

Impulsvortrag

Zahlen zum Wohnungsmarkt – Quo Vadis?

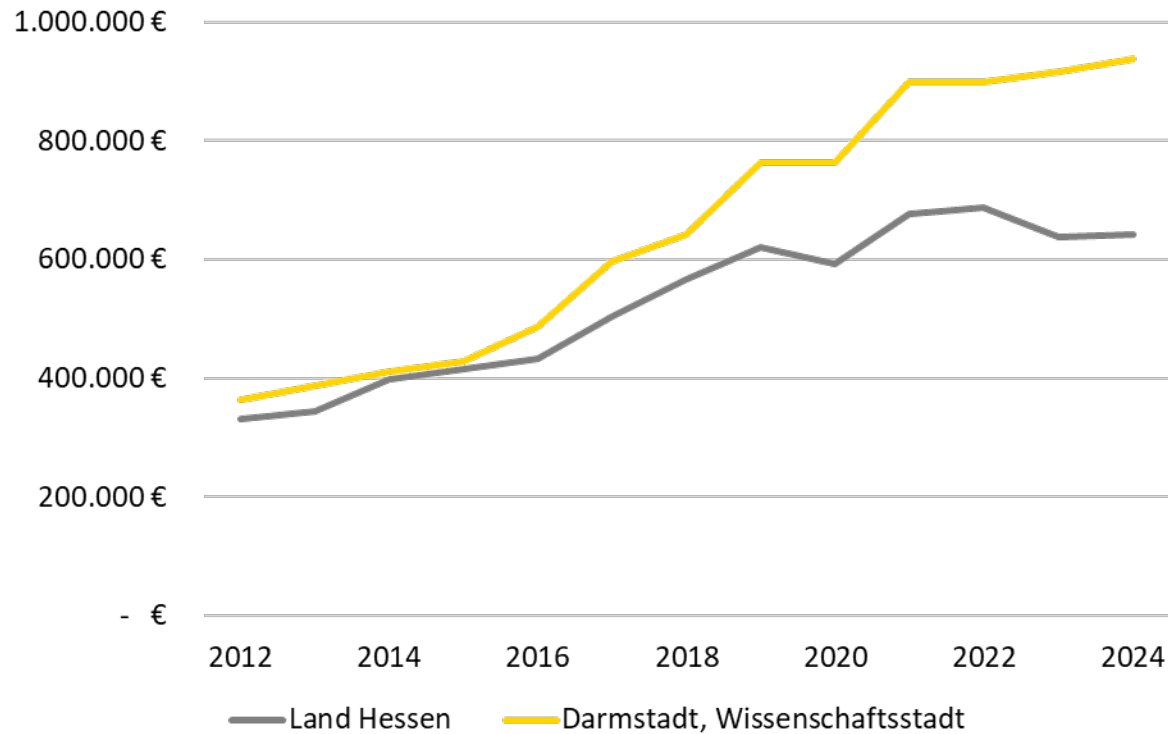
Die Zukunft des Wohnens in Darmstadt

Rupert Eisfeld
12. November 2025

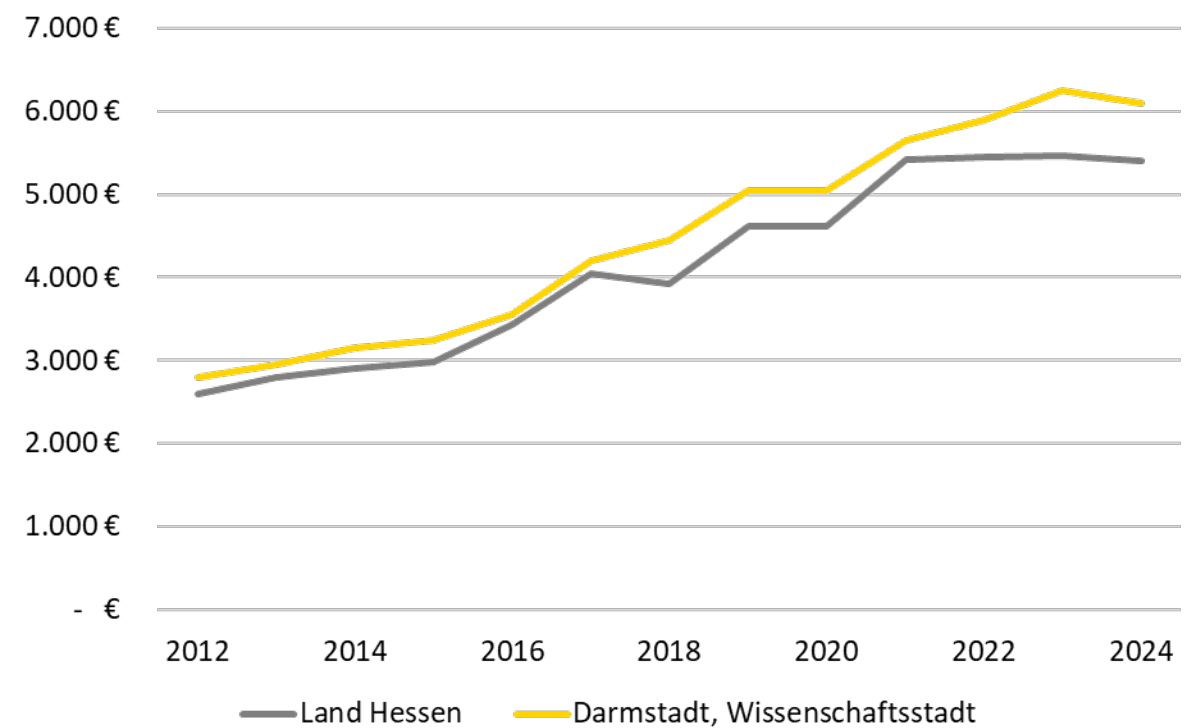
Wohnungs- und Hauspreise in Darmstadt

Preis für ein „Standardeinfamilienhaus“ nähert sich der Millionenmarke

Mittleres Preisniveau für ein freistehendes **Einfamilienhaus**



Mittleres Preisniveau für eine neue **Eigentumswohnung** je m²

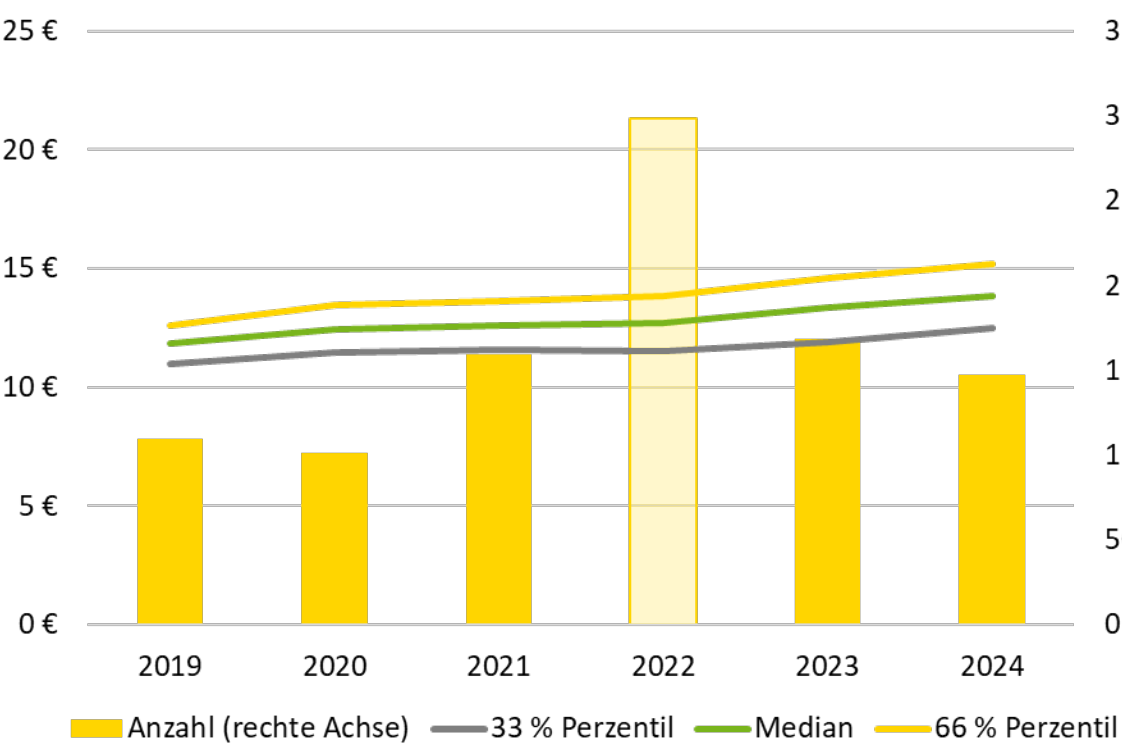


Freistehendes Einfamilienhaus: 40 Jahre alt, 150 m² Wohnfläche, 700 m² Grundstücksgröße, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage. Neue Eigentumswohnung: 80 m² Wohnfläche, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage. Hessen: Umsatzgewichteter Durchschnittswert. Quelle: Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025, Institut Wohnen und Umwelt.

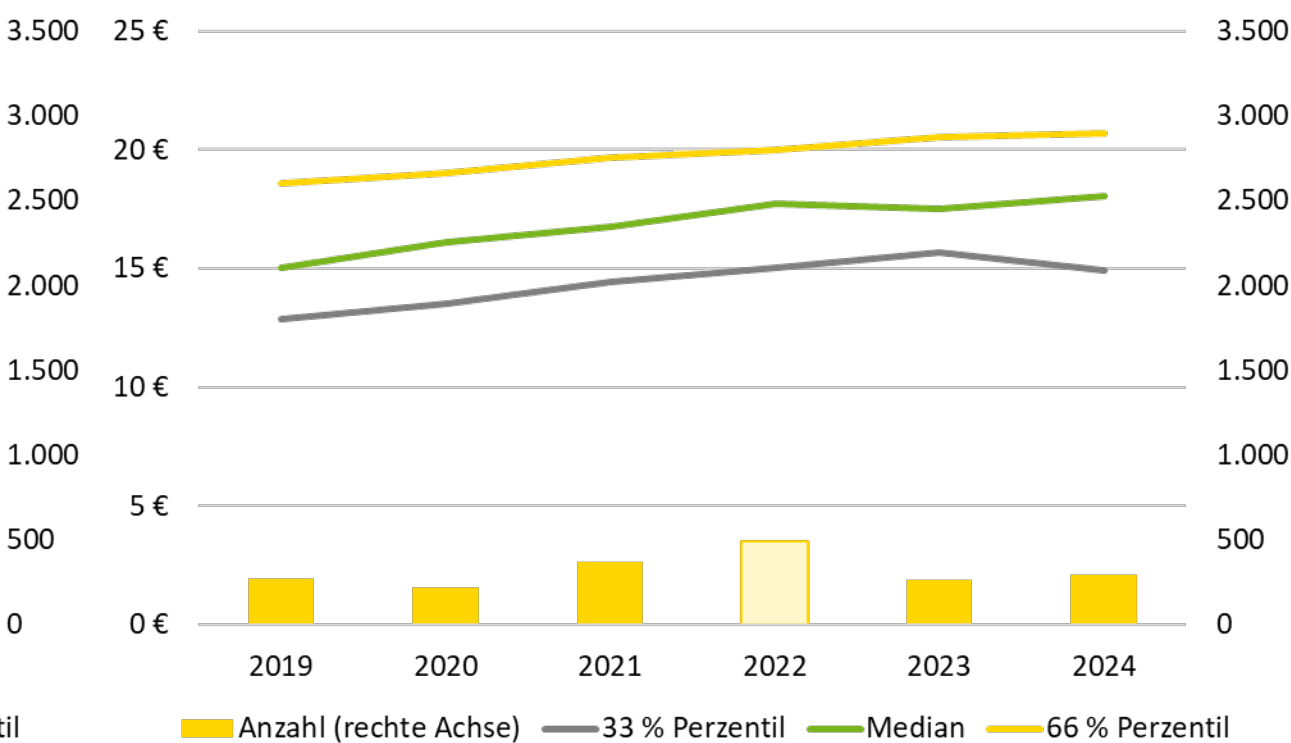
Wie stellt sich das inserierte Mietangebot dar?

Circa ein Fünftel der inserierten Mietangebote sind möbliert

Terzile der Angebotsmieten je m², **unmöbliert**



Terzile der Angebotsmieten je m², **möbliert**

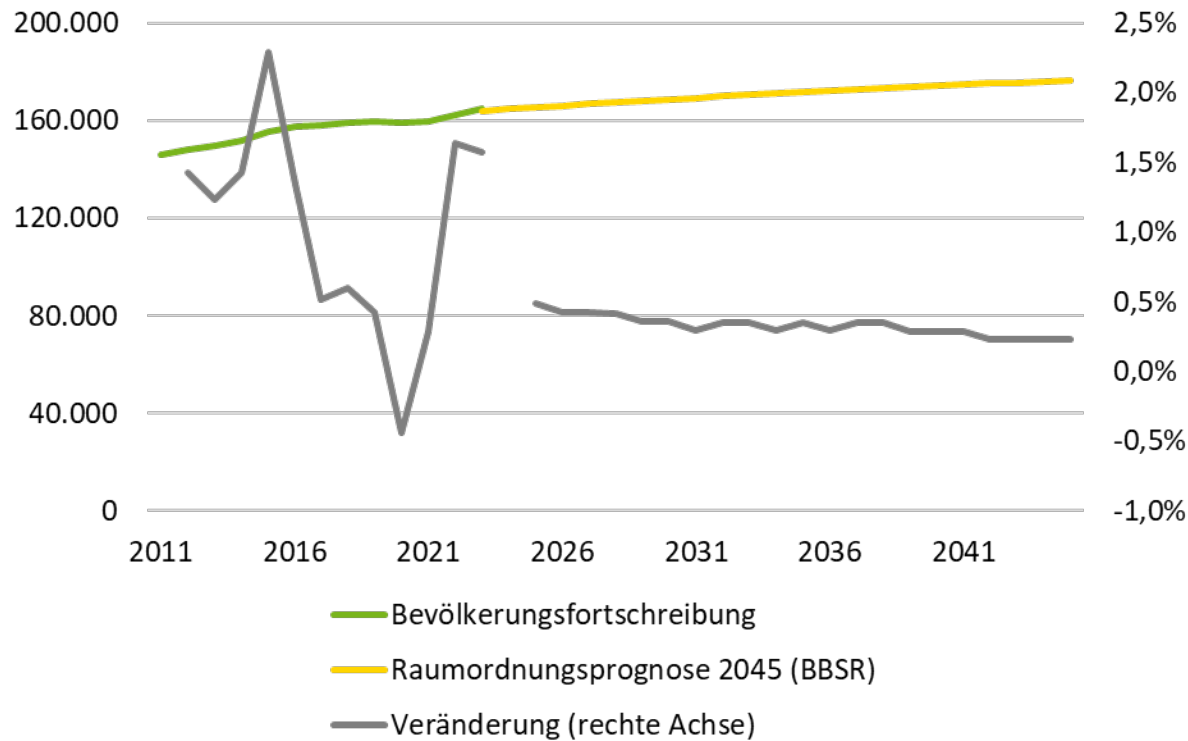


Notizen: Werte für 2022 nur eingeschränkt belastbar. Jeweils nur Wohnungen zur Miete ohne Ein- und Zweifamilienhäuser. Quelle: IDN immodaten, Institut Wohnen und Umwelt.

Darmstadt wächst (weiter)

Bevölkerungsentwicklung und Raumordnungsprognose 2045 (BBSR)

Linke Achse: Bevölkerung; rechte Achse: Veränderung ggü. Vorjahr (%)



- Entgegen früher Bevölkerungsprognose wächst Darmstadt kontinuierlich: Seit **2011 um 13 %**.
- Aktuelle Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): **7 % bis 2045**.
- Wachstum hauptsächlich durch Zuzug von jüngeren Menschen (18 bis unter 25) und Menschen aus dem Ausland.
- Binnenwanderungsrate von Menschen (mit deutscher Staatsbürgerschaft) in allen Altersklassen außer bei 18 bis unter 25 Jahren bereits seit mehreren Jahren negativ.

→ Wohneigentumsbildung im (erweiterten) Umland

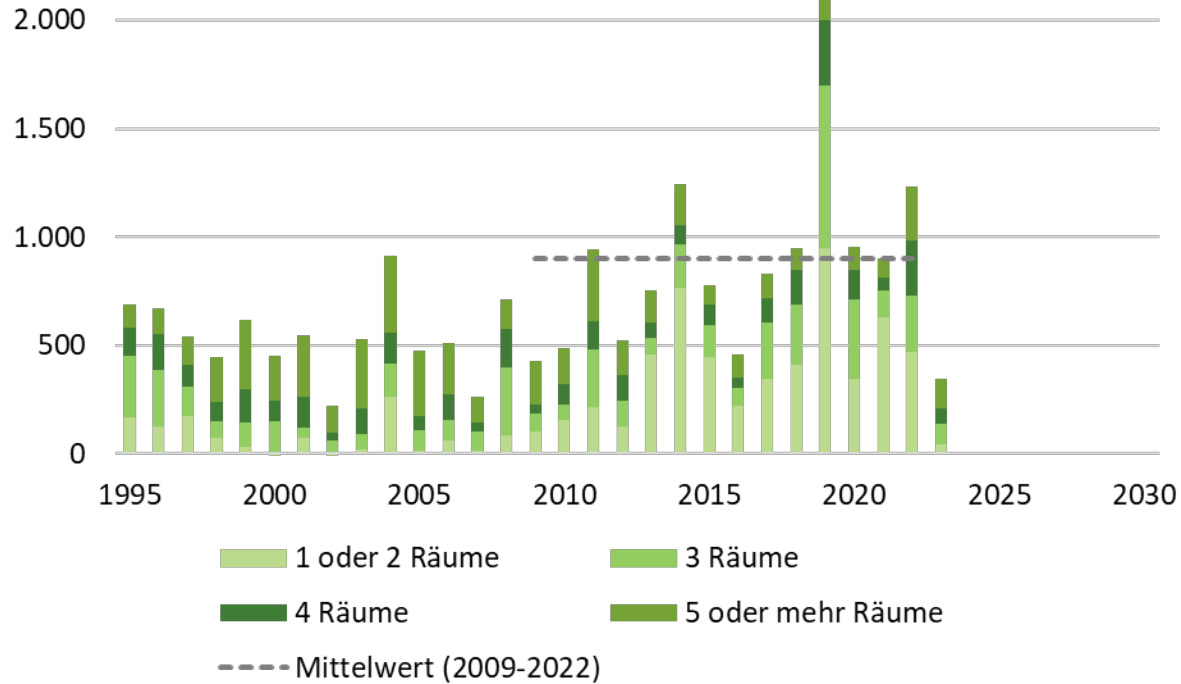
→ Hohe Wohnkosten sorgen für Abwanderung

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Institut Wohnen und Umwelt.

Bauaktivität wird zurückgehen

Baugenehmigungen für Wohnungen

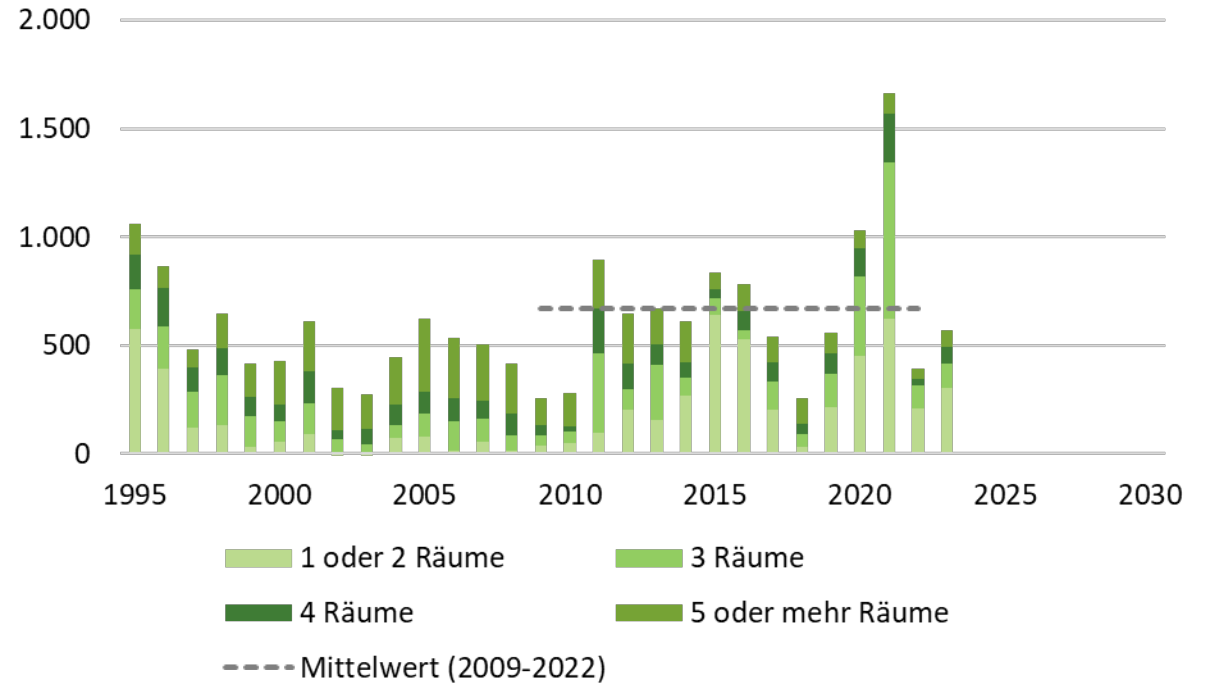
Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume



Quelle: Regionaldatenbank, eigene Berechnungen.

Baufertigstellungen für Wohnungen

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume

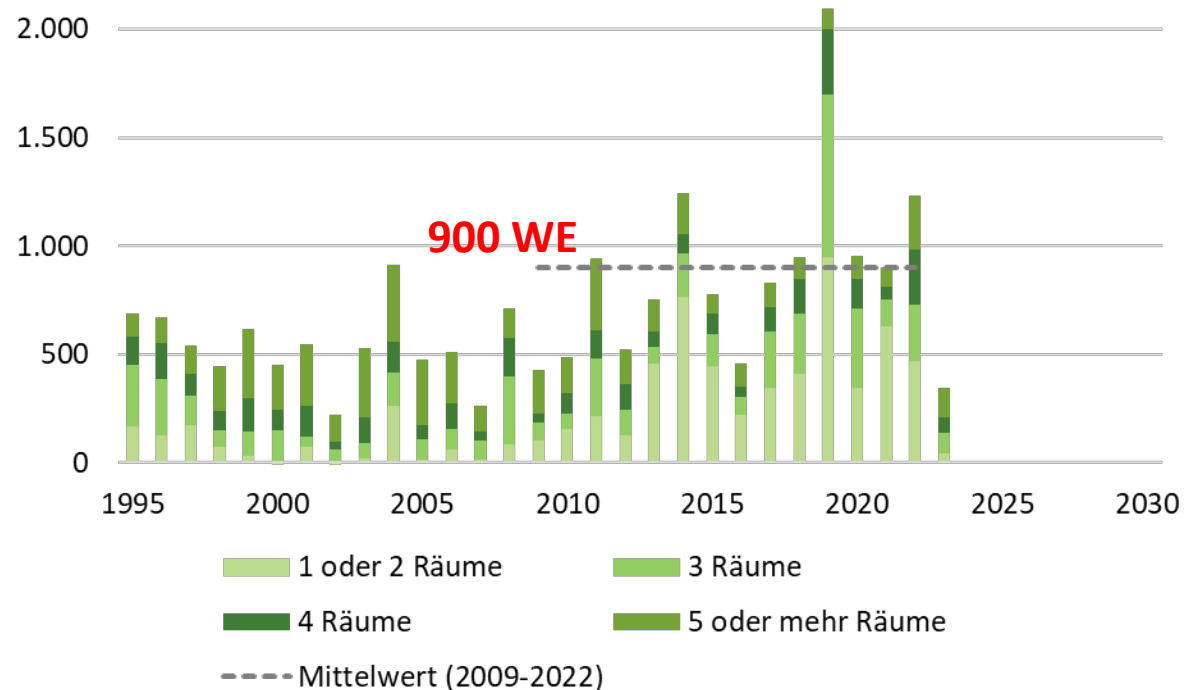


Quelle: Regionaldatenbank, eigene Berechnungen.

Jährlicher Neubaubedarf wird nicht erreicht

Baugenehmigungen für Wohnungen

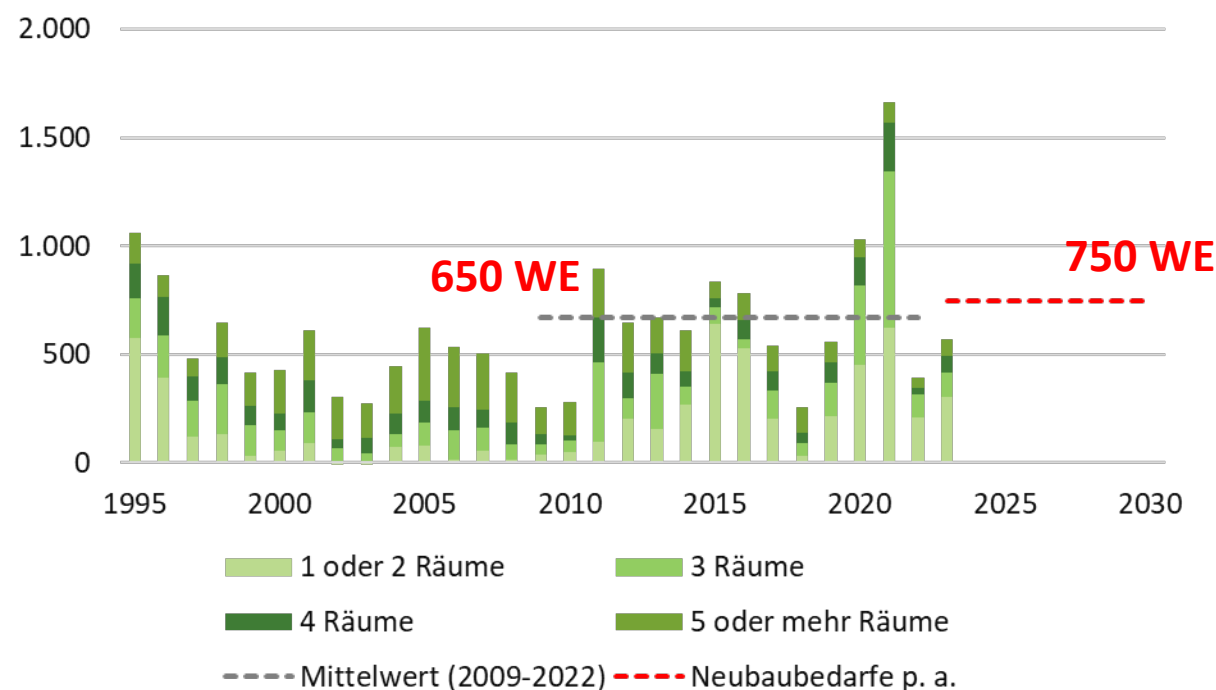
Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume



Quelle: Regionaldatenbank, eigene Berechnungen.

Baufertigstellungen für Wohnungen

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume und **Neubaubedarf** gemäß BBSR Wohnungsbedarfsprognose (2025)



Quelle: Regionaldatenbank, eigene Berechnungen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Wohnen in Darmstadt ist beliebt, aber zunehmend unerschwinglich

- Steigende Kauf- und Mietpreise deuten auf anhaltend **hohe Attraktivität Darmstadts** hin
- Günstige Mietwohnungen zunehmend **knapp** / Wohneigentum zunehmend **unerschwinglich**
- Aktuelle Prognosen gehen von **konstantem Bevölkerungswachstum** aus
- Baufertigstellungen der letzten Jahre führten zu **Verbesserung** der Wohnungsversorgung
- Bauaktivität wird **zurückgehen**
- Zahl der Fertigstellungen absehbar **unterhalb des prognostizierten Wohnungsbedarfes** von 750 Wohnungen p.a.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Ansicht des neuen IWU-Hauses
nach der Modernisierung mit Passivhaus-Komponenten



Institut Wohnen und Umwelt

- Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- Ca. 35 Mitarbeiter
- Forschung rund um die Themen Wohnen, Energie und Gebäude
- Grundlagen- und anwendungsorientierte Forschung
- Fördermittel- und Auftraggeber: Bund, Länder, Kommunen, EU, Unternehmen und Verbände

Kontakt

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt

Rupert Eisfeld
r.eisfeld@iwu.de
+49 6151 2904 – 69



Foto: Institut Wohnen und Umwelt GmbH.