

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen



Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Ratingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Ratingen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

Geschäftsstelle

Stadionring 17

40878 Ratingen

Telefon 02102 / 550 - 6143, - 6145 (Bodenrichtwerte / Grundstücksmarkt / Verkehrswertgutachten)

Telefon 02102 / 550 - 6143, - 6144,- 6146 (Bodenrichtwerte / Eigentumswohnungen)

Fax 02102 / 550 - 9614

E-Mail: gaa@ratingen.de

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46,- EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs i.V. m. § 2 Abs.7 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0).

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Beispiel-Quellenvermerk:

„Grundstücksmarktbericht 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen“

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	1
2	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	2
3	Umsätze	5
3.1	Allgemeine Hinweise	5
3.2	Grundstücksverkehr	7
3.2.1	Unbebaute Grundstücke	9
3.2.2	Bebaute Grundstücke	10
3.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	11
3.2.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	11
4	Unbebaute Grundstücke	12
4.1	Individueller Wohnungsbau	12
4.2	Geschosswohnungsbau, gemischte genutzte Baulandflächen	12
4.3	Gewerbliche Bauflächen	12
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	13
4.5	Bodenrichtwerte	15
4.5.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte	15
4.5.2	Bodenpreisindexreihen	18
5	Bebaute Grundstücke	22
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)	22
5.1.1	Preisübersichten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	23
5.1.2	Preisübersichten Doppelhaushälften	25
5.1.3	Preisübersichten Reihenmittelhäuser	27
5.1.4	Preisübersichten Reihenendhäuser	29
5.1.5	Sachwertfaktoren	31
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	34
5.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	35
5.2.1	Preisübersicht	35
5.2.2	Liegenschaftszinssätze, Beschluss zum 01.01.2022	36
5.2.3	Rohertragsvervielfältiger	36
5.3	Büro- und Verwaltungsgebäude	37
5.3.1	Preisübersicht	37
5.3.2	Liegenschaftszinssätze	38
5.3.3	Rohertragsvervielfältiger	38
5.4	Gewerbe- und Industriegebäude	39
5.4.1	Preisübersicht	39
6	Wohnungs- und Teileigentum	40
6.1	Wohnungseigentum	40
6.1.1	Erstverkauf aus Neubau	40
6.1.2	Erstverkauf aus Umwandlung	40

6.1.3	Weiterverkauf	41
6.1.4	Preisübersicht nach Stadtteilen	42
6.1.5	Preisindex für Wohnungseigentum	43
6.1.6	Liegenschaftszinssätze	44
6.1.7	Rohertragsvervielfältiger	44
6.2	Teileigentum	45
6.2.1	Stellplätze	45
6.2.2	Sonstige Nutzungen	45
7	Modellbeschreibungen	46
7.1	Bewertungsmodell Sachwertverfahren 2022	46
7.2	Bewertungsmodell Ertragswertverfahren 2022	47
7.3	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsvervielfältiger	48
7.3.1	Liegenschaftszinssätze	48
7.3.2	Rohertragsvervielfältiger	49
8	Anhänge	50
8.1	Untersuchungen zur Mietstruktur	50
8.1.1	Wohnungsmieten	50
8.1.2	Mieten für Einfamilienhäuser	52
8.2	Angaben zur Stadt Ratingen	53

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
---	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
Median	mittlerer Wert einer Datenmenge
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Nfl	Nutzfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
Baujahr	= fiktives Baujahr (Erläuterung s.a. Kap. 3.1 – Allgemeine Hinweise)

Sonstige Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW
BauGB	Baugesetzbuch
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
GAVO NRW	Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertverordnung
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
SW-RL	Sachwertrichtlinie
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
BW-RL	Bodenwertrichtlinie
NHK	Neuherstellungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer

1 Vorwort

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir blicken auf ein Jahr 2021 zurück, das für den Immobilienmarkt bemerkenswert war.

Steigende Immobilienpreise sowie die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum sind in den Blick der Öffentlichkeit gerückt.

Auch der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung greift dieses Thema auf und sieht die Förderung von Wohnimmobilienwerb und bezahlbarem Wohnen vor, fordert andererseits aber einen Beitrag des Wohnens zum Klimaschutz und sogar klimaneutrales Wohnen. Dieser Widerspruch und die Einpreisung der Klimakosten wird den Markt in den kommenden Jahren begleiten.

Die Baukosten sind bereits gestiegen, bedingt durch bemessene Kapazitäten des Handwerks sowie die eingeschränkte Verfügbarkeit einiger Baustoffe und deren Verteuerung.

Die Covid-19 Pandemie beschäftigt uns nun bereits seit zwei Jahren. Hiervon zeigte sich der Wohnimmobilienmarkt allerdings unbeeindruckt - und zwar sowohl in ganz Nordrhein-Westfalen, wie eine Umfrage unter den Gutachterausschüssen ergab, als auch in Ratingen. Die Zahl der Transaktionen entsprach im Wesentlichen derjenigen der Vorjahre und die Preise stiegen weiterhin rasant.

Ein Angebot an unbebautem Bauland besteht für Privatpersonen in Ratingen faktisch nicht. Interessenten für Bestandsimmobilien sahen in den vergangenen Jahren einen jährlichen Preisanstieg bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen von rund 7%.

Die jüngere Preisentwicklung war durch das niedrige Zinsniveau wesentlich beeinflusst. Mit der nun steigenden Inflation und den höheren Zinsen wird die Frage der Erschwinglichkeit von Wohneigentum im kommenden Jahr noch stärker in den Blick rücken.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Störy
(Vorsitzender)

2 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln. Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen

Vorsitz

Dipl.-Ing. Jürgen Störy Vermessungsassessor

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Jens Schwab Vermessungsassessor

Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Dipl.-Ing. Wolfgang Schwandke Vermessungsassessor

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

Dipl. Sachv. (DIA) Marcel Abel Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Carolyn Bingenheimer Immobilienkauffrau und zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024

Dipl.-Ing. Rainer de Vries Vermessungsassessor und nach DIN/EN-45013 zertifizierter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Thomas Eu Architekt und Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger sowie nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Wolfgang Glunz Vermessungsassessor und Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Christiane Götz Vermessungsassessorin und nach DIN/EN-45013 zertifizierte Sachverständige

Dipl.-Ing. Hiltrud Köhne Architektin

Dipl.-Ing. Marcus Lücker Architekt

Barry Reuter Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK), sowie zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (IHK/EIA)

Dipl.-Ing. Axel Willinghöfer Vermessungsassessor

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Düsseldorf-Mettmann

Christian Mansfeld Steueramtmann (Finanzamt Düsseldorf-Mettmann)

3 Umsätze

3.1 Allgemeine Hinweise

Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	2018	2019	2020	2021
Gesamt.....	829	837	908	902
davon				
Kauf.....	811	827	894	891
Zwangsversteigerung.....	4	6	1	2
Tausch.....	2	2	1	---
Erbbaurechtsbestellung..	2	---	---	---
Sonstiges.....	10	2	12	9

In der Struktur unterscheidet sich das Marktgeschehen 2021 kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge hat um rd. 1% abgenommen.

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht werden ausschließlich Geschäftsvorgänge ausgewertet, die durch Kaufvertrag zustande gekommen sind.

Die Auswertung dieses Marktberichtes stützt sich dabei auf die Kaufverträge, die im Zeitraum 01.12.2020 bis 30.11.2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind, mit Ausnahme der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke (Auswerteperiode: 01.01.2021 – 31.12.2021).

Im vorliegenden Marktbericht wird häufig von Kaufverträgen und geeigneten Kaufverträgen die Rede sein. Grundsätzlich werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle Kaufverträge ausgewertet und zur Herleitung verschiedener Marktdaten herangezogen. Für die Ableitung spezieller Parameter – so etwa der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche – können dagegen nur Verträge herangezogen werden für die

1. sämtliche bewertungsrelevanten Daten recherchierbar sind, und für die
2. ein Kaufpreis, welcher im gewöhnlichen (d.h. ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen) Geschäftsverkehr zu erzielen ist, vereinbart wurde.

Sofern ein Kaufvertrag nicht den beiden genannten Bedingungen genügt, wird er als nicht geeignet eingestuft und dann nicht in die weiteren Auswertungen einbezogen. In den jeweiligen Abschnitten finden Sie einen entsprechenden Hinweis darüber, welche Art von Kaufverträgen den Statistiken zugrunde liegt.

Der hier und im Folgenden genannte Parameter "Kaufpreis je m² Wohnfläche" bezieht sich ausschließlich auf die Wohnfläche. Nutzflächen werden nicht in die Auswertung einbezogen, weil die Größe der Nutzfläche einer Wohnung im Wesentlichen nicht wertsteigernd wirkt.

Die Gesamtheit der Kaufpreise wird statistisch ausgewertet, sogenannte Ausreißer, d.h. einzelne Kaufpreise mit deutlichen, nicht nachvollziehbaren Abweichungen, werden eliminiert und in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt. Es werden anschließend Durchschnittspreise ermittelt, die weiterhin jedoch mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet sind. Diese Unsicherheit wird mit dem jeweiligen Wert für die Standardabweichung angegeben. Die Standardabweichung ist in der Statistik eine Größe zur Beschreibung der Streuung von Einzelpreisen um einen Durchschnittspreis (Mittelwert).

Die Auswertungen in den Teilmärkten findet in Baujahresgruppen statt. Die Zuordnung eines Objektes in eine Baujahresgruppe erfolgt unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres. Der Grund dafür ist, dass eine Sanierung oder Modernisierung eines Bauobjektes in der Regel eine, zum Teil deutliche, Nutzungsverlängerung zur Folge hat. Zusätzlich verändert sich damit auch der technische Ausstattungsstandard des Gebäudes. Um die Vergleichbarkeit von Objekten sicherzustellen, wird diesen Gebäuden ein neues (fiktives) Baujahr zugeordnet. Dies erfolgt über die Ermittlung der Restnutzungsdauer entsprechend dem NRW-Sachwertmodell AGVGA und anschließender Rückrechnung mit der objekttypischen Gesamtnutzungsdauer (siehe hierzu auch Kapitel 7 – Modellbeschreibungen).

Eventuelle geringfügige Abweichungen zwischen den Angaben dieses Berichtes zu den Marktdaten der Vorjahre und den entsprechenden Angaben in den Vorjahresberichten haben ihre Ursache in der permanenten Fortschreibung und Aktualisierung der Datenbestände aller Jahrgänge. Es sei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die permanenten Fortschreibungen ausschließlich die beschreibenden Marktdaten (z.B. Anzahl der Kaufverträge, Umsatzzahlen, u.ä.) betreffen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden aufgrund ihrer sachlichen Bedeutung und rechtlichen Bindung nicht aktualisiert.

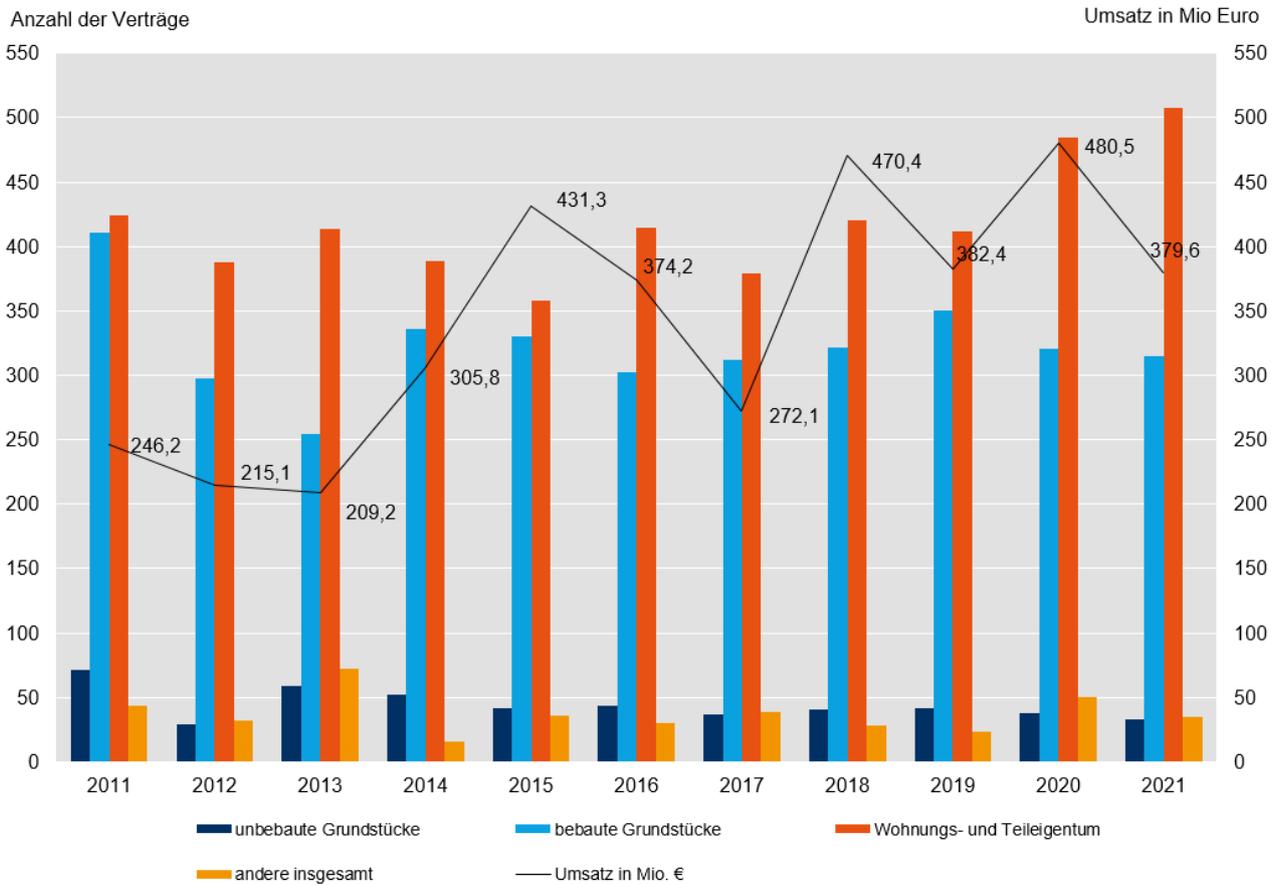
3.2 Grundstücksverkehr

Um einen Einblick in den Ratinger Grundstücksmarkt von 2021 zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Vertragsarten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Kaufverträge 2021

Teilmarkt	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Gesamt	891	83,2	379,7
Vorjahr	894	48,3	480,5
davon			
Unbebaute Grundstücke	36	9,1	23,1
Individueller Wohnungsbau	18	3,2	9,0
Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau	3	1,5	2,9
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge- bäude	2	0,2	1,4
Gewerbe / Industrie	2	1,1	3,1
Werdendes Bauland / Rohbauland.....	1	2,8	6,6
Arrondierungsflächen	10	0,3	0,1
Bebaute Grundstücke	315	52,8	240,1
Individueller Wohnungsbau	242	12,9	150,7
Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau	26	3,2	28,8
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe	20	1,4	20,6
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge- bäude	5	1,0	9,3
Gewerbe / Industrie	13	5,6	25,5
Sonstige bauliche Nutzung	9	28,7	5,2
Wohnungs- / Teileigentum	508		111,6
Wohnungseigentum	432		108,9
Teileigentum	76		2,7
Land- / Forstwirtschaft	14	21,1	1,2
landwirtschaftliche Nutzungen	7	14,0	0,8
forstwirtschaftliche Nutzung	2	1,8	0,1
Sonstige Nutzungen (LF)	5	5,3	0,3
Erbbaurechte	18	0,2	3,7
Wohnungserbbaurechte	13	---	2,9
Sonstige Erbbaurechte.....	5	0,2	0,8

Anzahl der Verträge und Umsatz (2011-2021)



Auffällig im Jahre 2021 ist, dass die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge insgesamt um rd. 1% und der Gesamtumsatz um rd. 25% abnahmen, gleichzeitig aber der Flächenumsatz sich deutlich nahezu verdoppelt hat. Der Grund für diese Differenz in der Entwicklung zwischen Flächenumsatz und Geldumsatz liegt im Wesentlichen an den stark differierenden Umsätzen im Teilmarkt von bebauten Grundstücken mit Büro- und Gewerbeimmobilien. Dort wurde im Vorjahr zwar deutlich weniger an Grundstücksflächen verkauft, doch diese waren sehr hochwertig, was sich dann im zugehörigen Geldumsatz widerspiegelt. Darüber hinaus wurde im Jahr 2021 im Teilmarkt Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung der Anzahl der Kaufverträge um rd. 14% und im Geldumsatz um rd. 20% registriert. In diesem Teilmarkt werden keine Flächenumsätze registriert, sodass die Steigerungen dieses Teilmarktes im Gesamtflächenumsatz nicht präsentiert sind. Desweiteren ist der Flächenumsatz im Teilmarkt Flächen der Land- und Forstwirtschaft um rd. 10 ha (rd. 50%) angestiegen.

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Verträge, Gesamt	41	42	38	36
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	17	19	18	18
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	6	2	10	3
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	1	1	---	2
Gewerbe- und Industrieflächen	7	5	3	2
Werdendes Bauland / Rohbauland	2	4	3	1
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	8	11	4	10
Flächenumsatz, Gesamt [ha]	46,8	14,6	9,9	9,1
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	2,4	2,9	2,4	3,2
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	1,2	0,1	1,0	1,5
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	0,1	---	0,2
Gewerbe- und Industrieflächen	3,7	3,1	0,5	1,1
Werdendes Bauland / Rohbauland	39,2	8,3	6,0	2,8
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,3	0,1	0,0	0,3
Geldumsatz, Gesamt [Mio. Euro]	41,3	44,3	47,5	23,1
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	9,5	14,8	9,9	9,0
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	5,2	0,7	4,5	2,9
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	1,5	---	1,4
Gewerbe- und Industrieflächen	12,6	12,2	0,8	3,1
Werdendes Bauland / Rohbauland	13,5	15,0	32,2	6,6
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,5	0,1	0,1	0,1

3.2.2 Bebaute Grundstücke

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Verträge	322	350	321	315
davon				
Individueller Wohnungsbau	265	282	272	242
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	14	23	16	26
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	---	18	14	20
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	14	16	5	5
Gewerbe- und Industriegebäude	7	8	10	13
Sonstige	22	3	4	9
Flächenumsatz [ha]	46,6	30,9	26,8	52,8
davon				
Individueller Wohnungsbau	18,3	15,9	14,0	12,9
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	2,1	1,7	1,2	3,2
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	---	1,6	0,9	1,4
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	9,5	9,6	4,2	1,0
Gewerbe- und Industriegebäude	5,6	2,0	6,0	5,6
Sonstige	11,1	0,1	0,5	28,7
Geldumsatz [Mio. Euro]	345,5	261,3	335,9	240,1
davon				
Individueller Wohnungsbau	124,2	144,4	145,8	150,7
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	24,6	18,9	12,4	28,8
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	---	18,7	14,2	20,6
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	166,4	71,7	98,3	9,3
Gewerbe- und Industriegebäude	15,2	7,5	61,7	25,5
Sonstige	15,1	0,1	3,5	5,2

3.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt	2018	2019	2020	2021
Anzahl Verträge	420	412	485	508
davon				
Wohnungseigentum	356	343	381	432
Teileigentum	64	69	104	76
Geldumsatz [Mio. Euro]	70,3	71,5	93,5	111,6
Davon				
Wohnungseigentum.....	68,1	69,9	90,5	108,9
Teileigentum	2,2	1,6	3,0	2,7

3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Verträge	6	11	11	14
davon				
Ackerland	3	3	3	7
Grünland	---	4	2	2
Wald	---	1	5	5
Sonstige	3	3	1	---
Flächenumsatz [ha]	27,9	27,5	11,1	21,1
davon				
Ackerland	27,7	20,1	2,3	14,0
Grünland	---	3,3	0,3	1,8
Wald	---	4,0	1,6	5,3
Sonstige	0,2	0,1	6,9	----
Geldumsatz [Mio. Euro]	2,2	2,0	0,3	1,2
davon				
Ackerland	2,1	1,5	0,2	0,8
Grünland	0	0,3	0,0	0,1
Wald	---	0,1	0,05	0,3
Sonstige	0,1	0,1	0,05	---

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung der 2021 eingegangenen Kaufverträge zeigt eine weitere deutliche Steigerung der Bodenpreise im gesamten Stadtgebiet Ratingen. Die Preissteigerung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus lagen in den meisten Stadtteilen bei rd. 15%. In einzelnen Lagen in Ratingen-West und Breitscheid wurden hingegen Preisanstiege von rd. 20% registriert.

4.2 Geschosswohnungsbau, gemischte genutzte Baulandflächen

Die Auswertungen der 2021 eingegangenen Kaufpreise in diesem Marktsegment zeigten weitere Preissteigerungen der Bodenpreise für Bauflächen im Geschosswohnungsbau und bei Flächen für Mehrfamilienhäuser und Häuser mit gemischten Nutzflächen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

In 2021 wurden 4 Kaufverträge von unbebauten gewerblichen Bauflächen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige Gewerbe- oder Industrienutzung) registriert. Preisänderungen waren nicht ableitbar, da die Kauffälle vertragliche Besonderheiten zum Inhalt hatten, sodass diese für die weitere Auswertung nicht geeignet waren.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Zahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist seit Jahren gering. Im Kalenderjahr 2021 wurden insgesamt nur 14 Kaufverträge in diesem Teilmarkt registriert. 8 der registrierten Kauffälle waren Verkäufe mit besonderen Verkaufsumständen, sodass diese nicht in der Auswertung berücksichtigt werden können.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Ergebnisse der Auswertung geeigneter Kauffälle der vergangenen 5 Jahre (2017 bis 2021) dar.

Durchschnittspreise Flächen der Land- und Forstwirtschaft (2017 – 2021)

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	Verkaufte Fläche in ha	Durchschnittspreis in Euro/m ²	Mittlerer Preis *) in Euro/m ²	Preisspanne in Euro/m ²
Ackerland	14	83	7,70	7,23	5,10 – 13,46
Grünland	5	2	4,56	4,92	1,00 – 7,23
Wald	7	8	1,84	1,63	0,27 – 4,84

*) Der mittlere Preis wurde ermittelt auf Basis nach Fläche gewichteter Kaufpreise.

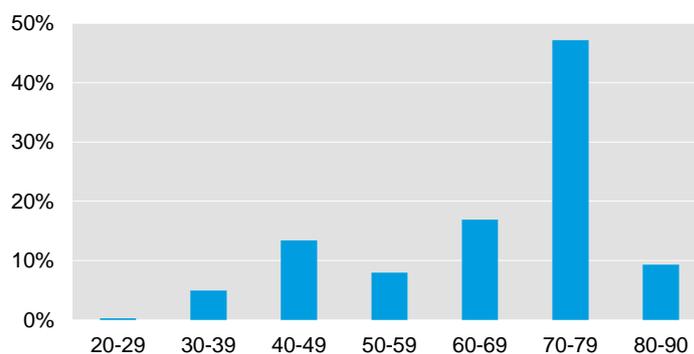
Verkäufe großer Flächen wurden höher gewichtet.

Die Flächen waren in der Regel mit grundbuchlich gesicherten Rechten (z.B. Leitungsrechten) belastet.

Die Preise für Waldflächen sind inkl. Aufwuchs

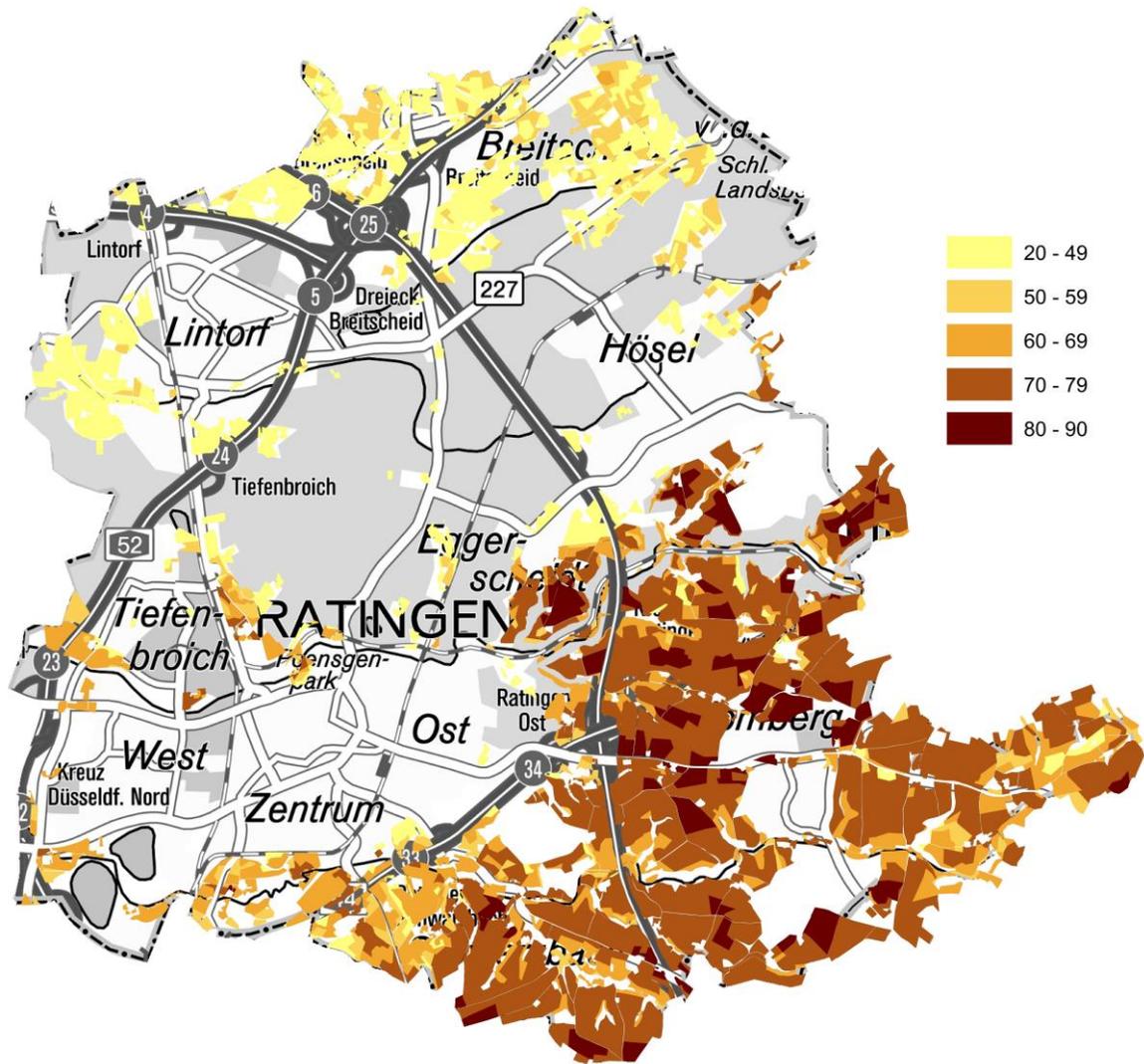
Eine Auswertung der Klassifizierung des Liegenschaftskatasters ergab folgende Verteilung der Ackerqualitäten in Ratingen.

Verteilung der Ackerzahlen



Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, liegen die besten Böden in Homberg, Meiersberg und Haselbeck.

Verteilung der Ackerzahlen nach der Klassifizierung des Liegenschaftskatasters



(Daten: Kreis Mettmann, Katasteramt. Darstellung: Stadt Ratingen)

4.5 Bodenrichtwerte

4.5.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen ermittelt gemäß § 196 Abs.1 BauGB Bodenrichtwerte für Bauland unterschiedlicher Nutzung.

Bodenrichtwerte werden überwiegend durch Auswertung von Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke abgeleitet. Sie beziehen sich auf Grundstücke eines Gebietes (Richtwertzone), für die im Wesentlichen die gleichen Eigenschaften (Lage, Form, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung) vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein fiktives, erschließungsbeitragsfreies Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Abweichungen in den beschreibenden Eigenschaften eines Vergleichsgrundstückes zum Bodenrichtwertgrundstück sind durch angemessene Zu- oder Abschläge zum Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Die in der nachstehenden Tabelle dargestellten Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, unbebaute Grundstücke mit einer gebietstypischen Größe und Lage. Es handelt sich hierbei um durchschnittliche Bodenrichtwerte zum Beschlussdatum 01.01.2022, getrennt nach Lagearten.

Gebietstypische Bodenrichtwerte

	Gute Lage in Euro/m ²	Mittlere Lage in Euro/m ²	Mäßige Lage in Euro/m ²
Wohnbauflächen, 1- und 2-geschossig.....	700,-	640,-	530,-
Wohnbauflächen, 3- und mehrgeschossig.....	710,-	675,-	---
Gewerbliche Bauflächen.....	225,-	160,-	120,-
Gewerbliche Bauflächen, Büronutzung.....	650,-	295,-	---
	ohne Lagequalifizierung in Euro/m ²		
Gemischte Nutzung (Lage innerhalb der Ringe).....	830,-		
Gemischte Nutzung, sonstige Lagen.....	740,-		
Kerngebiet (Ratinger Fußgängerzone).....	950,-		
Wohnbauflächen im Außenbereich.....	130,-		
Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	7,-		
Forstwirtschaftliche Nutzflächen (ohne Aufwuchs)..	1,-		

Die Bodenrichtwerte können online unter BORISplus.NRW (www.boris.nrw.de) eingesehen werden. Bitte beachten Sie beim Gebrauch dieses Dienstes stets die Zusatzinformationen, die Sie nach einem Klick auf die Zahl des Bodenrichtwertes sehen.

Beispiel

Örtliche Fachinformationen anzeigen	
Postleitzahl	40882
Gemarkungsname	Ratingen
Ortsteil	Ratingen-Ost
Bodenrichtwertnummer	1041
Bodenrichtwert	740 €/m² (Ein-/ zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei und Kanalschlussbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	30
Anwendungshinweise	Link

Tiefe

zonentypische Grundstückstiefe bei Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser)
 Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus werden bis zur ausgewiesenen Grundstückstiefe zu 100% angesetzt und sachverständig für ungünstigere oder günstigere Grundstücksbeschaffenheit im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone angepasst. Für Flächen, die über die ausgewiesene Grundstückstiefe hinausgehen (z.B. übergroße Gartenflächen), werden im Grundsatz wie folgt angesetzt:

<u>Übertiefe [m]</u>	<u>Umrechnungskoeffizient</u>
bis 5.....	0,50 bis 1,0
10.....	0,40
15.....	0,34
20.....	0,29
25.....	0,25
30.....	0,23
35.....	0,20
40.....	0,18
45.....	0,16
50.....	0,15

Je nach Eigenschaften, Nutzung und Lage des Grundstückes können diese Werte unter- oder überschritten werden.“

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich bezieht sich auf eine Fläche von 2.500 m². Umrechnungskoeffizienten finden sich online unter BORISplus.NRW in den Detailinformationen zum Bodenrichtwert.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ist gemäß Bodenrichtwerterlass ohne Aufwuchs darzustellen. Da der Wert des Aufwuchses nicht zu ermitteln ist, empfiehlt die AGVGA NRW einen Abschlag auf den Durchschnittswert mit Aufwuchs von rd. 30% bis 50% vorzunehmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen hat daraufhin beschlossen, bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Waldflächen den Aufwuchs mit 50% Anteil am Kaufwert zu berücksichtigen.

4.5.2 Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte auf der Basis der Bodenrichtwerte des Jahres 1980.

Es folgt eine tabellarische Auflistung der Indexwerte für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbe, anschließend die Gesamtübersicht der Bodenpreisindices bezogen auf das gesamte Ratinger Stadtgebiet.

Individueller Wohnungsbau mit ein- und zweigeschossiger Bauweise

Jahr	Ratingen- Mitte	Ratingen- Ost	Tiefen- broich	Ratingen- West	Lintorf	Breit- scheid	Hösel / Egger- scheidt	Homberg
1980	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1981	105,1	109,2	114,1	111,9	109,7	107,1	107,8	104,9
1982	110,3	116,4	119,7	122,5	129,0	120,2	115,3	111,3
1983	115,4	122,0	132,4	123,2	136,7	136,4	116,0	111,3
1984	115,4	122,0	135,2	123,2	138,3	139,4	107,6	124,2
1985	116,9	121,7	135,2	123,2	138,3	139,4	107,3	125,1
1986	117,4	119,1	133,8	123,2	138,7	137,4	103,1	125,1
1987	116,5	119,1	133,8	123,2	138,7	137,4	102,1	125,1
1988	116,5	119,1	133,8	123,2	138,7	137,4	104,3	125,1
1989	116,5	123,0	133,8	125,2	138,7	137,4	105,1	129,9
1990	120,2	127,0	135,2	130,5	142,7	137,4	108,6	133,9
1991	124,8	128,3	142,3	135,8	146,0	138,4	115,0	136,3
1992	130,5	133,6	143,7	141,1	151,2	142,4	118,0	141,2
1993	147,0	147,4	154,9	149,0	160,5	147,5	132,9	156,5
1994	161,5	161,8	174,6	165,6	177,4	159,6	149,3	171,8
1995	168,8	169,1	184,5	172,2	187,5	164,6	156,0	179,9
1996	174,5	173,0	194,4	178,8	198,0	176,8	161,5	192,8
1997	179,8	178,3	200,0	182,8	203,2	180,8	167,2	198,5
1998	180,0	182,2	209,9	185,4	208,1	180,8	168,7	201,7
1999	184,4	185,5	214,1	189,4	210,9	184,8	168,7	207,3
2000	193,2	194,1	225,4	198,7	217,3	191,9	178,9	219,4
2001	199,2	200,1	232,8	205,3	223,2	196,6	183,9	226,4
2002	204,8	207,8	235,5	213,1	231,9	204,5	189,7	234,3
2003	204,8	207,8	235,5	213,1	232,6	204,5	192,2	234,3
2004	205,0	207,8	235,5	213,1	231,1	204,5	192,2	234,3
2005	210,6	207,8	235,5	213,1	231,1	200,5	193,1	234,3
2006	213,0	214,2	242,4	219,5	231,1	200,5	197,5	231,2
2007	213,0	214,2	242,4	219,5	231,1	200,5	197,5	231,2
2008	213,0	214,2	242,4	219,5	231,1	200,5	197,5	231,2
2009	213,0	214,2	242,4	219,5	231,1	200,5	197,5	231,2
2010	222,2	217,7	239,7	224,7	234,8	198,9	206,7	233,7
2011	222,2	217,7	239,7	224,7	234,8	198,9	206,7	233,7
2012	225,4	220,9	249,8	228,6	238,8	202,8	209,7	237,7
2013	234,0	232,1	257,6	241,6	252,4	214,7	219,1	245,6
2014	253,3	250,4	279,6	264,9	276,0	237,1	236,6	269,2
2015	288,3	280,9	300,3	287,5	297,1	255,5	259,5	297,8
2016	301,2	293,8	316,8	303,1	306,7	271,3	271,1	313,6
2017	330,2	313,1	325,1	310,9	336,5	279,2	276,9	321,5
2018	345,4	326,0	341,6	326,4	345,2	295,0	288,6	337,3
2019	380,1	412,1	421,5	379,5	396,9	328,8	320,2	393,2
2020	411,7	440,1	446,3	410,6	420,9	345,8	337,2	409,7
2021	473,6	506,4	515,1	472,8	484,9	405,8	387,2	473,5

Gewerbe

Jahr	Gewerbe, Ortsteil Ratingen*	Gewerbe, andere Ortsteile	Bürogewerbe, Ratingen **
1980	100,0	100,0	100,0
1981	108,0	119,3	100,0
1982	108,0	119,3	100,0
1983	108,0	119,3	100,0
1984	108,0	119,3	100,0
1985	116,0	123,7	171,4
1986	116,0	119,3	171,4
1987	116,0	119,3	171,4
1988	116,0	119,3	171,4
1989	124,0	119,3	171,4
1990	144,0	136,2	185,7
1991	148,8	144,1	185,7
1992	150,4	156,4	217,9
1993	163,2	166,5	250,0
1994	188,8	192,3	303,6
1995	188,8	192,3	303,6
1996	188,8	192,3	303,6
1997	196,8	192,3	292,9
1998	196,8	201,1	292,9
1999	212,8	221,2	292,9
2000	238,0	260,7	292,9
2001	246,4	278,1	314,3
2002	262,1	294,4	328,3
2003	293,4	294,4	377,2
2004	293,4	294,4	377,2
2005	293,4	288,0	377,2
2006	297,3	288,0	377,2
2007	297,3	288,0	377,2
2008	297,3	288,0	377,2
2009	297,3	296,6	377,2
2010	297,3	296,6	377,2
2011	297,3	296,6	377,2
2012	297,3	296,6	377,2
2013	305,1	309,4	442,4
2014	305,1	309,4	477,3
2015	328,6	332,8	530,9
2016	328,6	332,8	577,4
2017	328,6	332,8	577,4
2018	328,6	332,8	577,4
2019	328,6	332,8	577,4
2020	328,6	332,8	577,4
2021	328,6	332,8	577,4

* Ortsteile Mitte, Ost, West, Tiefenbroich (entsprechend Gemarkung Ratingen)

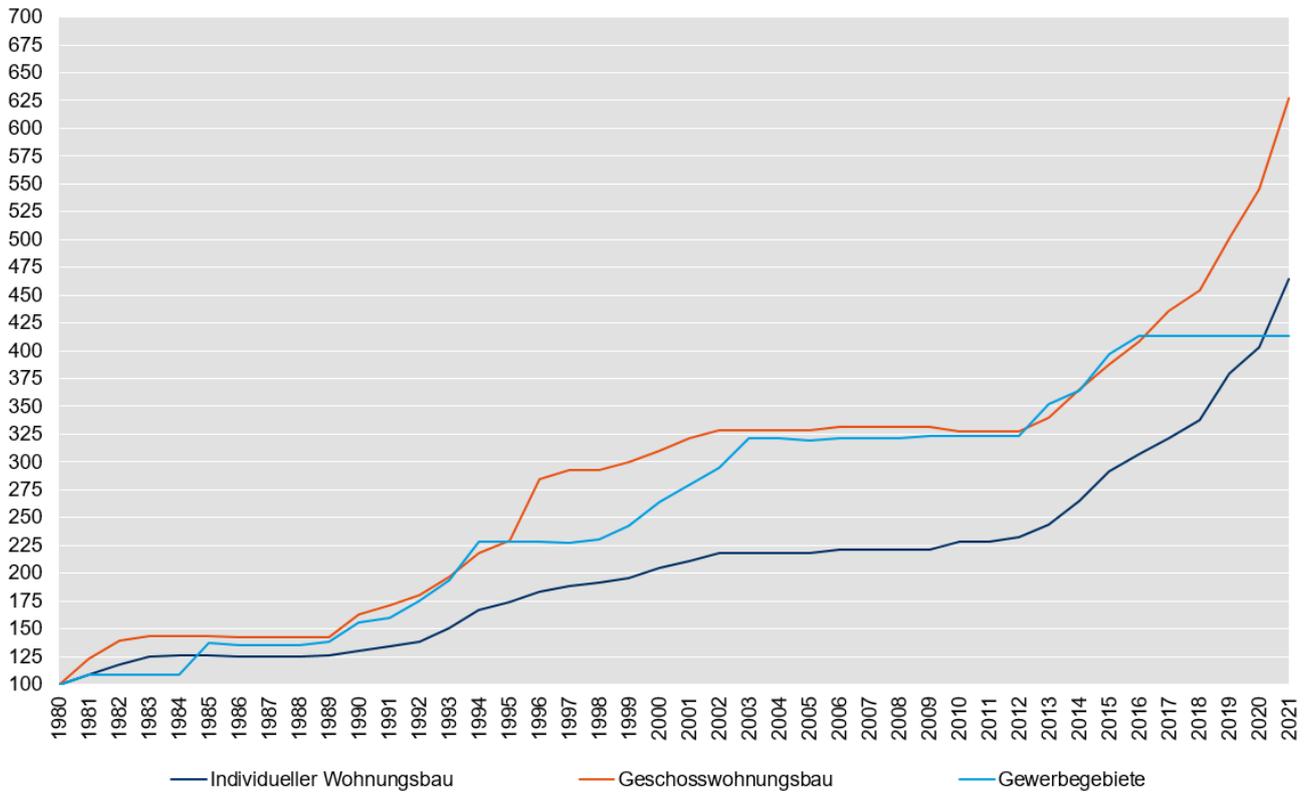
** Indexwert ohne Bodenrichtwertzone Ratingen-Ost (Schwarzbachquartier)

Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe
 Stadt Ratingen – Gesamtübersicht

Jahr	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbe
1980	100,0	100,0	100,0
1981	108,6	123,1	109,1
1982	118,6	139,4	109,1
1983	125,6	143,9	109,1
1984	126,8	143,6	109,1
1985	126,9	143,6	137,0
1986	125,9	142,3	135,6
1987	125,6	142,3	135,6
1988	125,6	142,3	135,6
1989	127,4	142,9	138,2
1990	130,7	162,7	155,3
1991	135,1	171,1	159,5
1992	139,4	180,6	174,9
1993	151,8	196,9	193,2
1994	167,9	218,2	228,2
1995	175,8	228,8	228,2
1996	184,9	284,9	228,2
1997	190,1	292,8	227,3
1998	193,1	292,8	230,2
1999	196,8	300,1	242,3
2000	206,4	310,1	263,9
2001	212,7	321,3	279,6
2002	219,4	328,6	294,9
2003	219,8	328,6	321,7
2004	219,3	328,6	321,7
2005	219,4	328,6	319,5
2006	222,8	331,5	320,8
2007	222,8	331,5	320,8
2008	222,8	331,5	320,8
2009	222,8	331,5	323,7
2010	230,3	327,5	323,7
2011	230,3	327,5	323,7
2012	234,2	327,9	323,7
2013	245,3	339,4	352,3
2014	267,3	364,8	363,9
2015	293,8	388,0	397,4
2016	309,6	408,7	413,0
2017	324,5	436,3	413,0
2018	340,1	453,9	413,0
2019	379,0	501,5	413,0
2020	402,8	545,4	413,0
2021	464,9	626,9	413,0

Gesamtindex Ratingen

Indexreihen für Wohnen und Gewerbe; gesamtes Stadtgebiet



5 Bebaute Grundstücke

Die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise werden unter Ausschluss stark abweichender Kauffälle (Ausreißer) ermittelt. Die Kaufpreise wurden zudem von besonderen Grundstückseigenschaften (z.B. Übergröße des Grundstücks, besondere bauliche Anlagen) bereinigt. Stellplätze/Garagen sind im normalen ortsüblichen Umfang in den Preisen enthalten.

Im Anschluss an die Tabellen mit den Werten für das gesamte Stadtgebiet Ratingen für die Jahre 2018 – 2021 folgen jeweils die Übersichten zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2021. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2021 ausgewertet. Als Neubauten werden die Gebäude erfasst und ausgewertet, die im Jahr des Verkaufes oder im jeweils vorangegangenen Jahr erstellt wurden. Die Objekte älterer Baujahre werden unter Nutzung des fiktiven Baujahres (s.a. Kap.3.1 – Allgemeine Hinweise) in Baujahresgruppen zusammengefasst ausgewertet und hier dargestellt.

In einigen Stadtteilen bzw. Baujahresgruppen liegt keine ausreichende Anzahl von auswertbaren Kauffällen vor. Wertangaben erfolgen erst ab einer Mindestzahl von 3 vergleichbaren Kauffällen.

Hinweis:

Alle Neubauten von Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegen im Neubaugebiet Felderhof im Stadtteil Ratingen-West.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)

Die nachstehenden Übersichten beschränken sich auf geeignete Kauffälle mit nachfolgenden Grundstücksgrößen:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:	300 bis 1500 m ²
Doppelhaushälften:	200 bis 800 m ²
Reihenmittelhäuser:	150 bis 400 m ²
Reihenendhäuser:	200 bis 800 m ²

5.1.1 Preisübersichten freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser

Kaufpreisdaten 2018 - 2021

Jahr	Kauffälle			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m ²	Ø Wfl. in m ²
Neubauten						
2021	1	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 - 2019						
2021	2	---	---	---	---	---
2020	3	881.335	642	3	5.007	175
2019	1	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 - 2009						
2021	6	730.550	535	6	4.616	170
2020	10	881.485	704	10	4.572	179
2019	6	882.000	765	6	4.173	207
2018	5	765.600	682	5	4.212	185
Baujahre 1975 bis 1994						
2021	24	851.996	776	24	4.563	186
2020	24	709.477	788	23	3.636	210
2019	16	534.071	702	16	3.000	175
2018	26	659.976	761	26	3.367	201
Baujahre 1950 bis 1974						
2021	14	759.600	933	14	4.029	181
2020	38	556.804	773	37	3.591	165
2019	48	578.181	841	48	3.286	171
2018	37	511.220	776	33	3.064	165
Baujahre bis 1949						
2021	---	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---
2018	2	---	---	---	---	---

Stadtteilübersicht – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2021)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2019
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	753.800	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.522	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	208	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	897	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	---	---
Rat.-West	Anzahl Kaufverträge	---	1	---	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	---	926.800	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	4.425	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	204	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	767	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	3	---	---
Tiefenbroich	Anzahl Kaufverträge	---	2	---	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	619.333	874.667	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.808	4.541	---	---
	Wohnfläche in m ²	159	191	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	785	913	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	6	2	---
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	2	---	---	1
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	815.000	944.389	732.767	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	4.227	5.013	4.750	---
	Wohnfläche in m ²	180	189	180	---
	Grundstücksfläche in m ²	1.063	778	491	---
	Anzahl Kaufverträge	4	9	3	1
Homberg	Anzahl Kaufverträge	---	1	1	---

5.1.2 Preisübersichten Doppelhaushälften

Kaufpreisdaten 2018 - 2021

Jahr	Kauffälle			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m ²	Ø Wfl. in m ²
Neubauten						
2021	6*	947.889	284	6	6.038	157
2020	10	707.135	432	10	4.587	150
2019	18	667.917	315	18	4.894	136
2018	2	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2019						
2021	2	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
2019	2	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2021	12	625.417	349	12	5.122	124
2020	14	583.643	319	14	4.253	135
2019	15	489.977	311	15	3.677	132
2018	32	482.663	379	32	3.501	139
Baujahre 1975 bis 1994						
2021	17	499.750	401	16	4.047	124
2020	22	552.818	414	22	3.597	152
2019	18	453.274	418	18	3.317	132
2018	27	415.241	537	27	3.146	138
Baujahre 1950 bis 1974						
2021	6	476.667	588	6	4.050	116
2020	16	384.250	495	16	2.893	131
2019	20	374.789	524	19	2.694	132
2018	18	323.267	671	18	2.680	127
Baujahre bis 1949						
2021	---	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---

*alle Neubauten liegen im Neubaugebiet Felderhof

Stadtteilübersicht – Doppelhaushälften (2021)

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2019
Rat.-Mitte	Anzahl Kaufverträge	1	1	---	1
Rat.-West	Anzahl Kaufverträge	---	---	---	---
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	---	2	---	---
Tiefenbroich	Anzahl Kaufverträge	2	---	---	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	---	451.750	598.167	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.911	5.410	---
	Wohnfläche in m ²	---	113	119	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	326	343	---
	Anzahl Kaufverträge	1	4	6	1
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	1	1	2	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	---	548.800	703.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	4.241	5.156	---
	Wohnfläche in m ²	---	128	129	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	373	389	---
	Anzahl Kaufverträge	1	5	4	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	405.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.659	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	124	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	442	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	4	---	---

5.1.3 Preisübersichten Reihemittelhäuser

Kaufpreisdaten 2018 - 2021

Jahr	Kauffälle			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m ²	Ø Wfl. in m ²
Neubauten						
2021	25*	606.665	207	25	4.471	133
2020	11	468.991	156	11	3.398	138
2019	3	597.117	268	3	3.290	180
2018	---	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2019						
2021	3	456.333	204	3	4.360	110
2020	3	444.479	262	3	3.229	137
2019	1	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2021	4	545.000	209	4	4.303	124
2020	4	440.287	206	4	3.509	125
2019	5	477.400	249	5	3.413	137
2018	7	410.786	223	7	3.291	132
Baujahre 1975 bis 1994						
2021	20	477.635	269	20	3.804	129
2020	37	401.191	267	37	3.335	122
2019	32	384.715	248	32	3.073	116
2018	31	351.906	272	31	2.902	125
Baujahre 1950 bis 1974						
2021	9	356.444	298	9	3.061	121
2020	15	311.614	317	14	2.706	116
2019	14	348.607	330	14	2.932	116
2018	8	280.475	250	8	2.640	109
Baujahre bis 1949						

*alle Neubauten liegen im Neubaugebiet Felderhof

Stadtteilübersicht – Reihenmittelhäuser (2021)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2019
Rat.-Mitte	Anzahl Kaufverträge	---	2	1	1
	Kaufpreis in Euro	---	491.875	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	4.005	---	---
Rat.-West	Wohnfläche in m ²	---	124	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	288	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	8	---	---
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	1	1	---	---
	Kaufpreis in Euro	357.667	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.503	---	---	---
Tiefenbroich	Wohnfläche in m ²	102	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	257	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	---	1
Lintorf	Anzahl Kaufverträge	2	1	---	1
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	---	1	1	---
Hösel/ Eggerscheidt	Anzahl Kaufverträge	1	2	2	---
	Kaufpreis in Euro	---	454.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.289	---	---
Homberg	Wohnfläche in m ²	---	139	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	247	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	3	---	---

5.1.4 Preisübersichten Reihenhäuser

Kaufpreisdaten 2018 - 2021

Jahr	Kauffälle			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m ²	Ø Wfl. in m ²
Neubauten						
2021	11*	680.837	289	11	4.995	134
2020	---	---	---	---	---	---
2019	6	636.062	312	6	3.560	178
2018	---	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2019						
2021	1	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2021	6	633.167	316	6	4.829	133
2020	4	518.750	305	4	3.553	141
2019	5	413.300	267	5	3.070	134
2018	5	453.200	280	5	3.609	126
Baujahre 1975 bis 1994						
2021	17	535.294	375	17	3.887	136
2020	20	468.800	355	20	3.324	132
2019	19	408.053	366	19	3.074	131
2018	29	377.006	388	29	2.992	129
Baujahre 1950 bis 1974						
2021	5	464.800	409	5	3.592	125
2020	13	387.125	416	13	3.341	121
2019	16	347.200	451	16	2.783	125
2018	12	281.121	410	11	2.487	122
Baujahre bis 1949						

*alle Neubauten liegen im Neubaugebiet Felderhof

Stadtteilübersicht – Reihenendhäuser (2021)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2019
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	590.167	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	4.117	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	143	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	329	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	1	---
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	527.900	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	4.108	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	129	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	376	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	5	---	---
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	---	1	---	---
Tiefenbroich	Anzahl Kaufverträge	1	2	---	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	---	---	538.333	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	4.273	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	131	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	251	---
	Anzahl Kaufverträge	---	---	3	1
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	2	2	1	---
Hösel/ Eggerscheidt	Anzahl Kaufverträge	1	1	1	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	585.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.879	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	148	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	352	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	---	---

5.1.5 Sachwertfaktoren

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem auf der Basis von bundesweit einheitlichen Normalherstellungskosten ermittelten Wert der baulichen Anlagen. Um jedoch den örtlichen Grundstücksmarkt angemessen berücksichtigen zu können, ist eine weitere Korrektur in Form von regional gültigen Sachwertfaktoren erforderlich. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet zu diesem Zweck alle geeigneten Kauffälle des Berichtsjahres aus, setzt die berechneten Sachwerte zu den jeweiligen bereinigten (von sonstigen Einflüssen befreiten) Kaufpreisen in Beziehung und erhält hierdurch für jeden Kauffall einen individuellen Korrekturfaktor. Mit Hilfe statistischer Methoden lassen sich daraus klassentypische Sachwertfaktoren ableiten.

Im Berichtsjahr untersucht wurden ausschließlich Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (freistehende Ein-, und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser). Wohnungseigentum wird dagegen naturgemäß nicht nach dem Sachwertverfahren bewertet. In allen anderen Marktsegmenten ist die Anzahl an Kauffällen zu gering, als dass zuverlässige Sachwertfaktoren abgeleitet werden könnten.

Eine bodenrichtwertabhängige Ableitung der Sachwertfaktoren hat in Ratingen aufgrund der relativ gleichmäßigen Bodenrichtwertstruktur keine Aussagekraft. Dagegen zeigt sich eine sehr deutliche Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Gebäudetyp in Verbindung mit dem vorläufigen Sachwert. Die Rater Sachwertfaktoren werden daher nach Gebäudetypen getrennt in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte dargestellt.

Im Berichtsjahr liegen insgesamt 242 geeignete Kauffälle vor. Von diesen geeigneten Kauffällen wurden jene herangezogen, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

vorläufiger Sachwert: 150.000 EUR bis 1.500.000 EUR

Grundstücksgrößen

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH):	300 bis 1500 m ²
Doppelhaushälften (DHH):	200 bis 800 m ²
Reihenmittelhäuser (RMH):	120 bis 400 m ²
Reihenendhäuser (REH):	150 bis 800 m ²

Insgesamt waren dann noch 190 Kauffälle zur Ermittlung der Sachwertfaktoren geeignet.

Aus der Masse der zur Verfügung stehenden Daten wird für jede Gebäudeklasse mittels statistischer Auswertung der jeweils charakteristische Zusammenhang zwischen vorläufigem Sachwert und bereinigtem Kaufpreis ermittelt. Dieser wird in Form einer ausgleichenden Funktion dargestellt.

Der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte wird dabei das in Kapitel 7.1 beschriebene Modell zum Sachwertverfahren zugrunde gelegt.

Zur vereinfachten Handhabung werden neben der Regressionsformel in der darauf nachfolgenden Tabelle einige mit Hilfe dieser Funktionen berechnete Sachwertfaktoren zusammengestellt. Für die praktische Anwendung ist es dabei hinreichend genau, wenn Zwischenwerte linear interpoliert werden.

Eine Extrapolation des Sachwertfaktors für Sachwertobjekte außerhalb der dargestellten Wertspanne wird nicht empfohlen, da die ausgleichenden Funktionen dort nicht mehr durch tatsächliche Verkaufsfälle gestützt werden.

Die Funktion hat die Form:

$$k = a \cdot x^b$$

mit

k = Sachwertfaktor

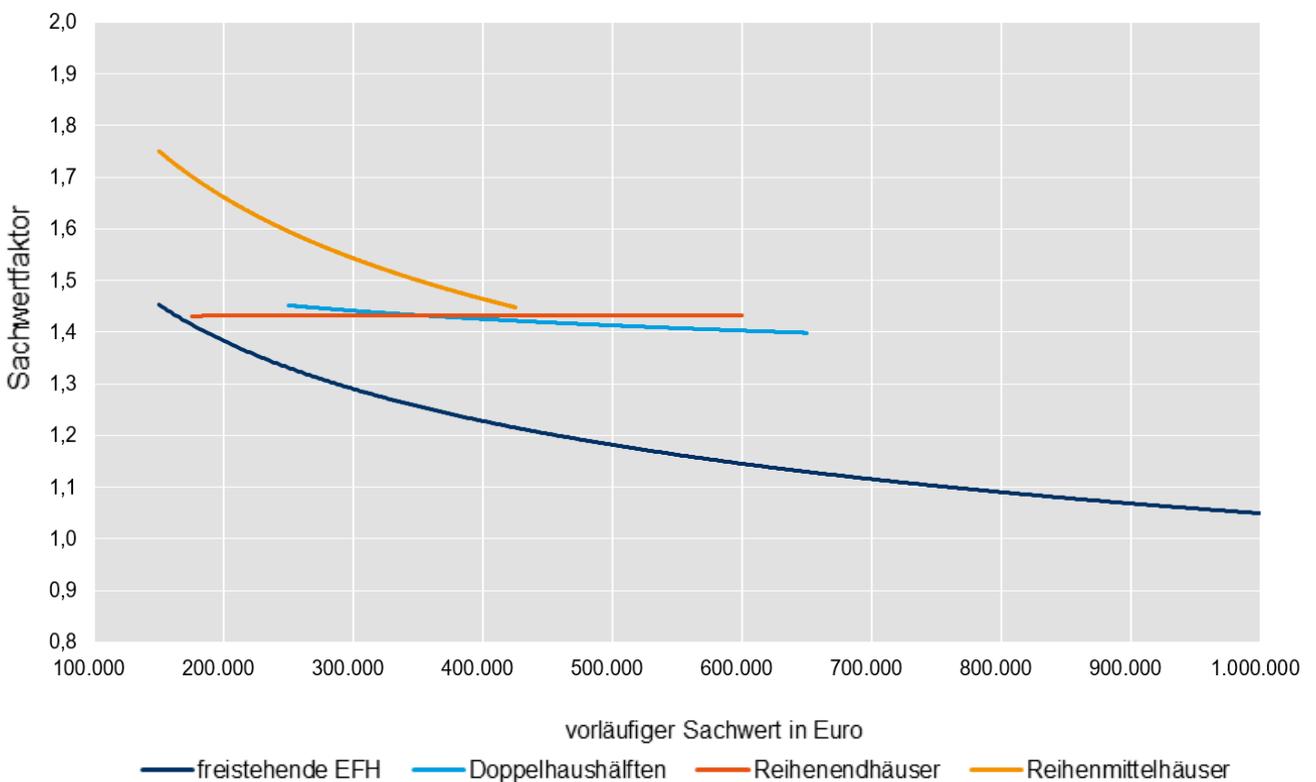
a = Konstante

x = vorläufiger Sachwert in Euro

b = Konstante

Zugunsten einer besseren Übersicht werden in der folgenden Grafik nicht die einzelnen Datenpaare, sondern lediglich die ausgleichende Funktion für jeden Gebäudetyp dargestellt. Zur besseren Übersicht wird in der Grafik auch 1.000.000 Euro als höchster vorläufiger Sachwert dargestellt. Die Berechnung basiert, wie auch in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, auf Werten bis zu einem vorläufigen Sachwert von 1.500.000 Euro.

Sachwertfaktoren Beschluss zum 01.01.2022



Die jeweiligen Funktionsparameter lauten:

Bezeichnung	a	b	σ	Anzahl Datensätze
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	14,825	-0,192	0,21	47
Doppelhaushälften	2,357	-0,039	0,24	42
Reihenendhäuser	1,4297	-0,00009	0,24	40
Reihenmittelhäuser	15,314	-0,182	0,28	61

σ = Standardabweichung des Einzelfalles

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor			
	freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
150.000	---	---	---	---
175.000	---	---	---	1,70
200.000	---	---	---	1,66
225.000	1,39	---	1,43	1,63
250.000	1,36	1,45	1,43	1,59
275.000	1,34	1,45	1,43	1,57
300.000	1,32	1,44	1,43	1,54
325.000	1,30	1,44	1,43	1,52
350.000	1,28	1,43	1,43	1,50
375.000	1,26	1,43	1,43	1,48
400.000	1,25	1,43	1,43	1,46
425.000	1,23	1,42	1,43	1,45
450.000	1,22	1,42	1,43	1,43
475.000	1,21	1,42	1,43	---
500.000	1,19	1,41	1,43	---
550.000	1,17	1,41	1,43	---
600.000	1,15	1,40	1,43	---
650.000	1,13	1,40	---	---
700.000	1,12	---	---	---
750.000	1,10	---	---	---
800.000	1,09	---	---	---
850.000	1,08	---	---	---
900.000	1,07	---	---	---
950.000	1,06	---	---	---
1.000.000	1,04	---	---	---
1.100.000	1,03	---	---	---
1.200.000	1,01	---	---	---
1.300.000	0,99	---	---	---
1.400.000	0,98	---	---	---
1.500.000	0,97	---	---	---
σ	0,21	0,24	0,24	0,28

5.1.6 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für die Stadt Ratingen beschlossen:

Liegenschaftszinssätze Beschluss zum 01.01.2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz *)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl. in m ²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	2,1 <i>2,0</i> (0,7)	47	1	184	4.453	11,90	13	41	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,3 <i>2,3</i> (0,7)	143	1	125	3.838	11.35	13	48	80

*) Mittelwert, Median (kursiv) und Standardabweichung in () der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

Anmerkung:

Die Objekte sind in der Regel unvermietet. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt auf Basis der Auswertung der Angebotsmieten aus dem Vorjahr (s. Grundstücksmarktbericht 2021, Seite 52).

5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2018 - 2021

Kauffälle				Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m ²	Ø Wfl. in m ²
Neubauten						
2021	---	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2019						
2021	---	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2021	1	---	---	---	---	---
2020	2	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2021	13	987.000	506	12	2.692	328
2020	7	1.357.097	822	7	2.307	648
2019	6	785.167	667	5	2.210	412
2018	8	902.921	573	8	2.280	374
Baujahre 1950 bis 1974						
2021	16	1.082.956	1.276	16	2.079	503
2020	13	798.037	752	13	1.902	438
2019	18	726.177	726	16	2.016	409
2018	17	727.836	697	17	1.574	349
Baujahre bis 1949						
2021	---	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---

In der Grundstücksklasse "Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser" wurden alle geeigneten Kauffälle über erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ohne Größenbeschränkung untersucht.

5.2.2 Liegenschaftszinssätze, Beschluss zum 01.01.2022

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für die Stadt Ratingen beschlossen:

Liegenschaftszinssätze Beschluss zum 01.01.2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz *)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl. bzw. Nfl. in m ²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung oder Wohnnutzung mit gew. Anteil < 20% vom Rohertrag)	2,5 2,4 (1,0)	29	1	508	2.348	8,85	18	32	80

*) Mittelwert, Median (kursiv) und Standardabweichung in () der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

5.2.3 Rohertragsvervielfältiger

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Rohertragsvervielfältiger für die Stadt Ratingen beschlossen:

Rohertragsvervielfältiger, Beschluss zum 01.01.2022

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser reine Wohnnutzung und Wohnnutzung mit gewerblichem Anteil ≤ 20 %)	22,0	4,0

Wichtiger Hinweis:

Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Ratingen (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann sind Liegenschaftszins und Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

5.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

5.3.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2018 - 2021

Kauffälle				Kauffälle mit bekannter Nutzfläche		
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m ²	Ø Nfl. in m ²
Neubauten						
2021	---	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2019						

Baujahre 1995 bis 2009						
2021	2	---	---	---	---	---
2020	2	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2021	1	---	---	---	---	---
2020	3	13.050.221	10.276	3	1.600	10.242
2019	7	4.808.000	5.174	5	1.367	3.102
2018	7	13.824.643	10.095	5	2.709	6.935
Baujahre 1950 bis 1974						
2021	2	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
2019	7	1.041.000	488	6	2.621	429
2018	---	---	---	---	---	---
Baujahre bis 1949						
2021	---	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---

5.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für die Stadt Ratingen beschlossen:

Liegenschaftszinssätze, Beschluss zum 01.01.2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz *)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Nfl. in m ²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Büroimmobilien	4,8 4,5 (1,6)	9	2	7.132	1.639	9,34	18,1	34	60

*) Mittelwert, Median (kursiv) und Standardabweichung in () der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

5.3.3 Rohertragsvervielfältiger

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Rohertragsvervielfältiger für die Stadt Ratingen beschlossen:

Rohertragsvervielfältiger, Beschluss zum 01.01.2022

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Bürogewerbe.....	15,0	4,0

Hinweis

Die hier ermittelten ermittelten Ertragsfaktoren beziehen sich nicht auf Objekte im Gewerbegebiet Ratingen.Ost.

5.4 Gewerbe- und Industriegebäude

5.4.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2018 - 2021

Kauffälle				Kauffälle mit bekannter Nutzfläche		
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m ²	Ø Nfl. in m ²
Neubauten						

sonstige Baujahre, ohne Neubauten						
2021	13	2.028.000	3.802	6	949	1.866
2020	8	7.371.000	7.337	3	805	1.230
2019	15	1.909.000	4.707	9	904	1.539
2018	2	---	---	2	---	---

Alle Kauffälle liegen in den städtischen Gewerbegebieten mit Ausnahme des Gewerbegebietes Ratingen-Ost.

In diesem Marktsegment wurden in 2021 wieder Immobilien registriert, die überwiegend aus Hallenflächen (Verkauf-, Produktions- und Lagerflächen) mit dazugehörigen Büroflächenanteilen und Sozialräumen bestanden. Die Wertangaben aus dem Jahr 2020 sind stark beeinflusst von einem Kauffall mit einem besonders großen Umsatz.

Aufgrund der deutlich schwankenden Flächenanteile lässt sich keine konkrete Aussage zu den Ertragsfaktoren machen.

Weitere Anmerkung zu 5.3 und 5.4

Dem Gutachterausschuss ist bekannt, dass in diesen beiden Marktsegmenten deutlich mehr Immobilien den Eigentümer gewechselt haben können. Nach § 195 BauGB werden dem Gutachterausschuss durch die Notare die Kaufverträge zugesendet.

In diesen Marktsegmenten erfolgen Eigentumswechsel auch durch die Veräußerung von Unternehmensanteilen (Share Deal). Diese Eigentumswechsel unterliegen nicht den Bestimmungen des BauGB und sind keine vorzulegenden Kaufverträge i.S.d. § 195 BauGB, entsprechend stehen dem Gutachterausschuss diese Geschäftsvorgänge nicht zur Auswertung zur Verfügung.

6 Wohnungs- und Teileigentum

In die folgende Auswertung wurden ausschließlich geeignete Kauffälle einbezogen.

Die in den Tabellen angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise werden unter Ausschluss von stark abweichenden Kauffällen (Ausreißer) ermittelt. Unverhältnismäßig hohe oder niedrige Kaufpreise üben auf diese Weise keinen Einfluss auf die Ableitung der durchschnittlichen Kaufpreise aus. Die Kaufpreise wurden zudem um Preisbesonderheiten (z.B. KFZ-Stellplatz, Einbauten) bereinigt.

Ältere Gebäude, die saniert oder modernisiert wurden, wurden einer Baujahresgruppe entsprechend ihrem tatsächlichen Ausstattungsstandard zugeordnet.

Unter Neubauten werden die Gebäude erfasst und ausgewertet, die im Jahr des Verkaufes oder im jeweils vorangegangenen Jahr erstellt wurden. Die Objekte älterer Baujahre werden unter Nutzung des fiktiven Baujahres (s.a. Kap.3.1 – Allgemeine Hinweise) in Baujahresgruppen zusammengefasst ausgewertet und hier dargestellt.

Im Anschluss an die Tabellen mit den Werten für das gesamte Stadtgebiet Ratingen für die Jahre 2018 - 2021 folgt die Übersicht zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2021. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2021 ausgewertet.

In einigen Stadtteilen bzw. Baujahresgruppen liegt keine ausreichende Anzahl von auswertbaren Kauffällen vor. Wertangaben erfolgen erst ab einer Mindestzahl von 3 vergleichbaren Kauffällen.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Erstverkauf aus Neubau

2018 – 2021

Jahr	Gesamtanzahl Kauffälle	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR/m ² Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche in m ²
2021	38	38	5.199	95
2020	47	47	4.606	90
2019	41	38	4.261	85
2018	40	37	3.972	96

Wie bereits im Vorjahr liegt auch in 2021 der Schwerpunkt der Neubauten für Eigentumswohnungen in den Ortsteilen Lintorf und Hösel. Der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr beträgt rd. 12,9%.

6.1.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Aufgrund der geringen Zahl von auswertbaren Kauffällen in den einzelnen Baujahrsgruppen können hier aus Datenschutzgründen keine Angaben gemacht werden.

6.1.3 Weiterverkauf

2018 - 2021

Jahr	Gesamtanzahl Kauffälle	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR/m ² Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche in m ²
Baujahre 2010 bis 2019				
2021	6	6	4.581	105
2020	2	---	---	---
2019	7	7	3.383	124
2018	3	3	3.658	103
Baujahre 1995 bis 2009				
2021	41	39	3.543	77
2020	53	52	3.364	87
2019	21	21	2.805	84
2018	41	40	2.708	81
Baujahre 1975 bis 1994				
2021	127	126	2.903	77
2020	73	72	2.487	74
2019	69	69	2.233	77
2018	69	69	2.182	75
Baujahre 1950 bis 1974				
2021	201	198	2.521	67
2020	162	162	2.291	70
2019	175	175	1.896	70
2018	185	185	1.759	72
Baujahre bis 1949				
2021	2	2	---	---
2020	6	6	1.980	95
2019	6	6	2.411	58
2018	3	3	2.117	98

6.1.4 Preisübersicht nach Stadtteilen

2021

Ortsteile	Baujahresgruppen				
	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2019	Neubauten
Rat.-Mitte	2.624 ± 753 (62) [68]	3.052 ± 661 (74) [48]	3.402 ± 625 (72) [9]	4.604 ± 607 (108) [3]	---
Rat.-West	2.458 ± 602 (69) [26]	2.825 ± 474 (76) [4]	[2]	---	---
Rat.-Ost	2.593 ± 848 (66) [11]	2.939 ± 878 (73) [17]	3.896 ± 715 (98) [5]	[1]	---
Tiefenbroich	2.398 ± 473 (66) [23]	2.330 ± 808 (98) [8]	3.310 ± 320 (54) [3]	---	---
Lintorf	2.519 ± 653 (67) [44]	2.764 ± 702 (69) [33]	3.517 ± 553 (75) [10]	[1]	5.121 ± 196 (91) [31]
Breitscheid	1.940 ± 662 (74) [9]	[2]	3.050 ± 582 (69) [7]	---	---
Hösel/ Eggerscheidt	2.730 ± 646 (86) [17]	3.293 ± 413 (85) [9]	3.906 ± 341 (96) [3]	[1]	5.546 ± 711 (110) [7]
Homberg	[2]	[2]	---	---	---

Angaben: Durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m² ± Standardabweichung des Einzelfalles(Durchschnittliche Wohnfläche in m²)

[Anzahl der auswertbaren Kauffälle]

6.1.5 Preisindex für Wohnungseigentum

Der Preisindex für Wohnungseigentum beschreibt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen auf der Basis der Durchschnittspreise des Jahres 2000. Aufgrund des vorliegenden Datenmaterials kann an dieser Stelle nur die Preisentwicklung für Bestandsimmobilien dokumentiert werden. Kaufpreise im Marktsegment Neubauten liegen in zu geringer Anzahl, bzw. nicht repräsentativ für das gesamte Stadtgebiet vor.

Im Marktsegment der Bestandsimmobilien liegen im Berichtsjahr 188 geeignete Kauffälle vor. In die Indexberechnung gehen jeweils etwa 50% Wohnungen mit gehobener Ausstattungsklasse und mittlerer Ausstattungsklasse ein.

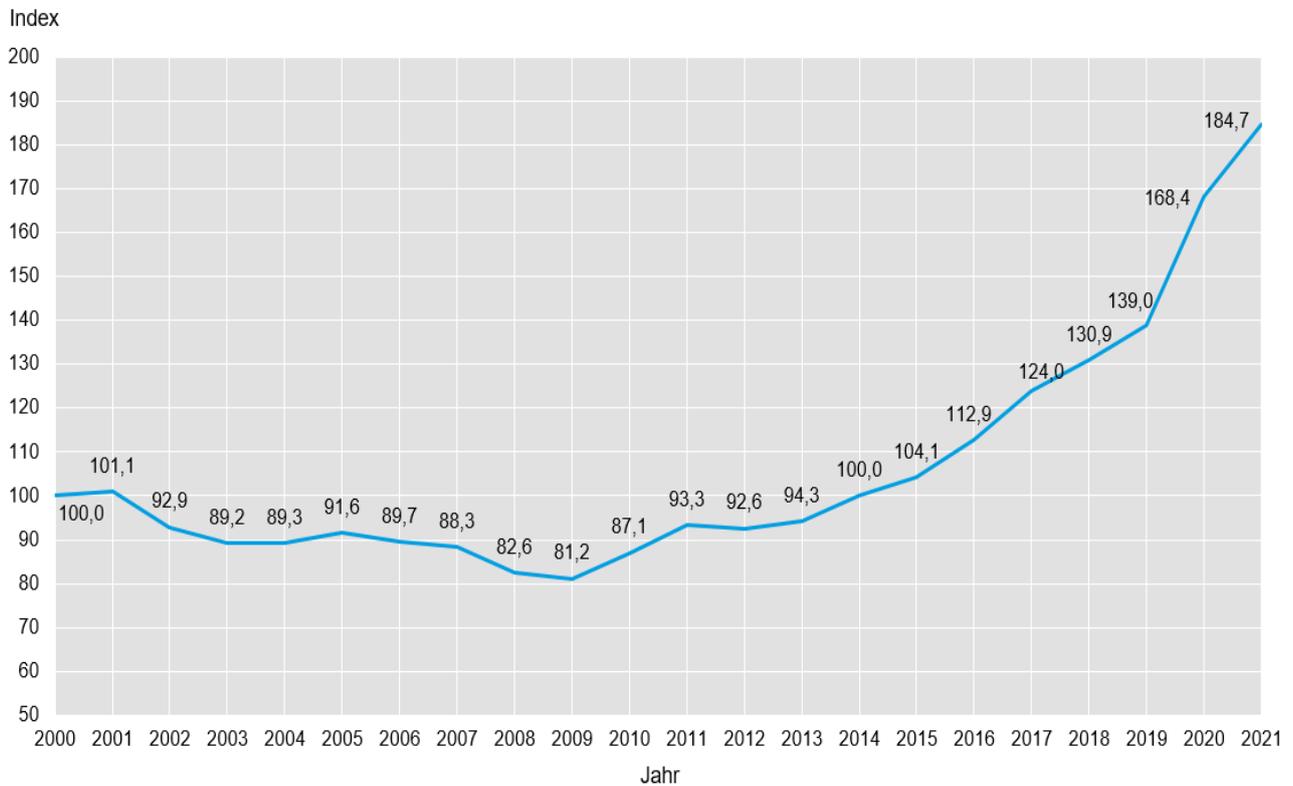
Die zur Auswertung herangezogenen geeigneten Kauffälle genügen den folgenden Bedingungen:

- Wohnfläche zwischen 50 und 100 m²
- Gebäudealter zwischen 10 und 60 Jahre (entspricht fiktives Baujahr von 1961-2011)
- mindestens 4 Wohneinheiten im Gebäude
- keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale

Die Auswertung zeigt einen durchschnittlichen Preisanstieg für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von rd. 9,7%

Preisindex für Wohnungseigentum, Beschluss zum 01.01.2022

(Basis 2000 = 100)



6.1.6 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für die Stadt Ratingen beschlossen:

Liegenschaftszinssätze Beschluss zum 01.01.2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz *)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl. in m ²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen	1,3 1,2 (1,3)	188	1	74	2.835	8,35	18,5	37	80

*) Mittelwert, Median (kursiv) und Standardabweichung in () der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

6.1.7 Rohertragsvervielfältiger

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Rohertragsvervielfältiger für die Stadt Ratingen beschlossen:

Rohertragsvervielfältiger Beschluss zum 01.01.2022

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Wohnungseigentum.....	28,0	6,5

Wichtiger Hinweis:

Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Ratingen (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann sind Liegenschaftszins und Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

6.2 Teileigentum

In 2021 wurden 76 Kauffälle über Teileigentume registriert. Diese teilen sich auf, in 19 Garagenstellplätze, 39 Tiefgaragenstellplätze und 8 freie Stellplätze. 10 Kauffälle waren sonstige Nutzungen (z.B. gewerbliche Nutzflächen oder Sonderflächen in Keller- oder Dachgeschossen).

6.2.1 Stellplätze

Art des Stellplatzes	Gesamtanzahl Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR	Preisspanne in EUR
freier Stellplatz.....	8	8.100	6.000 – 15.000
Garage.....	19	18.300	5.000 – 30.000
Tiefgarage..... (Weiterverkauf)	15	14.800	3.500 – 25.000
Tiefgarage..... (Neubau, Erstverkauf)	24	23.600	19.000 – 29.500

Die Kaufpreise von Stellplätzen sind stark beeinflusst von der Verfügbarkeit von Stellplätzen im unmittelbaren Wohnumfeld.

6.2.2 Sonstige Nutzungen

Eine Auswertung der sonstigen Nutzungen war nicht möglich, weil die Nutzungen und die weiteren Objektmerkmale so stark differierten, dass eine auswertbare Klassifizierung nicht möglich war.

7 Modellbeschreibungen

Nach § 8 ImmoWertV haben die Gutachterausschüsse die erforderlichen Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Voraussetzung hierfür ist jedoch das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Kaufverträgen.

Die zu ermittelnden Daten werden von allen auf dem Grundstücksmarkt Tätigen, wie Banken und Bauträger, sowie von Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken benötigt.

Um diesen die sachgerechte Anwendung der Daten zu ermöglichen ist die Kenntnis über die Art und Weise ihrer Herleitung von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Modellparameter der Auswertung der Kaufpreissammlung genannt.

7.1 Bewertungsmodell Sachwertverfahren 2022

Modellbeschreibung Sachwertverfahren für bebaute Grundstücke individueller Wohnungsbau

Bodenwert	Ableitung aus dem Bodenrichtwert 01.01.2022; Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus werden bis zur ausgewiesenen Grundstückstiefe zu 100% angesetzt und sachverständig für ungünstigere oder günstigere Grundstücksbeschaffenheit im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone angepasst. Bodenwerte für Flächen, die über die ausgewiesene Grundstückstiefe hinausgehen (z.B. über große Gartenflächen) werden mit Hilfe eines Umrechnungsfaktors (s. Kap. 4.5) ermittelt und vor Ermittlung des Sachwertfaktors als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Kaufpreis abgezogen
Normalherstellungskosten	NHK 2010, entsprechend der Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL) i.V.m. NRW-Sachwertmodell AGVGA
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (für alle Gebäude- und Ausstattungsarten)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Einordnung in eine fiktive Baujahresklasse nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß AGVGA-Modell
Wertminderung wegen Alters	Linear, gemäß ImmoWertV
Baunebenkosten	In den Normalherstellungskosten nach NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach SW-RL
Gebäudeausstattungs-klasse	Interpoliert; entsprechend Anlage 2, Tabelle 1 SW-RL
Drempel/ausgebauter Spitzboden	Zu-, Abschläge gemäß Sachwertmodell AGVGA-NRW
Regionalfaktor für NHK	1,00
Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag	Preisindex für Wohngebäude im Bundesgebiet (Bundesbauindex), Basis 2010 = 100
Außenanlagen	Hausanschlüsse, Stellplatz, sonstige ortsübliche Anlagen (Zeitwerte - pauschale Ansätze)

7.2 Bewertungsmodell Ertragswertverfahren 2022

Modellbeschreibung Ertragswertverfahren zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsvervielfältiger

	Bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum	Gewerbliche Objekte
Bodenwert	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert; siehe Sachwertverfahren	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert; siehe Sachwertverfahren	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert; siehe Sachwertverfahren
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	80 Jahre	50 – 60 Jahre (s. EW-RL)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	siehe Modell Sachwertverfahren	siehe Modell Sachwertverfahren	siehe Modell Sachwertverfahren
Bezugsmaßstab	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung; Terrassen werden nicht berücksichtigt, Balkone zu ¼ und Loggien zu ½	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung; Nutzfläche wird nicht berücksichtigt, Balkone und Terrassen zu ¼, Loggien zu ½	Nutzfläche, nach nach DIN 277/2005
Berücksichtigung von nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Sonderräumen (kleine Hobbyräume, nicht ausbaufähige Spitzböden etc.)	unberücksichtigt, da nicht wertrelevant	individuelle objektbezogene Betrachtung	unberücksichtigt, da nicht wertrelevant
Mieten	Einfamilienhäuser: eigene Mietensammlung (s.Kap.8) Mehrfamilienhäuser: Mietspiegel Ratingen (Stand 01.07.2021)	Mietspiegel Ratingen (Stand 01.07.2021)	tatsächliche Mieten, diese werden anhand den Mietpreisübersichten der IHK auf Plausibilität geprüft
Bewirtschaftungskosten	EW-RL	EW-RL	EW-RL

EW-RL: Ertragswertrichtlinie vom 12.November 2015 (veröffentlicht: BAnz AT 04.12.2015 B4)

7.3 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsvervielfältiger

7.3.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze geben definitionsgemäß an, zu welchem Zinssatz der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind nach § 14 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Auf dieser Grundlage wurden jeweils getrennt voneinander alle Ein- und Zweifamilienhäuser, differenziert nach Gebäudetypen, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentume, gemischt genutzte Objekte (Wohnen mit Gewerbe) und gewerblich genutzte Objekte untersucht, sofern es sich um geeignete Kauffälle handelt. Offensichtliche Ausreißer wurden aus der Auswertung ausgeschlossen. Kauffälle mit Objekten mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kleiner als 25 Jahre wurden ebenfalls ausgeschlossen.

Der Reinertrag ergibt sich bei Wohnimmobilien unter Heranziehung der marktüblichen Miete aus dem Mietspiegel für Ratingen (siehe Modell Ertragswertverfahren).

Die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes iterativ angewendete Formel lautet

$$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \cdot \frac{KP-BW}{KP} \right) \cdot 100$$

wobei

- p = Liegenschaftszinssatz
- RE = Reinertrag
- KP = bereinigter Kaufpreis
- BW = Bodenwert
- q = Zinsfaktor 1+p/100
- n = Restnutzungsdauer in Jahren

Wichtiger Hinweis:

Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Ratingen (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann sind Liegenschaftszins und Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

7.3.2 Rohertragsvervielfältiger

Um den Markt- bzw. Verkehrswert einer Immobilie überschlägig zum schnellen Vergleich oder zur Plausibilitätskontrolle zu ermitteln, kann man die Roherträge der Immobilie auch mit dem Rohertragsvervielfältiger multiplizieren (auch Makler-Methode, Multiplier etc. genannt).

$$\text{überschlägiger Marktwert} = \text{Jahresrohertrag} \times \text{Rohtragsvervielfältiger}$$

Der Rohertrag ergibt sich aus den Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbar sind (Ermittlungsgrundlage: ortsübliche Miete pro Quadratmeter mal Mietfläche). Bei Vermietungen zu marktüblichen Konditionen kann der Rohertrag aus den vertraglichen Vereinbarungen (Vertragsmiete bzw. -pacht) entnommen werden.

Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Ratingen (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann sind Rohtragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

Die in diesem Bericht aufgeführten Rohtragsvervielfältiger ermitteln sich aus dem Mittelwert der Rohtragsfaktoren der Kauffälle.

Der Ermittlung liegen die gleichen Kauffälle zugrunde, die zur Ermittlung der Liegenschaftszinsen (siehe Ziffer 7.2.2) herangezogen wurden.

Die Auswertung der Gewerbeimmobilien wies keine weitergehende Differenzierung für z.B. Kleingewerbe, Lager, Produktions-/Handelsimmobilien, Mischnutzung mit Wohnen aus. Insgesamt lagen jedoch zu wenige auswertbare Kaufverträge in diesem Teilmarkt vor.

Wichtiger Hinweis:

Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Ratingen (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann sind Liegenschaftszins und Rohtragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

8 Anhänge

8.1 Untersuchungen zur Mietstruktur

8.1.1 Wohnungsmieten

Für die Stadt Ratingen besteht eine Mietrichtwerttabelle.

Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus **Vermietungsangebote** aus einem Internetportal ausgewertet. Die nachstehenden Preise geben die Mietpreisforderungen wieder, also nicht die Mieten der Vertragsabschlüsse und keine Bestandsmieten. Sie beziehen sich auf Wohnungen ohne Einbauküche und ohne Stellplatz.

Wegen der unterschiedlichen Marktsegmente wird nach Wohnungen im Großsiedlungsbau und sonstigen Wohnungen unterschieden.

Durchschnittliche Mietforderungen für Wohnungen

Geschosswohnungsbau ohne Neubauten

Wohnfläche im Mittel 75m² (46 bis 123 m²), überwiegend 3-Zimmer-Wohnungen

	Baujahr	Min	Q1	Median	Q3	Max	N
2021	ab 2013	9,50	11,37	12,29	13,03	15,52	19
	2000-2012	8,44	10,00	10,51	11,05	13,30	43
	1977-1999	7,89	9,02	9,68	10,52	14,39	120
	1950-1976	7,18	8,52	9,31	10,00	12,52	191
	bis 1949	7,90	8,54	9,50	10,56	14,98	37
2020	ab 2013	8,90	11,43	11,84	12,47	13,93	28
	2000-2012	8,85	10,14	10,63	11,08	14,29	41
	1977-1999	7,24	8,83	9,45	10,00	12,41	140
	1950-1976	6,73	8,41	8,98	9,75	12,24	176
	bis 1949	7,00	8,38	8,72	10,00	11,38	44
2019	ab 2013	9,43	10,92	11,54	12,62	13,61	41
	2000-2012	8,47	9,46	9,85	10,87	11,98	32
	1977-1999	7,14	8,66	9,25	10,00	12,43	130
	1950-1976	6,44	8,20	8,90	9,59	11,30	171
	bis 1949	6,94	8,30	8,81	9,56	11,73	44
2018	ab 2013	9,57	11,11	11,94	12,52	13,30	26
	2000-2012	8,78	9,49	10,00	10,72	11,74	21
	1977-1999	7,46	8,22	8,75	9,30	11,33	95
	1950-1976	6,77	7,90	8,40	9,15	11,25	124
	bis 1949	6,91	8,00	8,46	9,42	11,91	29
2017	ab 2013	9,52	10,43	11,74	12,05	13,58	18
	2000-2012	7,80	9,31	9,74	10,23	11,98	44
	1977-1999	6,78	8,19	8,67	9,12	12,00	117
	1950-1976	6,07	7,68	8,19	8,99	11,00	140
	bis 1949	6,50	8,01	8,32	9,05	10,67	34
2016	ab 2013	9,89	10,27	10,47	11,82	12,69	10
	2000-2012	7,17	8,52	9,26	10,00	12,47	45
	1977-1999	6,30	7,88	8,43	8,95	11,01	136
	1950-1976	6,41	7,43	8,01	8,47	10,59	164
	bis 1949	6,87	7,70	7,93	8,97	10,37	30

Min, Max : geringstes bzw. höchstes Angebot

Q1, Q3: erstes bzw. drittes Quartil (50% der Angebote liegen innerhalb dieser Grenzen)

N: Anzahl der ausgewerteten Angebote

Durchschnittliche Mietforderungen für Wohnungen im Großsiedlungsbau Ratingen West
Wohnfläche ab 46 m², überwiegend 2-3-Zimmer-Wohnungen, Baujahr Mitte der 1970er Jahre

	Min	Q1	Median	Q3	Max	N
2021	5,13	8,32	8,96	9,50	10,83	49
2020	6,92	8,25	8,61	9,50	10,31	55
2019	6,13	8,00	8,61	9,50	10,71	68
2018	5,14	7,70	8,20	8,74	10,36	88
2017	5,55	7,23	7,58	7,88	8,43	63
2016	5,13	6,45	6,99	7,48	8,12	72
2015	4,87	5,51	6,51	6,99	8,10	102

Die aktuelle Mietrichtwerttabelle für Ratingen ist bei den beiden nachfolgend genannten Vereinen gegen eine Schutzgebühr zu erhalten.

**Mieterverein
Düsseldorf e.V.**

Hauser Ring 8
40878 Ratingen
Tel.: 02102 / 21766
Fax.: 02102 / 28916

**Haus und Grund
Düsseldorf und Umgebung e.V.**

Düsseldorfer Straße 12
40878 Ratingen
Tel.: 02102 / 28065
Fax: 02102 / 16905-11

8.1.2 Mieten für Einfamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2021 **Vermietungsangebote** von Einfamilienhäusern aus einem Internetportal ausgewertet. Die nachstehenden Preisangaben geben die Mietpreisforderungen wieder, also nicht die Mieten der Vertragsabschlüsse und keine Bestandsmieten.

Sie beziehen sich auf Einfamilienhäuser aller Haustypen inkl. Garagen und/oder Stellplätze und dazugehörigem Grundstück. Die Angaben beziehen sich auf Nettokaltmieten.

Insgesamt standen 46 geeignete Mietangebote zur Auswertung zur Verfügung. Die Auswertung ergab, dass die Qualität der Wohnlage und der Haustyp die entscheidenden Kriterien zur Differenzierung der Miethöhe ist, unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Gebäudeausstattung, d.h. in der Regel sind die Häuser in einem renovierten Zustand.

Durchschnittliche Mietpreisforderungen für Einfamilienhäuser 2021

Lagequalität	Auswertungsmerkmal	EFH, freistehend	DHH	REH	RMH
gut	Miete in EUR/m ² Wfl.	13,40 ± 2,96	13,71 ± 1,17	---	13,17 ± 2,54
	Wohnfläche in m ²	169 ± 37	151 ± 46	---	120 ± 27
	Grundstücksfläche in m ²	584 ± 626	416 ± 46	---	143 ± 39
	Anzahl der Angebote	6	3	2	3
	Miete in EUR/m ² Wfl.	12,21 ± 2,34	12,15 ± 2,18	11,46 ± 1,35	11,13 ± 2,22
mittel	Wohnfläche in m ²	220 ± 52	163 ± 30	160 ± 30	161 ± 60
	Grundstücksfläche in m ²	749 ± 258	408 ± 189	408 ± 148	248 ± 94
	Anzahl der Angebote	6	15	5	6

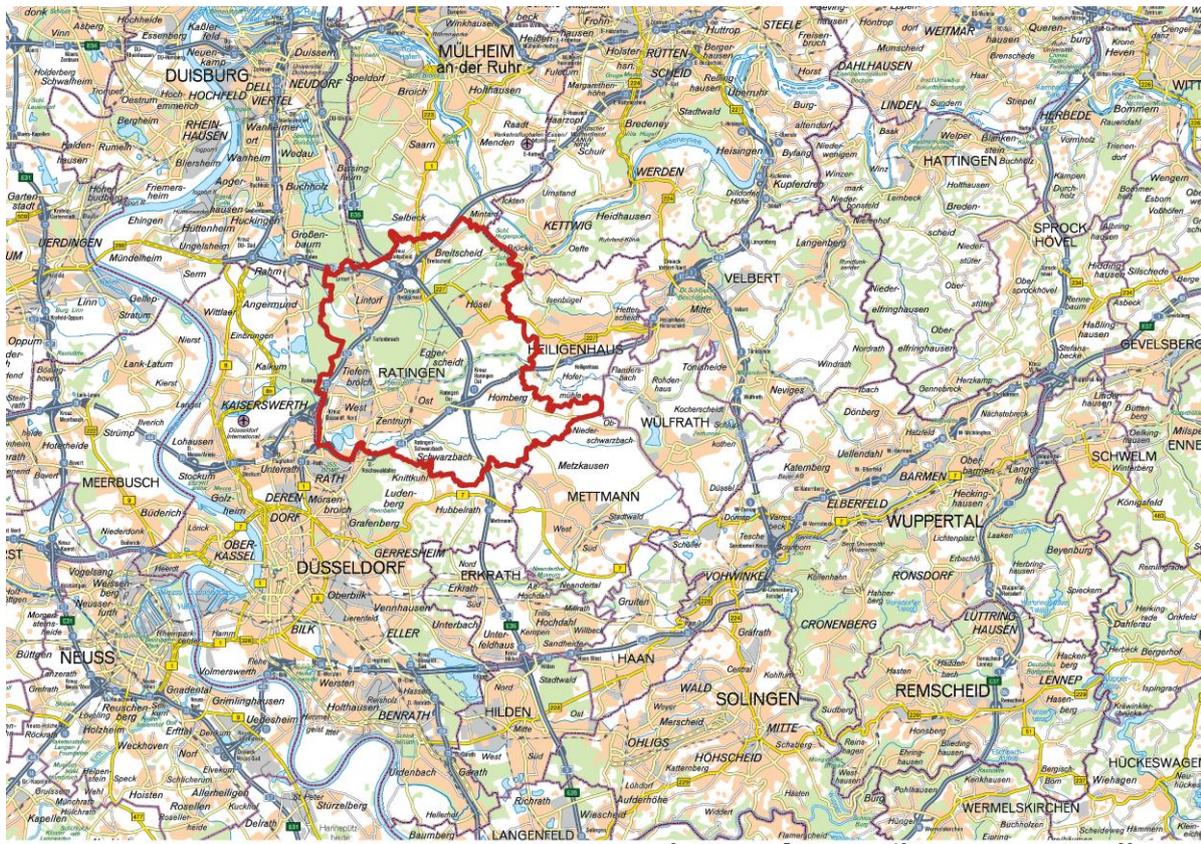
(± bezeichnet die Standardabweichung des Einzelfalls)

8.2 Angaben zur Stadt Ratingen

Ratingen ist kreisangehörige Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Stadt grenzt im Westen und Süden an Düsseldorf, im Norden an Duisburg, Mülheim a. d. Ruhr und Essen. Im Osten und Süden grenzen die ebenfalls dem Kreis Mettmann angehörigen Städte Heiligenhaus und Wülfrath, sowie die Kreisstadt Mettmann.

Einwohner: 92.217 (Stand: 30.06.2020)
 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 45.769 (Stand: 30.06.2020)
 Arbeitslosenquote: 7,9 % (Stand: 30.12.2020)

(Quelle: Stadt Ratingen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
 Sachgebiet Stadtentwicklung, Statistik und Stadtforschung)



[Kommunale Geodaten des Kreises Mettmann (Regionale Übersichtskarte), (c) Kreis Mettmann (Nr. ID 517/2011)]

Entfernungen (von Ratingen-Mitte)

Ort	Entfernung in km
Düsseldorf (Zentrum).....	12
Flughafen Düsseldorf.....	5
Messe Düsseldorf.....	6
Duisburg.....	15
Essen.....	25
Köln.....	45
Mülheim/Ruhr.....	15
Mettmann (Kreisstadt).....	10

Flächen nach Nutzungsart

Flächen der Stadt Ratingen	Fläche in km²	Anteil in %
Gesamtfläche.....	88,72	100,0
davon		
Wohnbauflächen.....	10,69	12,0
Mischnutzung mit Wohnen....	0,75	0,8
Handel, Gewerbe, Industrie...	3,80	4,3
Für öffentliche Zwecke.....	1,36	1,5
Verkehrsflächen.....	8,50	9,6
Erholungsflächen.....	6,24	7,0
Landwirtschaft.....	28,21	31,8
Forstwirtschaft (Wald)	25,83	29,1
Wasserflächen.....	1,16	1,3
Sonstiges.....	2,18	2,5

Quelle: Stadt Ratingen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
Sachgebiet Stadtentwicklung, Statistik und Stadtforschung

Wohnungsbestand

Wohnungen/Wohnfläche	2017	2018	2019	2020
Gebäude mit Wohnungen.....	18.567	18.594	18.610	18.659
davon in				
Einfamilienhäuser.....	12.306	12.315	12.330	12.369
Zweifamilienhäuser.....	2.336	2.337	2.336	2.339
Mehrfamilienhäuser.....	3.925	3.933	3.944	3.951
Anzahl der Wohnungen.....	45.360	45.409	45.465	45.636
davon öffentlich gefördert	2.764	2.695	2.554	2.571
Wohnfläche je Einwohner [m ²]....	47,9	47,9	48,0	48,5

Quelle: Stadt Ratingen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
Sachgebiet Stadtentwicklung, Statistik und Stadtforschung

Bautätigkeit

Art	2017	2018	2019	2020
Baugenehmigungen.....	71	53	35	49
Baufertigstellungen.....	64	50	33	70
Wohnungen, gesamt.....	93	119	84	91
Ein-/Zweifamilienhäuser.....	32	26	15	44

Quelle: Stadt Ratingen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
Sachgebiet Stadtentwicklung, Statistik und Stadtforschung

Die Stadt Ratingen und ihre Stadtteile



Hinweis

Die Kaufverträge aus den Stadtteilen Hösel und Eggerscheidt, sowie Homberg und Schwarzbach werden zusammengefasst ausgewertet.

Der Stadtteil Zentrum entspricht im Marktbericht dem Stadtteil Ratingen-Mitte.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

www.boris.nrw.de