

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Darmstadt



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Darmstadt

Die Stadt



Darmstadt, im Herzen Hessens gelegen, ist eine Stadt, die Wissenschaft, Kultur und Lebensqualität erfolgreich miteinander verbindet. Mit einer Bevölkerung von knapp 165.000 Einwohnern und einer Fläche von rund 123 km² bietet Darmstadt eine dichte urbane Struktur, die besonders für Fachkräfte aus den Bereichen IT und Wissenschaft attraktiv ist. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu Frankfurt, was sie zu einem gefragten Wohnort für Berufspendler macht.

Darmstadt auf einen Blick



Einwohner: **164.792**
Bevölkerungsdichte: **1.341 / km²**



Kaufpreisfaktor
24,5



Fläche
122,87 km²



Durchschnittsalter
40,9 Jahre



Wohneigentumsquote
35,7 %



Wohnungsquote
61,4 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Innovationskraft Darmstadts zeigt sich auch im Immobilienmarkt, der durch ein stabiles Preisniveau und eine ausgewogene Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen besticht. Besonders Mehrparteienhäuser dominieren das Stadtbild und bieten Investoren interessante Möglichkeiten. Trotz leicht rückläufiger Verkaufspreise seit 2020 bleibt der Markt wertstabil, was sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger von Vorteil ist. Der Kaufpreisfaktor von 24,5 reflektiert ein moderates Preisniveau, das eine vernünftige Mietrendite ermöglicht. Die größte Altersgruppe in Darmstadt sind die 45- bis 65-Jährigen, die einen wesentlichen Teil der Nachfrage nach Wohnraum stellen.

Wohneigentumsquote Darmstadt



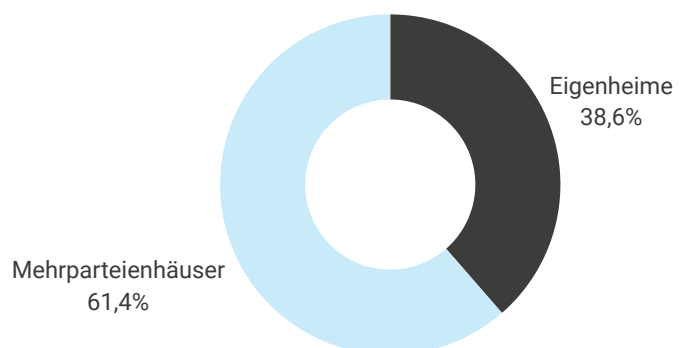
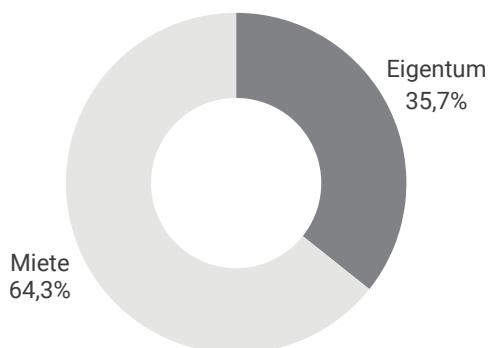
Der Immobilienmarkt in Darmstadt wird maßgeblich von einem hohen Mietwohnungsanteil geprägt, da 64,3 % der Wohnformen Mietobjekte sind. Diese dominierende Mietstruktur spiegelt sich auch im Anteil der Mehrparteienhäuser wider, die 61,4 % der Immobilien ausmachen. Für Investoren bietet dies ein attraktives Umfeld mit stabilen Mieteinnahmen. Gleichzeitig eröffnet die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote Chancen für Eigennutzer, sich in einem aufstrebenden Markt zu etablieren. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch, insbesondere durch Berufspendler und Fachkräfte, die in der Region arbeiten.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

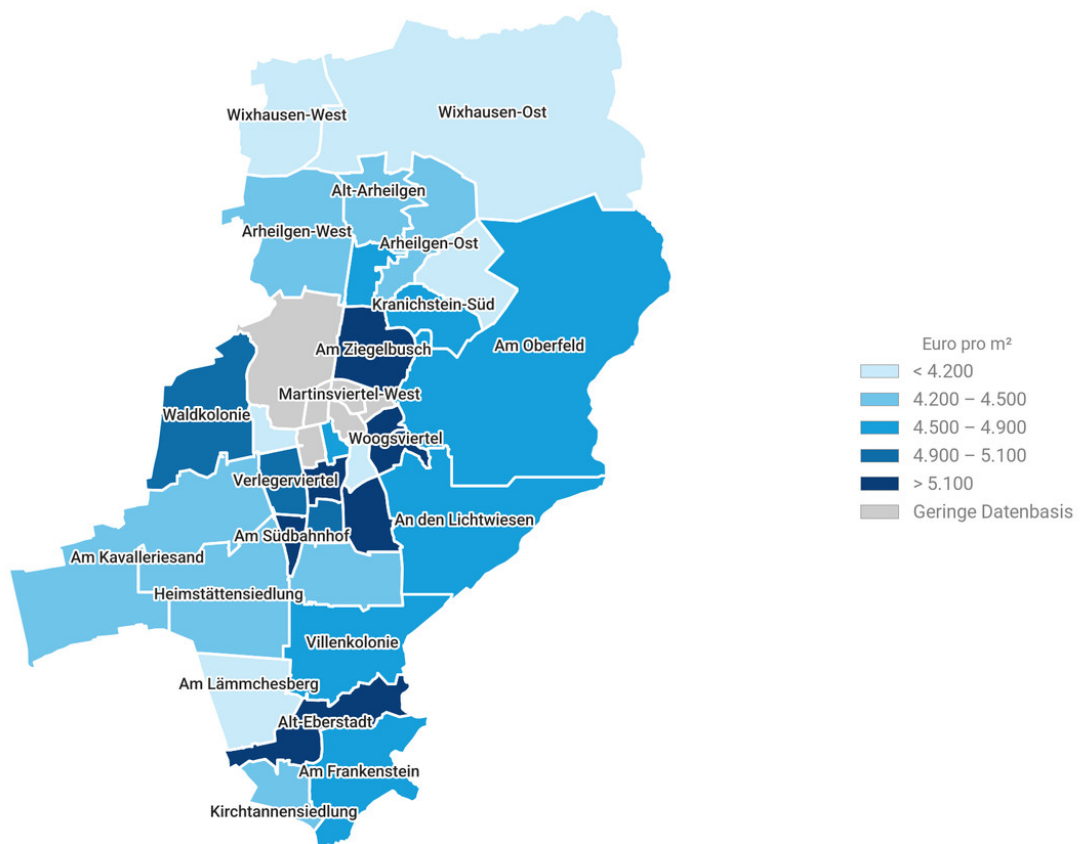


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Darmstadt bei 4.890 €/m², was im Städtevergleich als hoch einzuordnen ist. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Die Stadtteile Darmstadts weisen deutliche Preisunterschiede auf, wobei zentrale und gut angebundene Lagen besonders gefragt sind. Diese Differenzierung wird durch die Nähe zu Arbeitsplätzen verstärkt. Trotz der regionalen Variationen bleibt das Preisniveau in Darmstadt wertstabil und bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Möglichkeiten. Die kontinuierliche Preisentwicklung unterstreicht das Potenzial von Darmstadt als attraktiven Immobilienstandort.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.890 €/m²
Trend 2026	+3,1 %



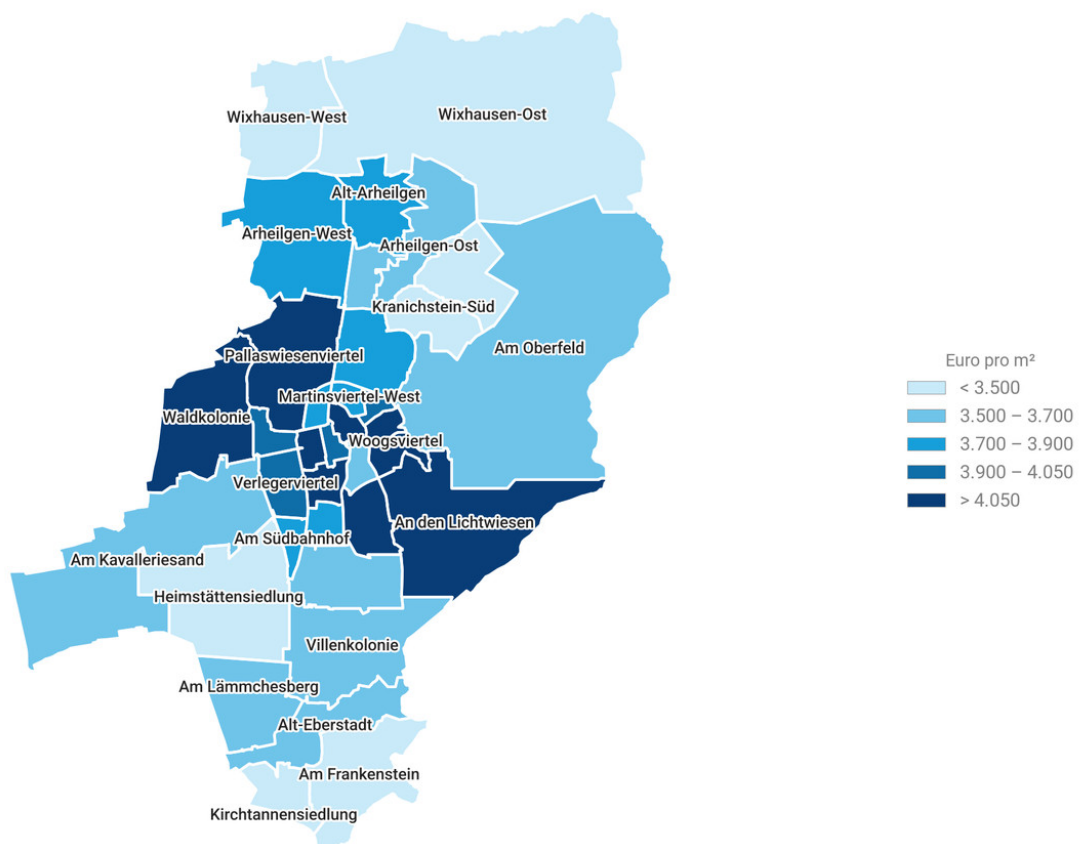
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.

Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Darmstadt 3.809 €/m², was als überdurchschnittlich gilt. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine stabile Entwicklung hinweist. Die Preisstruktur ist stark durch die Lage der Stadtteile geprägt. Zentrale Lagen und solche mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Arbeitsplätze weisen höhere Preise auf. Im Vergleich zu Hauspreisen sind Wohnungen in Darmstadt eine attraktive Option für Käufer. Die Wertstabilität und das moderate Wachstumspotenzial machen den Wohnungsmarkt in Darmstadt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant. Diese Aspekte unterstreichen das Potenzial der Stadt als soliden Immobilienstandort.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.809 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Darmstadt zeigt sich stabil. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 13,45 €/m², was als hoch einzustufen ist. Der Trend 2026 weist auf eine Mietsteigerung von 3,1 % hin, was die Nachfrage nach Wohnraum unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 30,3 ist das Mietniveau lukrativ, auch wenn die Mietrendite mit 3,3 % moderat ausfällt. Insgesamt bietet Darmstadt für Investoren und Mieter ein interessantes Marktumfeld.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,45 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete für Wohnungen in Darmstadt 14,12 €/m², was als hoch bewertet wird. Der Trend 2026 zeigt eine stabile Entwicklung mit einem leichten Rückgang von 0,1 %. Dies deutet auf ein solides Marktumfeld hin, das Investoren anzieht. Der Kaufpreisfaktor von 22,5 bietet mit einer Mietrendite von 4,4 % eine attraktive Option für Kapitalanleger. Im Vergleich zu den Hausmieten, die bei 13,45 €/m² liegen, zeigen die Wohnungsmarktpreise eine stärkere Position, was die Nachfrage in diesem Segment unterstreicht.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	14,12 €/m²
Trend 2026	-0,1 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne zwischen den Stadtteilen in Darmstadt reicht von 3.653 €/m² bis 6.745 €/m², was auf eine erhebliche Preisdiversität hindeutet.



Die höchsten Preise konzentrieren sich auf wenige Spitzenlagen, die besonders bei Eigennutzern beliebt sind. Für Kapitalanleger bieten Stadtteile wie Alt-Bessungen mit moderaten Preisen gute Einstiegschancen, um von der stabilen Mietnachfrage in Darmstadt zu profitieren.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Paulusviertel	6.745 €
Mathildenhöhe	5.719 €
Am Ziegelbusch	5.613 €
St. Ludwig mit Eichbergviertel	5.605 €
Am Südbahnhof	5.397 €
Alt-Eberstadt	5.195 €
Woogsviertel	5.129 €
Waldkolonie	5.069 €
Verlegerviertel	5.012 €
Alt-Bessungen	4.928 €

Trend 2026

3,3 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,1 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisunterschiede bei Wohnungen in Darmstadts Stadtteilen sind signifikant, mit einer Spanne von 3.060 €/m² in Wixhausen-West bis 4.510 €/m² im St. Ludwig mit Eichbergviertel.



Zentrale Stadtteile wie St. Ludwig und Rheintor/Grafenstraße sind die teuersten Lagen, während Kranichstein-Süd und Kirchdannensiedlung günstigere Einstiegspunkte bieten. Diese sind für Kapitalanleger interessant, die von moderatem Wachstum profitieren wollen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

St. Ludwig mit Eichbergviertel	4.510 €
Rheintor/ Grafenstraße	4.506 €
Paulusviertel	4.478 €
Waldkolonie	4.401 €
Pallaswiesenviertel	4.385 €
Mathildenhöhe	4.329 €
Hochschulviertel	4.239 €
Woogsviertel	4.066 €
An den Lichtwiesen	4.065 €
Verlegerviertel	4.025 €

Trend 2026

2.0 %
1.9 %
2.1 %
2.0 %
1.9 %
2.0 %
2.0 %
2.0 %
2.0 %
1.9 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Darmstadts Immobilienmarkt zeigt sich Ende 2025 als stabil und vielversprechend. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 4.890 €/m² und für Wohnungen bei 3.809 €/m², beide im oberen Bereich des Marktes. Die Mieten betragen 13,45 €/m² für Häuser und 14,12 €/m² für Wohnungen. Der Markt ist durch eine hohe Mietquote und moderate Kaufpreisfaktoren gekennzeichnet, was sowohl Investoren als auch Eigennutzer anspricht. Die Nachfrage bleibt durch die Nähe zu Frankfurt hoch.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt Ende 2025 bei 4.890 €/m².
- Wohnungen kosten im Durchschnitt 3.809 €/m² und zeigen eine stabile Preisentwicklung.
- Die Mietpreise für Wohnungen liegen Ende 2025 bei 14,12 €/m² und zeigen eine nahezu stabile Entwicklung.

Ausblick:

Für 2026 zeigt der Trend eine moderate Preissteigerung bei Häusern um 3,1 %, während die Preise für Wohnungen stabil bleiben. Die strukturelle Nachfrage bleibt aufgrund der Nähe zu Frankfurt hoch. Neubauprojekte könnten die Angebotslage verbessern, doch der Markt bleibt aufgrund der stabilen Nachfrage ein attraktives Umfeld für Investoren und Eigennutzer. Die Kaufpreisfaktoren deuten auf eine moderate Mietrendite hin, was Kapitalanlegern Chancen bietet.

- 2026 wird eine moderate Steigerung der Hauspreise um 3,1 % erwartet, was auf stabile Nachfrage hindeutet.
- Die Wohnungspreise bleiben stabil, was auf eine ausgewogene Marktentwicklung hinweist.
- Neubauprojekte könnten das Angebot erweitern, die Nachfrage bleibt durch die Nähe zu Frankfurt hoch.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Darmstadt sehe ich als innovationsgetriebene Stadt mit starken Impulsen aus Wissenschaft und IT. Die Nähe zu Frankfurt sorgt für hohe Nachfrage, gerade bei Fachkräften. Für mich ist Darmstadt ein wertstabiler Markt mit Technologiefokus. Hier lässt sich Wohnen und Arbeiten auf hohem Niveau verbinden.

Marcel Schmitt, PlanetHome Regionalleiter Hessen



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

