



Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Ratingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

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, - 6146 (Bodenrichtwerte / Eigentumswohnungen)

Fax 02102 / 550 - 9614

E-Mail: gaa@ratingen.de

Gebühr

Dieses 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 50,- 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.

Zitierbeispiel für den Quellenvermerk:

„Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen“

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	1
2	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	3
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
3.2.5	Erbbaurechte	12
4	Unbebaute Grundstücke	13
4.1	Individueller Wohnungsbau	13
4.2	Geschosswohnungsbau, gemischte genutzte Baulandflächen	13
4.3	Gewerbliche Bauflächen	13
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	14
4.5	Bodenrichtwerte	16
4.5.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte	16
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 Reihemittelhäuser	27
5.1.4	Preisübersichten Reihendendhäuser	29
5.1.5	Sachwertfaktoren	31
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	35
5.1.7	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	37
5.2.1	Preisübersicht	37
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	38
5.2.3	Rohertragsvervielfältiger	38
5.3	Büro- und Verwaltungsgebäude	39
5.3.1	Preisübersicht	39
5.3.2	Liegenschaftszinssätze	40
5.3.3	Rohertragsvervielfältiger	40
5.4	Gewerbe- und Industriegebäude	41
5.4.1	Preisübersicht	41

6	Wohnungs- und Teileigentum	42
6.1	Wohnungseigentum	42
6.1.1	Erstverkauf aus Neubau	42
6.1.2	Erstverkauf aus Umwandlung	42
6.1.3	Weiterverkauf	43
6.1.4	Preisübersicht nach Stadtteilen	44
6.1.5	Preisindex für Wohnungseigentum	45
6.1.6	Liegenschaftszinssätze	46
6.1.7	Rohertragsvervielfältiger	46
6.1.8	Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen	47
6.2	Teileigentum	48
6.2.1	Stellplätze	48
6.2.2	Sonstige Nutzungen	48
7	Modellbeschreibungen	49
7.1	Bewertungsmodell Sachwertverfahren 2024	49
7.2	Bewertungsmodell Ertragswertverfahren 2023	50
7.3	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsvervielfältiger	51
7.3.1	Liegenschaftszinssätze	51
7.3.2	Rohertragsvervielfältiger	52
8	Anhänge	53
8.1	Untersuchungen zur Mietstruktur	53
8.1.1	Wohnungsmieten	53
8.1.2	Mieten für Einfamilienhäuser	55
8.2	Angaben zur Stadt Ratingen	57

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
ImmoWertV	Immobilienwertverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
NHK	Neuherstellungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer

1 Vorwort

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

viele Jahre lang stiegen die Preise für Wohnimmobilien im ganzen Land. Niedrige Kreditzinsen und ein Mangel an Wohnraum in zentralen Orten des Landes waren die wesentlichen Gründe.

Im Verlaufe des Jahres 2022 kündigte sich eine Umkehr an und in 2023 sanken dann die Preise von Wohnimmobilien erkennbar. Auch wurden weniger Immobilien verkauft.

So verhielt es sich in Ratingen und auch ganz allgemein in Nordrhein-Westfalen.

Im Jahre 2024 erhöhte sich die Anzahl der Transaktionen in Ratingen deutlich, während das Preisniveau etwa auf dem des Vorjahres verblieb.

Man kann dies so deuten, dass die Verunsicherung der Marktteilnehmer, die bislang nur Preissteigerungen kannten, nun gewichen war und Kaufinteressenten und Verkäufer wieder zueinander fanden.

Ganz ähnlich verhält es sich in Nordrhein-Westfalen insgesamt.

Nahezu überall wurden wieder mehr Immobilien verkauft, namentlich in den größeren Städten. Die Preisentwicklung im Lande war 2024 jedoch heterogen. Die örtlichen Gutachterausschüsse berichteten zu gleichen Teilen von moderat steigenden bzw. sinkenden oder unveränderten Preisen. Starke Preisänderungen jedoch beobachteten sie kaum.

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 zuständigen 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.

Vorsitz

Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Dipl.-Ing. Axel Willinghöfer Vermessungsassessor

Dipl.-Ing. Wolfgang Schwandke Vermessungsassessor

[illegible]

3 Umsätze

3.1 Allgemeine Hinweise

Art der Rechtsgeschäfte				
Rechtsvorgang	2021	2022	2023	2024
Gesamt.....	902	766	573	778
davon				
Kauf.....	891	753	565	773
Zwangsversteigerung.....	2	1	---	---
Tausch.....	---	2	---	---
Erbbaurechtsbestellung..	---	---	---	---
Sonstiges.....	9	10	8	5

Im Vergleich zum Vorjahr 2023 legten im Jahr 2024 die Immobilientransaktionen in Ratingen wieder deutlich um rd. 37% zu und erreichten wieder das Niveau des Jahres 2022.

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 01.12.2023 bis 30.11.2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind, mit Ausnahme der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke (Auswertungszeitraum: 01.01.2024 – 31.12.2024).

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 in der Regel 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 oder auch mit Wertspannen angegeben. Die Standardabweichung ist in der Statistik eine Größe zur Beschreibung der Streuung von Einzelpreisen um einen Durchschnittspreis (Mittelwert). Die dargestellten Durchschnittswerte sind somit keine statisch anzuwendenden Werte, sondern sie sind sachverständig unter Verwendung der weiteren Angaben anzuwenden.

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 der Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV 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.

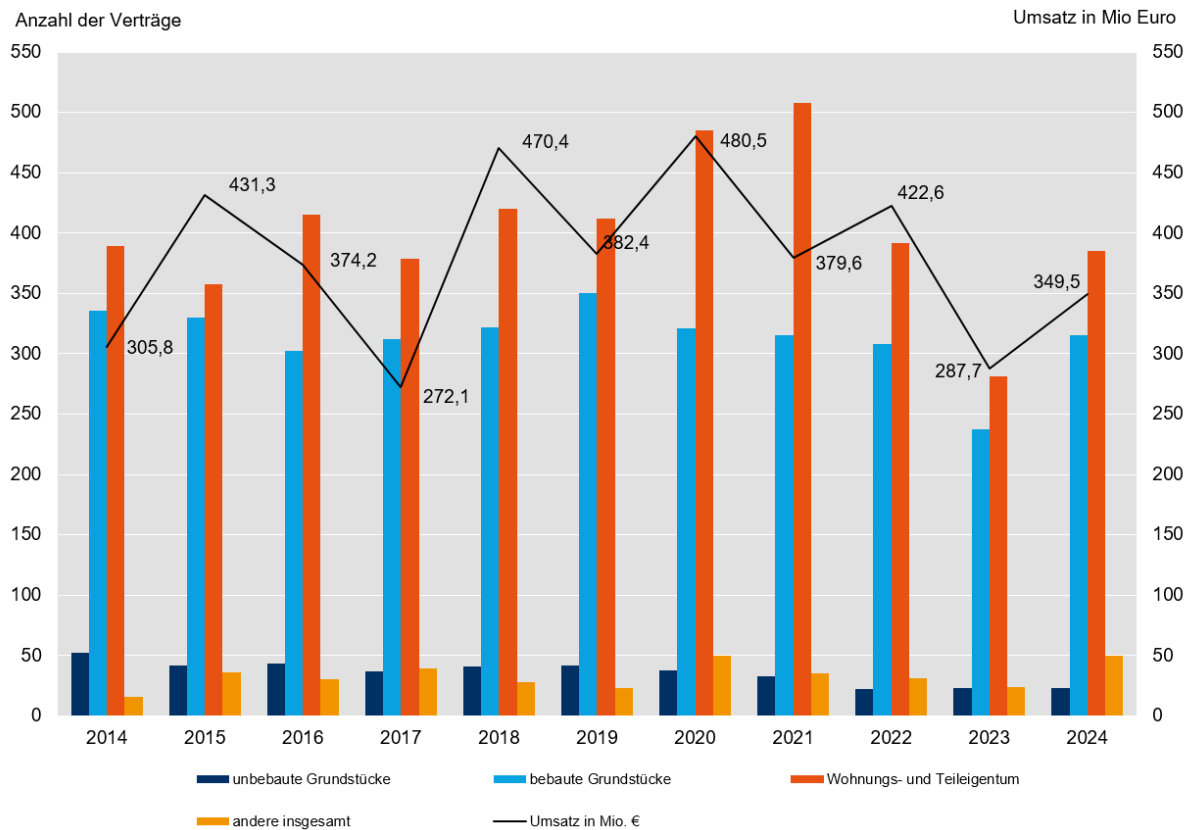
3.2 Grundstücksverkehr

Um einen Einblick in den Ratinger Grundstücksmarkt von 2024 zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Vertragsarten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Kaufverträge 2024

Teilmarkt	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Gesamt	773	72,2	349,5
Vorjahr	565	35,2	287,7
davon			
Unbebaute Grundstücke	23	7,5	28,4
Individueller Wohnungsbau	6	1,1	3,1
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	5	0,6	4,2
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	0	---	---
Gewerbe / Industrie	3	5,2	20,3
Werdendes Bauland / Rohbauland.....	2	0,5	0,4
Arrondierungsflächen	7	0,1	0,5
Bebaute Grundstücke	315	32,2	229,2
Individueller Wohnungsbau	271	22,6	156,3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	28	2,4	31,1
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe	1	0,2	1,6
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	9	4,3	35,5
Gewerbe / Industrie	4	1,2	3,8
Sonstige bauliche Nutzung	2	1,5	0,8
Wohnungs- / Teileigentum	385		83,2
Wohnungseigentum	339		81,6
Teileigentum	46		1,6
Land- / Forstwirtschaft	16	29,3	2,8
landwirtschaftliche Nutzungen	11	26,5	2,2
forstwirtschaftliche Nutzung	4	2,1	0,4
Sonstige Nutzungen (LF)	1	0,7	0,2
Erbbaurechte	32	3,0	5,7
Wohnungserbbaurechte	17	---	3,4
Sonstige Erbbaurechte.....	15	3,0	2,3
Sonstige Kaufverträge	2	0,1	0,3

Anzahl der Verträge und Umsatz (2014-2024)



Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufvorgänge um rd. 37% zu und lag damit wieder auf dem Niveau der Jahre 2022 und früher. Der Flächenumsatz hat sich dabei mehr als verdoppelt, der Geldumsatz hat sich dabei um rd. 22% gesteigert. Diese Steigerung war in 2024 in allen Teilmärkten zu verzeichnen.

Bereits zum Ende des 4.Quartals 2023 pendelte sich das Zinsniveau für Immobiliendarlehen zwischen 3% und 4% ein und dies wirkte sich dann stabilisierend auf das Preisniveau der Kaufpreise in 2024 aus.

Einzig der Markt der gewerblich genutzten Grundstücken verzeichnet noch eine gewisse Zurückhaltung hinsichtlich von Neuinvestitionen.

Die anschließenden Tabellen zeigen die Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten in den vergangenen 4 Jahren.

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

	2021	2022	2023	2024
Anzahl Verträge, Gesamt	36	24	23	23
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	18	10	7	6
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	3	1	4	5
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	2	---	1	---
Gewerbe- und Industrieflächen	2	1	5	3
Werdendes Bauland / Rohbauland	1	2	2	2
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	10	10	4	7
Flächenumsatz, Gesamt [ha]	9,1	3,1	6,8	7,5
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	3,2	0,6	1,1	1,1
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	1,5	0,1	0,7	0,6
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	0,2	---	0,0	---
Gewerbe- und Industrieflächen	1,1	0,4	4,3	5,2
Werdendes Bauland / Rohbauland	2,8	1,7	0,5	0,5
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,3	0,3	0,2	0,1
Geldumsatz, Gesamt [Mio. Euro]	23,1	14,2	31,6	28,4
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	9,0	4,6	6,5	3,1
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	2,9	0,3	3,2	4,2
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	1,4	---	0,5	---
Gewerbe- und Industrieflächen	3,1	0,2	20,9	20,3
Werdendes Bauland / Rohbauland	6,6	8,9	0,4	0,4
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,1	0,2	0,1	0,5

3.2.2 Bebaute Grundstücke

	2021	2022	2023	2024
Anzahl Verträge	315	306	237	315
davon				
Individueller Wohnungsbau	242	244	199	271
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	26	21	19	28
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	20	10	10	1
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	5	7	1	9
Gewerbe- und Industriegebäude	13	19	4	4
Sonstige	9	5	4	2
Flächenumsatz [ha]	52,8	40,8	17,4	32,2
davon				
Individueller Wohnungsbau	12,9	10,8	12,0	22,6
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	3,2	1,8	1,3	2,4
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	1,4	1,0	1,7	0,2
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	1,0	5,4	0,0	4,3
Gewerbe- und Industriegebäude	5,6	9,3	2,3	1,2
Sonstige	28,7	12,5	0,0	1,5
Geldumsatz [Mio. Euro]	240,1	320,5	190,7	229,2
davon				
Individueller Wohnungsbau	150,7	144,8	116,0	156,3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	28,8	47,5	16,0	31,1
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	20,6	11,6	46,3	1,6
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	9,3	76,0	0,0	35,5
Gewerbe- und Industriegebäude	25,5	39,5	11,3	3,8
Sonstige	3,5	1,1	1,2	0,8

3.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

	2021	2022	2023	2024
Anzahl Verträge	508	392	281	385
davon				
Wohnungseigentum	432	325	243	339
Teileigentum	76	67	38	46
Geldumsatz [Mio. Euro]	111,6	82,3	59,7	83,2
davon				
Wohnungseigentum.....	108,9	80,6	58,0	81,6
Teileigentum	2,7	1,7	1,7	1,6

3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2021	2022	2023	2024
Anzahl Verträge	14	6	5	16
davon				
Ackerland	7	1	2	5
Grünland	2	---	1	6
Wald	5	---	---	4
Sonstige	---	5	2	1
Flächenumsatz [ha]	21,1	14,0	10,4	29,3
davon				
Ackerland	14,0	3,7	10,4	24,3
Grünland	1,8	---	0,0	2,2
Wald	5,3	---	---	2,1
Sonstige	---	10,3	0,0	0,7
Geldumsatz [Mio. Euro]	1,2	0,9	0,7	2,8
davon				
Ackerland	0,8	0,4	0,7	2,1
Grünland	0,1	---	0,0	0,1
Wald	0,3	---	---	0,4
Sonstige	---	0,5	0,0	0,2

3.2.5 Erbbaurechte

	2021	2022	2023	2024
Anzahl Verträge	18	25	19	32
davon				
Wohnungserbbaurechte.....	13	18	10	17
Sonstige Erbbaurechte..	5	7	9	15
 Flächenumsatz [ha]	 0,2	 1,1	 0,6	 3,0
davon				
Wohnungserbbaurechte.....	---	---	---	---
Sonstige Erbbaurechte..	0,2	1,1	0,6	3,0
 Geldumsatz [Mio. Euro]	 3,7	 4,7	 5,0	 5,7
davon				
Wohnungserbbaurechte.....	2,9	2,2	1,8	3,4
Sonstige Erbbaurechte..	0,8	2,5	3,2	2,3

4 Unbebaute Grundstücke

Für die Auswertung im Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ werden neben den eingegangenen Verträgen von tatsächlich unbebauten Grundstücken auch Verträge von Grundstücken bei denen bekannt ist, dass die baulichen Anlagen abgerissen werden und das Grundstück für eine Neubebauung genutzt wird, herangezogen.

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung der 2024 eingegangenen 6 Kaufverträge zeigten, dass die Kaufpreise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Stadtgebiet auf hohem Preisniveau stabil blieben.

4.2 Geschosswohnungsbau, gemischte genutzte Baulandflächen

In 2024 wurden 5 Kaufverträge von Bauflächen für Mehrfamilienhausbebauung registriert.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

In 2024 wurden 4 Kaufverträge von unbebauten gewerblichen Bauflächen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige Gewerbe- oder Industrienutzung) registriert.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Zahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist seit Jahren gering. Im Kalenderjahr 2024 wurden insgesamt 16 Kaufverträge in diesem Teilmarkt registriert.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Ergebnisse der Auswertung geeigneter Kauffälle der vergangenen 5 Jahre (2020 bis 2024) dar.

Durchschnittspreise Flächen der Land- und Forstwirtschaft (2020 – 2024)

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	13	49,0	8,72	8,51	4,00 – 13,46
Grünland	12	13,5	5,34	4,98	1,00 – 15,90
Wald	7	4,4	2,91	2,96	0,27 – 4,84

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

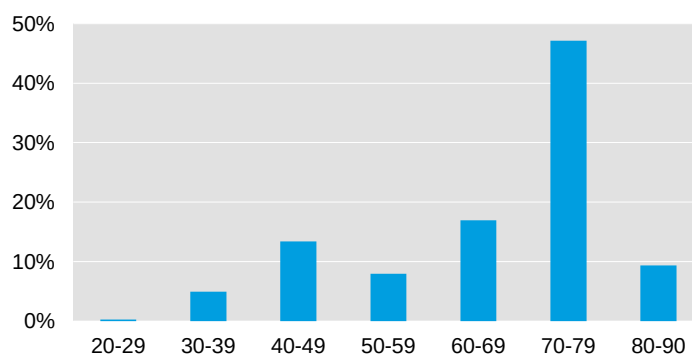
Verkäufe großer Flächen wurden höher gewichtet.

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 Hasselbeck.

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 01.01.2025, getrennt nach Lagearten.

Gebietstypische Bodenrichtwerte

	Gute Lage in Euro/m²	Mittlere Lage in Euro/m²	Mäßige Lage in Euro/m²
Wohnbauflächen, 1- und 2-geschossig.....	780,-	705,-	585,-
Wohnbauflächen, 3- und mehrgeschossig.....	730,-	695,-	---
Gewerbliche Bauflächen.....	225,-	160,-	120,-
Gewerbliche Bauflächen, Büronutzung.....	650,-	295,-	---
	ohne Lagequalifizierung in Euro/m²		
Gemischte Nutzung (Lage innerhalb der Ringe).....	850,-		
Gemischte Nutzung, sonstige Lagen.....	770,-		
Kerngebiet (Ratinger Fußgängerzone).....	950,-		
Wohnbauflächen im Außenbereich.....	145,-		
Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	9,-		
Forstwirtschaftliche Nutzflächen (ohne Aufwuchs)..	1,50		

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. Insbesondere sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten.

Beispiel

Örtliche Fachinformationen anzeigen	
Postleitzahl	40882
Gemarkungsname	Ratingen
Ortsteil	Ratingen-Ost
Bodenrichtwertnummer	1041
Bodenrichtwert	810 €/m² (Ein-/ zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei und Kanalschlussbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	30
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

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 dem Wohnen zuzuordnende 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.

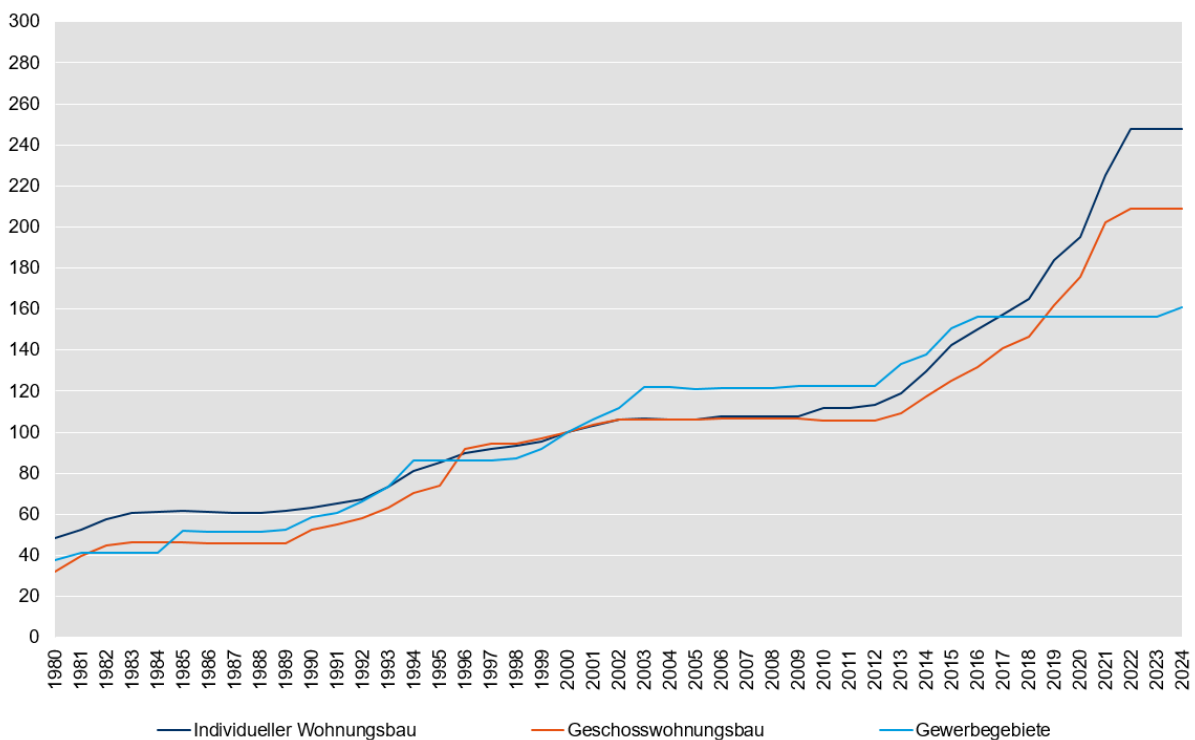
4.5.2 Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte auf der Basis der Bodenrichtwerte des Jahres 2000.

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

Gesamtindex Ratingen

Indexreihen für Wohnen und Gewerbe; gesamtes Stadtgebiet



Individueller Wohnungsbau mit ein- und zweigeschossiger Bauweise

Jahr	Ratingen- Mitte	Ratingen- Ost	Tiefen- broich	Ratingen- West	Lintorf	Breit- scheid	Hösel / Egger- scheidt	Homberg
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	103,1	103,1	103,3	103,3	102,7	102,4	102,8	103,2
2002	106,0	107,1	104,5	107,2	106,7	106,6	106,0	106,8
2003	106,0	107,1	104,5	107,2	107,0	106,6	107,4	106,8
2004	106,1	107,1	104,5	107,2	106,4	106,6	107,4	106,8
2005	109,0	107,1	104,5	107,2	106,4	104,5	107,9	106,8
2006	110,2	110,4	107,5	110,5	106,4	104,5	110,4	105,4
2007	110,2	110,4	107,5	110,5	106,4	104,5	110,4	105,4
2008	110,2	110,4	107,5	110,5	106,4	104,5	110,4	105,4
2009	110,2	110,4	107,5	110,5	106,4	104,5	110,4	105,4
2010	115,0	112,2	106,3	113,1	108,1	103,6	115,5	106,5
2011	115,0	112,2	106,3	113,1	108,1	103,6	115,5	106,5
2012	116,7	113,8	110,8	115,0	109,9	105,7	117,2	108,3
2013	121,1	119,6	114,3	121,6	116,2	111,9	122,5	111,9
2014	131,1	129,0	124,0	133,3	127,0	123,6	132,3	122,7
2015	149,2	144,7	133,2	144,7	136,7	133,1	145,1	135,7
2016	155,9	151,4	140,6	152,5	141,1	141,4	151,5	142,9
2017	170,9	161,3	144,2	156,5	154,9	145,5	154,8	146,5
2018	178,8	168,0	151,6	164,3	158,9	153,7	161,3	153,7
2019	196,7	212,3	187,0	191,0	182,7	171,3	179,0	179,2
2020	213,1	226,7	198,0	206,6	193,7	180,2	188,5	186,7
2021	245,1	260,9	228,5	237,9	223,1	211,5	216,4	215,8
2022	269,0	287,0	250,5	261,4	245,2	232,3	237,6	238,3
2023	269,0	287,0	250,5	261,4	245,2	232,3	237,6	238,3
2024	269,0	287,0	250,5	261,4	245,2	232,3	237,6	238,3

Gewerbe

Jahr	Gewerbe, Ortsteil Ratingen*	Gewerbe, andere Ortsteile	Bürogewerbe, Ratingen **
2000	100,0	100,0	100,0
2001	103,5	106,7	107,3
2002	110,1	112,9	112,1
2003	123,3	112,9	128,8
2004	123,3	112,9	128,8
2005	123,3	110,5	128,8
2006	124,9	110,5	128,8
2007	124,9	110,5	128,8
2008	124,9	110,5	128,8
2009	124,9	113,8	128,8
2010	124,9	113,8	128,8
2011	124,9	113,8	128,8
2012	124,9	113,8	128,8
2013	128,2	118,7	151,0
2014	128,2	118,7	163,0
2015	138,1	127,7	181,3
2016	138,1	127,7	197,1
2017	138,1	127,7	197,1
2018	138,1	127,7	197,1
2019	138,1	127,7	197,1
2020	138,1	127,7	197,1
2021	138,1	127,7	197,1
2022	138,1	127,7	197,1
2023	138,1	127,7	197,1
2024	152,9	127,7	197,1

* 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
2000	100,0	100,0	100,0
2001	103,1	103,6	105,9
2002	106,3	106,0	111,7
2003	106,5	106,0	121,9
2004	106,3	106,0	121,9
2005	106,3	106,0	121,1
2006	107,9	106,9	121,6
2007	107,9	106,9	121,6
2008	107,9	106,9	121,6
2009	107,9	106,9	122,7
2010	111,6	105,6	122,7
2011	111,6	105,6	122,7
2012	113,5	105,7	122,7
2013	118,8	109,4	133,5
2014	129,5	117,6	137,9
2015	142,3	125,1	150,6
2016	150,0	131,8	156,5
2017	157,2	140,7	156,5
2018	164,8	146,4	156,5
2019	183,6	161,7	156,5
2020	195,2	175,9	156,5
2021	225,2	202,2	156,5
2022	247,5	209,0	156,5
2023	247,5	209,0	156,5
2024	247,5	209,0	160,9

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 2021 – 2024 folgen jeweils die Übersichten zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2024. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2024 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:

Die Neubauten von Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegen bis auf wenige Ausnahmen 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

Stadtteilübersicht – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2024)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2022
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	686.300	830.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	4.835	4.064	---	---
	Wohnfläche in m²	151	202	---	---
	Grundstücksfläche in m²	747	726	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	6	1	0
Rat.-West	Anzahl Kaufverträge	0	1	0	0
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	2	0	1	1
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	501.300	615.400	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	3.218	3.480	---	---
	Wohnfläche in m²	156	198	---	---
	Grundstücksfläche in m²	775	786	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	3	0	0
Lintorf	Kaufpreis in Euro	632.300	720.200	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	3.638	3.699	---	---
	Wohnfläche in m²	173	206	---	---
	Grundstücksfläche in m²	840	756	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	3	2	0
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	407.500	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	3.096	---	---	---
	Wohnfläche in m²	132	---	---	---
	Grundstücksfläche in m²	727	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	0	0
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	550.100	921.100	1.035.600	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	4.112	5.293	5.795	---
	Wohnfläche in m²	134	177	178	---
	Grundstücksfläche in m²	1.403	1.010	740	---
	Anzahl Kaufverträge	4	8	6	0
Homberg	Kaufpreis in Euro	509.300	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	3.865	---	---	---
	Wohnfläche in m²	132	---	---	---
	Grundstücksfläche in m²	761	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	0	0	0
Homberg	Anzahl Kaufverträge	2	2	0	0

Stadtteilübersicht – Doppelhaushälften (2024)

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2022
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	515.800	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	3.677	---	---
	Wohnfläche in m²	---	142	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	404	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	3	1	0
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	417.500	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	3.819	---	---
	Wohnfläche in m²	---	111	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	465	---	---
	Anzahl Kaufverträge	0	3	1	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	---	---	---
	Wohnfläche in m²	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	1	0	0
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	298.600	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	3.107	---	---	---
	Wohnfläche in m²	100	---	---	---
	Grundstücksfläche in m²	463	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	6	1	0	0
Lintorf	Kaufpreis in Euro	---	538.900	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	4.217	---	---
	Wohnfläche in m²	---	129	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	538	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	3	2	2
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	---	428.900	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	3.604	---	---
	Wohnfläche in m²	---	119	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	484	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	2	0
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	---	581.600	769.500	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	3.730	4.261	---
	Wohnfläche in m²	---	160	186	---
	Grundstücksfläche in m²	---	710	435	---
	Anzahl Kaufverträge	0	8	3	1
Homberg	Kaufpreis in Euro	432.700	455.800	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	3.151	3.424	---	---
	Wohnfläche in m²	141	134	---	---
	Grundstücksfläche in m²	687	434	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	4	2	0

Stadtteilübersicht – Reihemittelhäuser (2024)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2022
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	461.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	4.004	---	---
	Wohnfläche in m²	---	115	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	222	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	5	2	1
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	417.100	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	3.451	---	---
	Wohnfläche in m²	---	123	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	280	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	17	0	0
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	1	2	0	0
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	---	481.100	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	2.976	---	---
	Wohnfläche in m²	---	166	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	327	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	4	0	0
Lintorf	Anzahl Kaufverträge	0	1	1	1
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	2	1	0	0
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	---	415.800	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	3.380	---	---
	Wohnfläche in m²	---	122	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	243	---	---
	Anzahl Kaufverträge	0	4	1	0
Homberg	Kaufpreis in Euro	309.700	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	2.929	---	---	---
	Wohnfläche in m²	108	---	---	---
	Grundstücksfläche in m²	243	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	1	0

Stadtteilübersicht – Reihenendhäuser (2024)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2022
Rat.-Mitte	Anzahl Kaufverträge	0	1	0	0
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	451.600	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	3.931	---	---
	Wohnfläche in m²	---	117	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	365	---	---
	Anzahl Kaufverträge	0	5	0	0
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	0	1	0	0
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	393.500	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	3.314	---	---	---
	Wohnfläche in m²	123	---	---	---
	Grundstücksfläche in m²	482	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	0	1	0
Lintorf	Anzahl Kaufverträge	2	1	1	0
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	1	1	0	0
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	---	467.900	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	3.479	---	---
	Wohnfläche in m²	---	136	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	373	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	4	0	0
Homberg	Kaufpreis in Euro	324.100	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	3.107	---	---	---
	Wohnfläche in m²	110	---	---	---
	Grundstücksfläche in m²	383	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	0	0

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 Ratinger Sachwertfaktoren werden daher nach Gebäudetypen getrennt in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte dargestellt.

Für das Berichtsjahr 2024 liegen insgesamt 241 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 222 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 den darauf nachfolgenden Tabellen 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

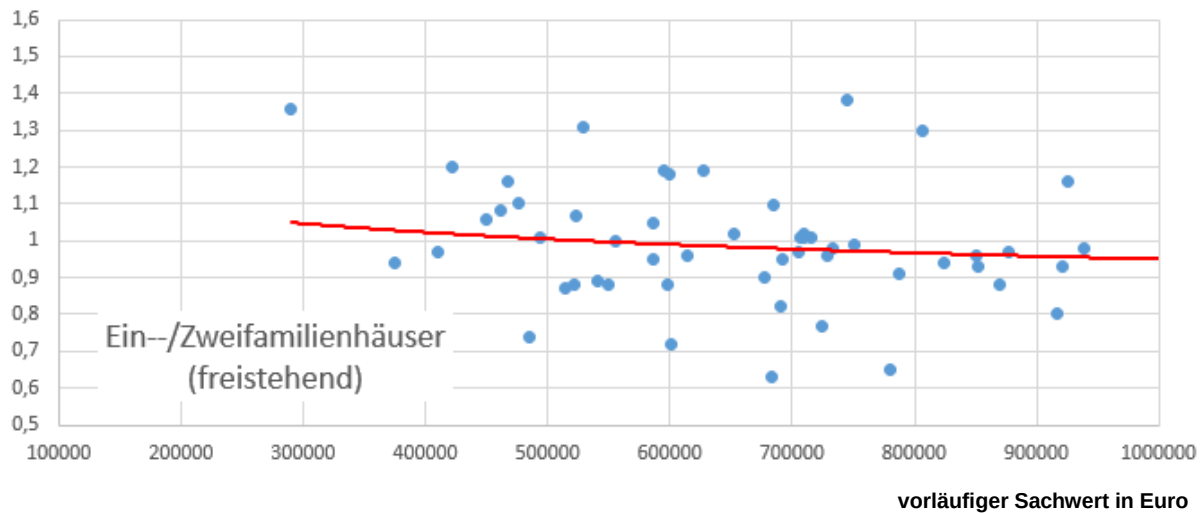
x = vorläufiger Sachwert in Euro

b = Konstante

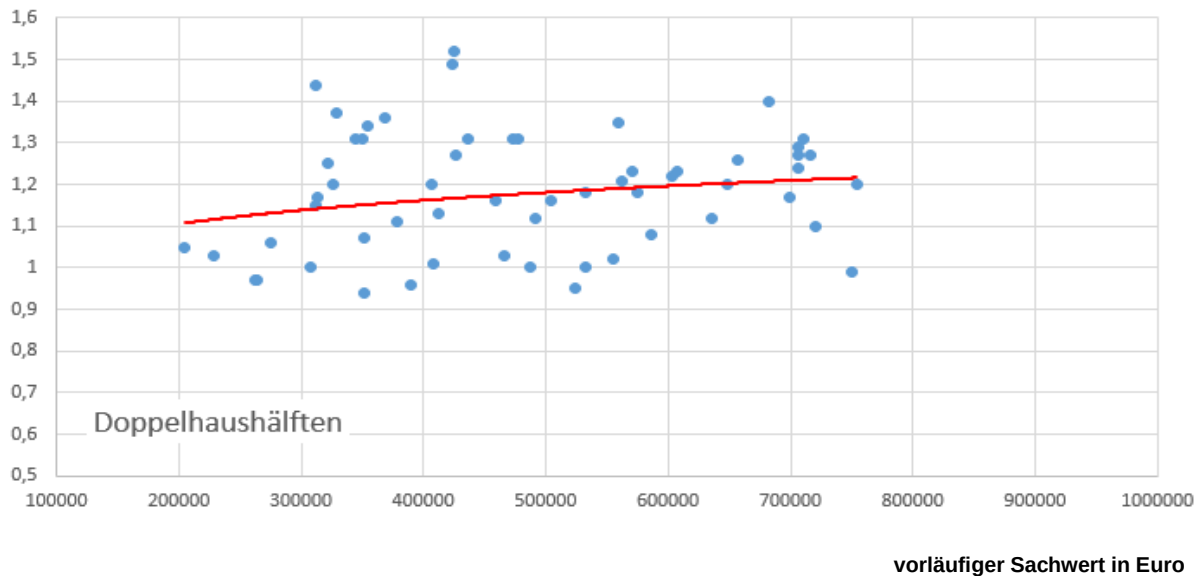
Zugunsten einer besseren Übersicht über die Streuung der Marktpreise werden in den folgenden Grafiken die ermittelten Sachwertfaktoren der Kauffälle und die ausgleichende Funktion für den jeweiligen Gebäudetyp dargestellt. Zur besseren Übersicht wird in den Grafiken 1.000.000 Euro als höchster vorläufiger Sachwert dargestellt. Die Berechnung basiert, wie auch in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, auf Werten bis zu einem vorläufigen Sachwert von 1.400.000 Euro.

Sachwertfaktoren Beschluss zum 01.01.2025

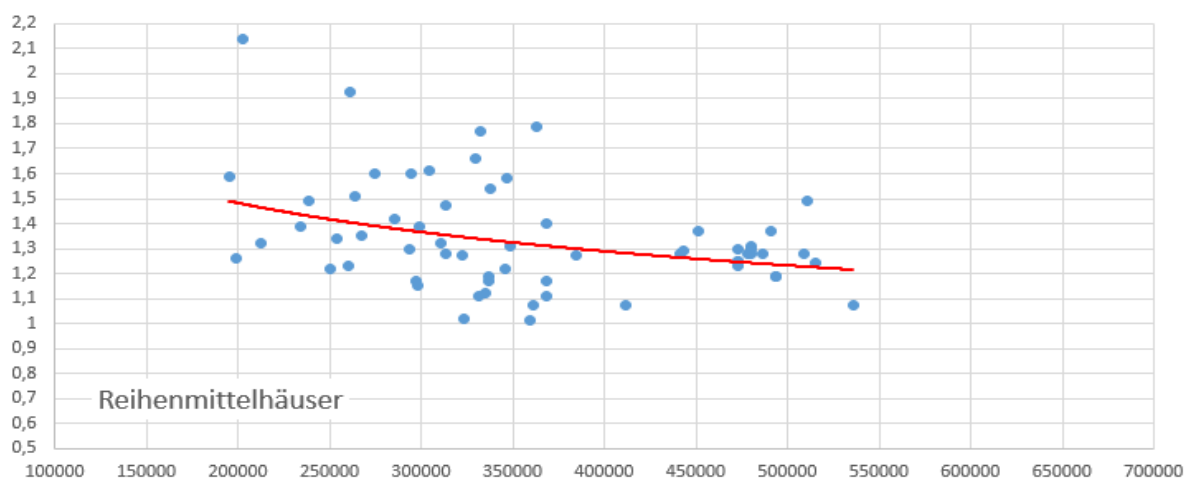
Sachwertfaktor



Sachwertfaktor

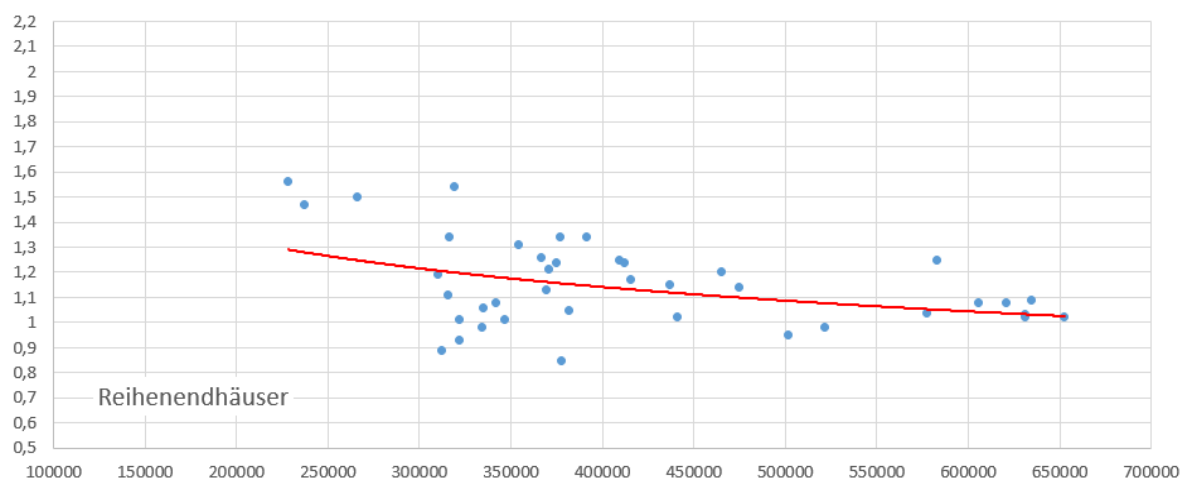


Sachwertfaktor



vorläufiger Sachwert in Euro

Sachwertfaktor



vorläufiger Sachwert in Euro

Die jeweiligen Funktionsparameter lauten:

Bezeichnung	a	b	σ	Anzahl Datensätze
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	2,8964	-0,081	0,17	60
Doppelhaushälften	0,4599	0,0719	0,14	60
Reihenendhäuser	19,233	-0,219	0,17	40
Reihenmittelhäuser	17,314	-0,201	0,22	62

σ = Standardabweichung des Einzelfalles

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktoren für			
	freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
200.000	---	1,11	---	1,49
225.000	---	1,12	1,29	1,45
250.000	---	1,12	1,26	1,42
275.000	1,05	1,13	1,24	1,40
300.000	1,04	1,14	1,21	1,37
325.000	1,04	1,15	1,19	1,35
350.000	1,03	1,15	1,17	1,33
375.000	1,02	1,16	1,16	1,31
400.000	1,02	1,16	1,14	1,30
425.000	1,01	1,17	1,13	1,28
450.000	1,01	1,17	1,11	1,27
475.000	1,00	1,18	1,10	1,25
500.000	1,00	1,18	1,09	1,24
550.000	0,99	1,19	1,06	1,22
600.000	0,99	1,20	1,04	---
650.000	0,98	1,20	1,03	---
700.000	0,97	1,21	---	---
750.000	0,97	1,22	---	---
800.000	0,96	---	---	---
850.000	0,96	---	---	---
900.000	0,95	---	---	---
950.000	0,95	---	---	---
1.000.000	0,95	---	---	---
1.100.000	0,94	---	---	---
1.200.000	0,94	---	---	---
1.300.000	0,94	---	---	---
1.400.000	0,93	---	---	---
1.500.000	---	---	---	---
σ	0,17	0,14	0,17	0,22

Hinweis:

Der Sachwertfaktor ist kein Festwert, siehe Standardabweichung σ . Die Lage im Stadtgebiet, sowie die individuelle Ausstattung des Gebäudes, hier sei insbesondere auch der energetische Zustand genannt, soweit diese nicht explizit an anderer Stelle der Wertermittlung berücksichtigt wurden, kann zu sachverständigen Zu- oder Abschlägen im Sachwertfaktor führen.

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 01.01.2025

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	2,9 2,9 (0,7)	59	1	169	4.403	13,78	14,7	36	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,1 3,0 (0,7)	169	1	131	3.904	13,82	14,8	46	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 2024, Seite 52).

5.1.7 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen im Sinne des § 13 ImmoWertV dar.

Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (gerundet auf 100 Euro/m²) angegeben und beinhalten den Wert des Gebäudes einschließlich Grund und Boden, beziehen sich auf Weiterverkäufe (Gebrauchtimmobilen), sind nur innerhalb der Zonen gültig, insbesondere nicht in Bereichen nach § 35 BauGB beziehen sich auf ein sog. fiktives Normobjekt ohne Garage oder ohne Inventar mit folgenden Merkmalen:

- Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenend- und Reihenmittelhaus),
- typische Baulandfläche (entsprechend der Beschreibung des Bodenrichtwerts) je Gebäudeart,
- typische Wohnfläche je Gebäudeart,
- baujahrstypische Ausstattung
- in Eigennutz (unvermietet) und
- sind in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von denen des Immobilienrichtwertes können mit Hilfe der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sachverständig angepasst werden.

Die wesentlichen Effekte auf den Kaufpreis pro m² Wohnfläche sind neben den Lageunterschieden und dem Zeiteinfluss folgende Merkmale:

- Gebäudeart
- Baujahr (Alter)
- Gebäudeausstattung und die
- Wohnflächenklasse je Gebäudeart

Auf Basis der Immobilienrichtwerte ist im Informationssystem BORIS-NRW auch eine Berechnungshilfe zur Preisermittlung für ein Ein-/Zweifamilienhaus implementiert, der Immobilienpreiskalkulator.

Dieser Immobilienpreiskalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrundeliegenden Immobilienrichtwert.

Hinweis:

Der berechnete Immobilienpreis stellt jedoch keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

Weitere Anpassungen (nicht im Immobilienpreiskalkulator enthalten) können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (siehe Örtliche Fachinformationen) erfolgen. Diese betreffen folgende Merkmale

- Baulandflächen-Klasse je Gebäudeart
- Zweifamilienhaus
- Eigenheim als Wohnungseigentum.

5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2021 - 2024

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						
2024	---	---	---	---	---	---
2023	---	---	---	---	---	---
2022	1	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2021						
2024	---	---	---	---	---	---
2023	---	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2024	2	---	---	---	---	---
2023	1	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---
2021	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2024	3	621.667	460	3	1.678	358
2023	6	930.000	833	6	2.268	566
2022	7	1.867.714	1.168	7	2.753	995
2021	13	987.000	506	12	2.692	328
Baujahre 1950 bis 1974						
2024	14	837.786	808	14	2.097	469
2023	5	775.200	446	5	2.292	404
2022	13	1.324.366	753	13	2.384	465
2021	16	1.082.956	1.276	16	2.079	503
Baujahre bis 1949						
2024	1	---	---	---	---	---
2023	---	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---

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

5.2.2 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 01.01.2025

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)	4,2 3,9 (1,2)	20	1	435	2.166	9,60	19,6	31	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 01.01.2025

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser	17,0	3,9
reine Wohnnutzung und Wohnnutzung mit gewerblichem Anteil ≤ 20 %)		

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 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

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 01.01.2025

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz *)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Nfl. in m²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m²	Miete in Euro/m²	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Büroimmobilien	6,4 6,5 (0,5)	6	1	1.983 950 -3.350	1.491 855-2.940	11,17 7,50-18,00	16,8	33	60

*) Mittelwert, Median bzw. Spanne (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 01.01.2025

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Bürogewerbe.....	11,8	1,8

Wichtige Hinweise zur Anwendung

Die hier ermittelten Ertragsfaktoren beziehen sich nicht auf Objekte im Gewerbegebiet Ratingen-Ost. Die dargestellten Werte sind einfache Durchschnittswerte von unterschiedlichen Büronutzungen im ganzen Stadtgebiet. Für genauere Auskünfte kontaktieren sie bitte die Geschäftsstelle.

5.4 Gewerbe- und Industriegebäude

5.4.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2021 - 2024

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						
2024	4	948.049	3.131	---	---	---
2023	4	2.830.000	5.723	4	947	3.123
2022	16	2.232.219	4.726	6	2.216	1.041
2021	13	2.028.000	3.802	6	949	1.866

In diesem Marktsegment wurden in 2024 wieder 4 Immobilienverkäufe mit unterschiedlichen Nutzungsarten (Tankstelle, Hotel, Autohaus, Gartencenter) registriert. Aufgrund der deutlich schwankenden Flächenanteile und der unterschiedlichen Nutzungen lassen 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.

Älteren Gebäude, die saniert oder modernisiert wurden, wird ein neues fiktives Baujahr und anschließend 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 2021 - 2024 folgt die Übersicht zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2024. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus dem Jahr 2024 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

2021 – 2024

Jahr	Gesamtanzahl Kauffälle	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR/m ² Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche in m ²
2024	20	20	5.456	100
2023	5	5	5.827	101
2022	21	21	5.222	89
2021	38	38	5.199	95

Der durchschnittliche Kaufpreis für Erstverkäufe in Neubauten ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 6,4% gefallen.

6.1.2 Erstverkauf aus Umwandlung

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

6.1.3 Weiterverkauf**2021- 2024**

Jahr	Gesamtanzahl Kauffälle	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR/m² Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche in m²
Baujahre 2010 bis 2022				
2024	10	10	4.771	106
2023	4	4	4.715	102
2022	6	6	4.967	98
2021	6	6	4.581	105
Baujahre 1995 bis 2009				
2024	34	34	3.513	76
2023	23	23	3.628	80
2022	36	33	3.582	79
2021	41	39	3.543	77
Baujahre 1975 bis 1994				
2024	91	91	2.942	74
2023	61	61	2.934	77
2022	104	95	3.133	77
2021	127	126	2.903	77
Baujahre 1950 bis 1974				
2024	168	168	2.523	69
2023	122	122	2.516	72
2022	152	142	2.711	68
2021	201	198	2.521	67
Baujahre bis 1949				
2024	---	---	---	---
2023	---	---	---	---
2022	6	4	3.192	81
2021	2	2	---	---

6.1.4 Preisübersicht nach Stadtteilen

2024

Ortsteile	Baujahresgruppen				
	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2022	Neubauten
Rat.-Mitte	2.606 ± 628 (65) [75]	2.847 ± 890 (73) [41]	3.709 ± 460 (76) [17]	4.268 ± 589 (100) [6]	5.340 ± 188 (95) [10]
Rat.-West	2.300 ± 636 (74) [29]	---	3.830 ± 878 (65) [3]	---	---
Rat.-Ost	2.976 ± 442 (64) [9]	2.945 ± 417 (67) [20]	--- [2]	--- [1]	---
Tiefenbroich	2.352 ± 408 (78) [5]	---	---	---	---
Lintorf	2.274 ± 580 (68) [31]	2.987 ± 611 (86) [6]	3.334 ± 681 (107) [4]	---	--- [2]
Breitscheid	--- [1]	--- [2]	3.021 ± 285 (56) [7]	---	---
Hösel/ Eggerscheidt	3.076 ± 826 (77) [13]	3.181 ± 682 (81) [18]	--- [1]	5.990 ± 1.273 (123) [3]	5.622 ± 435 (105) [8]
Homberg	2.334 ± 424 (71) [6]	--- [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 180 geeignete Kauffälle vor. In die Indexberechnung gehen jeweils etwa 50% Wohnungen mit gehobener Ausstattungsklasse und mittlerer Ausstattungsklasse ein.

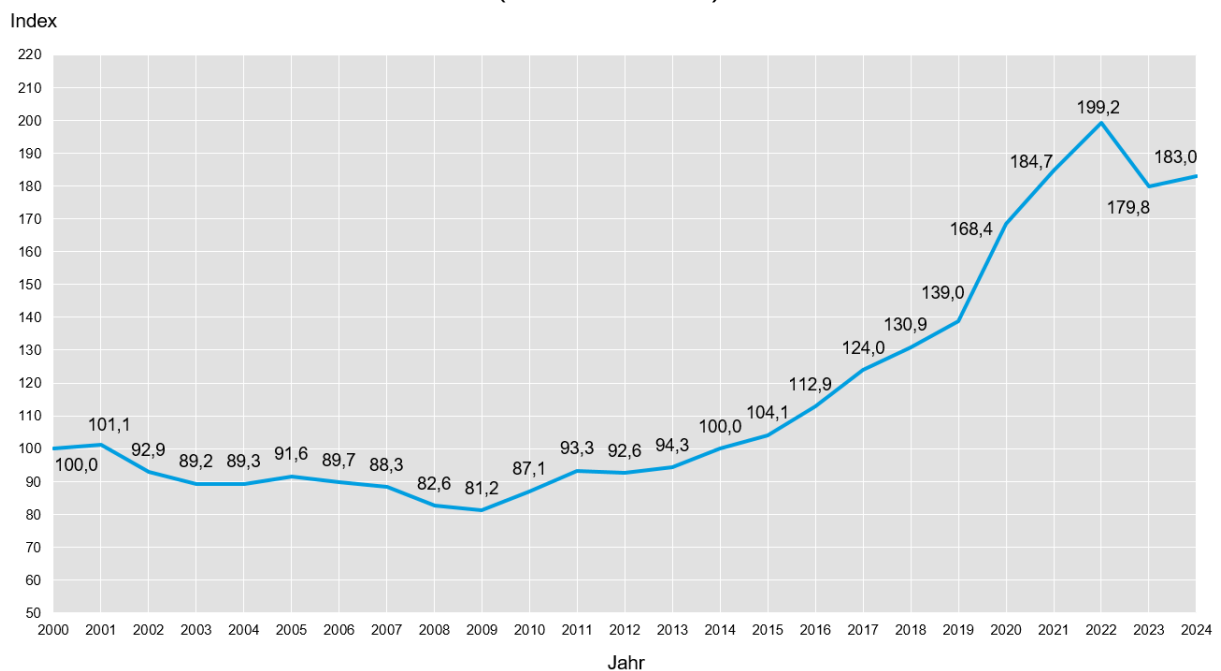
Die zur Auswertung herangezogenen geeigneten Kauffälle genügen den folgenden Bedingungen:

- Wohnfläche zwischen 50 und 100 m²
- Gebäudealter zwischen 10 und 60 Jahre (entspricht fiktives Baujahr von 1964-2014)
- mindestens 4 Wohneinheiten im Gebäude
- keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale

Die Auswertung zeigt eine durchschnittliche Preissteigerung für weiterverkaufte Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von rd. 1,8%

Preisindex für Wohnungseigentum, Beschluss zum 01.01.2025

(Basis 2000 = 100)



Hinweis:

Dieser Preisindex ist nicht für die Ableitung eines Vergleichspreises auf Basis der Immobilienrichtwerte geeignet, da die jeweilige Datenbasis zur Indexermittlung unterschiedlich ist. Bitte beachten sie, die zu den Immobilienrichtwerten auf www.boris.nrw.de veröffentlichten örtlichen Fachinformationen.

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 01.01.2025

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	1,6 <i>1,8</i> (1,7)	233	1	76	2.993	9,38	19,9	37	80
Vermietete Eigentumswohnungen	1,7 <i>2,1</i> (1,6)	50	1	62	2.700	9,42	21,1	35	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 01.01.2025

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	26,4	7,4
Vermietetes Wohnungseigentum	23,8	4,2

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 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

6.1.8 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen im Sinne des § 13 ImmoWertV dar.

Der für eine Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine fiktive Eigentumswohnung (Normobjekt) mit vorgegebenen Merkmalen. Diese Merkmale können im Informationssystem BORIS-NRW in der Tabelle „Beschreibende Merkmale (Gebäude)“ zum jeweiligen Immobilienrichtwert eingesehen werden.

Die Immobilienrichtwerte sind gerundet auf 100 Euro/m² und beinhalten den Wert einer Eigentumswohnung einschließlich dem ideellen Anteil am Grund und Boden, nicht jedoch Garage, Stellplatz oder Inventar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen hat auf Grundlage der Kaufpreissammlung die Kaufpreise mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet und auf diese Weise Immobilienrichtwerte und die zugehörigen Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von denen des Immobilienrichtwertes können mit Hilfe der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sachverständig angepasst werden.

Ein Einfluss auf den Kaufpreis pro m² Wohnfläche wurde (neben der Lage und dem Jahr des Kaufes) für folgende Merkmale festgestellt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Wohnungsausstattung
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage
- Vermietungszustand der Eigentumswohnung
- Balkon mit hohem Nutzwert vorhanden

Unterschiede in der Geschosslage einer Wohnung erwiesen sich als nicht signifikant. Die Merkmalsausprägungen zwischen Erstverkäufen (als Neubauten) und Weiterverkäufen sind angemessen in der Altersfunktion abgebildet.

Auf Basis der Immobilienrichtwerte ist im Informationssystem BORIS-NRW auch eine Berechnungshilfe zur Preisermittlung einer Eigentumswohnung implementiert, der Immobilienpreiskalkulator.

Dieser Immobilienpreiskalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrundeliegenden Immobilienrichtwert.

Hinweis:

Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

6.2 Teileigentum

In 2024 wurden 46 Kauffälle über Teileigentume registriert, davon waren 9 Kaufverträge nicht zur Auswertung geeignet. Die 37 auswertbaren Kaufverträge waren ausschließlich Stellplätze unterschiedlicher Art (siehe nachfolgende Tabelle), auswertbare Kaufverträge mit sonstigen Nutzungen lagen nicht vor.

6.2.1 Stellplätze

Art des Stellplatzes	Gesamtanzahl Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR	Preisspanne in EUR
freier Stellplatz.....	3	7.000	6.000 – 7.500
Garage.....	12	18.540	10.000 – 24.500
Tiefgarage (Neubau, Erstverkauf)	8	24.640	24.500 – 25.000
Tiefgarage (Weiterverkauf, Ortsteil West).....	4	7.380	3.000 – 14.000
Tiefgarage (Weiterverkauf, übrige Ortsteile).....	10	18.550	12.000 – 25.000

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 § 12 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 2025

Modellbeschreibung Sachwertverfahren für bebaute Grundstücke individueller Wohnungsbau

Bodenwert	Ableitung aus dem Bodenrichtwert 01.01.2025 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, nach Anlage 4 zu § 12 (5) Satz 3 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (für alle Gebäude- und Ausstattungsarten)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Einordnung in eine fiktive Baujahresklasse nach Anlage 2 zu § 12 (5) Satz 1 ImmoWertV
Wertminderung wegen Alters	Linear, gemäß ImmoWertV
Baunebenkosten	In den Normalherstellungskosten nach NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Gebäudeausstattungs-klasse	Interpoliert; nach Anlage 4 zu § 12 (5) Satz 3 ImmoWertV
Drempel/ausgebauter Spitzboden	Zu-, Abschläge nach Anlage 4 zu § 12 (5) Satz 3 ImmoWertV
Regionalfaktor für NHK	1,00
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	Preisindex für Wohngebäude im Bundesgebiet (Bundesbauindex), Basis 2010 = 100
Außenanlagen	Hausanschlüsse, Garage/Stellplatz, sonstige ortsübliche Anlagen (Zeitwerte - pauschale Ansätze)

7.2 Bewertungsmodell Ertragswertverfahren 2025

Modellbeschreibung Ertragswertverfahren zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsvervielfältiger

	Bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum	Gewerbliche Objekte
Bodenwert	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert; siehe Sachwertverfahren		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	80 Jahre	50 – 60 Jahre nach Anlage 1 zu §12 (5) Satz 1 ImmoWertV
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	siehe Modell Sachwertverfahren		
Bezugsmaßstab	Wohnfläche nach Wohnflächenverord- nung; Terrassen werden nicht berücksichtigt, Balkone zu ¼ und Loggien zu ½	Wohnfläche nach Wohnflächenverord- nung; Nutzfläche wird nicht berücksichtigt, Balkone und Terrassen zu ¼ , Loggien zu ½	Nutzfläche, nach nach DIN 277/2005
Berücksichtigung von nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Sonderräu- men (kleine Hobby- räume, nicht ausbaufä- hige Spitzböden etc.)	unberücksichtigt, da nicht wertrelevant	individuelle objektbe- zogene Betrachtung	unberücksichtigt, da nicht wertrelevant
Mieten	Einfamilienhäuser: eigene Mietensamm- lung (s.Kap.8) Mehrfamilienhäuser: Mietspiegel Ratingen (Stand 01.01.2024)	Mietspiegel Ratingen (Stand 01.01.2024)	tatsächliche Mieten, diese werden anhand den Mietpreisübersich- ten der IHK auf Plausi- bilität geprüft
Bewirtschaftungskosten	Nach Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV		

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 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

7.3.2 Rothertragsvervielfältiger

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

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

Der Rothertrag 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 Rothertrag 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 Rothertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

Die in diesem Bericht aufgeführten Rothertragsvervielfältiger ermitteln sich aus dem Mittelwert der Rothertragsfaktoren 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 Liegenschaftszinssatz und Rothertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

8 Anhänge

8.1 Untersuchungen zur Mietstruktur

8.1.1 Wohnungsmieten

Für die Stadt Ratingen besteht eine Mietrichtwerttabelle (Stand: 01.01.2024).

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

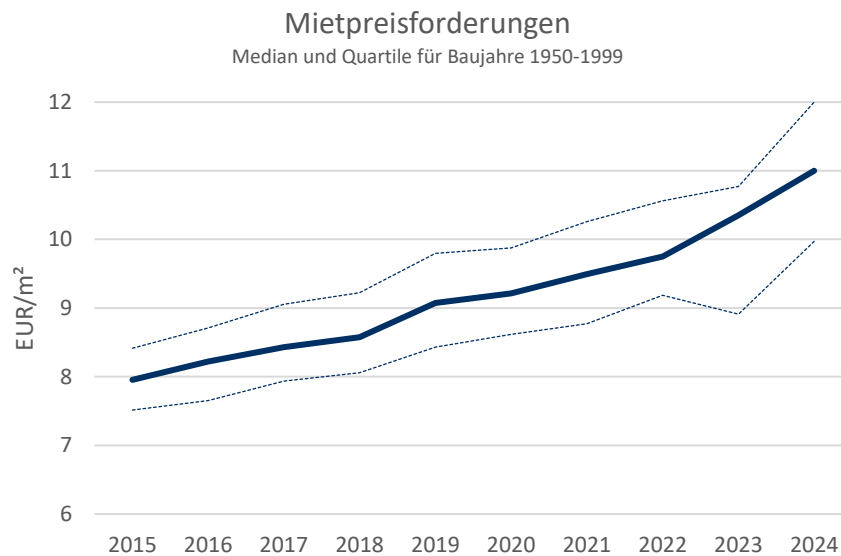
Wohnfläche im Mittel 75m² (46 bis 123 m²), überwiegend 3-Zimmer-Wohnungen

	Baujahr	Min	Q1	Median	Q3	Max	N
2024	ab 2014	11,40	12,87	13,76	14,61	20,31	13
	2000-2013	7,35	10,90	11,91	12,15	14,69	24
	1977-1999	7,77	10,32	11,00	11,82	17,59	133
	1950-1976	5,16	9,66	11,00	12,00	18,50	224
	bis 1949	8,15	9,50	10,63	10,63	20,25	49
2023	ab 2013	10,20	12,93	14,20	15,68	20,89	44
	2000-2012	9,82	10,42	10,95	11,52	12,27	31
	1977-1999	5,45	9,82	10,49	11,27	19,18	130
	1950-1976	6,14	8,00	10,21	10,27	11,81	213
	bis 1949	8,25	9,45	10,39	11,68	16,06	62
2022	ab 2013	10,41	11,54	12,08	13,33	14,91	21
	2000-2012	9,85	10,55	11,07	11,61	14,50	41
	1977-1999	7,89	9,37	10,00	10,79	13,70	131
	1950-1976	6,88	9,00	9,50	10,33	14,58	206
	bis 1949	8,52	9,44	10,36	11,56	13,38	50
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

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
2024	6,19	9,57	10,12	11,00	15,18	94
2023	5,86	9,09	9,66	10,66	14,67	69
2022	6,78	8,50	9,37	9,79	10,96	26
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

Min, Max: geringstes bzw. höchstes Angebot

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

N: Anzahl der ausgewerteten Angebote

Die aktuelle Mietrichtwerttabelle für Ratingen (Stand 01.01.2024) ist bei den beiden nachfolgend genannten Vereinen als Druckversion gegen eine Schutzgebühr zu erhalten oder online kostenfrei unter www.hausundgrundddf.de/mrwt-ratingen.html abrufbar.

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 2024 **Vermietungsangebote** von Einfamilienhäusern aus einem Internetportal ausgewertet. Die nachstehenden Preisangaben geben die Mietpreisforderungen wieder, also nicht die Mieten der Vertragsabschlüsse und keine Bestandsmieten.

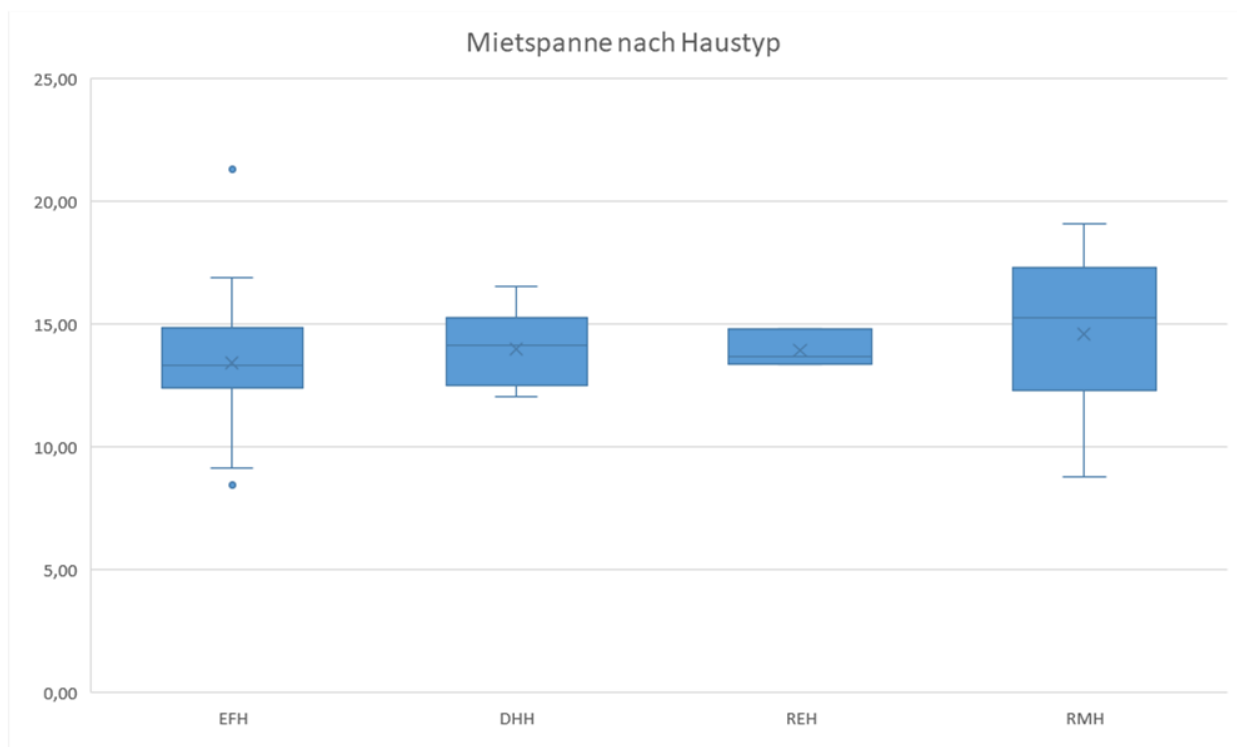
Sie beziehen sich auf Einfamilienhäuser aller Haustypen inkl. Garagen und/oder Stellplätze und dazugehörigem Grundstück. Die Angaben beziehen sich auf Nettokaltmieten.

Insgesamt standen 50 Mietangebote zur Auswertung zur Verfügung, davon erwiesen sich 49 als geeignet. Die Auswertung ergab, dass der Haustyp das entscheidende Kriterium zur Differenzierung der Miethöhe ist, unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Gebäudeausstattung, d.h. in der Regel sind die Häuser in einem renovierten Zustand. Die Lage im Stadtgebiet war, im Gegensatz zu den vorangegangenen Jahren in 2024, auf dem Markt kein signifikantes wertbeeinflussendes Kriterium.

Durchschnittliche Mietpreisforderungen für Einfamilienhäuser 2024

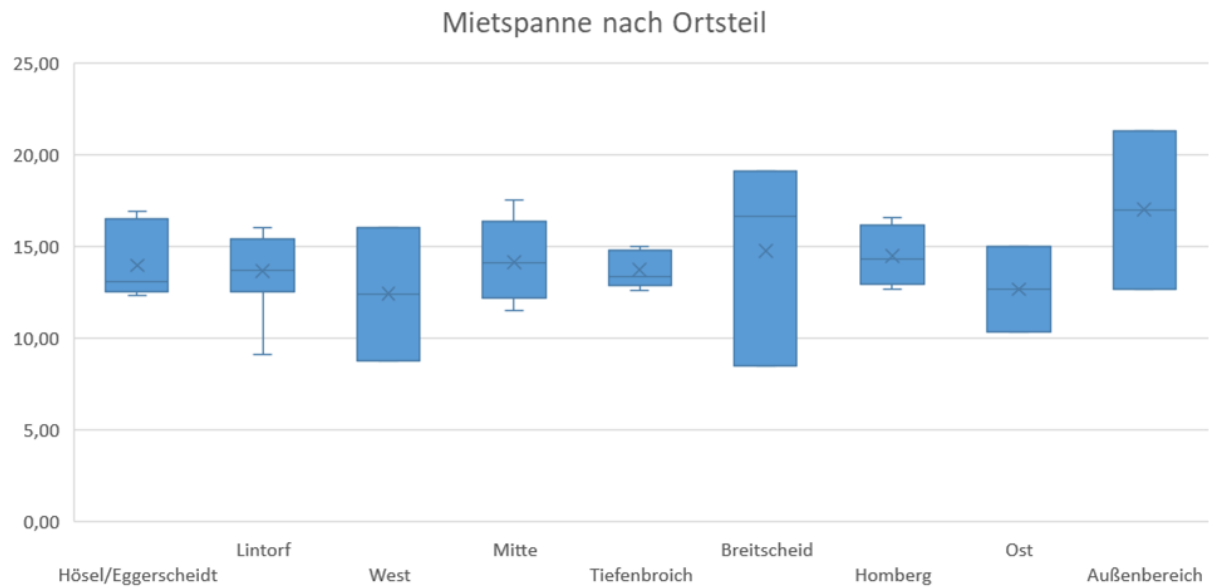
Auswertungsmerkmal	freistehende EFH	DHH	REH	RMH
Miete in EUR/m ² Wfl.	13,46 ± 3,06	13,98 ± 1,59	13,94 ± 0,75	14,57 ± 3,19
Wohnfläche in m ²	196 ± 84	159 ± 41	127 ± 20	130 ± 23
Grundstücksfläche in m ²	785 ± 389	455 ± 219	263 ± 29	221 ± 91
Anzahl der Angebote	19	15	3	12

(± bezeichnet die Standardabweichung des Einzelfalls)



Die Angebotsmieten für Einfamilienhäuser aller Haustypen gemeinsam betrachtet stiegen somit im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um rd. 2,1%.

In den Ortsteilen kann man unabhängig vom Haustyp nachstehende Mietspannen feststellen.

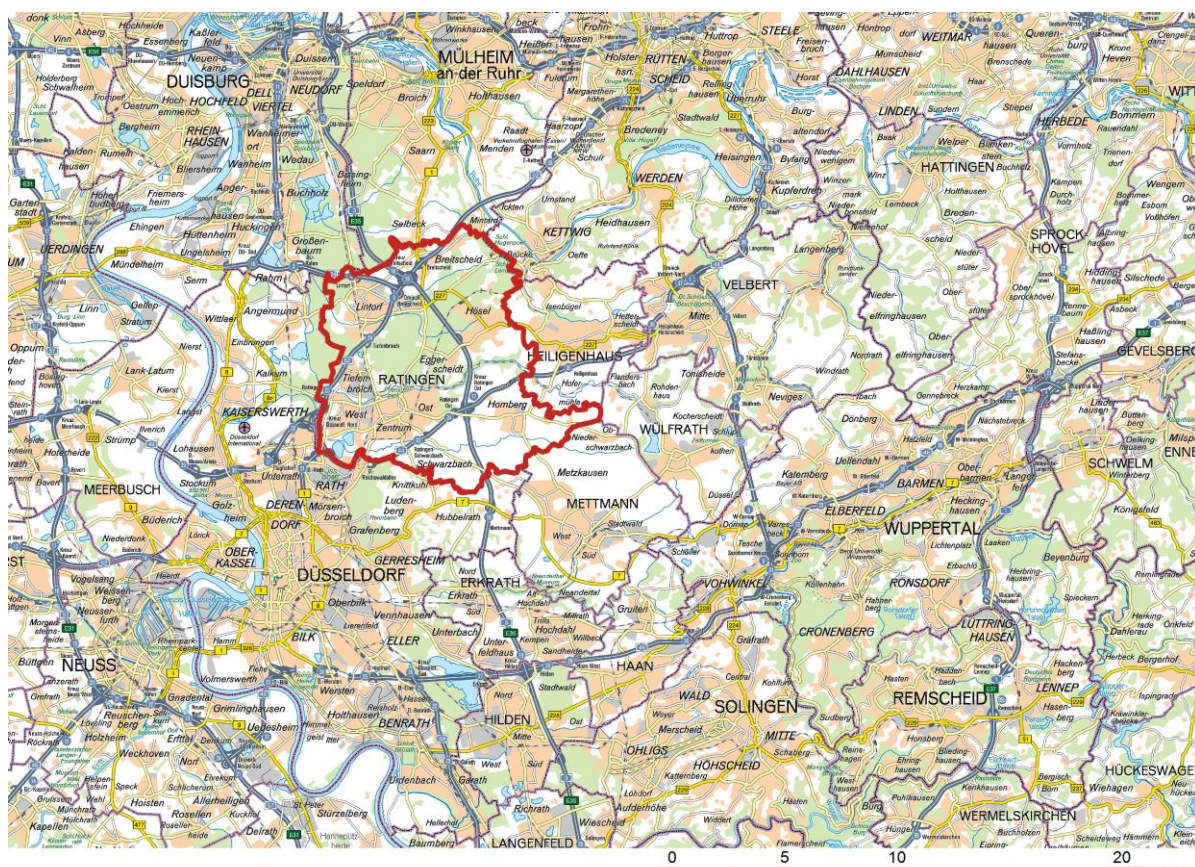


8.2 Angaben zur Stadt Ratingen

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: 92.893 (Stand: 30.06.2023)
 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 45.233 (Stand: 30.06.2023)
 Arbeitslosenquote: 6,6 % (Stand: 30.12.2023)

(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 km ²	Anteil in %
Gesamtfläche.....	88,72	100,0
davon		
Wohnbauflächen.....	10,70	12,1
Mischnutzung mit Wohnen....	1,63	1,8
Handel, Gewerbe, Industrie...	3,75	4,2
Für öffentliche Zwecke.....	1,03	1,2
Verkehrsflächen.....	8,52	9,6
Erholungsflächen.....	6,19	7,0
Landwirtschaft.....	27,42	30,9
Forstwirtschaft (Wald)	25,75	29,0
Wasserflächen.....	1,19	1,3
Sonstiges.....	2,54	2,9

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

Wohnungsbestand

Wohnungen/Wohnfläche	2020	2021	2022	2023
Gebäude mit Wohnungen.....	18.659	18.689	18.858	18.876
davon in				
Einfamilienhäuser.....	12.369	12.394	12.542	12.548
Zweifamilienhäuser.....	2.339	2.340	2.340	2.345
Mehrfamilienhäuser.....	3.951	3.955	3.967	3.974
Anzahl der Wohnungen.....	45.636	45.693	45.011	45.095
davon öffentlich gefördert	2.571	2.538	2.571	2.538
Wohnfläche je Einwohner [m ²]....	48,5	48,8	48,7	48,7

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

Bautätigkeit

Art	2020	2021	2022	2023
Baugenehmigungen.....	49	62	159	81
Baufertigstellungen.....	70	60	181	45
Wohnungen, gesamt.....	91	69	324	56
Ein-/Zweifamilienhäuser.....	39	39	144	7

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