

Bodenrichtwerte im Landkreis Darmstadt-Dieburg nach Abzug der Inflation: 2020–2024 +17,9 Prozent, 2022–2024 -2,8 Prozent

Pressemitteilung vom 09.09.2026

+38,9 %

2020–2024 NOMINAL

Median aus 215 Zonen

+17,9 %

2020–2024 NACH ABZUG DER INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

-2,8 %

2022–2024 NACH ABZUG DER INFLATION

jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2024 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 215 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Darmstadt-Dieburg im Median um 38,9 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 17,8 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 17,9 Prozent.

Die 215 verglichenen Bodenrichtwertzonen entsprechen 79,0 Prozent der 272 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen von 2020 und 62,9 Prozent der 342 von 2024. Das Ergebnis beschreibt diesen Teil der erfassten Gebiete. Der Landkreis Darmstadt-Dieburg lag in Hessen auf Rang 2 von 26 vergleichbaren Einheiten. Der Median dieser 26 Einheiten liegt 23,7 Prozentpunkte darunter. Im Nachbarschaftsvergleich liegt der Landkreis Darmstadt-Dieburg auf Rang 2 von 6 Einheiten, den Kreis selbst eingerechnet. Unter den 5 vergleichbaren Nachbareinheiten liegt eine nominal höher, liegen 3 nominal niedriger und liegt eine gleichauf.

Nominal stiegen die Werte in 215 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 199 Zonen lagen über der Inflation, 16 Zonen blieben 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 2024 nominal 138,9 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2020 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2024 bereits 117,8 Euro. 138,9 geteilt durch 117,8 ergibt einen realen Zuwachs von 17,9 Prozent.

In 23 Gemeinden reicht die reale Veränderung von +32,8 Prozent in Reinheim bis -1,0 Prozent in Groß-Umstadt. Der Wert für Reinheim beruht auf 11 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen und damit auf einer kleinen Fallzahl. Der Wert für Groß-Umstadt beruht auf 19 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen und damit auf einer kleinen Fallzahl. Groß-Umstadt blieb als einzige Gemeinde hinter der Inflation zurück.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2024 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 8,7 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 229 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 2,8 Prozent, und 158 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 118,6 und liegt seither darunter.

Für diesen Datenstand liegt keine Aufteilung nach amtlichen Quellenklassen vor.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/darmstadt-dieburg-2020-2024

Hinweis für Redaktionen: Grafiken und Kartenmaterial sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor. Auf Anfrage stellen wir Zahlen für einzelne Gemeinden Ihres Verbreitungsgebiets bereit.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2020 und 01.01.2024. Datenstand der Auswertung ist der 09.09.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS Hessen über Geoportal Hessen, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis).

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 den Landkreis Darmstadt-Dieburg 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. Warum blieb Groß-Umstadt hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag der Landkreis Darmstadt-Dieburg auf Rang 2 von 26 in Hessen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 330,0 €/m² (01.01.2020) auf 460,0 €/m² (01.01.2024). 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. 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) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.