

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Darmstadt-Dieburg 2020–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 201 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Darmstadt-Dieburg im Median um 38,3 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 12,4 Prozent.

+38,3 %

2020–2026 NOMINAL
Median aus 201 Zonen

+12,4 %

2020–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-6,5 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
jüngerer Zeitraum

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet. · grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/darmstadt-dieburg-2020-2026

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 +38,9 Prozent, für 2020–2026 jetzt +38,3 Prozent, Stand 28.09.2026.
 - Veränderung im Hauptzeitraum nach Abzug der Inflation: für 2020–2024 bisher +17,9 Prozent, für 2020–2026 jetzt +12,4 Prozent, Stand 28.09.2026.
 - Zahl der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen im Hauptzeitraum: für 2020–2024 bisher 215, für 2020–2026 jetzt 201, 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: für 2020–2024 bisher +40,1 Prozent, für 2020–2026 jetzt +40,2 Prozent, Stand 28.09.2026.
 - Nominale Veränderung im Nachbargebiet Bergstraße: für 2020–2024 bisher +28,6 Prozent, für 2020–2026 jetzt +29,8 Prozent, Stand 28.09.2026.
 - Nominale Veränderung im Nachbargebiet Groß-Gerau: für 2020–2024 bisher +38,9 Prozent, für 2020–2026 jetzt +36,4 Prozent, Stand 28.09.2026.
 - Nominale Veränderung im Nachbargebiet Odenwaldkreis: für 2020–2024 bisher +20,0 Prozent, für 2020–2026 jetzt +23,5 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.

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2020 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 201 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 0 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 201 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 38,3 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 23,0 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 12,4 Prozent. In 23 der 201 Zonen blieb die Entwicklung hinter der Inflation zurück. Die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

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 138,3 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2020 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 123,0 Euro. 138,3 geteilt durch 123,0 ergibt einen realen Zuwachs von 12,4 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 9,1 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -6,5 Prozent. Über diese vier Jahre verlief die reale Entwicklung damit in die andere Richtung als über den Hauptzeitraum 2020 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 23 Gemeinden von 27,2 Prozent in Reinheim bis 1,6 Prozent in Fischbachtal.

Die Wohn-Bodenrichtwerte stiegen im Median auch nach Abzug der Inflation

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er gilt jeweils für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone: ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Angegeben wird er je Quadratmeter eines gedachten, unbebauten Grundstücks, dessen Merkmale mit den in der Zone vorherrschenden weitgehend übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks. Für die Hauptauswertung berechnen wir zuerst die prozentuale Veränderung jeder einzelnen Zone, die zwischen 2020 und 2026 anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet wurde, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

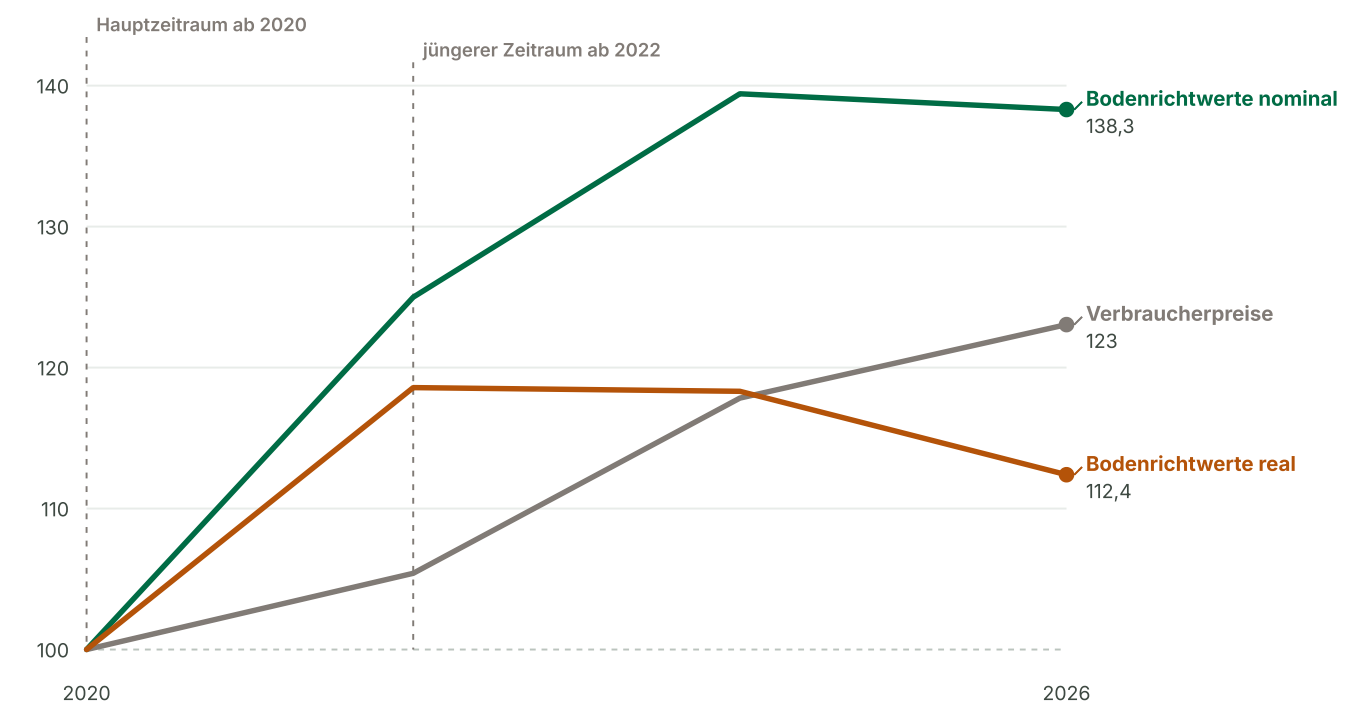
Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 201 ausgewerteten Zonen lag 2020 bei 330,0 €/m² und 2026 bei 460,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

Im Hauptzeitraum 2020 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +22,2 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +54,8 %. Dazwischen liegen 32,6 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 23 Gemeindewerte beträgt +40,6 % und liegt damit 2,3 Prozentpunkte über der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +38,3 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

Landkreis Darmstadt-Dieburg: Von 2020 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 38,3 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 23,0 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 201 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2020, 2022, 2024, 2026. Der Verlauf beginnt 2020. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 201 Zonen. 2020 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2020 bis 2026 beruht auf 201 Bodenrichtwertzonen. Das sind 73,9 Prozent aller Zonen des Jahres 2020; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2020 bis 2026. 2020 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2020	100	100	100
2022	125	118,6	105,4
2024	139,4	118,3	117,8
2026	138,3	112,4	123

Abbildung 1 verwendet die 201 Bodenrichtwertzonen, die in allen 4 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 38,3 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 23,0 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 112,4.

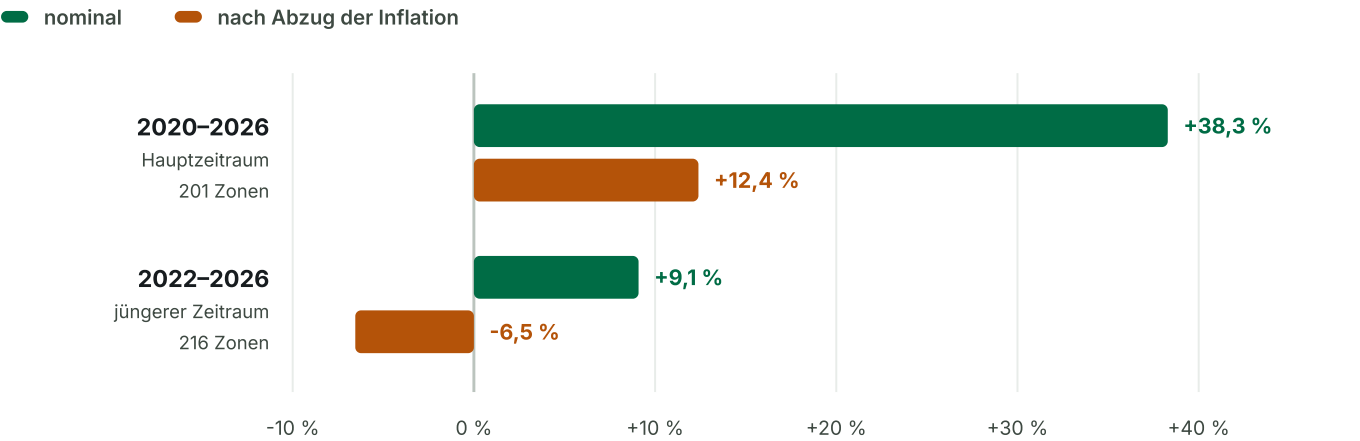
Der Verlauf umfasst dieselben 201 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2020 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 118,6. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 125,0 auf 138,3, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 28.09.2026

Landkreis Darmstadt-Dieburg: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2020 um 12,4 %, seit 2022 fielen sie um 6,5 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2020–2026, 2022–2026. Die Grafik zeigt beide Zeiträume als Veränderungsraten, nicht als Bodenrichtwerte in Euro. Der Grund: Die Hauptkennzahl wird aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet, nicht aus einem Euro-Durchschnitt.



Jeder Zeitraum verwendet seine eigenen Zonen: 201 und 216 Zonen. Die Werte sind deshalb nicht ineinander umrechenbar.

Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte in zwei Vergleichszeiträumen, nominal und nach Abzug der Inflation.

ZEITRAUM	ZONEN	NOMINAL	REAL	INFLATION
2020–2026	201	+38,3 %	+12,4 %	+23,0 %
2022–2026	216	+9,1 %	-6,5 %	+16,7 %

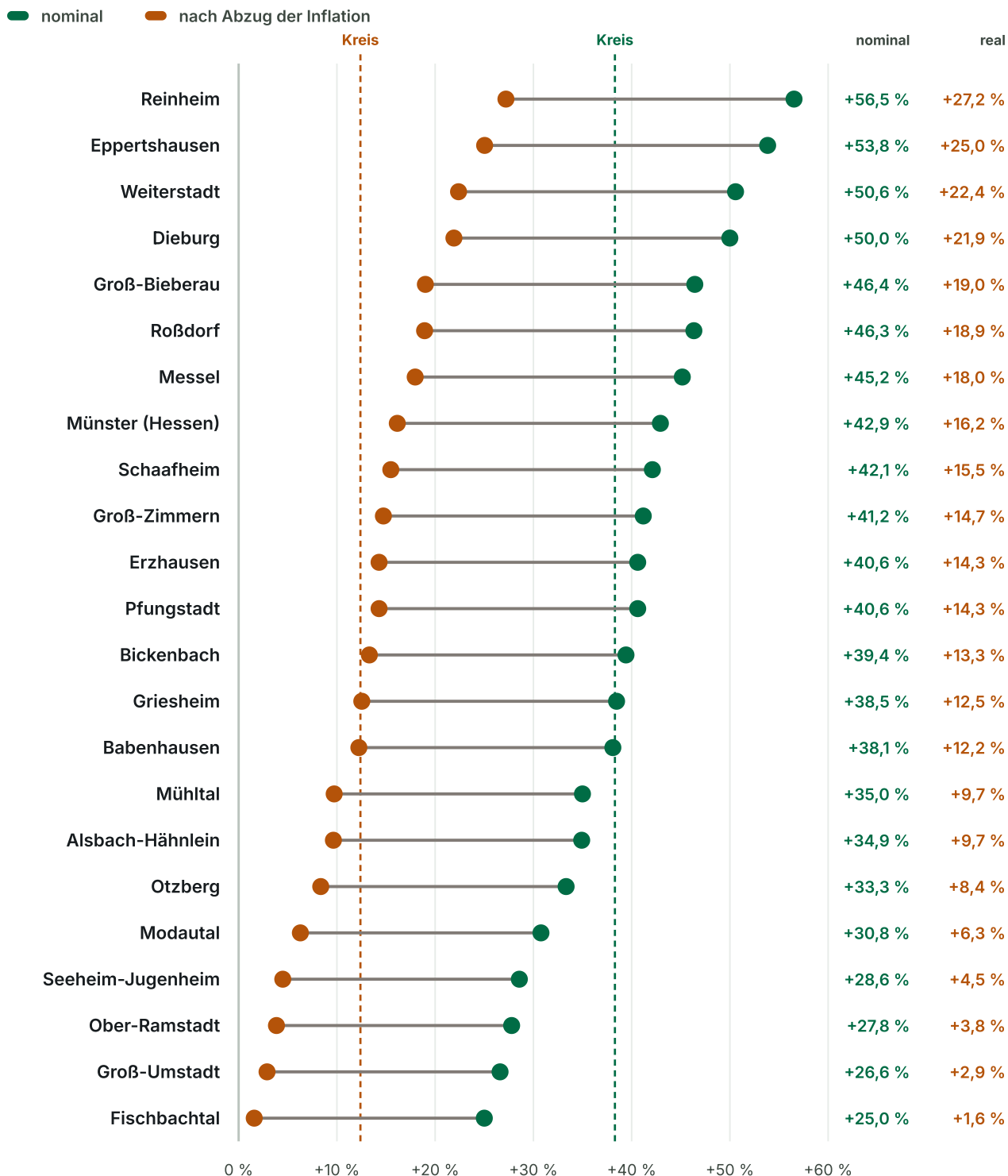
Abbildung 2 stellt die beiden Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

Der Zeitraum 2022 bis 2026 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 170 der 216 Zonen hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 28.09.2026

Landkreis Darmstadt-Dieburg: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +27,2 % in Reinheim bis +1,6 % in Fischbachtal

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2020 bis 01.01.2026. Für jede Gemeinde zeigt der grüne Punkt die nominale, der orange Punkt die um die Inflation bereinigte Veränderung. Beide Werte sind der Median der einzelnen Zonenveränderungen, nicht die Veränderung zwischen zwei Median-Bodenrichtwerten. 201 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit eindeutiger Lagezuordnung, 01.01.2020 bis 01.01.2026.



Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +38,3 % nominal und +12,4 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 201 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 23 Gemeindewerte; dieser beträgt +40,6 %. Keine Gemeinde blieb hinter der Inflation zurück.

Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Die Punkte zeigen den nominalen Median der Veränderungen und denselben Wert nach Abzug der Inflation. Ihr Abstand ist ein rechnerischer Unterschied und keine Aufteilung nach Ursachen.

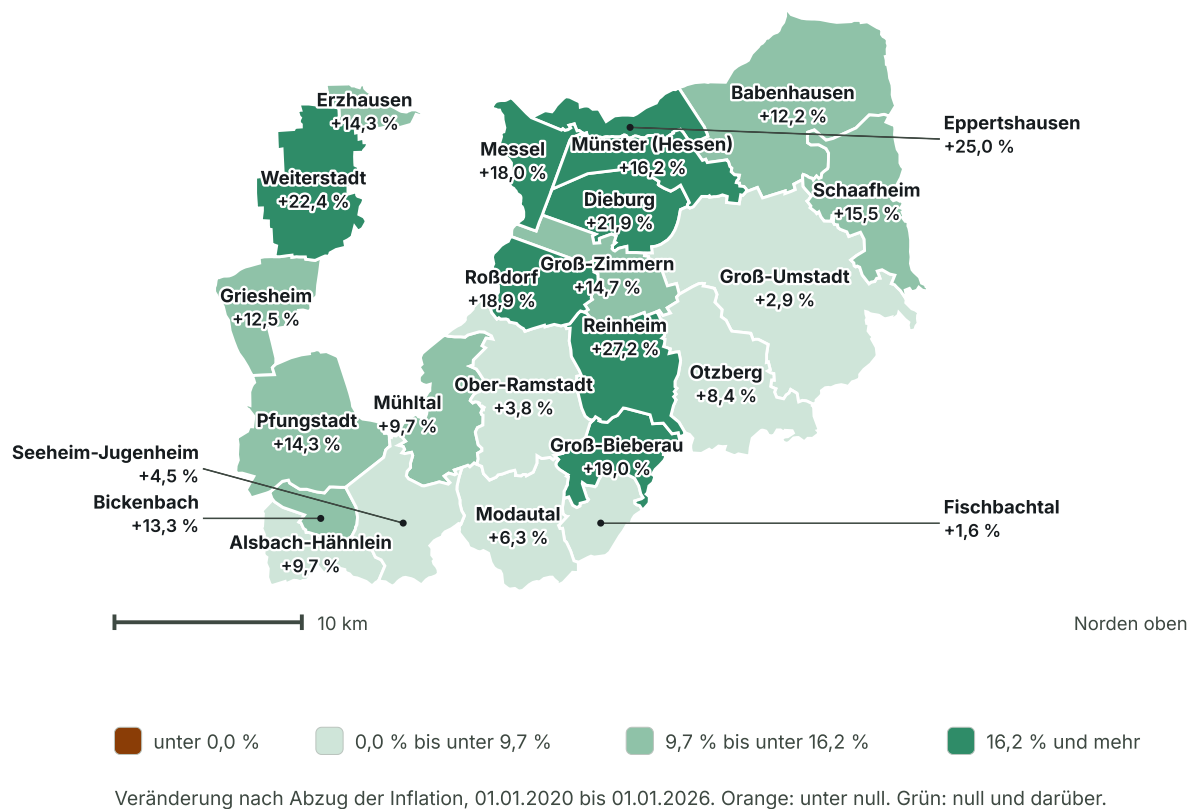
Keine Gemeinde liegt links der Nulllinie; überall erreichte der Median mindestens die Inflation von +23,0 %.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 28.09.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

Landkreis Darmstadt-Dieburg: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte in allen 23 Gemeinden, von +1,6 % bis +27,2 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2020 bis 01.01.2026. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 201 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit eindeutiger Lagezuordnung, 01.01.2020 bis 01.01.2026.



Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Reinheim (11 Bodenrichtwertzonen), Eppertshausen (5 Bodenrichtwertzonen), Weiterstadt (14 Bodenrichtwertzonen), Dieburg (5 Bodenrichtwertzonen), Groß-Bieberau (5 Bodenrichtwertzonen) und 18 weitere beruhen jeweils auf weniger als 20 vergleichbaren Zonen und werden als kleine Fallzahl gekennzeichnet. Unter 20 vergleichbaren Zonen weisen wir den Gemeindewert weiterhin aus, kennzeichnen ihn aber als kleine Fallzahl: Er beruht auf so wenigen Zonen, dass einzelne Zonen den Median verschieben können. Warum eine Gemeinde besser oder schlechter abschneidet, lässt sich aus diesen Daten nicht ableiten.

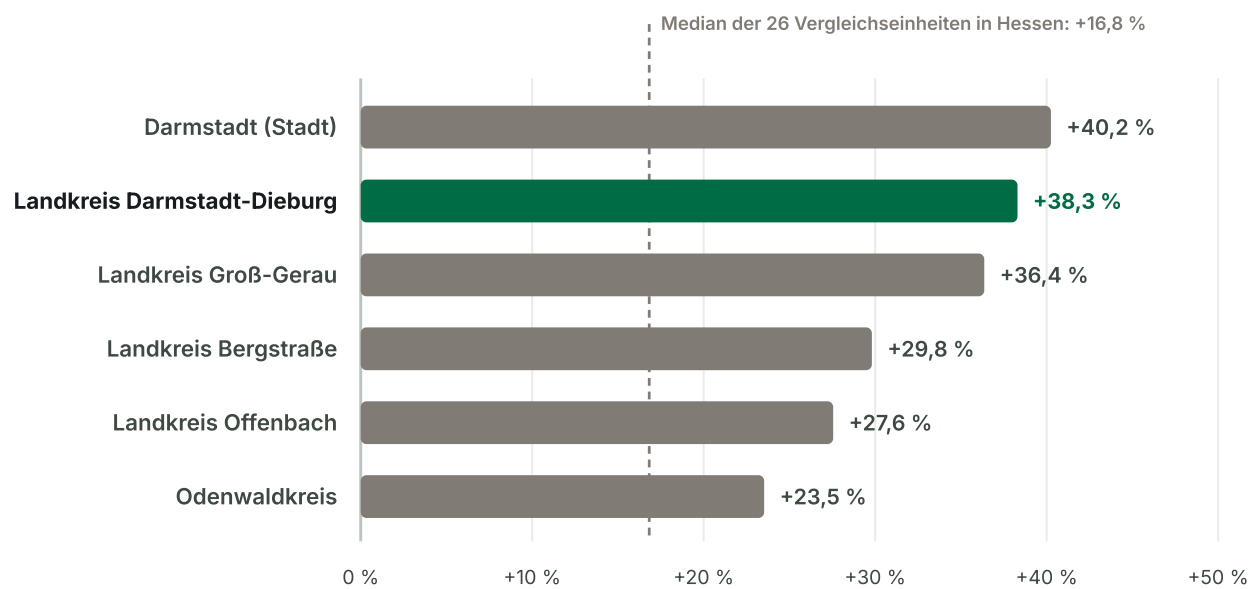
Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In allen 23 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar; © BKG (2025) dl-de/by-2-0 · Datenstand 28.09.2026

Landkreis Darmstadt-Dieburg: Die 5 vergleichbaren Nachbarn reichen von +23,5 bis +40,2 Prozent, der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt bei +38,3 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2020 bis 01.01.2026. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2020 bis 2026. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.



Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt auf Rang 2 von 26 Einheiten in Hessen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +16,8 %. Für die angrenzenden Gebiete Landkreis Aschaffenburg und Landkreis Miltenberg enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Darmstadt-Dieburg und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2020 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Darmstadt (Stadt)	122	+40,2 %
Landkreis Darmstadt - Dieburg	201	+38,3 %
Landkreis Groß - Gerau	79	+36,4 %
Landkreis Bergstraße	298	+29,8 %
Landkreis Offenbach	249	+27,6 %
Odenwaldkreis	130	+23,5 %

Abbildung 5 vergleicht den Landkreis Darmstadt-Dieburg mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 5 vergleichbaren Nachbarn reichen von +23,5 bis +40,2 %, der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt bei +38,3 %; darunter ist die kreisfreie Stadt Darmstadt.

Der Vergleich beschreibt Rangfolgen, keine Ursachen. Wanderungsbewegungen, Baulandausweisungen oder Zinsentwicklungen lassen sich daraus nicht ableiten.

Reinheim vorn, keine Gemeinde unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2020 bis 01.01.2026. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Reinheim	06432019	11	+56,5 %	+27,2 %
Eppertshausen	06432005	5	+53,8 %	+25,0 %
Weiterstadt	06432023	14	+50,6 %	+22,4 %
Dieburg	06432004	5	+50,0 %	+21,9 %
Groß-Bieberau	06432009	5	+46,4 %	+19,0 %
Roßdorf	06432020	11	+46,3 %	+18,9 %
Messel	06432012	1	+45,2 %	+18,0 %
Münster (Hessen)	06432015	6	+42,9 %	+16,2 %
Schaafheim	06432021	7	+42,1 %	+15,5 %
Groß-Zimmern	06432011	11	+41,2 %	+14,7 %
Erzhausen	06432006	3	+40,6 %	+14,3 %
Pfungstadt	06432018	7	+40,6 %	+14,3 %
Bickenbach	06432003	2	+39,4 %	+13,3 %
Griesheim	06432008	13	+38,5 %	+12,5 %
Babenhausen	06432002	5	+38,1 %	+12,2 %
Mühltal	06432014	15	+35,0 %	+9,7 %
Alsbach-Hähnlein	06432001	6	+34,9 %	+9,7 %
Otzberg	06432017	8	+33,3 %	+8,4 %
Modautal	06432013	13	+30,8 %	+6,3 %
Seeheim-Jugenheim	06432022	19	+28,6 %	+4,5 %
Ober-Ramstadt	06432016	11	+27,8 %	+3,8 %
Groß-Umstadt	06432010	18	+26,6 %	+2,9 %
Fischbachtal	06432007	5	+25,0 %	+1,6 %
Landkreis Darmstadt-Dieburg (Median aller 201 Zonen)	06432	201	+38,3 %	+12,4 %

Kleine Fallzahl: Alsbach-Hähnlein (6 Bodenrichtwertzonen), Babenhausen (5 Bodenrichtwertzonen), Bickenbach (2 Bodenrichtwertzonen), Dieburg (5 Bodenrichtwertzonen), Eppertshausen (5 Bodenrichtwertzonen), Erzhausen (3 Bodenrichtwertzonen), Fischbachtal (5 Bodenrichtwertzonen), Griesheim (13 Bodenrichtwertzonen), Groß-Bieberau (5 Bodenrichtwertzonen), Groß-Umstadt (18 Bodenrichtwertzonen), Groß-Zimmern (11 Bodenrichtwertzonen), Messel (1 Bodenrichtwertzone), Modautal (13 Bodenrichtwertzonen), Mühltal (15 Bodenrichtwertzonen), Münster (Hessen) (6 Bodenrichtwertzonen), Ober-Ramstadt (11 Bodenrichtwertzonen), Otzberg (8 Bodenrichtwertzonen), Pfungstadt (7 Bodenrichtwertzonen), Reinheim (11 Bodenrichtwertzonen), Roßdorf (11 Bodenrichtwertzonen), Schaafheim (7 Bodenrichtwertzonen), Seeheim-Jugenheim (19 Bodenrichtwertzonen), Weiterstadt (14 Bodenrichtwertzonen) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Was die Auswertung nicht zeigt

Ein Bodenrichtwert gilt für eine ganze Zone und ersetzt keine Wertermittlung für ein einzelnes Grundstück. Er bezieht sich auf ein gedachtes, unbebautes Bodenrichtwertgrundstück mit den für die Zone typischen Merkmalen.

Für die Abgrenzung der Zone gilt eine gesetzliche Vorgabe: Lagebedingte Wertunterschiede zum Bodenrichtwertgrundstück dürfen grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Das betrifft die Grundstücke, für die der Bodenrichtwert gelten soll. Verglichen wird jeweils mit dem gedachten Grundstück, nicht zwischen zwei beliebigen Grundstücken der Zone. Zwischen diesen kann der Unterschied größer sein.

Abweichende Merkmale einzelner Grundstücke bleiben bei der Abgrenzung außer Betracht (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Aus der Vorgabe folgt deshalb keine Obergrenze dafür, wie weit der Wert eines bestimmten Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen darf.

Für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit abweichender Nutzung oder Qualität gilt der Bodenrichtwert auch innerhalb der Zone nicht. Dazu zählen etwa Grün-, Wald-, Wasser-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Den Zustand der Gebäude bildet der Bodenrichtwert nicht ab, weil er sich auf ein unbebautes Grundstück bezieht (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV). Privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten einzelner Grundstücke gehören nicht zu den Merkmalen des gedachten Grundstücks (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Grundstücksgröße und Grundstückstiefe sind dagegen darzustellen, soweit sie den Wert beeinflussen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Die Studie wertet von den Gutachterausschüssen ermittelte und beschlossene Bodenrichtwerte aus, keine einzelnen Kaufverträge. Deshalb kann sie nicht feststellen, welche Verkäufe oder welche Entscheidungen der Gutachterausschüsse eine Veränderung ausgelöst haben. Auch Inflation, Zinsen, Baulandangebot, Nachfrage und lokale Planung werden nicht als Ursachen getrennt.

Wir bilden den Median über alle eingeschlossenen Zonen; jede Zone zählt dabei gleich viel. Große und kleine Zonen sowie Zonen mit vielen oder wenigen Grundstücken erhalten dasselbe Gewicht. Die Überprüfung auf Gemeindeebene verändert diese Gewichtung, bestätigt aber nur die Größenordnung des Ergebnisses.

Der Vergleich mit anderen Kreisen ist auf 2020 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 26 geeigneten Einheiten aus Hessen bilden daher keine vollständige Bundesstichprobe.

Methodik

Welche Zonen als Wohnzonen gelten

Die Länder benennen die Nutzung einer Bodenrichtwertzone unterschiedlich. Vor der Auswertung ordnen wir diese Angaben zehn einheitlichen Klassen zu und schließen davon allein die Nutzung „wohnen“ ein, also die Zonen, deren amtliche Art der Nutzung dem Wohnen zugeordnet ist. Der veröffentlichte Methodik-Datensatz enthält Ergebnisse und Quellenangaben. Eine vollständige Zuordnung aller amtlichen Nutzungsangaben zu diesen Klassen enthält er nicht.

Zu jedem Bodenrichtwert sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen, bei baureifem Land zusätzlich der beitragsrechtliche Zustand (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV). § 3 ImmoWertV unterscheidet vier Entwicklungszustände:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Flächen, die sich keinem dieser vier zuordnen lassen, führt § 3 Abs. 5 ImmoWertV als sonstige Flächen; ein fünfter Entwicklungszustand ist das nicht.

Diese Auswertung berücksichtigt den Entwicklungszustand nicht, obwohl die amtlichen Daten aus Hessen ihn mitführen. Sie kann deshalb nicht unterscheiden, ob eine dem Wohnen zugeordnete Zone baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland ist.

Auch der beitragsrechtliche Zustand, den § 16 Abs. 2 ImmoWertV für baureifes Land verlangt, bleibt in dieser Auswertung unberücksichtigt, obwohl die amtlichen Daten ihn mitführen. Ob die genannten Werte erschließungsbeitragsfrei oder -pflichtig gelten, weisen wir deshalb nicht aus. Wo wir den Entwicklungszustand berücksichtigen, prüfen wir ihn vor der Art der Nutzung, und Bauerwartungs- sowie Rohbauland bleiben außen vor.

Auswahl

Ausgangsbestand ist der aus den amtlichen Jahrgängen aufgebaute BORIS-Hessen-Datenbestand. Im Reproduktionsdatensatz trägt er den Namen `public.bodenrichtwerte_de`. Eingeschlossen wird eine Zone, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Jahrgang zwischen 2020 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 06432
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 enthält der BORIS-Hessen-Datenbestand nicht. Sie stammen aus dem landesweiten Datenpaket der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Für sie gelten dieselben vier Bedingungen wie für die Werte der übrigen Jahre. Als Wohnen zählt dabei jede Zone, deren amtliche Art der Nutzung zu den Wohnbauflächen gehört. Auch ihre Zonen werden anhand ihrer Fläche denen der früheren Jahre zugeordnet. Die Werte für 2020, 2022 und 2024 stammen aus dem Datenbestand selbst. Am 28.09.2026 haben wir ihn mit dem amtlichen Datenpaket zum 01.01.2024 abgeglichen: Alle 34.125 hessischen Bodenrichtwerte dieses Stichtags sind in beiden enthalten, jeweils mit demselben Wert.

Für 2020 umfasst die Auswahl 272 geeignete Zonen, für 2026 sind es 340. Davon wurden 201 Zonenpaare anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet. Das entspricht 73,9 Prozent bezogen auf 2020 und 59,1 Prozent bezogen auf 2026. Veröffentlicht wird der Anteil des Startjahrgangs, 73,9 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 201 Wohnzonen, deren Fläche sich zwischen 2020 und 2026 eindeutig zuordnen lässt.

Hauptkennzahl: der Median der Veränderungen dieser Zonen. Für jede Zone gilt:

$$\text{änderung_z} = (\text{wert_2026} / \text{wert_2020} - 1) \times 100$$
$$\text{hauptwert} = \text{Median}(\text{änderung_z})$$

Die inflationsbereinigte Veränderung wird ebenfalls für jede Zone vor der Medianbildung berechnet. Wir verwenden die nationalen Verbraucherpreisindex-Januarwerte, weil sie über alle Jahre gleich erhoben werden und keine regionalen Brüche enthalten. Sie sind auf 2020 als Basisjahr mit dem Indexwert 100 bezogen.

Alle Wohnzonen je Stichtag

Die Hauptkennzahl beschreibt die Vergleichsgruppe: nur für sie lässt sich überhaupt eine Veränderung je Zone messen. Die Tabelle „Alle Wohnzonen je Stichtag“ beschreibt einen anderen Bestand: alle geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen, die zum jeweiligen Stichtag geführt wurden. Sie beantwortet damit, wie hoch der Median aller Zonen zum jeweiligen Stichtag lag; dieselbe Zahl nennt die [Kreis-Seite](#).

Median und Anzahl aller geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen je Stichtag.		
STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2020	340,0 €/m²	272
01.01.2022	420,0 €/m²	265
01.01.2024	385,0 €/m²	342

STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2026	390,0 €/m ²	340

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +22,2 %
- Das schwächste Viertel bis +30,0 %
- Median +38,3 %
- Das stärkste Viertel ab +47,7 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +54,8 %

Nominal stiegen die Werte in 201 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 178 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 23 schwächer.

Die Zonen dieser Auswertung lassen sich nicht danach aufteilen, wie der Gutachterausschuss sie amtlich einordnet. Wie weit die Zonen auseinanderliegen, zeigt die Verteilung weiter oben: die Obergrenze des schwächsten Zehntels bei +22,2 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +54,8 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 201.

Abdeckung und Kontinuität

Die Zonen wurden anhand ihrer Fläche zugeordnet, weil die amtlichen Zonennummern zwischen 2020 und 2026 neu vergeben wurden. Dieselbe Zone trägt an den beiden Stichtagen also keine gemeinsame Nummer.

Der gewählte Schwellenwert für die Flächenüberlappung beträgt 0,85. Dabei wird die gemeinsame Fläche ins Verhältnis zur Gesamtfläche beider Zonen gesetzt. Bei diesem Schwellenwert ergeben sich 201 eindeutige Paare. Bei 0,80 sind es 209 eindeutige Paare, bei 0,90 sind es 187 und bei 0,95 sind es 156.

Ab dem Schwellenwert 0,85 hatten 0 Ausgangszonen mehrere passende Gegenstücke am Endstichtag. Umgekehrt passten zu 1 Endzone mehrere Ausgangszonen. Wegen dieser Mehrdeutigkeiten wurden 2 Zuordnungen ausgeschlossen. Diese Prüfung erfasst keine vollständige Geschichte der Zonengrenzen.

Vergleichskreise

Über die Veröffentlichung der Auswertung einer Einheit entscheiden diese Schwellen:

- mindestens 20 Zonenpaare, die sich über ihre Fläche eindeutig zuordnen lassen
- Abdeckung des Startjahrgangs mindestens 40,0 Prozent

Unter den 26 Kreisen und kreisfreien Städten in Hessen, für die vergleichbare Daten vorliegen, liegt der Landkreis Darmstadt-Dieburg auf Rang 2.

Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Hessen über Geoportal Hessen, Kostenfrei; Nutzung ohne Einschränkung oder Bedingung nach § 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen. Datenmodell BORIS Hessen, Version WFS 2.0.0 vom 05.08.2026. Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100. Verwaltungsgebiete 1:250.000, Stand 01.01.2025, © BKG (2025), dl-de/by-2.0.

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG): „Bestandsdatenausgabe Bodenrichtwerte (xml) – Datenmodell 3.0.1“, Stichtag 01.01.2026, Stand 02.04.2026, Downloadcenter von Geodaten online, abgerufen am 28.09.2026, Kostenfrei; Nutzung ohne Einschränkung oder Bedingung nach § 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen. Landesweites Datenpaket der HVBG zum 01.01.2026 (ZIP-Dateteil): b1625b8d570e59b07e5f588ac31efb567bd89a0b911f209dc5f436a7aeafd96a

Datenstand: 28.09.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme a888ef88d5dea7048fb246d36329536a188485a28cc7186df702aa3135dab977. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme c2913321c1407362ddc823da880112a881d2343063704673f621a2c83afe82e7 und wurde mit Extraktor-Version 7 erzeugt.

Die eigenständigen Ableitungen und Grafiken von Grundradar stehen unter CC BY 4.0 mit Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“. Rechte und Namensnennungspflichten der amtlichen Eingangsdaten bleiben davon unberührt.

Zitieren, Daten und Korrekturen

Zitieren als: Grundradar (2026): Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Darmstadt-Dieburg 2020–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 28.09.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/darmstadt-dieburg-2020-2026>

Daten und Grafiken: Die 201 Hauptzeilen mit beiden Stichtagen stehen als CSV bereit, die Kennzahlen und Prüfergebnisse als JSON, die vollständigen Recheneingaben als Reproduktionsdatensatz. Die Abbildungen dieser Studie stehen als SVG und PNG zum Abdruck bereit. Eigenständige Grundradar-Grafiken sind unter CC BY 4.0 mit der Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“ nutzbar; für die amtlichen Eingangsdaten gelten die jeweils genannten Lizenzen.

Korrekturen: Korrekturhinweise werden mit Quelle und betroffener Abbildung geprüft. Wird eine veröffentlichte Zahl korrigiert, weist Grundradar die Änderung mit Datum auf der Studienseite aus. Rückfragen und Datenauszüge zu einzelnen Gemeinden: presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Alle Angaben unter grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/darmstadt-dieburg-2020-2026 · Datenstand 28.09.2026