

Bodenrichtwerte in Darmstadt 2020–2026: nominal +40,2 %, nach Abzug der Inflation +14,0 %

Seit 2022 sind die Werte zwar nominal unverändert geblieben, nach Abzug der Inflation haben sie allerdings 14,3 Prozent verloren.

Pressemitteilung vom 28.09.2026

Geänderte Angaben: Am 28.09.2026 haben wir diese Studie um neuere amtliche Bodenrichtwerte ergänzt und ihren Zeitraum entsprechend verlängert. Die wichtigsten geänderten Angaben stehen unten, jeweils mit bisherigem und neuem Wert sowie dem Grund. Auch alle übrigen Zahlen, Tabellen und Grafiken der Studie sind neu berechnet.

Nominale Veränderung im Hauptzeitraum: für 2020–2024 bisher +40,1 Prozent, für 2020–2026 jetzt +40,2 Prozent, Stand 28.09.2026. Veränderung im Hauptzeitraum nach Abzug der Inflation: für 2020–2024 bisher +18,9 Prozent, für 2020–2026 jetzt +14,0 Prozent, Stand 28.09.2026. Median der vergleichbaren Kreise und kreisfreien Städte in Hessen, nominal im Hauptzeitraum: für 2020–2024 bisher +15,2 Prozent, für 2020–2026 jetzt +16,8 Prozent, Stand 28.09.2026. Nominale Veränderung im Nachbargebiet Darmstadt-Dieburg: für 2020–2024 bisher +38,9 Prozent, für 2020–2026 jetzt +38,3 Prozent, Stand 28.09.2026. Nominale Veränderung im Nachbargebiet Offenbach: für 2020–2024 bisher +29,8 Prozent, für 2020–2026 jetzt +27,6 Prozent, Stand 28.09.2026. Hinzugekommen sind die amtlichen Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 aus dem landesweiten Datenpaket der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Hauptzeitraum und jüngerer Zeitraum enden damit nicht mehr am 01.01.2024, sondern am 01.01.2026. Auch die Vergleichswerte aus Hessen beziehen sich jetzt auf 2020–2026, also der Rang unter den vergleichbaren Kreisen und kreisfreien Städten, ihr Median und die Werte der Nachbargebiete.

+40,2 %

2020–2026 NOMINAL
Median aus 122 Zonen

+14,0 %

2020–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-14,3 %

2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 122 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Darmstadt im Median um 40,2 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 23,0 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 14,0 Prozent.

Unter 26 vergleichbaren Einheiten in Hessen ist das der höchste Wert. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Darmstadt nominal vor Landkreis Darmstadt-Dieburg und Landkreis Offenbach.

Nominal stiegen die Werte in 122 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 121 Zonen lagen über der Inflation, eine Zone blieb hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte, sondern ihr Verhältnis: Die Werte werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2020 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 140,2 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2020 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 123,0 Euro. 140,2 geteilt durch 123,0 ergibt einen realen Zuwachs von 14,0 Prozent.

Die Studie behandelt Darmstadt als eine Gemeinde. Aus der Verteilung der Bodenrichtwertzonen lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 lag der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen bei null. Dieser Zeitraum umfasst 123 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 14,3 Prozent, und 123 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 130,9 und liegt seither darunter.

Innerhalb der Stadt liegt die Obergrenze des schwächsten Zehntels der nominalen Wohnzonenveränderungen 2020 bis 2026 bei +34,1 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +47,1 Prozent.

Hinweis für Redaktionen: Grafiken sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2020 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 28.09.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS Hessen über Geoportal Hessen, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2028.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet wurden. Die beiden Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für Darmstadt zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Wie erklären Sie die Verteilung der nominalen Wohnzonenveränderungen? Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +34,1 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +47,1 Prozent.

2. Warum lag Darmstadt auf Rang 1 von 26 in Hessen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 680,0 €/m² (01.01.2020) auf 1.000,0 €/m² (01.01.2026). Was hat diesen Anstieg getragen?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner, presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS Hessen · Kostenfrei; Nutzung ohne Einschränkung oder Bedingung nach § 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dld/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.