INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT 4

1 ZIELSETZUNG UND WESENTLICHE AUSSAGEN DES IMMOBILIENMARKTBERICHTES 7

2 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND ZENTRALE GESCHÄFTSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE 9

2.1 Allgemeines 9

2.2 Häufig gestellte Fragen 11

2.2.1 Fragen zu Gutachterausschuss und Geschäftsstelle 11

2.2.2 Fragen zu Gutachten 12

2.2.3 Fragen zur Wertermittlung 14

2.2.4 Fragen zu Bodenrichtwerten 16

3 WIRTSCHAFTLICHE UND KULTURELLE RAHMENDATEN 17

3.1 Wissenschaftsstadt Darmstadt - Kurzporträt 17

3.1.1 Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Kunst 17

3.1.2 Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort 17

3.1.3 Kunst und Kultur 19

3.1.4 Wohnen in Darmstadt 20

3.2 Darmstadt-Chronik 2015 21

3.3 Wirtschafts- und Bevölkerungsstatistik 25

4 ALLGEMEINE IMMOBILIENMARKTDATEN 27

4.1 Anzahl und Art der Beurkundungen 27

4.2 Geld- und Flächenumsätze 29

4.3 Anzahl der Kaufverträge 31

4.4 Demografische Analyse der Marktteilnehmer 35

4.4.1 Einfamilienhausmarkt 35

4.4.2 Wohnungseigentumsmarkt 38

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE 41

5.1 Allgemeine Entwicklung 41

5.2 Bodenpreise unbebauter Grundstücke 43

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE 46

6.1 Allgemeine Entwicklung 46

6.2 Geldumsätze und Kaufpreishöhen 48

6.3 Flächenumsätze und Grundstücksgrößen 50

6.4 Verteilung der Verkäufe auf die Stadtteile 52

6.5 Durchschnittspreise in Abhängigkeit der Baujahre 53

7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM 55
7.1 Allgemeine Entwicklung 55
7.2 Häufigkeit der Wohnungsgrößen 57
7.3 Kaufpreise von Eigentumswohnungen 58
7.3.1 Tendenzen im Jahr 2015 58
7.3.2 Häufigkeit der Kaufpreishöhen 58
7.3.3 Häufigkeit der Quadratmeterpreise 59
7.3.4 Mittelpreise von Neubauwohnungen 61
7.3.5 Mittelpreise umgewandelter Mietwohnungen beim Erstverkauf 63
7.3.6 Mittelpreise von Eigentumswohnungen beim Wiederverkauf 66
7.3.7 Einfamilienhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums 70
7.3.8 Zusammenfassung aller Verkaufsarten 72
7.4 Verkäufe von Teileigentum 76

8 BODENRICHTWERTE 78

9 WERTRELEVANTE DATEN 81
9.1 Bodenpreisindex 81
9.2 Liegenschaftszinssätze 82
9.3 Ertragsfaktoren 84
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte 85
9.5 Preisindex neugebauter Eigentumswohnungen 87

10 VERGLEICHSFAKTOREN FÜR ZWECKE DES BEWERTUNGSGESETZES 88

11 MIETEN 92
11.1 Gewerbliche Mieten 92
11.2 Wohnungs- und Stellplatzmieten 94

12 SONSTIGE ANGABEN 99
Immobilienmarkt 2016 - Ausblick 99
Gutachterausschuss Darmstadt (Mitglieder, Geschäftsstelle) 100
Gebühren 101
Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse 102
Register 103