

STADT RATINGEN

JUBILÄUM

Die Cetto AG in Ratingen feiert ihr 100-jähriges Bestehen.

Seite D 2

HEILIGENHAUS

HEILIGENHAUS

Problem: Auch in der Innenstadt gibt es Leerstand.

RHEINISCHE POST

Bauland: Stadt ist ein teures Pflaster

Der neue Marktbericht der Düsseldorfer Immobilienbörse zeigt: Der starke Anstieg von Inflationsrate und Baukosten sorgt für Probleme. Es besteht hoher Druck auf dem Rater Wohnungsmarkt. Und größere Bauflächen gibt es nicht.

VON NORBERT KLEEBERG

RATINGEN Es herrscht weiter hoher Druck, der Markt wird sehr intensiv beobachtet und immer wieder analysiert. Die Preise für Wohnimmobilien in Ratingen sind im Vergleich zum Vorjahr um 15 bis 20 Prozent gestiegen. Zu diesem Ergebnis kommen Experten der Düsseldorfer Immobilienbörse e.V. im neuesten Marktbericht 2022/23. Viele Immobiliensuchende weiten ihren Radius aufgrund des knappen Angebotes in den Metropolen zwangsläufig auf das Umland aus.

Der starke Anstieg von Inflationsrate und Baukosten sorgen bei selbstgenutzten Eigenheimen nur für wenig Entspannung. Im Segment Neubau bleibt es zusätzlich durch gestiegene Personal- und Materialkosten angespannt. „Als Immobilienmakler vor Ort spüren wir bei Verkäufern und Interessenten den hohen Beratungsbedarf. Auch das Thema Finanzierung ist für viele Käufer durch die gestiegenen Zinskonditionen nicht mehr so einfach. Wir versuchen, jedes Vorhaben mit regionaler und fachlicher Expertise umfassend zu begleiten“, erläutert Stefan Schneider, Geschäftsführer der Schneider Immobilien GmbH in Ratingen.

Die Düsseldorfer Immobilienbörse ist ein recht großer Zusammenschluss von zwölf inhabergeführten Maklerunternehmen in der Region. Der Marktbericht erscheint einmal jährlich für Düsseldorf, Ratingen und acht weitere Städte in der Region. Er gibt eine detaillierte Analyse einzelner regionaler Immobilienmärkte und eine persönliche Einschätzung des lokalen Marktgeschehens durch das Immobilienunternehmen vor Ort.

Der Immobilienmarkt in Ratingen verzeichnete auch im Jahr 2021 weitere Preissteigerungen. Im Vergleich zum Vorjahr liegen sie zwischen 15



Ein Teil der Stadt aus der Vogelperspektive: Ratingen Mitte mit Blick auf die Wasserburg Haus zum Haus im hinteren Bereich.

RP-FOTO: ACHIM BLAZY

und 20 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen. Hierfür hat er rund 900 Immobilien-Kaufverträge ausgewertet.

Auch im laufenden Jahr haben sich die Kaufpreise allgemein weiter nach oben entwickelt. Die Preisdynamik flache allerdings ab, heißt es. Aktuell liegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 2.200 und 4.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Immobilienmarkt in Ratingen bleibe ein Markt für Verkäufer. Die Nachfrage übersteige nach wie vor das Angebot und erzeuge weiteren Kaufdruck, auch aus den umliegenden Metropolen. Die stark gestiegene Inflationsrate und die immens erhöhten Baukosten sorgten nicht für

fallende Preise bei selbstgenutzten Wohnimmobilien, so der Bericht.

Im Segment Neubau seien höherer Materialkosten und die zu erwartenden steigenden Personalkosten gravierende Probleme. Gestiegene Finanzierungskosten schmälern die Budgets der Käufer. Verstärktes Interesse bestehe dadurch an Immobilien in den günstigeren Wohnlagen von Ratingen.

Die Wohnungsmieten steigen nur sehr moderat und bilden noch nicht das allgemeine Inflationsgeschehen ab. Die Kaltmieten in Bestandswohnungen und gebrauchten Einfamilienhäusern liegen zwischen 8,50 und 12,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Im Erstbezug und in hochwertig sanierten Altbauten aus der Jahr-

INFO

Höhere Rendite bei Gewerbeimmobilien

Wer in Ratingen eine höhere Rendite erwirtschaften möchte, der findet gewöhnlich nur auf dem Markt für Gewerbeimmobilien Einstiegsrenditen von sechs Prozent, so eine Kernaussage des Berichtes der Düsseldorfer Immobilienbörse.

hundertwende bewegen sich die Angebotsmieten zwischen 11,50 und 14,50 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der aufziehenden Energiekrise sind Mieterhöhungen im Bestand bei gleichzeitig starkem

Anstieg der Nebenkosten wahrscheinlich schwer durchsetzbar. Bei privaten Investmentimmobilien ist in den vergangenen Monaten eine leichte Zurückhaltung spürbar. Die Einstiegsrenditen liegen immer noch deutlich unter fünf Prozent.

Das Marktsegment der unbebauten Wohnungsgrundstücke bestehe in Ratingen fast ausschließlich aus Baulücken. Größere Flächen gebe es nicht, würden wohl auch zukünftig nicht ausweisbar sein. Folglich seien Baulandpreise nochmals um durchschnittlich 15 bis 18 Prozent gestiegen. Selbst in mittleren Wohnlagen seien die Grundstückskaufpreise für eine Bebauung mit Ein- und Zwei-Familien-Häusern von 600 bis 800 Euro pro Quadratmeter längst Realität geworden.