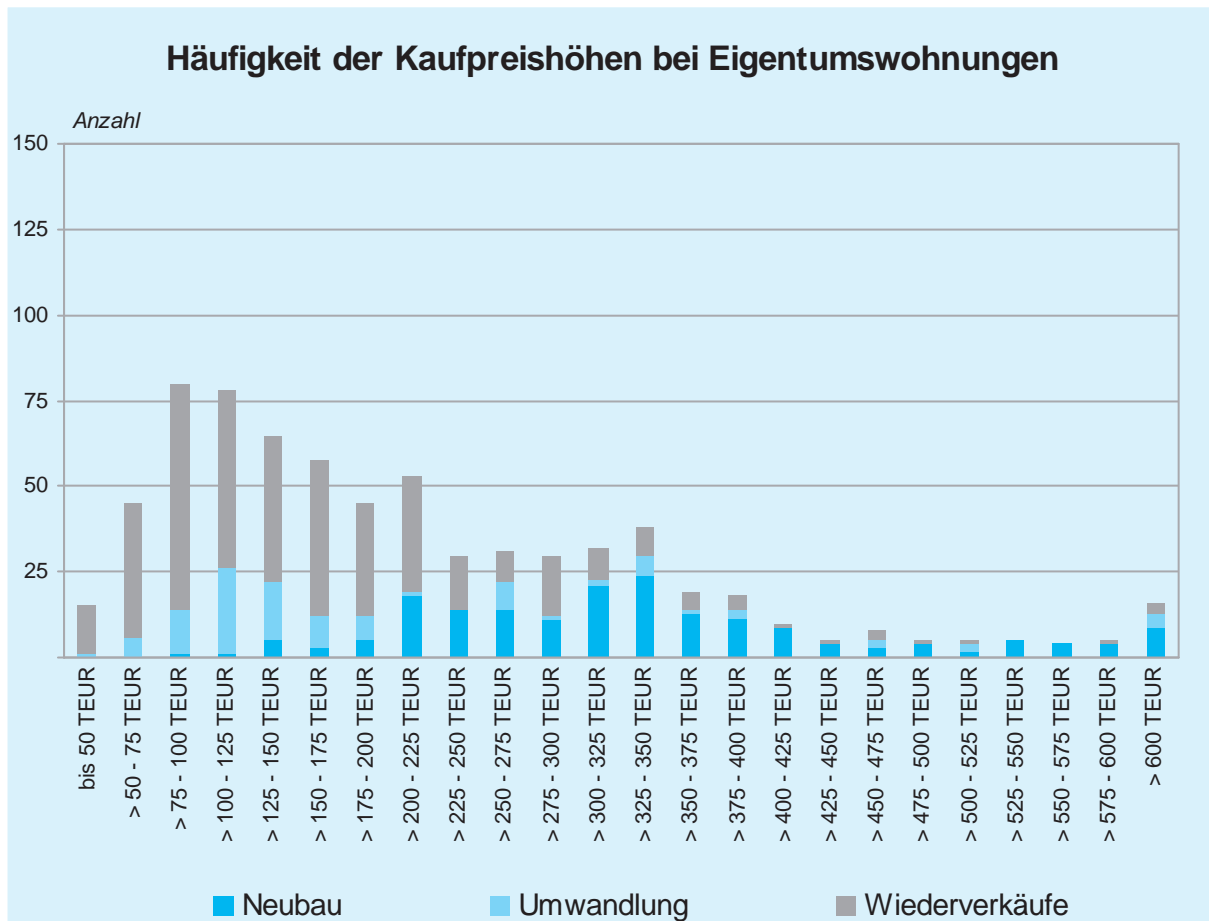


Abb. 7-5
Häufigkeit der Kaufpreishöhen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2015

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 der 185 Neubauwohnungen betrug 3.854 EUR/m². Das heißt, die Hälfte der Preise lag unter diesem Wert und die Hälfte darüber.

Bei den 108 Erstverkäufen umgewandelter Wohnungen lag der Median bei 1.854 EUR/m². Die Verteilung der Preise in dieser Kategorie zeigte eine breite Streuung.

Die Gruppe der wiederverkauften Wohnungen umfasste 407 Verkäufe. In diesem Teilmarkt ist die größte Mischung hinsichtlich der unterschiedlichen Baujahre und Qualitätsstandards zu finden. Als Zentralwert der Verteilung ergab sich ein Wert von 2.337 EUR/m².

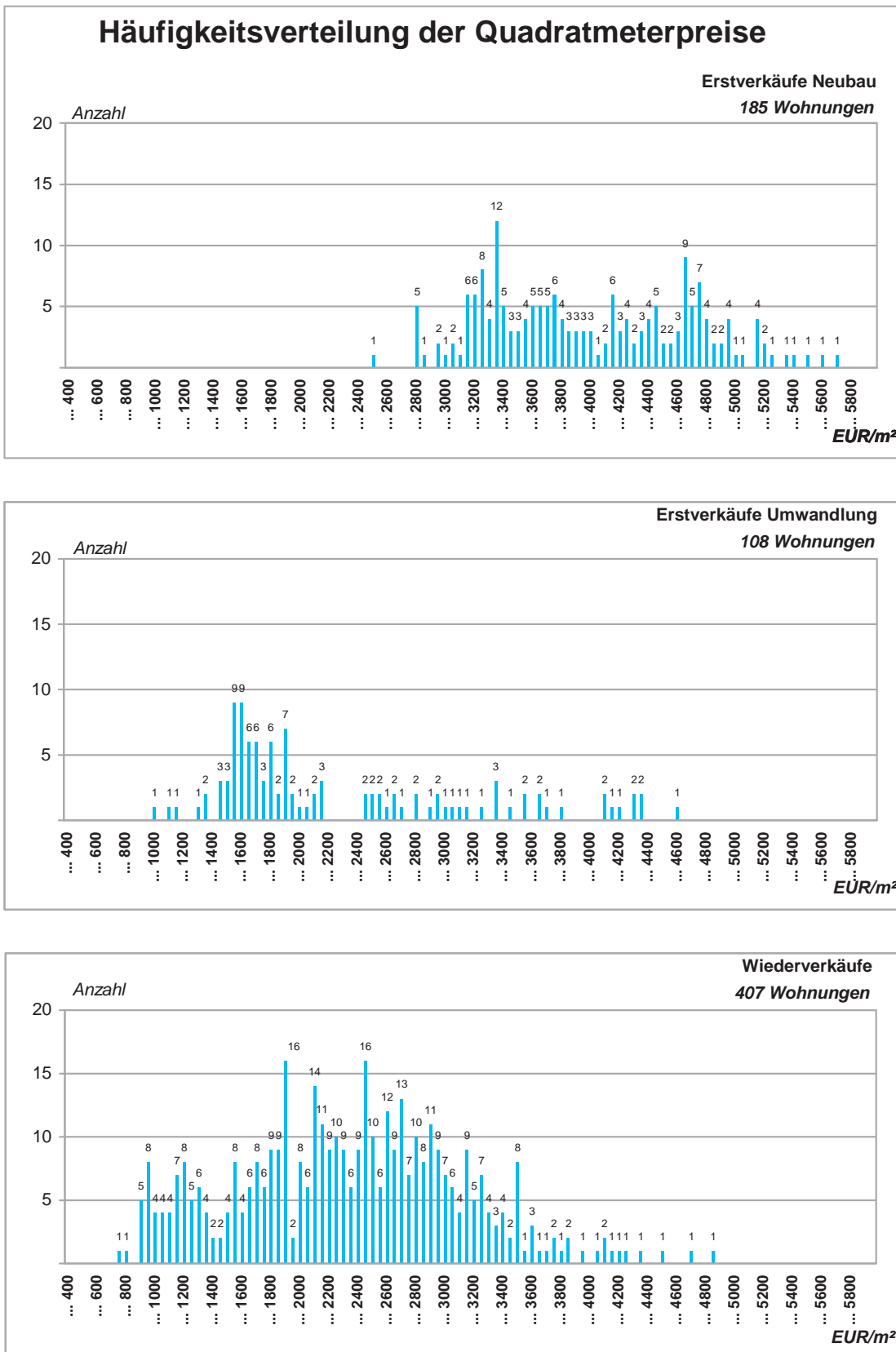


Abb. 7-6
Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise bei Verkäufen von Eigentumswohnungen 2015

7.3.4 MITTELPREISE VON NEUBAUWOHNUNGEN

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

Die Anzahl an verkauften Neubauwohnungen sank von 202 Fällen auf 185 Fälle, bei einem Anstieg des Durchschnittspreises von 3.620 EUR/m² im Jahr 2014 auf 3.966 EUR/m² im Berichtsjahr 2015 (2013: 3.303 EUR/m², 2012: 3.074 EUR/m²).

Die Verkäufe stammen aus 28 Wohnanlagen, wobei etwa zwei Drittel der Wohnungen aus den sechs größten Anlagen stammen.

Auf Grund der geringeren Verkaufszahlen ist auch der Flächenumsatz bei Neubauwohnungen etwas gesunken. Er betrug 16.063 m² (2014: 16.863 m², 2013: 31.227 m², 2012: 19.000 m²).

Die Kaufpreise der Neubauwohnungen bildeten zusammengerechnet ein Geldvolumen von 63,7 Mio. EUR (2014: 61,0 Mio. EUR, 2013: 103,2 Mio. EUR 2012: 58,4 Mio. EUR).

Die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Neubauwohnungen entwickelte sich wie folgt:

2005	70,2 m ²
2006	94,8 m ²
2007	102,6 m ²
2008	97,4 m ²
2009	81,7 m ²
2010	72,9 m ²
2011	86,5 m ²
2012	81,5 m ²
2013	81,1 m ²
2014	83,5 m ²
2015	86,8 m ²

Mittelpreise von Neubauwohnungen					
	Jahr	Wohnungsgröße [m ²]			
		≤ 40	40-80	80-120	> 120
Stadtteil		Anzahl / Mittelpreis [EUR/m ²]			
Mitte	2012	*/3514	15/3499	13/3813	8/3119
	2013	5/3877	36/3782	22/3765	*/4267
	2014	-/-	30/3796	16/4153	4/3793
	2015	6/4715	37/4202	27/3981	4/4535
Nord	2012	3/3668	16/3336	*/3247	*/4283
	2013	24/3523	83/3409	7/4009	*/3994
	2014	*/3616	28/3424	5/3416	3/4539
	2015	-/-	15/3552	17/3469	3/3966
Ost	2012	-/-	*/4505	12/3644	4/3357
	2013	4/3741	9/3660	8/3779	17/3202
	2014	-/-	9/3786	24/4051	*/3521
	2015	-/-	13/4431	11/4379	6/4860
Bessungen	2012	-/-	6/3423	6/3473	3/4504
	2013	-/-	10/3244	14/3945	9/4348
	2014	-/-	4/3540	*/5549	10/3917
	2015	-/-	-/-	6/5020	6/4808
West	2012	44/3314	30/3160	7/3337	9/2708
	2013	30/3366	*/3188	12/2849	3/2532
	2014	4/3103	7/3097	7/2879	-/-
	2015	*/2482	-/-	3/3263	-/-
Arheilgen	2012	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	-/-	-/-	*/3043	-/-
	2015	-/-	-/-	-/-	*/3780
Eberstadt	2012	-/-	*/3541	-/-	*/2610
	2013	-/-	*/3797	*/3671	38/2516
	2014	-/-	*/3593	5/3357	3/2932
	2015	-/-	*/3195	19/3074	-/-
Wixhausen	2012	-/-	-/-	-/-	-/-
	2013	-/-	-/-	-/-	-/-
	2014	-/-	-/-	-/-	-/-
	2015	-/-	-/-	-/-	-/-
Kranichstein	2012	-/-	*/3319	21/2511	28/2302
	2013	-/-	24/3217	9/3170	13/2604
	2014	-/-	14/3211	21/3098	-/-
	2015	-/-	4/3296	4/3090	-/-
DA Gesamt	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
	2015	7/4328	71/4025	87/3724	20/4583

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 107 Wohnungen 58 % dieses Marktsegmentes aus (2014: 103 Verkäufe, 51 % Anteil, 2013: 156 Verkäufe, 40 % Anteil, 2012: 115 Verkäufe, 49 % Anteil).

Verkäufe größerer Neubauwohnungen				
Verkaufsjahr	Wohnungsgröße			
	80 - 100 m ²	100 - 120 m ²	120 - 140 m ²	über 140 m ²
	Anzahl / Mittelpreis [EUR/m ²]			
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
2015	47 / 3828	40 / 3626	17 / 4647	3 / 4333

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

In der Grafik (Abb. 7-9) ist die Entwicklung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises von Neubauwohnungen seit 1985 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 2015 weiter fortsetzte.

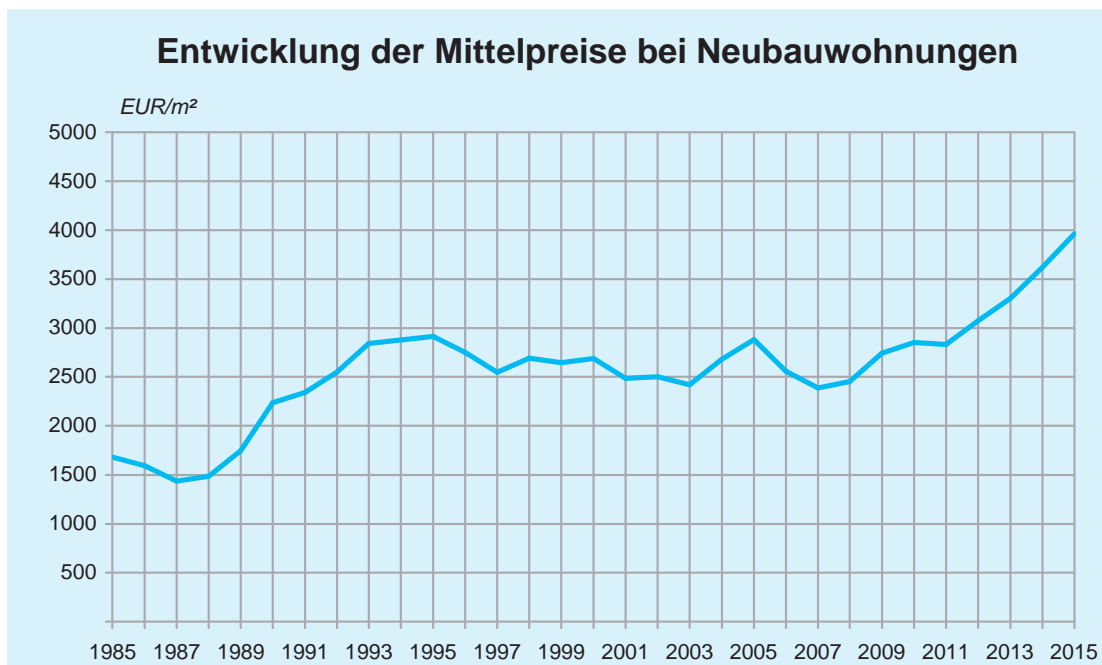


Abb. 7-9
Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise bei neugebauten Eigentumswohnungen

7.3.5 MITTELPREISE UMGEWANDELTER MIETWOHNUNGEN BEIM ERSTVERKAUF

Im Jahr 2015 waren 108 Erstverkäufe umgewandelter Mietwohnungen auswertbar (2014: 143 Fälle, 2013: 187 Fälle, 2012: 159 Fälle). Davon entfielen fast zwei Drittel der Verkäufe auf die Baujahre zwischen 1950 und 1974. Die übrigen veräußerten Wohnungen stammten aus Baujahren ab 1975.

Der Durchschnittspreis aller Umwandlungen im Erstverkauf ist im Vergleich zum Vorjahr 10 % höher und ergab 2.370 EUR/m² (2014: 2.173 EUR/m², 2013: 1.954 EUR/m², 2012: 1.981 EUR/m²).

Der Umsatz an Wohnfläche hat sich im Berichtsjahr auf 8.915 m² verringert (2014: 10.231 m², 2013: 14.338 m², 2012: 12.222 m²). Als Durchschnittsgröße ergab sich eine Wohnfläche von 82,5 m², die deutlich über dem Vorjahreswert lag (2014: 71,6 m², 2013: 76,7 m²). Die 108 Verkäufe verteilten sich auf 55 Wohnanlagen.

2000	76,3 m ²
2001	75,9 m ²
2002	75,4 m ²
2003	74,3 m ²
2004	74,0 m ²
2005	72,5 m ²
2006	76,4 m ²
2007	72,4 m ²
2008	75,9 m ²
2009	71,2 m ²
2010	88,3 m ²
2011	68,8 m ²
2012	76,9 m ²
2013	76,7 m ²
2014	71,6 m ²
2015	82,5 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.

Erstverkäufe größerer Wohnungen nach Umwandlung					
Baujahr	Verkaufsjahr	Wohnungsgröße			
		80 - 100 m ²	100 - 120 m ²	120 - 140 m ²	über 140 m ²
Anzahl / Mittelpreis [EUR/m ²]					
bis 1949	2012	12 / 2731	7 / 2442	* / 1753	* / 3017
	2013	8 / 2240	* / 1493	4 / 1909	* / 2296
	2014	6 / 2323	3 / 2948	* / 2821	* / 2711
	2015	9 / 2474	* / 2355	* / 1293	* / 1145
1950 - 1974	2012	13 / 1821	* / 1438	5 / 2048	* / 2479
	2013	17 / 1775	* / 1466	4 / 1664	* / 2061
	2014	15 / 1705	* / 4340	* / 2945	4 / 4099
	2015	8 / 2434	5 / 2264	* / 2873	5 / 3698
1975 - 1999	2012	- / -	- / -	* / 1355	3 / 2713
	2013	6 / 1866	6 / 2221	6 / 2574	- / -
	2014	4 / 2080	* / 2945	- / -	- / -
	2015	* / 1887	- / -	* / 2505	* / 2065
ab 2000	2012	* / 2388	4 / 2478	- / -	* / 2164
	2013	- / -	3 / 2507	- / -	- / -
	2014	- / -	- / -	- / -	* / 3239
	2015	4 / 3412	* / 2463	* / 3484	* / 3344

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

Die Entwicklung der Mittelpreise umgewandelter Wohnungen seit 1985 zeigt Abb. 7-12.

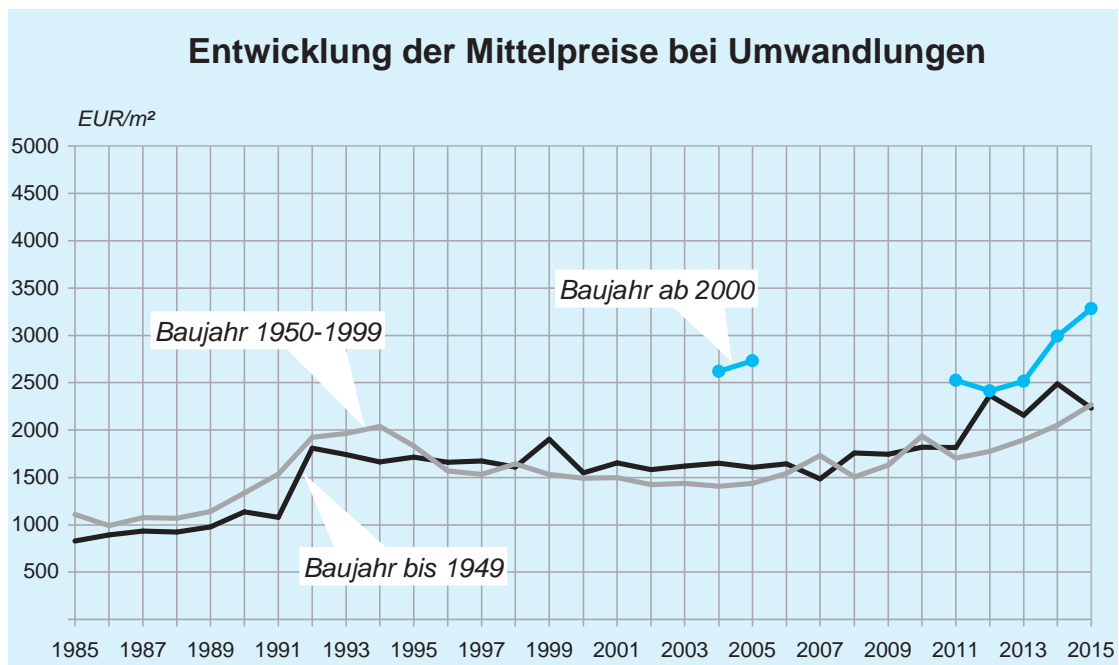


Abb. 7-12
 Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise umgewandelter Wohnungen beim Erstverkauf

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 407 Fälle aus 250 Wohnanlagen registriert, 22 Verkäufe mehr als im Vorjahr (2014: 385 Fälle, 2013: 429 Fälle, 2012: 482 Fälle).

Der Durchschnittspreis aller wiederverkauften Wohnungen lag mit 2.346 EUR/m² rund 4 % über dem Vorjahreswert (2014: 2.255 EUR/m², 2013: 2.068 EUR/m², 2012: 1.909 EUR/m²). Der Flächenumsatz war 3 % höher als im Vorjahr und betrug 29.070 m² (2014: 28.331 m², 2013: 30.009 m², 2012: 33.564 m²).

Die Wohnungen hatten in der Vergangenheit im Mittel folgende Größen:

2000	68,5 m ²
2001	71,4 m ²
2002	70,7 m ²
2003	74,3 m ²
2004	67,2 m ²
2005	74,2 m ²
2006	71,7 m ²
2007	70,8 m ²
2008	71,6 m ²
2009	68,2 m ²
2010	69,9 m ²
2011	68,1 m ²
2012	69,6 m ²
2013	70,0 m ²
2014	73,6 m ²
2015	71,4 m²

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

Mehr als die Hälfte (53 %) der Wohnungen stammte aus Ursprungsbaujahren von 1950 bis 1974. Stark vertreten war auch die Baujahrgruppe 1975 bis 1999 (27 %). Ältere Wohnungen (vor 1950 errichtet) und neuere Wohnungen (nach 2000 errichtet) hatten jeweils einen Marktanteil von rund 10 %.

Ein großer Teil des Bedarfs an Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 80 m² wird auf dem Markt der Wiederverkäufe gedeckt. Etwa ein Drittel 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	2012	23 / 1923	11 / 2391	* / 1831	6 / 2665
	2013	9 / 2328	5 / 2613	3 / 2583	- / -
	2014	12 / 2639	9 / 2523	* / 2489	4 / 3062
	2015	7 / 2984	6 / 2808	4 / 1832	* / 3219
1950 - 1974	2012	52 / 1579	9 / 1810	3 / 2142	- / -
	2013	48 / 1685	8 / 2092	* / 2762	3 / 1301
	2014	42 / 1650	11 / 2234	* / 1444	* / 2076
	2015	53 / 1723	8 / 2383	6 / 2030	* / 3729
1975 - 1999	2012	28 / 2206	7 / 2006	* / 2066	3 / 2321
	2013	19 / 2463	7 / 2379	6 / 2292	* / 2043
	2014	15 / 2656	11 / 2745	6 / 2541	* / 2028
	2015	17 / 2604	6 / 2590	3 / 2886	- / -
ab 2000	2012	5 / 2689	6 / 2780	* / 3380	* / 3088
	2013	7 / 2862	9 / 3052	3 / 2709	* / 2753
	2014	4 / 2804	14 / 2790	3 / 2865	* / 3105
	2015	6 / 3378	8 / 3048	3 / 2732	5 / 3635

Abb. 7-14Mittelpreise 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 in Abhängigkeit des Alters 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 m ²	40 - 80 m ²	80 - 120 m ²	über 120 m ²
		Anzahl / Mittelpreis [EUR/m ²]			
bis 5 Jahre	2012	- / -	- / -	5 / 2635	- / -
	2013	- / -	- / -	6 / 3162	* / 1871
	2014	- / -	3 / 3379	4 / 2923	* / 2877
	2015	- / -	* / 3375	* / 2734	* / 2578
6 bis 10 Jahre	2012	* / 2651	4 / 3507	* / 3196	* / 2624
	2013	- / -	- / -	3 / 2995	* / 2787
	2014	- / -	4 / 3000	3 / 2980	- / -
	2015	- / -	9 / 3497	7 / 3191	* / 3032
11 bis 15 Jahre	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
	2015	* / 2273	5 / 3131	6 / 3231	5 / 3635
16 bis 20 Jahre	2012	7 / 2209	17 / 2254	* / 1696	- / -
	2013	8 / 2492	20 / 2250	6 / 2395	* / 2295
	2014	7 / 2557	16 / 2532	* / 2945	- / -
	2015	6 / 2561	14 / 2626	4 / 3267	- / -
21 bis 25 Jahre	2012	* / 1904	12 / 2008	10 / 2322	* / 2229
	2013	* / 2311	6 / 2360	4 / 2479	- / -
	2014	5 / 2671	14 / 2278	8 / 2933	* / 2100
	2015	8 / 2327	1217 / 2951	5 / 2600	- / -
26 bis 30 Jahre	2012	12 / 1195	8 / 1880	12 / 2024	- / -
	2013	9 / 1449	6 / 2117	4 / 2515	* / 2099
	2014	6 / 1472	12 / 2198	5 / 2295	* / 2537
	2015	- / -	9 / 2545	5 / 2276	- / -
31 bis 35 Jahre	2012	16 / 2007	13 / 1872	6 / 1969	- / -
	2013	10 / 2344	11 / 1991	8 / 2349	* / 2280
	2014	3 / 2122	7 / 2386	7 / 2603	4 / 2402
	2015	9 / 2628	12 / 2526	9 / 2493	* / 2917

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, wobei die älteren Baujahre die jüngeren Baujahre preislich überholt haben.

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

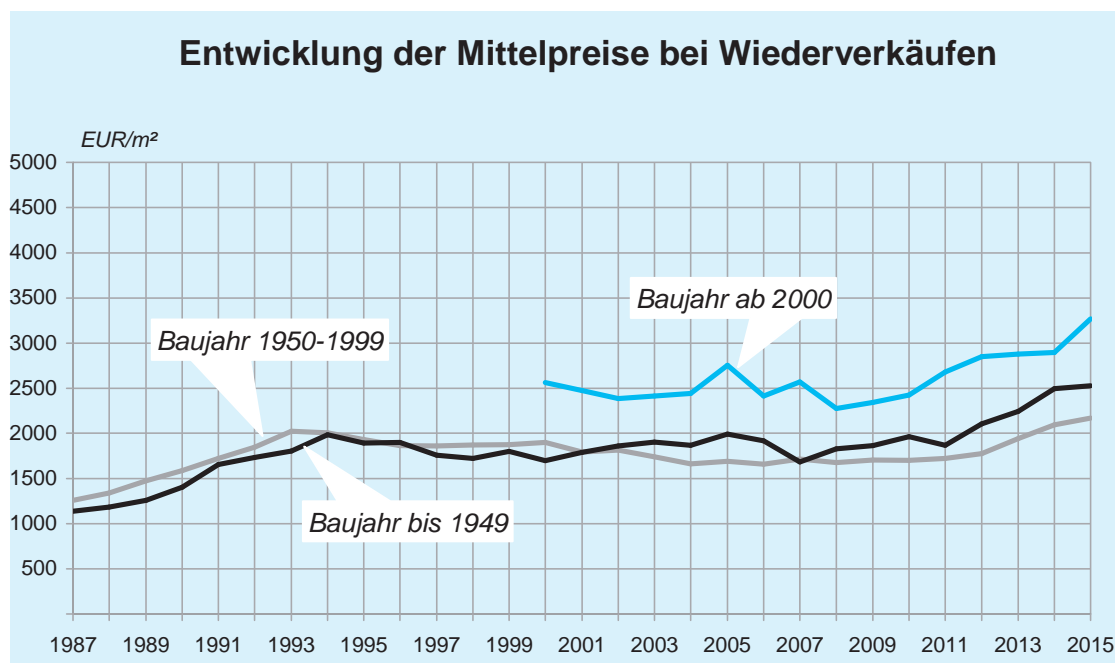


Abb. 7-16

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 Bau-lasten 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. Im

Jahr 2015 wurden 24 solcher Veräußerungen registriert, davon 11 Neubauten, 4 Umwandlungen und 9 Zweitverkäufe (2014: 27 Fälle, 2013: 75 Fälle). In der folgenden Aufstellung ist dieser Teilmarkt des Wohnungseigentums aufgelistet:

Einfamilienhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums								
Stadtteil	Jahr	Verkaufsart	Reihenmittelhäuser			Doppelhaushälften, Reihenendhäuser		
			Anzahl/ Mittelpreis [1000 EUR]	Mittlere Wohn- fläche [m ²]	Mittlerer Grundstücks- anteil [m ²]	Anzahl/ Mittelpreis [1000 EUR]	Mittlere Wohn- fläche [m ²]	Mittlerer Grundstücks- anteil [m ²]
Mitte	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
	2015	Umwandlung	-	-	-	*/470	140,6	116
Nord	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
2015	Neubau	-	-	-	*/545	137,2	171	
	Umwandlung	-	-	-	*/263	125,6	406	
Ost	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	-	-	-
2015	Wiederverkauf	*/516	144,8	164	-	-	-	
Bessungen	2013	Neubau	*/383	106,4	206	-	-	-
		Wiederverkauf	*/394	104,6	190	*/315	154,2	324
	2015	-	-	-	-	-	-	-
West	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
	2015	Neubau	*/340	113,5	222	*/336	98,3	222
	Umwandlung	-	-	-	*/330	76,6	455	
	Wiederverkauf	*/330	110,0	169	-	-	-	
Arheilgen	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	-	-	-
2015	Wiederverkauf	-	-	-	3/148	96,4	159	
Eberstadt	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
2015	Neubau	5/320	116,3	204	*/334	90,9	206	
	Wiederverkauf	-	-	-	*/408	133,0	285	
Wixhausen	2014	Wiederverkauf	-	-	-	*/287	102,2	163
	2015	-	-	-	-	-	-	-
Kranichstein	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	-	-	-
	2015	Wiederverkauf	3/279	105,6	203	-	-	-

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 700 Verkäufe (2014: 730 Fälle, 2013: 1001 Fälle, 2012: 874 Fälle) wurden folgende Mittelwerte und Umsatzzahlen abgeleitet:

Der Durchschnittspreis aller Verkäufe war mit 2.831 EUR/m² um knapp 7 % höher als im letzten Jahr (2014: 2.655 EUR/m², 2013: 2.557 EUR/m², 2012: 2.264 EUR/m²).

Der Flächenumsatz betrug 54.549 m² (2014: 55.425 m², 2013: 75.573 m², 2012: 64.786 m²) und war damit etwas geringer als im Jahr 2014.

Das Volumen des Geldumsatzes war etwa 4 % höher als im Vorjahr. Es stieg von 147,2 Mio. EUR auf 153,0 Mio. EUR (2013: 193,2 Mio. EUR, 2012: 146,4 Mio. EUR).

Die Durchschnittsgröße aller verkauften Wohnungen hat einen weitgehend konstanten Verlauf:

2000	75,0 m ²
2001	76,6 m ²
2002	75,9 m ²
2003	75,9 m ²
2004	72,6 m ²
2005	72,9 m ²
2006	76,6 m ²
2007	76,3 m ²
2008	75,9 m ²
2009	72,4 m ²
2010	74,0 m ²
2011	73,8 m ²
2012	74,1 m ²
2013	75,5 m ²
2014	75,9 m ²
2015	77,2 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.

Wohnungseigentum - Zusammenfassung				
	Erstverkauf Neubau- wohnungen	Erstverkauf umgewandelter Mietwohnungen	Wohnungen im Wiederverkauf	Gesamt
Anzahl der Fälle				
2014	202	143	385	730
2015	185	108	407	700
+/-	- 8,4 %	- 24,5 %	+ 5,7 %	- 4,1 %
Mittelpreis				
2014	3.620 EUR/m ²	2.173 EUR/m ²	2.255 EUR/m ²	2.655 EUR/m ²
2015	3.966 EUR/m²	2.370 EUR/m²	2.346 EUR/m²	2.831 EUR/m²
+/-	+ 9,5 %	+ 9,1 %	+ 4,0 %	+ 6,6 %
Median				
2014	3.472 EUR/m ²	1.770 EUR/m ²	2.326 EUR/m ²	2.524 EUR/m ²
2015	3.854 EUR/m²	1.854 EUR/m²	2.337 EUR/m²	2.654 EUR/m²
+/-	+ 11,0 %	+ 4,7 %	+ 0,5 %	+ 5,2 %
Wohnfläche				
2014	16.863 m ²	10.231 m ²	28.331 m ²	55.425 m ²
2015	16.063 m²	8.915 m²	29.070 m²	54.049 m²
+/-	- 4,7 %	- 12,9 %	+ 2,6 %	- 2,5 %
Geldumsatz				
2014	61,0 Mio. EUR	22,2 Mio. EUR	63,9 Mio. EUR	147,2 Mio. EUR
2015	63,7 Mio. EUR	21,1 Mio. EUR	68,2 Mio. EUR	153,0 Mio. EUR
+/-	+ 4,3 %	- 5,0 %	+ 6,7 %	+ 4,0 %
Wohnungsgröße				
2014	83,5 m ²	71,5 m ²	73,6 m ²	75,9 m ²
2015	4,1 m²	3,8 m²	12,4 m²	19,1 m²
+/-	- 95,1 %	- 94,7 %	- 83,2 %	- 74,9 %

Abb. 7-18
Zusammenfassung der Ergebnisse des Eigentumswohnungsmarktes

Die Mittelpreise der Eigentumswohnungen aller Verkaufsarten sind in der Abb. 7-19 zusammengestellt. Die Darstellung beginnt mit dem Auswertungsjahr 2003 und umfasst das gesamte Stadtgebiet Darmstadt.

Der Anteil der Wohnungen aus den Baujahren 1950 bis 1974 lag bei 41 %. 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 9 %.

Mittelpreise von Eigentumswohnungen (alle Verkaufsarten)

Stadtteil	Jahr	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
		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
	2015	*/2118	32/2317	24/2691	8/2060	21/2362	175/1922	74/1920	15/3000	25/2495	62/2618	25/2546	5/2621	8/4020	88/3898	106/3625	31/4147

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

Abbildung 7-20 stellt die Streuung und Schwerpunkte der Verkaufspreise von Wohnungen im Transaktionsjahr 2015 dar, gegliedert nach Baujahrgruppen. Die weißen senkrechten Linien in den Querbalken der Abbildung markieren die Mediane. Das heißt, bei den im Jahr 2015 gehandelten Eigentumswohnungen lag der Preis je zur Hälfte über und zur Hälfte unter diesem Wert. Die dunklen Linien unterteilen diese Hälften weiter in ein jeweils unteres und oberes Viertel (Quartile).

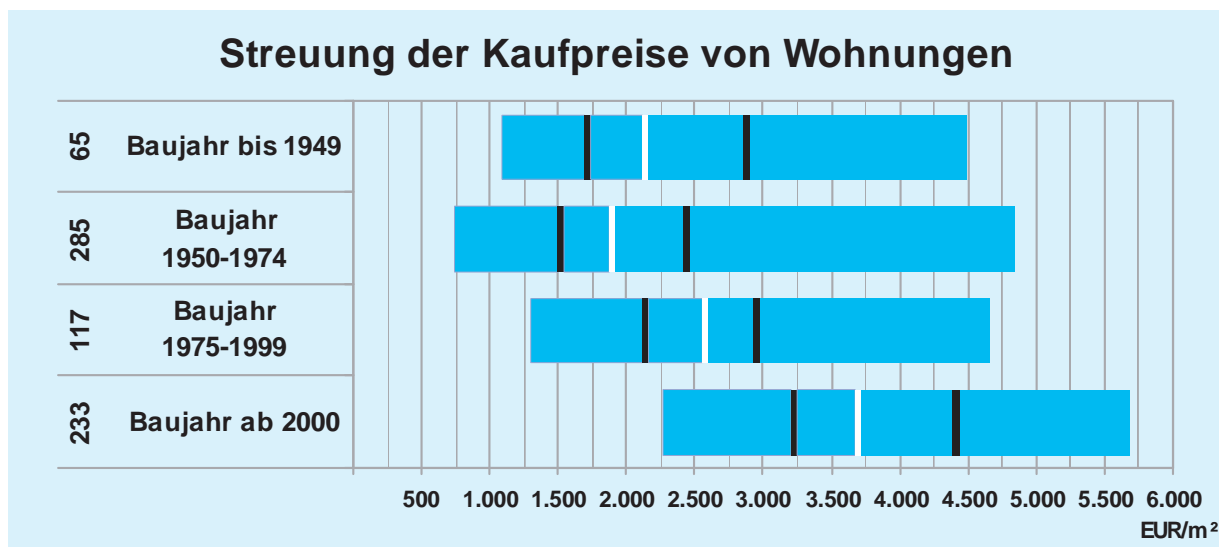


Abb. 7-20
 Streuung und Schwerpunkte der Kaufpreise von Eigentumswohnungen

Die Grafik (Abb. 7-21) zeigt, dass die mittelfristige Entwicklung der Preise der Baujahrguppen bis 1999 auf einem ähnlichen Preisniveau verläuft.

Die Durchschnittspreise von Wohnungsverkäufen ab dem Baujahr 2000 liegen deutlich über dem Preislevel der älteren Baujahresgruppen.

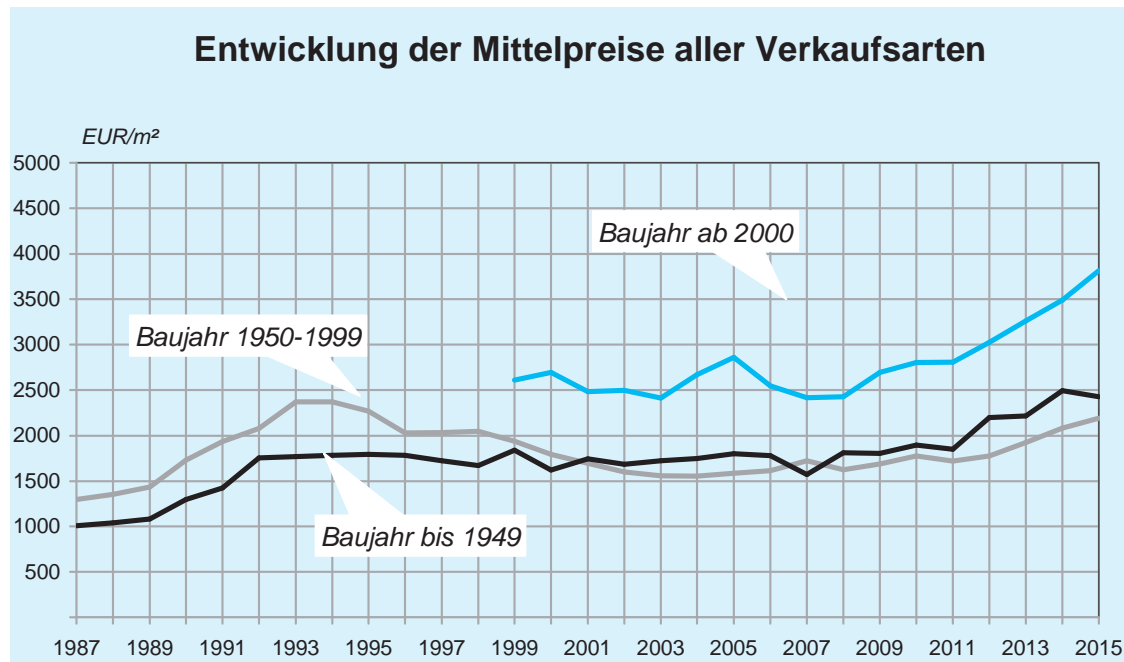


Abb. 7-21

Entwicklung der mittleren Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen aller Verkaufsarten
(Erstverkäufe Neubau und Umwandlung sowie Wiederverkäufe)

7.4 VERKÄUFE VON TEILEIGENTUM

Im Bereich des Teileigentums (z. B. Läden, Büros, Arztpraxen, Stellplätze etc.) waren 39 Verkaufsfälle (2014: 57 Fälle, 2013: 76 Fälle, 2012: 119 Fälle) auswertbar. Abb. 7-22 gibt einen nach Nutzungen gegliederten Überblick über die Lage und die Anzahl der ausgewerteten Fälle der letzten Jahre.

Anzahl der Verkäufe von Teileigentum								
Stadtteil	Jahr	Nutzung						GESAMT
		Laden	Büro	Praxis	Gaststätte/ Hotel	Tiefgarage/ Garage/ Stellplatz	Sonstige Nutzung	
Mitte	2012	2	1	2	-	5	1	11
	2013	5	1	-	-	11	-	17
	2014	5	1	-	-	21	1	28
	2015	1	4	-	1	5	-	11
Nord	2012	-	-	-	-	68	-	68
	2013	5	1	1	2	24	-	33
	2014	1	-	-	-	6	-	7
	2015	2	2	-	-	1	-	5
Ost	2012	4	1	-	-	18	-	23
	2013	-	1	-	1	10	-	12
	2014	-	-	-	-	1	1	2
	2015	-	-	-	-	8	-	8
Bessungen	2012	1	1	-	-	-	-	2
	2013	-	-	-	-	-	-	-
	2014	1	-	1	1	-	1	4
	2015	-	1	-	-	-	1	2
West	2012	-	1	-	8	3	-	12
	2013	-	-	-	2	8	-	10
	2014	-	-	-	3	4	-	7
	2015	-	-	-	3	1	-	4
Arheilgen	2012	-	-	-	-	-	1	1
	2013	-	-	-	-	-	-	-
	2014	-	-	-	-	1	-	1
	2015	1	-	-	-	-	-	1
Eberstadt	2012	-	-	-	-	-	-	-
	2013	1	1	1	-	1	-	4
	2014	2	-	-	-	2	-	4
	2015	1	-	-	-	1	-	2
Wixhausen	2012	-	-	-	-	-	-	-
	2013	-	-	-	-	-	-	-
	2014	-	-	-	-	-	-	-
	2015	-	-	-	-	-	-	-
Kranichstein	2012	-	-	-	-	2	-	2
	2013	-	-	-	-	-	-	-
	2014	-	-	-	1	2	1	4
	2015	3	1	-	-	2	-	6
DA Gesamt	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
	2015	8	8	-	4	18	1	39

Abb. 7-22
Verkäufe von Teileigentum im Stadtgebiet Darmstadt

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

Durchschnittspreise von Teileigentum						
Nutzung	Jahr	Art *)	Preise	Sonstiges		
Büros	2012	W	1.700 bis 2.050 EUR/m ²	Kernstadt	50 bis 110 m ²	
	2013	N	2.575 EUR/m ²	DA-Ost	ca. 73 m ²	
		W	1.775 bis 1.925 EUR/m ²	Kernstadt	55 bis 130 m ²	
	2014	W	1.775 EUR/m ²	Ende 1950er errichtet, 75 m ²		
	2015	W	2.000 EUR/m²	Mitte	80 bis 120 m²	
		W	2.900 m²	Nord	55 m²	
N		1.250 bis 1.820 EUR/m²	versch. Lagen	100 bis 150 m²		
Läden	2012	N	3.075 EUR/m ²	Bessungen	155 m ²	
		U	1.260 EUR/m ²	DA-Ost	164 m ² , Bauj. 1993	
		W	1.870 bis 2.070 EUR/m ²	DA-Ost	60 bis 150 m ²	
	2013	U, W	1.425 bis 2.600 EUR/m ²	versch. Lagen	durchschn. 70 m ²	
	2014	U, W	1.375 bis 1.825 EUR/m ²	versch. Lagen	50 bis 170 m ²	
	2015	W	1.250 bis 2.050 EUR/m²	versch. Lagen	30 bis 80 m²	
	Praxisräume	2012	W	1.475 EUR/m ²	Innenstadtrand	Baujahr 1990
2013		W	1.400 bis 1.750 EUR/m ²	Mischgebiete	ca. 140 m ²	
2014		W	1.900 EUR/m ²	Bessungen	120 m ² , Bj. 1990	
Gaststätten, Hotels	2012	W	1.040 bis 1.920 EUR/m ²	Hotelzimmer	ca. 17 bis 25 m ²	
	2013	W	1.525 bis 1.775 EUR/m ²	Hotelzimmer	ca. 23 m ²	
		W	1.425 bis 1.525 EUR/m ²	Kernstadt	130 bis 345 m ²	
	2014	W	1.165 bis 2.225 EUR/m ²	Hotelzimmer	ca. 17 bis 23 m ²	
		W	1.100 bis 1.275 EUR/m ²	versch. Lagen	125 bis 135 m ²	
	2015	W	1.500 bis 1.800 EUR/m²	versch. Lagen und Baujahre		
Garagen/Stellplätze (tlw. als Sonder- nutzungsrechte)	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		
2015		10.000 bis 24.000 EUR	TG-Stellplätze, je nach Lage, Alter			
		5.500 EUR	Stellplatz im Freien			

Abb. 7-23

Durchschnittspreise von Teileigentum der letzten Jahre im Stadtgebiet Darmstadt

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

8 BODENRICHTWERTE

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. 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 2016 zum Stichtag 01.01.2016 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 kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig 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 nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung des Bodenwerts unter Berücksichtigung von Nr. 4.3.2 der Vergleichswertrichtlinie vorzunehmen.

Folgende Trends sind hervorzuheben:

- Der Wertunterschied zwischen den sehr guten und den mäßigen Lagen hat weiter zugenommen.
- Die Richtwerte von Wohnbauland im Stadtbereich Darmstadt liegen in einer Spanne von 290,- bis 760,- EUR/m². Sie wurden teilweise bis zu 15 % angehoben.
- Die höchsten Werte für gemischte Bauflächen befinden sich in der City. Dort ist die Ia-Lage mit 5.500,- EUR/m² und die Ib-Lage mit 3.200,- EUR/m² bewertet. Die Randlage der City ist mit 1.600,- EUR/m² eingestuft. Außerhalb der Innenstadt liegen die Werte für gemischte Bauflächen meistens zwischen 390,- und 600,- EUR/m².
- Die Werte für unbebaute Gewerbeflächen blieben unverändert und sind je nach Lage zwischen 155,- und teilweise bis 500,- EUR/m² ausgewiesen.
- Der Richtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurde in der Gemarkung Darmstadt und im Stadtteil Arheilgen auf 4,- EUR/m² angehoben und liegt damit nun gleich auf mit dem von Eberstadt. Im Stadtteil Wixhausen ist der Richtwert von 3,- EUR/m² unverändert.

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 10, 100*).

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 2016/2017					
Stadtteil	Bereich	Wohnbau- fläche	Gemischte Baufläche	Gewerbl. Baufläche	Landwirt- schaftliche Fläche
		Richtwert [EUR/m²]			
Mitte	<i>City Ia-Lage</i>	-	5.500	-	-
	<i>City Ib-Lage</i>	-	3.200	-	
	<i>Cityrandlage</i>	510 - 660	600 - 1.600	500	
	<i>Hochschulviertel</i>	510 - 570	-	-	
	<i>Übriger Bereich</i>	510 - 650	800	-	
Nord	<i>Johannes-, Martinsviertel</i>	510 - 535	600	-	-
	<i>Waldkolonie</i>	200 - 475	480	180	
	<i>Mornewegviertel</i>	375	-	235 - 500	
	<i>Pallaswiesenviertel</i>	270 - 390	600	170 - 250	
	<i>Am Ziegelbusch</i>	340 - 520	430	210 - 215	
Ost	<i>Komponistenviertel</i>	690	-	-	4,00
	<i>Mathildenhöhe, Rosenhöhe</i>	560 - 760	-	-	
	<i>Übriger Bereich</i>	450 - 710	-	-	
Bessungen	<i>Paulusviertel</i>	500 - 750	-	-	-
	<i>Alt-Bessungen</i>	490 - 510	570	-	
	<i>Übriger Bereich</i>	390 - 580	-	300	
West	<i>Am Südbahnhof</i>	460	-	-	4,00
	<i>Heimstättensiedlung</i>	400 - 425	-	235	
	<i>Verlegerviortel</i>	425 - 500	390 - 460	500	
	<i>Am Kavalleriesand</i>	350	-	235 - 500	
Arheilgen	<i>Alt-Arh., Arh.-Süd, Arh.-West</i>	270 - 460	460 - 530	180 - 190	4,00
	<i>Arheilgen-Ost</i>	400	-	-	
Eberstadt	<i>Alt-Eberstadt</i>	420 - 620	535	155 - 225	4,00
	<i>Am Lämmchesberg</i>	360 - 460	-	160 - 225	
	<i>Villenkolonie</i>	475 - 630	-	-	
	<i>Am Frankenstein</i>	400 - 550	-	-	
	<i>Kirchtannensiedlung</i>	390 - 465	-	-	
Wixhausen	<i>Wixhausen-West</i>	290	-	-	3,00
	<i>Wixhausen-Ost</i>	300 - 330	-	160	
Kranichstein	<i>Kranich.-Süd, Kranich.-Nord</i>	330 - 470	-	180	4,00

Abb. 8-1

Übersicht der Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte 2016/2017 (Stichtag: 01.01.2016)

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 2015 mit den vom statistischen Bundesamt erhobenen Verbraucherpreisen und den Einkommensverhältnissen (*Bruttomonatsverdienste der Angestellten*).

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

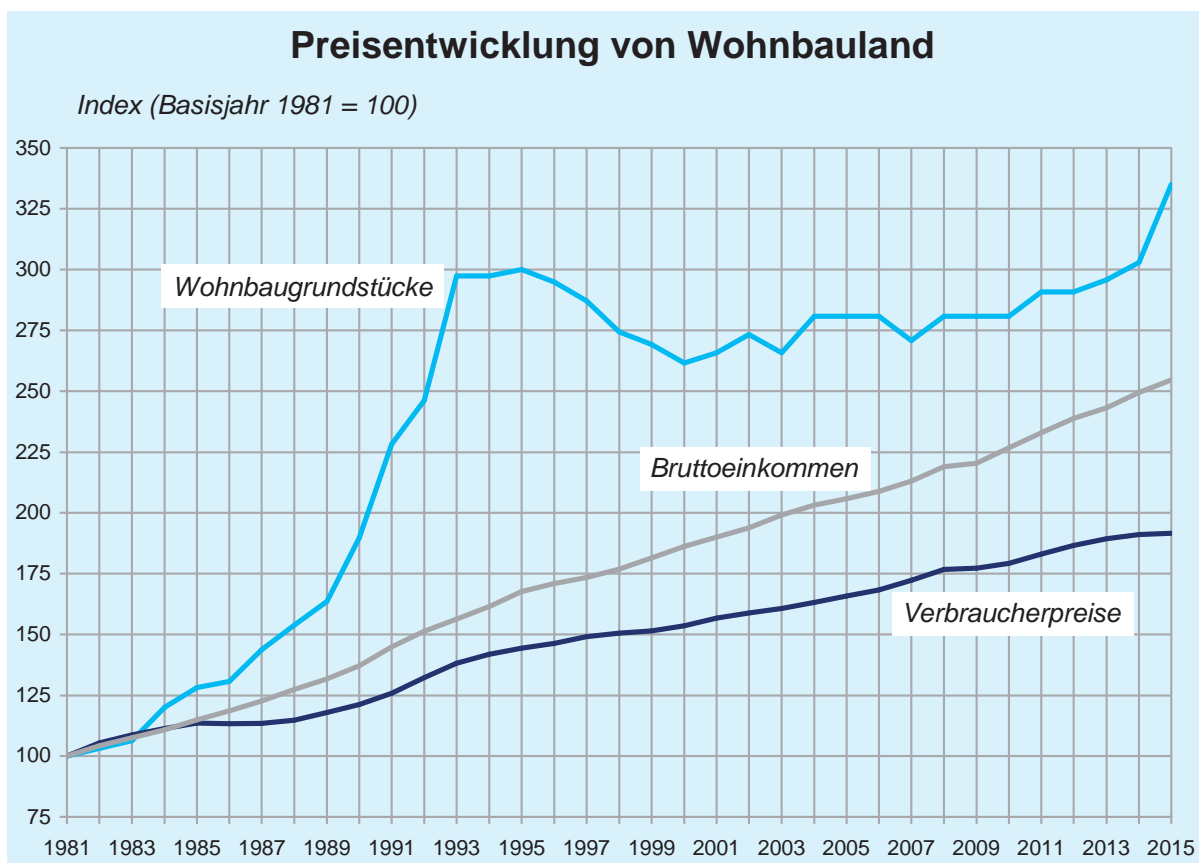


Abb. 9-1

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									
Jahr	Wohnnutzung		Mischnutzung / Gewerbliche Nutzung						
	Baujahr		Gewerblicher Anteil						
	vor 1950	ab 1950	bis 50 %	bis 75 %	bis 100 %				
			Wohnen mit Büros, Läden, Dienstleistung	Bürogebäude	Einkaufsmärkte	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*)
2015	2,75	3,50	4,25*)	-	-	-	4,20*)	-	7,30*)

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					
	vor 1950	ab 1950	bis 50 %	bis 75 %	bis 100 %			
			Wohnen mit Büros, Läden, Dienstleistung	Büro- gebäude	Einkaufs- märkte	Geschäfte Citylage	Hotels	Industrie, Werkstatt
2011	15,8*)	15,0	14,0	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*)
2015	19,1	17,2	15,5*)	-	-	-	18,3*)	9,9*)

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 Markt Anpassungsfaktoren 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. 78).

Die Markt Anpassungsfaktoren werden nach folgender Formel ermittelt:

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

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

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

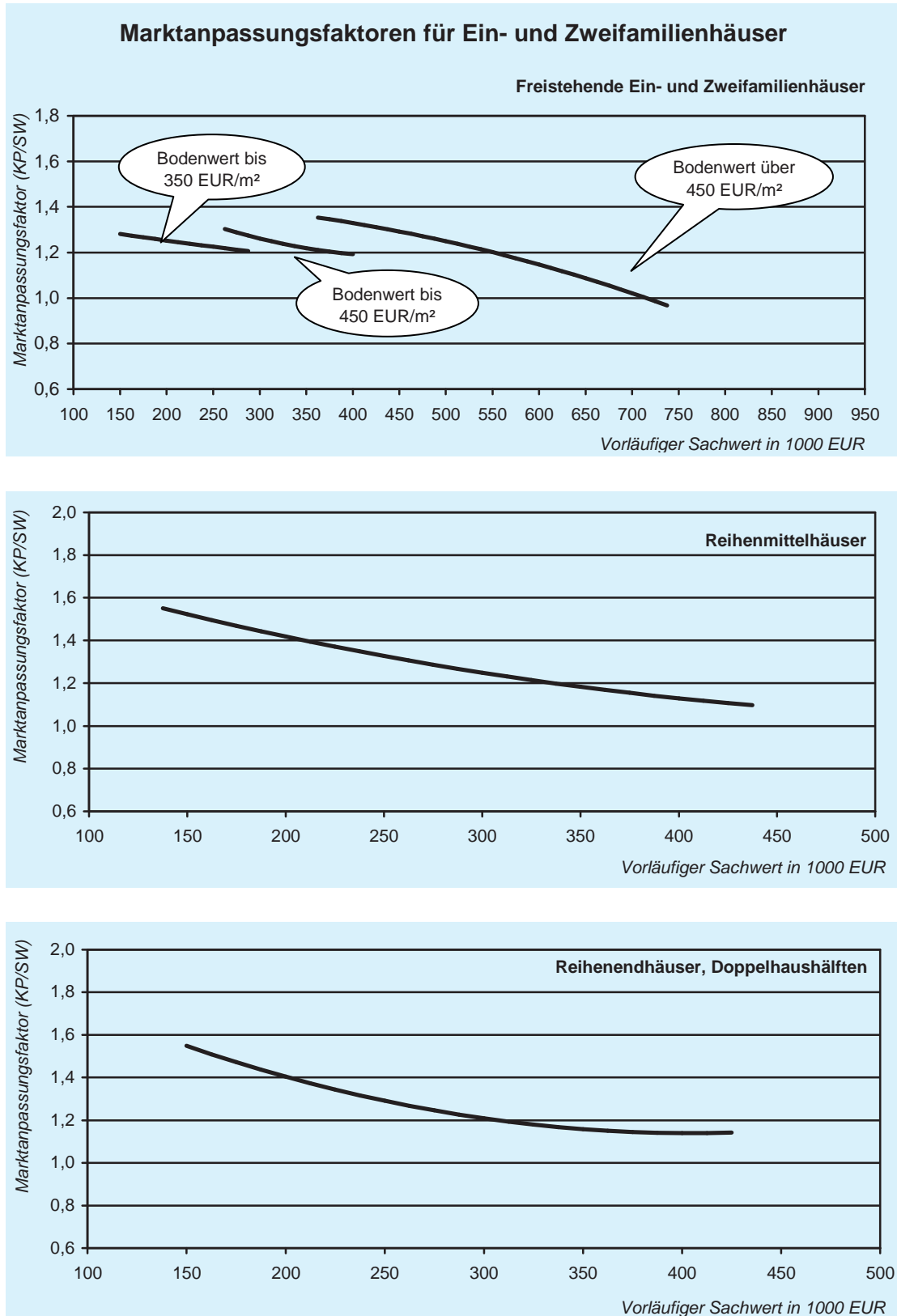


Abb. 9-4
 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Darmstadt

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 2015 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 überstieg der Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen erstmalig seit 1999 wieder das Niveau des Einkommensindex.

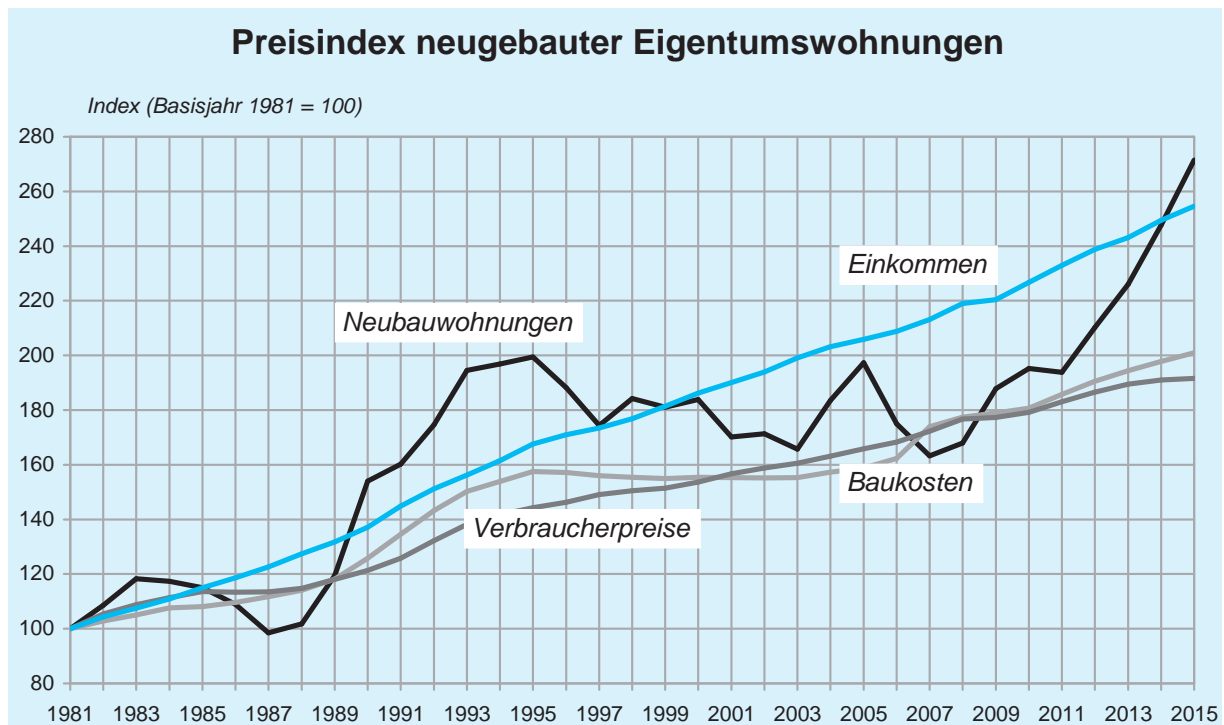


Abb. 9-5

Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen im Vergleich zu anderen Konjunkturdaten

10 VERGLEICHSAKTOREN FÜR ZWECHE DES BEWERTUNGSGESETZES

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

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

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

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

Nachfolgend sind die für das Stadtgebiet Darmstadt anzuwendenden Tabellen abgedruckt. 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).

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

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser je Quadratmeter Wohnfläche (bezogen auf eine Grundstücksgröße von 700 m ² und das Baujahr 1975)					
Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich				
	300 bis 399 EUR/m ² (350 EUR/m ²)	400 bis 499 EUR/m ² (450 EUR/m ²)	500 bis 599 EUR/m ² (550 EUR/m ²)	600 bis 699 EUR/m ² (650 EUR/m ²)	ab 700 EUR/m ²
	Vergleichsfaktor [EUR/m ²]				
100	3.249	3.979			
110	3.009	3.673			
120	2.809	3.418			
130	2.640	3.203			
140	2.496	3.018			
150	2.370	2.857			
160	2.260	2.717			
170	2.164	2.593			
180	2.077	2.483			
190	2.000	2.385			
200	1.931	2.296			
210	1.868	2.216			
220	1.811	2.143			
230	1.759	2.077			
240	1.711	2.016			
250	1.668	1.960			

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

Anpassungskoeffizienten der Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser							
Grundstücks- größe [m ²]	Baujahrgruppe						
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
	Anpassungskoeffizient						
300	0,68	0,76	0,84	0,93	1,01	1,09	1,09
400	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,12
500	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,16
600	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,20
700	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,24
800	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,28
900	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,32
1.000	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,36	1,36
1.100	0,99	1,07	1,16	1,24	1,32	1,40	1,40
1.200	1,03	1,11	1,19	1,27	1,35	1,43	1,43

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

2.260 EUR/m²	×	0,96	×	156 m²	=	338.458 EUR
Vergleichsfaktor (Grundwert) <i>Abb. 10-1</i>	×	Anpassungskoeffizient <i>Abb. 10-2</i>	×	Wohnfläche	=	Vergleichswert

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften je Quadratmeter Wohnfläche (bezogen auf eine Grundstücksgröße von 300 m ² und das Baujahr 1985)					
Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich				
	300 bis 399 EUR/m ² (350 EUR/m ²)	400 bis 499 EUR/m ² (450 EUR/m ²)	500 bis 599 EUR/m ² (550 EUR/m ²)	600 bis 699 EUR/m ² (650 EUR/m ²)	ab 700 EUR/m ²
	Vergleichsfaktor [EUR/m ²]				
80	2.961	3.519	4.077		
90	2.718	3.214	3.710		
100	2.523	2.970	3.417		
110	2.364	2.770	3.176		
120	2.231	2.604	2.976		
130	2.119	2.463	2.807		
140	2.023	2.342	2.661		
150	1.940	2.238	2.535		
160	1.867	2.146	2.425		
170	1.803	2.065	2.328		
180	1.745	1.994	2.242		
190	1.694	1.929	2.164		
200	1.648	1.872	2.095		

Abb. 10-3
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Anpassungskoeffizienten der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften							
Grundstücksgröße [m ²]	Baujahrguppe						
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	ab 2010 (2015)
	Anpassungskoeffizient						
100	0,61	0,69	0,77	0,85	0,94	1,02	1,10
150	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,14
200	0,68	0,76	0,85	0,93	1,01	1,09	1,17
250	0,72	0,80	0,88	0,96	1,05	1,13	1,21
300	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24
350	0,79	0,87	0,95	1,04	1,12	1,20	1,28
400	0,83	0,91	0,99	1,07	1,15	1,24	1,32
450	0,86	0,95	1,03	1,11	1,19	1,27	1,35
500	0,90	0,98	1,06	1,15	1,23	1,31	1,39

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

2.463 EUR/m²	×	0,96	×	125 m²	=	295.560 EUR
Vergleichsfaktor (Grundwert) <i>Abb. 10-3</i>	×	Anpassungskoeffizient <i>Abb. 10-4</i>	×	Wohnfläche	=	Vergleichswert

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen je Quadratmeter Wohnfläche				
Baujahr	Bodenrichtwertbereich			
	200 bis 299 EUR/m ² (250 EUR/m ²)	300 bis 399 EUR/m ² (350 EUR/m ²)	400 bis 499 EUR/m ² (450 EUR/m ²)	500 bis 599 EUR/m ² (550 EUR/m ²)
	Vergleichsfaktor [EUR/m ²]			
1980 - 1989 (1985)	1.371	1.681	1.991	2.302
1990 - 1999 (1995)	1.676	1.987	2.297	2.607
2000 - 2009 (2005)	1.982	2.292	2.602	2.913
ab 2010 (Erstbezug)	2.495	2.876	3.257	3.638

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						
2.297 EUR/m ²	×	71 m ²	=	163.087 EUR		
Vergleichsfaktor Abb. 10-5	×	Wohnfläche	=	Vergleichswert		
Stellplatz						
10.000 EUR/m ²	×	1	=	10.000 EUR		
Vergleichsfaktor Abb. 10-6	×	Anzahl	=	Vergleichswert		

Hinweis: Herausgeber der Broschüre „Vergleichsfaktoren der Gutachterausschüsse des Landes Hessen 2016“ 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. 100 und 102).

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	Abstellfläche	
EUR/m²				
6,00 - 13,00 Details s. unten	1-A-Lage: 1-B-Lage	bis 80,00 7,00 - 23,00	4,00 - 6,50	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 - 13,00	
Verlegersviertel Berliner Allee, Havelstr., Holzhofallee, Birkenweg, Spreestr.	8,90 - 9,50	9,00 - 10,00	10,40 - 13,00	
Telekom-City Hilpertstraße, Am Kavalleriesand bis Rheinstraße	8,80 - 9,50	9,00 - 11,00	11,50 - 13,00	
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, Mornewegstr., Goebelstr., untere Rheinstr.	9,00 - 9,50	9,00 - 10,00	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 - 8,50	8,50 - 10,00	
Bessungen/Eberstadt (Darmstadt Süd) Heidelberger Str., Eschollbrücker Str., Bessunger Str., Uhlandstr.	8,50 - 9,50	8,50 - 10,00	9,80 - 12,50	

Abb. 11-1

Gewerbliche Mieten in Darmstadt (Stand Juli 2015)

Quelle: IHK Darmstadt (www.darmstadt.ihk.de) – Abdruck ohne Gewähr

Laut Mietspiegel der IHK zählen Standardflächen bis ca. 120 m² Verkaufsfläche zu Einzelhandelsflächen, wobei Flächen in Einkaufszentren nicht berücksichtigt werden.

Als Büroflächen gelten Flächen, auf denen typische Schreibtisch Tätigkeiten durchgeführt werden und die auf 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.

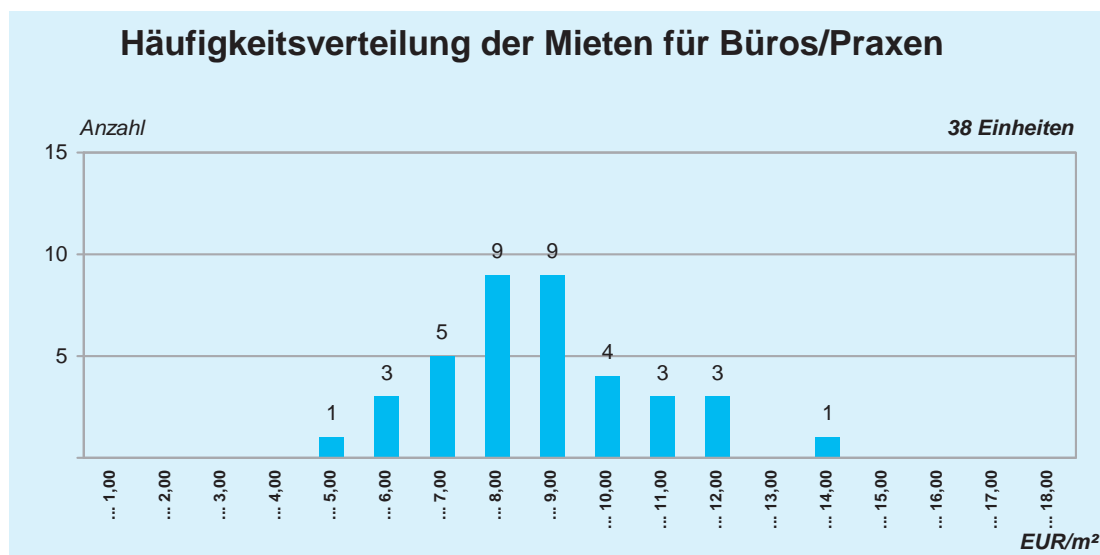


Abb. 11-2

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:

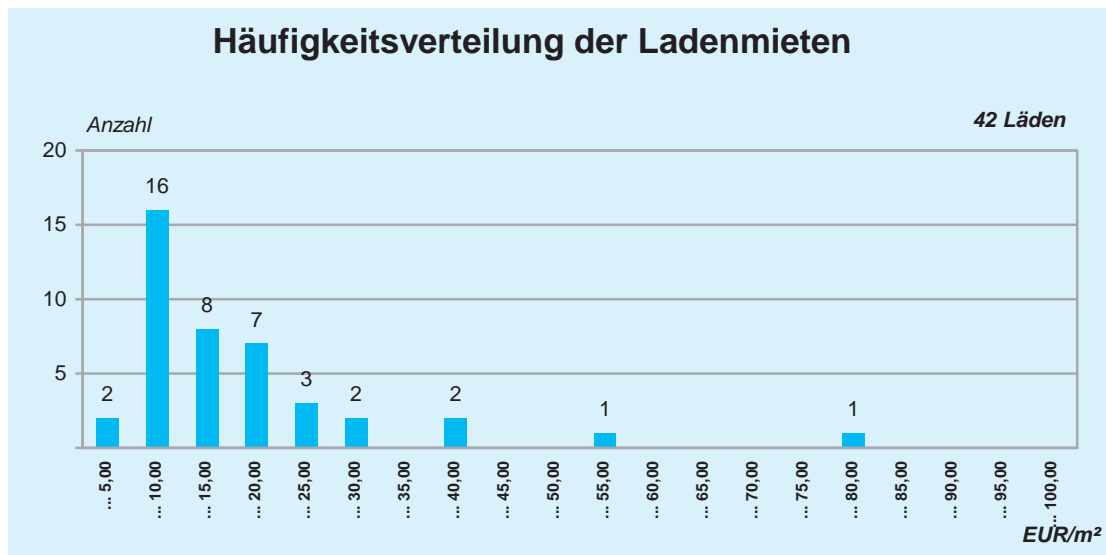


Abb. 11-3

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 2016 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 durch Fortschreibung des Mietspiegels 2014 nach § 558 d (2) des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ein qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen erstellt. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in Darmstadt.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. 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 dem Menüpunkt „Leben in Darmstadt“ in 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	
	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne
Wohnfläche	Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*	
m ²	EUR/m ²													
20	12,58	9,67												
25	10,67	8,34	12,15	9,82										
30	9,49	7,55	10,72	8,78										
35	8,73	7,07	9,79	8,13										
40	8,23	6,78	9,16	7,70	8,89	7,44								
45	7,90	6,61	8,72	7,43	8,49	7,19								
50	7,68	6,52	8,42	7,26	8,21	7,05								
55	7,55	6,49	8,22	7,17	8,03	6,97	6,95	5,89	5,63	4,58				
60	7,48	6,51	8,10	7,13	7,92	6,95	6,92	5,95	5,72	4,75	7,69	6,72	6,49	5,52
65	7,45	6,55	8,02	7,12	7,86	6,96	6,94	6,04	5,83	4,93	7,64	6,75	6,53	5,64
70			7,98	7,15	7,83	7,00	6,98	6,14	5,95	5,11	7,63	6,80	6,60	5,77
75			7,97	7,20	7,83	7,06	7,04	6,26	6,07	5,30	7,65	6,87	6,69	5,91
80			7,99	7,26	7,86	7,13	7,11	6,38	6,21	5,48	7,68	6,96	6,78	6,06
85			8,02	7,34	7,90	7,21	7,19	6,51	6,34	5,66	7,73	7,05	6,89	6,20
90			8,07	7,42	7,95	7,30	7,28	6,64	6,48	5,84	7,80	7,15	6,99	6,35
95			8,12	7,51	8,01	7,40	7,38	6,77	6,62	6,01	7,86	7,25	7,11	6,49
100			8,18	7,60	8,08	7,49	7,48	6,90	6,76	6,18	7,94	7,36	7,22	6,64
105					8,15	7,59	7,58	7,02	6,89	6,34	8,02	7,46	7,33	6,78
110					8,22	7,69	7,68	7,15	7,02	6,49	8,10	7,57	7,44	6,91
115					8,30	7,79	7,78	7,27	7,15	6,64	8,18	7,67	7,55	7,04
120					8,37	7,89	7,87	7,39	7,27	6,79	8,26	7,77	7,66	7,17
125					8,44	7,98	7,97	7,50	7,39	6,92	8,33	7,87	7,76	7,29
130					8,52	8,07	8,06	7,61	7,50	7,05	8,41	7,96	7,86	7,41
135					8,58	8,15	8,14	7,71	7,61	7,18	8,48	8,05	7,95	7,52
140					8,65	8,23	8,22	7,81	7,71	7,29	8,55	8,14	8,04	7,62
145					8,71	8,31	8,30	7,90	7,80	7,40	8,62	8,22	8,12	7,72
150					8,77	8,38	8,37	7,98	7,89	7,50	8,68	8,29	8,20	7,81

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	
	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne
Wohnfläche	Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*		Standardgrundaussstattung*	
m ²	EUR/m ²													
15	20,49	16,61												
20	15,96	13,06	17,82	14,91										
25	13,37	11,05	14,85	12,53										
30	11,74	9,81	12,98	11,04										
35	10,66	9,00	11,72	10,06										
40	9,92	8,47	10,85	9,39	10,58	9,13								
45	9,40	8,11	10,23	8,93	9,99	8,70								
50	9,04	7,87	9,78	8,61	9,57	8,40								
55	8,78	7,72	9,45	8,40	9,26	8,20	8,18	7,12	6,86	5,81				
60	8,61	7,64	9,22	8,25	9,05	8,08	8,05	7,08	6,85	5,88	8,82	7,85	7,62	6,65
65	8,49	7,59	9,06	8,16	8,90	8,00	7,98	7,08	6,87	5,97	8,69	7,79	7,58	6,68
70			8,95	8,12	8,80	7,96	7,94	7,11	6,91	6,08	8,60	7,77	7,57	6,74
75			8,87	8,10	8,73	7,96	7,94	7,16	6,98	6,20	8,55	7,78	7,59	6,81
80			8,83	8,11	8,70	7,97	7,95	7,23	7,05	6,33	8,53	7,80	7,63	6,90
85			8,82	8,13	8,69	8,01	7,99	7,30	7,14	6,46	8,53	7,85	7,68	7,00
90			8,82	8,17	8,70	8,05	8,04	7,39	7,23	6,59	8,55	7,90	7,75	7,10
95			8,83	8,22	8,72	8,11	8,09	7,48	7,33	6,72	8,58	7,96	7,82	7,20
100			8,86	8,28	8,75	8,17	8,15	7,57	7,43	6,85	8,62	8,03	7,89	7,31
105					8,79	8,24	8,22	7,67	7,54	6,98	8,66	8,11	7,97	7,42
110					8,84	8,31	8,29	7,76	7,64	7,11	8,71	8,18	8,06	7,53
115					8,88	8,38	8,36	7,86	7,74	7,23	8,76	8,26	8,14	7,63
120					8,93	8,45	8,44	7,95	7,84	7,35	8,82	8,34	8,22	7,73
125					8,99	8,52	8,51	8,04	7,93	7,46	8,88	8,41	8,30	7,83
130					9,04	8,59	8,58	8,13	8,02	7,57	8,93	8,48	8,38	7,93
135					9,09	8,65	8,64	8,21	8,11	7,68	8,98	8,55	8,45	8,02
140					9,13	8,72	8,71	8,29	8,19	7,78	9,04	8,62	8,52	8,11
145					9,18	8,78	8,77	8,37	8,27	7,87	9,08	8,68	8,59	8,19
150					9,22	8,83	8,82	8,44	8,34	7,95	9,13	8,74	8,65	8,26

Abb. 11-4

Durchschnittliche Nettomieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser

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

Ohne Standardgrundaussstattung: Wohnung ohne Gebäude- oder Etagen-Zentralheizung oder ohne wohnungseigener Innentoilette oder ohne wohnungseigenem Bad

Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt, Mietspiegel für Darmstadt 2016, 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		Zuschläge/ Abschläge
Modernisierungen rechtfertigen keine Umgruppierung beim Baujahr, sondern sind über die Zuschläge für energetische Beschaffenheit und Modernisierungen zu berücksichtigen		
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-Grundausrüstung: Außentoilette ODER fehlendes Badezimmer ODER fehlende Heizung ODER Holz-/Kohle-/Öleinzelföfen (nur bei Wohnungen OHNE Standardgrundausrüstung 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 gebranntem 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 geformtem 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: <input type="checkbox"/> Zwei oder mehr Radabstellplätze pro Etagenwohnung <input type="checkbox"/> innerhalb des Wohngebäudes oder eines sonst. Gebäudes bzw. einer überdeckten baulichen Anlage in max. 30 m Entfernung <input type="checkbox"/> vor Diebstahl und Witterungseinfluss geschützt <input type="checkbox"/> 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): <input type="checkbox"/> Passivhausstandard ODER <input type="checkbox"/> 3-Scheiben-Verglasung ODER <input type="checkbox"/> Nutzung regenerativer Energien (Wärmepumpe, thermische Solaranlage) ODER <input type="checkbox"/> Besonders gute Außenwanddämmung (mindestens 13 cm Dämmstoffstärke oder U-Wert höchstens 0,26) ODER <input type="checkbox"/> Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m ² a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m ² a Endenergie ohne Warmwasser)		+4%
Verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit (Baujahr bis 1977): <input type="checkbox"/> mindestens 6 Maßnahmenpunkte aus Tabelle 4 ODER <input type="checkbox"/> Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 200 kWh/m ² a Endenergie mit Warmwasser bzw. 173 kWh/m ² a Endenergie ohne Warmwasser)		+3%
Umfangreich verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit (Baujahr bis 1977): Zuschlag nicht kombinierbar mit der verbesserten energetischen Gebäudebeschaffenheit <input type="checkbox"/> Passivhausstandard ODER <input type="checkbox"/> mindestens 12 Maßnahmenpunkte aus Tabelle 4 ODER <input type="checkbox"/> Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m ² a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m ² a Endenergie ohne Warmwasser)		+7%

□ Fortsetzung nächste Seite □

<i>Mietspiegel</i> <i>Tabelle 2</i>	Zuschläge/Abschläge zur Nettomiete (Fortsetzung)	Zuschläge
Modernisierung		
Vollständige – rohbaugleiche – Modernisierung des Gebäudes		
Zuschlag nicht kombinierbar mit der grundlegenden Badezimmermodernisierung		
<input type="checkbox"/>	Modernisierung innerhalb der letzten 5 Jahre,	
<input type="checkbox"/>	die zu einem Zustand führt, der einem Neubau vergleichbar ist, und	+14%
<input type="checkbox"/>	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)	
Grundlegende Badezimmermodernisierung		
<input type="checkbox"/>	bezieht sich bei mehreren Bädern mindestens auf das besser/umfangreicher ausgestattete Bad	
<input type="checkbox"/>	innerhalb der letzten 10 Jahre MIT	+4%
<input type="checkbox"/>	zeitgemäßer Neuverfliesung bzw. Wand- und Fußbodengestaltung UND	
<input type="checkbox"/>	Erneuerung der Sanitärobjekte	

Abb. 11-5

Durchschnittliche monatliche Zu- und Abschläge zur Nettomiete
 Quelle: Wissenschaftsstadt Darmstadt, *Mietspiegel für Darmstadt 2016*, 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 der 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.

<i>Mietspiegel</i> <i>Tabelle 4</i>	Maßnahmen zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (Baualter bis 1977)	Maßnahmenpunkte
Dämmung		
	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		
	Einbau Zwei-Scheiben-Isolierverglasung	2
	Einbau Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)	3
	Einbau Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung („Passivhausfenster“)	4
Haustechnik		
	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 2016*, Tabelle 4

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

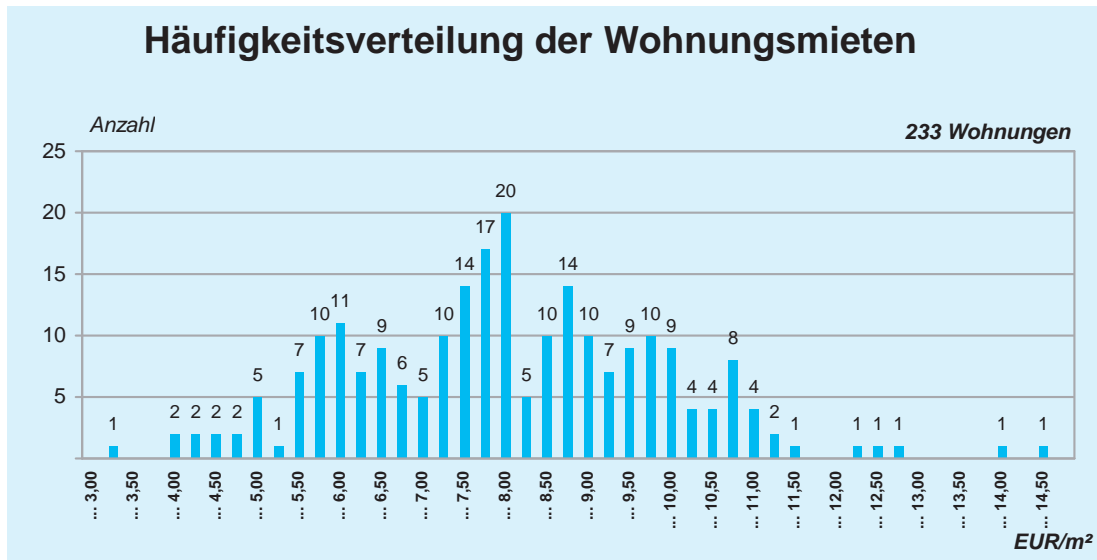


Abb. 11-7
Verteilung der Wohnungsmieten aus Erhebungen der letzten beiden Jahre in Darmstadt
Quelle: Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Für Stellplätze konnte folgendes Mietenspektrum ermittelt werden:

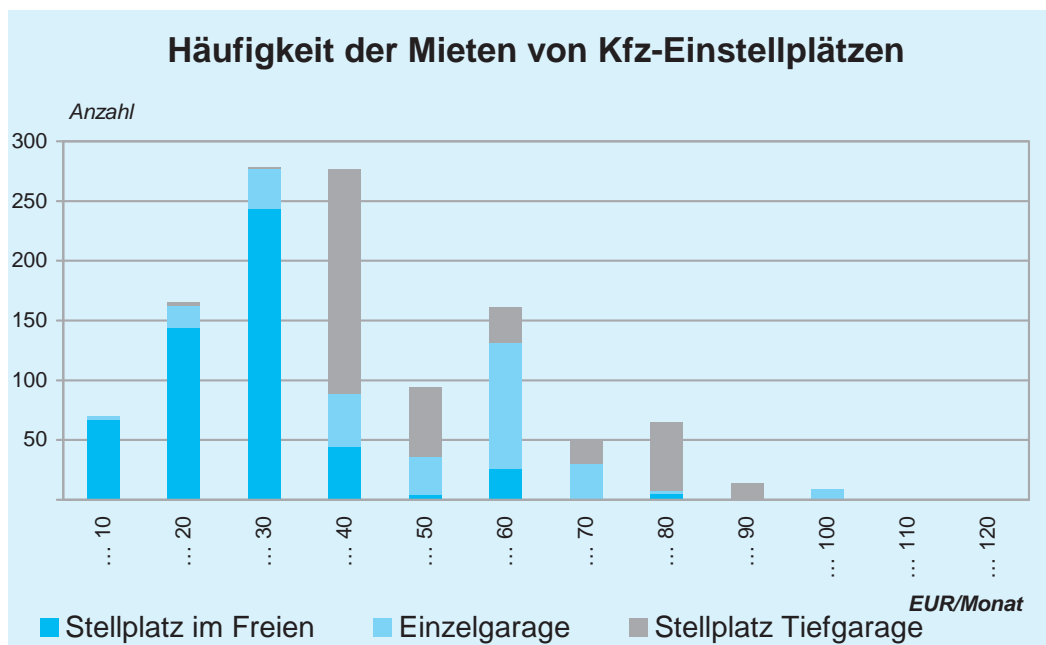


Abb. 11-8
Verteilung der Stellplatzmieten aus Erhebungen der letzten beiden Jahre in Darmstadt
Quelle: Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

12 SONSTIGE ANGABEN

Von Jahresbeginn bis Anfang April 2016 gingen 326 Verträge zur Übernahme in die Kaufpreissammlung ein. Davon wurden bis Redaktionsschluss 147 Fälle ausgewertet (Abb. 12-1).

Ausblick 2016 - Auswertungsstand 21.03.2016					
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016
Allgemeine Daten					
Registrierte Veräußerungen			Anzahl		
insgesamt	1.757	1.773	1.479	1.419	147
dar. Wohnungseigentum	1.128	1.202	888	855	82
dar. bebaute Grundstücke	455	427	429	441	58
dar. unbeb. Grundstücke	174	144	162	123	7
Geldumsatz			Mio. EURO		
insgesamt	542,03	639,66	669,82	573,03	32,44
dar. Wohnungseigentum	167,97	208,77	159,36	170,54	10,21
dar. bebaute Grundstücke	346,76	375,70	475,19	363,02	20,32
dar. unbeb. Grundstücke	27,29	55,18	35,27	39,47	1,91
Bebaute Grundstücke					
Anzahl/Mittelpreis in 1000 EUR					
Reihenmittelhäuser	57/321	41/338	31/304	34/317	4/326
dar. Neubauten	18/366	9/434	-/-	*/517	-/-
Reihenendhäuser	24/399	29/376	16/317	18/398	*/399
dar. Neubauten	8/454	6/515	*/360	-/-	-/-
Doppelhaushälften	42/385	49/358	35/321	31/322	4/395
dar. Neubauten	12/568	9/562	*/477	-/-	-/-
Freistehende EFH	86/406	77/441	74/424	104/481	9/432
Zweifamilienhäuser	21/432	19/430	27/407	25/466	*/515
Mehrfamilienhäuser	49/633	39/578	44/608	36/757	5/569
Gemischt genutzte Gebäude	21/835	21/2097	17/699	22/1103	*/550
Gewerblich genutzte Gebäude	28/6574	26/7151	20/10148	27/4436	*/2024
Bodenpreise					
Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²					
Wohnbauflächen	42/422	50/550	47/546	30/611	*/914
Gewerbeflächen	*/537	7/272	4/176	5/271	-/-
Landwirtschaftl. Flächen	27/3,59	12/3,42	26/4,00	27/4,57	-/-
Gartenland	6/26	12/15	9/17	10/12	*/3,5
Eigentumswohnungen					
Anzahl/Quadratmeterpreis in EUR/m²					
Erstverkäufe Neubau	233/3074	385/3303	202/3602	185/3966	7/3879
Erstverkäufe Umwandlung	159/1981	187/1954	143/2173	108/2370	26/2022
Wiederverkäufe	482/1909	429/2068	385/2255	407/2346	17/2553

Abb. 12-1

Ausblick auf den Darmstädter Immobilienmarkt 2016

*) Anm.: weniger als 3 Fälle

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Mitglieder

<i>Vorsitzender:</i>	Dipl.-Ing. Lothar Ehl-Theis
<i>Stellv. Vorsitzende:</i>	Dipl.-Ing. Norbert Bickelhaupt Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Krichbaum
<i>Weitere Mitglieder:</i>	
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, <i>Geschäftsstellenleitung</i>	06151 13-2620
Dipl.-Geogr. Martina Jahnel, <i>Statistische Basisdaten</i>	06151 13-2147
Dipl.-Ing. (FH) Heiko Meyer, <i>Allgemeine Auskünfte</i>	06151 13-2619
Monika Luft, <i>Allgemeine Auskünfte</i>	06151 13-2116
<i>Telefax:</i>	06151 13-3684
<i>E-Mail:</i>	info@gaa-darmstadt.de

Adressen

<i>Hausanschrift:</i>	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses befindet sich beim Stadtvermessungsamt im Technischen Stadthaus Bessunger Straße, Bessunger Str. 125, Block F, 64295 Darmstadt, 1. OG, Zimmer 20	
<i>Straßenbahn:</i>	Linien 1, 6, 7, 8	Haltestelle: Bessunger Straße
<i>Sprechzeiten:</i>	Dienstag und Freitag:	8:00 - 12:00 Uhr
	Mittwoch:	14:00 - 16:00 Uhr
	und nach Vereinbarung	
<i>Postanschrift:</i>	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,-
<i>zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer</i>		
2 Schriftliche Richtwertauskünfte		20,- EUR je Richtwert
3 Richtwertübersichtskarte 1 : 15.000		50,- 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	Tel.: 069 212-36781
Stadtvermessungsamt	Fax: 069 212-30782
Kurt-Schumacher-Straße 10	gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
60311 Frankfurt am Main	www.gutachterausschuss.frankfurt.de

Stadt OFFENBACH AM MAIN

c/o Magistrat der Stadt	Tel.: 069 8065-2881
Stadtvermessungsamt	Fax: 069 8065-2981
Berliner Straße 60	gutachterausschuss@offenbach.de
63065 Offenbach am Main	www.offenbach.de

Landeshauptstadt WIESBADEN

c/o Magistrat der Stadt	Tel.: 0611 31-6352
Tiefbau- und Vermessungsamt	Fax: 0611 31-4976
Gustav-Stresemann-Ring 15	gutachterausschuss@wiesbaden.de
65189 Wiesbaden	www.wiesbaden.de

**Stadt BENSHEIM • Landkreis DARMSTADT-DIEBURG • Stadt DIETZENBACH •
 Landkreis GROß-GERAU • Stadt HEPPENHEIM • Stadt LAMPERTHEIM •
 Stadt NEU-ISENBURG • ODENWALDKREIS • Landkreis OFFENBACH •
 Stadt VIERNHEIM**

c/o Amt für	Tel.: 06252 127-8904
Bodenmanagement	Fax: 06252 127-8391
Heppenheim	afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de
Odenwaldstraße 6	www.gutachterausschuss.hessen.de
64646 Heppenheim	

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen

ZGGH	c/o Hessisches Landesamt	Tel.: 0611 535-5575
	für Bodenmanagement und	Fax: 0611 327605085
	Geoinformation	info.zggh@hvbg.hessen.de
	Schaperstraße 16	www.gutachterausschuss.hessen.de
	65195 Wiesbaden	

Register

- Ackerland 41 ff., 79 f.
 Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse 102
 Arbeitnehmer 26
 Arbeitslosigkeit 26
 Altersgruppen der Marktteilnehmer 35 ff.
- Bauerwartungsland 41 ff.
 Baufertigstellungen 25
 Baugenehmigungen 25
 Baukostenindex 87
 Bebaute Grundstücke
 - Durchschnittspreise von Neubauten 54
 - Entwicklung der Verkäufe 46 f.
 - Ertragsfaktoren 84
 - Flächenumsätze 29 f., 50
 - Geldumsätze 29 f., 48
 - Gliederung nach Baujahren 53
 - Gliederung nach Grundstücksgrößen 51
 - Gliederung nach Kaufpreishöhen 49
 - Gliederung nach Stadtteilen 52
 - Grundstücksgrößen von Wohngrundstücken 51
 - Liegenschaftszinssätze 82 f.
 - Marktanpassungsfaktoren 85 f.
 Bevölkerungsstatistik 25
 Bewertungsgesetz 88
 Bodenpreise 43 f.
 Bodenpreisindex 81
 Bodenrichtwerte
 - im Internet 10, 79
 - Richtwertauskünfte 10, 100 f.
 - Richtwertkarten 10, 101
 - Tabellenübersicht der Richtwerte 80
 - Fragen zu Bodenrichtwerten 16 f.
 Büros 76 f.
- Chronik 2015 21 ff.
- Darmstadt-Chronik 2015 21 ff.
 Demografische Analyse der Marktteilnehmer
 - Einfamilienhausmarkt 35 ff.
 - Wohnungseigentumsmarkt 38 ff.
- Doppelhaushälften
 - Gesamtüberblick 47, 49 ff.
 - Grundstücksgrößen 51
 - Marktanpassungsfaktoren 85 f.
 - Neubauten 54
 - Vergleichsfaktoren 88 ff.
- Eigentumsübergänge, Entwicklung 28
 Eigentumswohnungen
 - Einfamilienhäuser in Wohnungseigentum 70 f.
 - Erstverkäufe 61 f., 63 ff., 73
 - Häufigkeit der Kaufpreishöhen 59
 - Häufigkeit der Quadratmeterpreise 59 f.
 - Häufigkeit der Wohnungsgrößen 57
 - Mittelpreise 61, 64 f., 67 ff., 73 f.
 - Neubau 39, 61 f., 73
 - Stellplätze beim Wohnungseigentum 61, 63, 66, 76 f.
 - Streuung der Preise 59 f.
- Umsatzentwicklung 56, 73
 - Umwandlung 39, 63 ff., 73
 - Vergleichsfaktoren 88 ff.
 - Wiederverkäufe 39, 66 ff.
 - Zusammenfassung 73
 Einfamilienhäuser 35, 46 ff., 70 f., 85 f., 88 ff.
 Einstellplätze 61, 63, 66, 76 f., 88 ff.
 Einwohnerzahlen 25, 34
 Erbbaurecht 27
 Ertragsfaktoren 84
 Erwerbergruppen 35 ff.
- Finanzämter 15, 88
 Flächenumsatz
 - bebauter Grundstücke 29 f., 51
 - Gesamtumsatz aller Veräußerungen 29 f.
 - unbebauter Grundstücke 29 f., 42
 - Wohnflächen bei Eigentumswohnungen 29 f., 56, 73
 Fremdenverkehr 26
- Gartenland 41 ff.
 Gaststätten 76 f.
 Gebühren 10, 101
 Geldumsatz
 - bebauter Grundstücke 29 f., 48
 - bei Eigentumswohnungen 29 f., 56, 73
 - Gesamtumsatz aller Veräußerungen 29 f.
 - unbebauter Grundstücke 29 f.
 Gemischt genutzte Gebäude 46 ff., 82 ff.
 Gemischte Bauflächen 41 ff., 79 f.
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 9, 11 f., 100
 Geschossflächenzahl 16, 78
 Gewerblich genutzte Gebäude 46 ff., 82 ff.
 Gewerbliche Bauflächen 41 ff., 79 f.
 Gewerbliche Mieten 92 f.
 Gutachten 9, 12 f., 101
 Gutachterausschuss
 - Aufgaben 9
 - Geschäftsstelle 9, 11 f., 100
 - Rechtsgrundlagen 9, 11
 - Zusammensetzung 100
 Gutachterausschüsse, Anschriften 100, 102
- Herkunft der Marktteilnehmer 35 ff.
 Homepage 9, 94, 100
- IHK Darmstadt 92 f.
 Immobilienmarkt 2015, Kurzübersicht 7
 Immobilienmarkt 2016, Ausblick 99
 Impressum 2
 Index
 - Baukosten 87
 - Einkommen 81, 87
 - Preise von Neubauwohnungen 87
 - Preise von Wohnbauland 81
 - Verbraucherpreise 81, 87
 Inhaltsverzeichnis 3 f.
 Internet 9 f., 94, 79, 92, 100

- Kapitalisierungszinssätze 82 f.
Karten
- Lage Darmstadt in Südhessen 18
- Statistische Bezirke 34
Kaufpreishöhen
- bebauter Grundstücke 49
- Eigentumswohnungen 59
Kaufpreissammlung 9, 12, 31
Kaufverträge 27, 31 f.
Kfz-Einstellplätze s. Einstellplätze
Kultur, Kunst in Darmstadt 19
- Läden 76 f.
Landwirtschaftliche Flächen 41 ff., 79 f.
Lebenshaltungskosten s. Verbraucherpreise
Liegenschaftszinssätze 82 f.
- Maklerformel 84
Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte 85 f.
Marktteilnehmer, demografische Analyse 35 ff.
Mehrfamilienhäuser 46 ff., 82 ff.
Mieten (Wohnen, Gewerbe) 92 ff.
Mietspiegel, Gewerbe (IHK Darmstadt) 92 f.
Mietspiegel, Wohnen 94 ff.
Mischgebiet 41 ff., 79 f.
- Neubauwohnungen
- Durchschnittsgröße 61, 73
- Index 87
- Mittelpreise, Preisentwicklung 58, 61 f., 73
- Streuung der Preise 59 f.
- Umsätze 56, 73
- Praxisräume 76 f.
Preisentwicklungen
- bebauter Grundstücke 47
- Eigentumswohnungen 58, 62., 65, 70, 75
- unbebauter Grundstücke 43 f., 81
- Reihen(mittel)häuser
- Gesamtüberblick 47, 49 ff.
- Grundstücksgrößen 51
- Marktanpassungsfaktoren 85 f.
- Neubauten 54
- Vergleichsfaktoren 88 ff.
Richtwerte s. Bodenrichtwerte
- Sachwertfaktoren s. Marktanpassungsfaktoren
Schülerzahlen 26
Stadtgebiet Darmstadt
- Größe 25
- Stadtteile 34
Stellplätze s. Einstellplätze
Studentenzahlen 26
- Teileigentum 76 f.
Tiefgaragenstellplätze 76 f.
- Umgewandelte Mietwohnungen
- Durchschnittsgröße 63, 73
- Mittelpreise, Preisentwicklung 58, 64 ff., 73
- Streuung der Preise 59 f.
- Umsätze 56, 73
Umsätze
- Flächenumsatz (gesamt) 29 f.
- Geldumsatz (gesamt) 29 f.
- Verkäufe bebauter Grundstücke 48, 50
- Verkäufe Eigentumswohnungen 56., 73
- Verkäufe unbebauter Grundstücke 41 f.
Unbebaute Grundstücke
- Bodenpreisindex 81
- Bodenrichtwerte 78 f.
- durchschnittliche Bodenpreise 43 f.
- Flächenumsatz 29 f., 42
- Nutzungen 41
- Streuung der Preise von Wohnbauland 46
- Veräußerergruppen 35 ff.
Verbraucherpreise 81, 87
Vergleichsfaktoren 88 ff.
Verkäufe je 1000 Einwohner 32 f.
Verkäufe, gesamt 27, 31 f.
- Wertermittlung 14 f.
Wertgutachten 9 f., 101
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 16, 78
Wiederverkäufe bei Eigentumswohnungen
- Durchschnittsgröße 66, 73
- Mittelpreise, Preisentwicklung 58, 67 ff., 73 f.
- Streuung der Preise 59 f.
- Umsätze 56, 73
Wirtschaftsstandort Darmstadt 17
Wissenschaftsstadt Darmstadt 17
Wohnbauflächen
- Flächenumsatz 42
- Index 81
- Mittelpreise 43 f.
- Richtwerte 78 f.
- Streuung der Preise 46
Wohnen in Darmstadt 20
Wohnflächen bei Eigentumswohnungen
- Durchschnitt 61, 63, 66, 72 f.
- Häufigkeit 57
- Umsätze 30, 56, 73
Wohngebäude in Darmstadt, Anzahl 25
Wohnungen in Darmstadt, Anzahl 25
Wohnungseigentum s. Eigentumswohnungen
Wohnungsmieten 94 ff.
- Zwangsversteigerungen 27
Zweifamilienhäuser
- Gesamtüberblick 47, 49 ff.
- Grundstücksgrößen 51
- Marktanpassungsfaktoren 85 f.
- Vergleichsfaktoren 88 ff.
Zentrale Geschäftsstelle (ZGGH) 10, 12, 88, 91, 102

HESSEN



Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Aus dem Inhalt:

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

