



**Grundstücksmarktbericht 2026
für die Stadt Ratingen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

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

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 2026, 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 Reihendhäuser	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 war der Markt für Wohnimmobilien von unablässig steigenden Preisen geprägt. Niedrige Kreditzinsen und ein Mangel an Wohnraum in zentralen Orten des Landes waren die wesentlichen Gründe.

Im Jahre 2023 sanken dann die Preise von Wohnimmobilien erkennbar. Auch wurden deutlich weniger Immobilien verkauft.

Im darauffolgenden Jahr 2024 stieg die Anzahl der Transaktionen in Ratingen wieder auf das langjährig übliche Niveau, während das Preisniveau etwa auf dem des Vorjahres verblieb.

Im Jahre 2025, über das nachfolgend berichtet wird, hielt sich die Zahl der Verkäufe etwa auf dem Vorjahresniveau. Die Preise von Wohnungen und Eigenheimen stiegen wieder geringfügig.

Unbebaute Baugrundstücke sind nach wie vor kaum verfügbar. Ihr Preis stieg in den Lagen Ost, Mitte, Süd und Lintorf geringfügig.

Schaut man auf Nordrhein-Westfalen als Ganzes, so sah man im Jahr 2025 leicht steigende Transaktionszahlen. Die Preise von Eigenheimen und Wohnungen stiegen in den meisten Regionen leicht an. Die Bodenwerte stiegen leicht an oder blieben unverändert. Preisrückgänge wurden nicht in nennenswertem Umfang beobachtet.

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen

Vorsitz

Dipl.-Ing. Jürgen Störy Vermessungsassessor

Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Dipl.-Ing. Jens Schwab Vermessungsassessor

Dipl.-Ing. Axel Willinghöfer Vermessungsassessor

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

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

Dipl.-Ing. Rainer de Vries Vermessungsassessor und nach DIN/EN-17024 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-17024 zertifizierte Sachverständige

Dipl.-Ing. Hiltrud Köhne Architektin

Dipl.-Ing. Marcus Lücker Architekt

Tobias Otten Immobilienmakler

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

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Düsseldorf-Mettmann

Erik Kellers Steueramtsrat (Finanzamt Düsseldorf-Mettmann)

Christian Mansfeld Steueramtmann (Finanzamt Düsseldorf-Mettmann)

3 Umsätze

3.1 Allgemeine Hinweise

Rechtsvorgang	Art der Rechtsgeschäfte			
	2022	2023	2024	2025
Gesamt.....	766	573	778	771
davon				
Kauf.....	753	565	773	769
Zwangsversteigerung.....	1	---	---	---
Tausch.....	2	---	---	---
Erbbaurechtsbestellung..	---	---	---	---
Sonstiges.....	10	8	5	2

Es zeigt sich deutlich, dass das Jahr 2023 geprägt wurde von außenpolitischen Umständen, die wiederum Auswirkungen auf das Zinsniveau hatten. Die Transaktionszahlen von 2024 und 2025 haben sich nun wieder auf das Niveau vor 2023 eingependelt.

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 01.12.2024 bis 30.11.2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind, mit Ausnahme der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke (Auswertungszeitraum: 01.01.2025 – 31.12.2025).

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 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

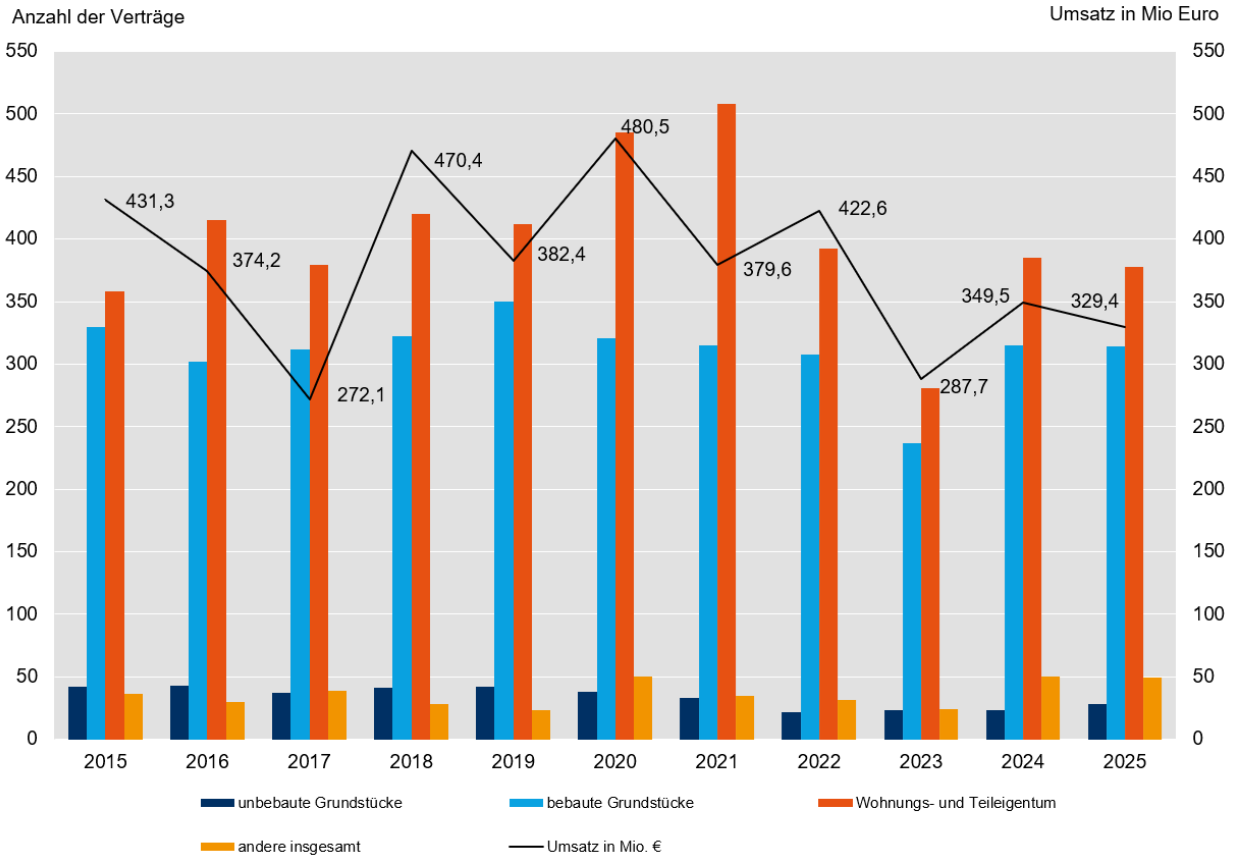
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den Ratinger Grundstücksmarkt des Jahres 2025 als Ganzes.

Sie ist gegliedert nach Teilmärkten und Umsätzen

Kaufverträge 2025

Teilmarkt	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Gesamt	769	65,4	329,4
Vorjahr	773	72,2	349,5
davon			
Unbebaute Grundstücke	28	6,6	24,4
Individueller Wohnungsbau	19	2,3	9,9
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	3	3,0	12,3
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	0	---	---
Gewerbe / Industrie	0	---	---
Werdendes Bauland / Rohbauland.....	2	1,2	1,6
Arrondierungsflächen	4	0,1	0,6
Bebaute Grundstücke	314	25,7	225,7
Individueller Wohnungsbau	251	13,4	141,3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	33	2,7	24,4
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe	12	8,9	10,1
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	5	6,2	40,7
Gewerbe / Industrie	7	1,9	8,5
Sonstige bauliche Nutzung	6	0,6	0,8
Wohnungs- / Teileigentum	378		80,2
Wohnungseigentum	325		78,3
Teileigentum	53		1,9
Land- / Forstwirtschaft	9	4,8	0,6
landwirtschaftliche Nutzungen	5	3,6	0,4
forstwirtschaftliche Nutzung	1	0,7	0,1
Sonstige Nutzungen (LF)	3	0,5	0,1
Erbbaurechte	36	28,2	9,0
Wohnungserbbaurechte	7	---	1,3
Sonstige Erbbaurechte.....	29	28,2	7,7
Sonstige Kaufverträge	4	0,1	0,3

Anzahl der Verträge und Umsätze (2015-2025)



Im Vergleich zum Vorjahr blieb die Gesamtzahl der Kaufvorgänge nahezu konstant. Der Flächenumsatz hat sich dabei um rd. 9,5% und der Geldumsatz um rd. 5,7% gemindert. Diese Minderung verteilte sich nahezu gleichmäßig in allen Teilmärkten.

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

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

	2022	2023	2024	2025
Anzahl Verträge	24	23	23	28
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	10	7	6	19
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	1	4	5	3
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	1	---	---
Gewerbe- und Industrieflächen	1	5	3	---
Werdendes Bauland / Rohbauland	2	2	2	2
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	10	4	7	4
Flächenumsatz [ha]	3,1	6,8	7,5	6,6
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	0,6	1,1	1,1	2,3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	0,1	0,7	0,6	3,0
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	0,0	---	---
Gewerbe- und Industrieflächen	0,4	4,3	5,2	---
Werdendes Bauland / Rohbauland	1,7	0,5	0,5	1,2
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,3	0,2	0,1	0,1
Geldumsatz [Mio. Euro]	14,2	31,6	28,4	24,4
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	4,6	6,5	3,1	9,9
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	0,3	3,2	4,2	12,3
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	0,5	---	---
Gewerbe- und Industrieflächen	0,2	20,9	20,3	---
Werdendes Bauland / Rohbauland	8,9	0,4	0,4	1,6
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,2	0,1	0,5	0,6

3.2.2 Bebaute Grundstücke

	2022	2023	2024	2025
Anzahl Verträge	306	237	315	314
davon				
Individueller Wohnungsbau	244	199	271	251
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	21	19	28	33
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	10	10	1	12
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	7	1	9	5
Gewerbe- und Industriegebäude	19	4	4	7
Sonstige	5	4	2	6
Flächenumsatz [ha]	40,8	17,4	32,2	25,7
davon				
Individueller Wohnungsbau	10,8	12,0	22,6	13,4
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	1,8	1,3	2,4	2,7
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	1,0	1,7	0,2	8,9
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	5,4	0,0	4,3	6,2
Gewerbe- und Industriegebäude	9,3	2,3	1,2	1,9
Sonstige	12,5	0,0	1,5	0,6
Geldumsatz [Mio. Euro]	320,5	190,7	229,2	225,7
davon				
Individueller Wohnungsbau	144,8	116,0	156,3	141,3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	47,5	16,0	31,1	24,4
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	11,6	46,3	1,6	10,1
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	76,0	0,0	35,5	40,7
Gewerbe- und Industriegebäude	39,5	11,3	3,8	8,5
Sonstige	1,1	1,2	0,8	0,8

3.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

	2022	2023	2024	2025
Anzahl Verträge	392	281	385	378
davon				
Wohnungseigentum	325	243	339	325
Teileigentum	67	38	46	53
Geldumsatz [Mio. Euro]	82,3	59,7	83,2	80,2
davon				
Wohnungseigentum.....	80,6	58,0	81,6	78,3
Teileigentum	1,7	1,7	1,6	1,9

3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2022	2023	2024	2025
Anzahl Verträge	6	5	16	9
davon				
Ackerland	1	2	5	2
Grünland	---	1	6	3
Wald	---	---	4	1
Sonstige	5	2	1	3
Flächenumsatz [ha]	14,0	10,4	29,3	4,8
davon				
Ackerland	3,7	10,4	24,3	2,2
Grünland	---	0,0	2,2	1,4
Wald	---	---	2,1	0,7
Sonstige	10,3	0,0	0,7	0,5
Geldumsatz [Mio. Euro]	0,9	0,7	2,8	0,6
davon				
Ackerland	0,4	0,7	2,1	0,1
Grünland	---	0,0	0,1	0,3
Wald	---	---	0,4	0,1
Sonstige	0,5	0,0	0,2	0,1

3.2.5 Erbbaurechte

	2022	2023	2024	2025
Anzahl Verträge	25	19	32	36
davon				
Wohnungserbbaurechte.....	18	10	17	7
Sonstige Erbbaurechte..	7	9	15	29
Flächenumsatz [ha]	1,1	0,6	3,0	28,2
davon				
Wohnungserbbaurechte.....	---	---	---	---
Sonstige Erbbaurechte..	1,1	0,6	3,0	28,2
Geldumsatz [Mio. Euro]	4,7	5,0	5,7	9,0
davon				
Wohnungserbbaurechte.....	2,2	1,8	3,4	1,3
Sonstige Erbbaurechte..	2,5	3,2	2,3	7,7

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 2025 eingegangenen 19 Kaufverträge zeigten, dass die Kaufpreise für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Stadtgebiet auf hohem Preisniveau insgesamt stabil blieben. Dabei wurde registriert, dass die Kaufpreise in den Stadtteilen Ost, Mitte, Süd und Lintorf über den bestehenden Bodenrichtwerten lagen. In den übrigen Stadtteilen wurden je nach Mikrolage Kaufpreise sowohl über, als auch unter dem Bodenrichtwertniveau registriert.

Insbesondere war bei den „unbebauten Grundstücken“ für den individuellen Wohnungsbau zu beobachten, dass 12 von 19 Kaufverträgen Grundstücke betrafen, die schon mit einem Wohnhaus bebaut waren, welche im Anschluss abgerissen wurden und dann das Grundstück neu bebaut wurde.

4.2 Geschosswohnungsbau, gemischte genutzte Baulandflächen

In 2025 wurden nur 3 Kaufverträge von Bauflächen für Mehrfamilienhausbebauung registriert.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

In 2025 wurden keine 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 2025 wurden insgesamt 6 Kaufverträge in diesem Teilmarkt registriert.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Ergebnisse der Auswertung geeigneter Kauffälle der vergangenen 5 Jahre (2021 bis 2025) dar.

Durchschnittspreise Flächen der Land- und Forstwirtschaft (2021 – 2025)

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	12	48,8	8,52	8,48	4,00 – 13,46
Grünland	13	14,6	6,33	5,34	1,57 – 15,90
Wald	6	4,0	3,19	3,32	1,18 - 4,48

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

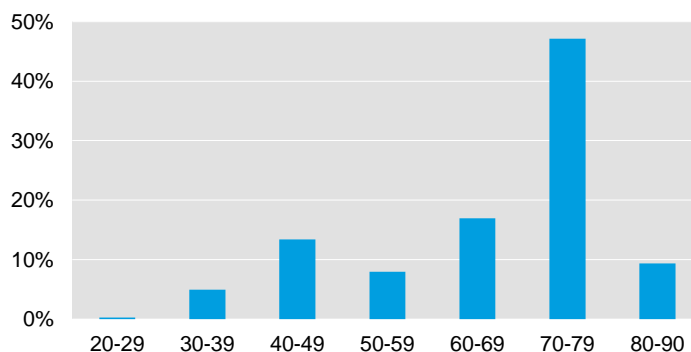
Verkäufe großer Flächen wurden höher gewichtet.

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

Die Preise für Waldflächen sind inkl. Aufwuchs

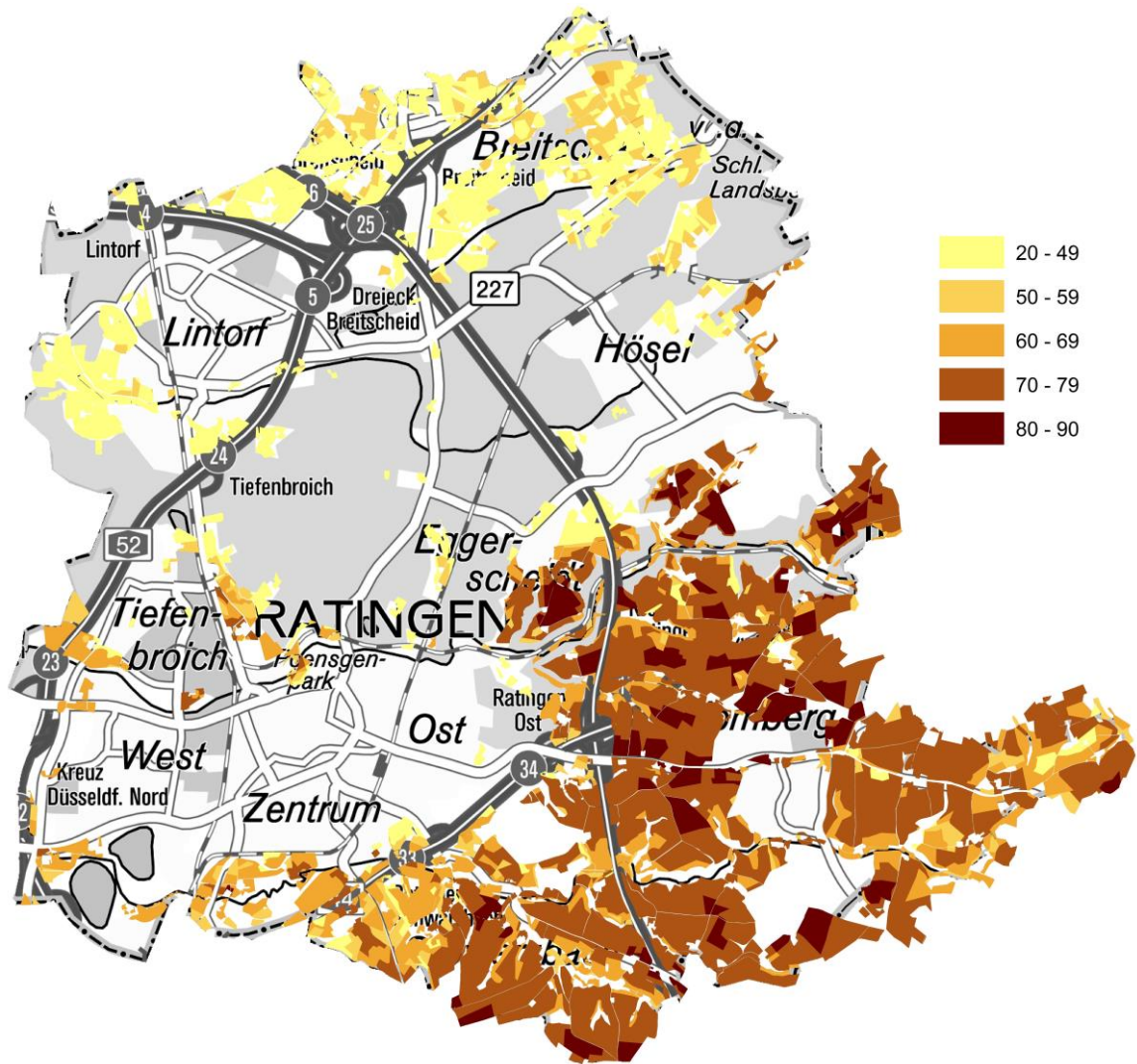
Eine Auswertung der Klassifizierung des Liegenschaftskatasters ergab folgende Verteilung der Ackerqualitäten in Ratingen.

Verteilung der Ackerzahlen



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

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 01.01.2025, 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.....	790,-	725,-	585,-
Wohnbauflächen, 3- und mehrgeschossig.....	730,-	695,-	---
Gewerbliche Bauflächen.....	240,-	160,-	120,-
Gewerbliche Bauflächen, Büronutzung.....	650,-	295,-	---
	ohne Lagequalifizierung in Euro/m ²		
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.

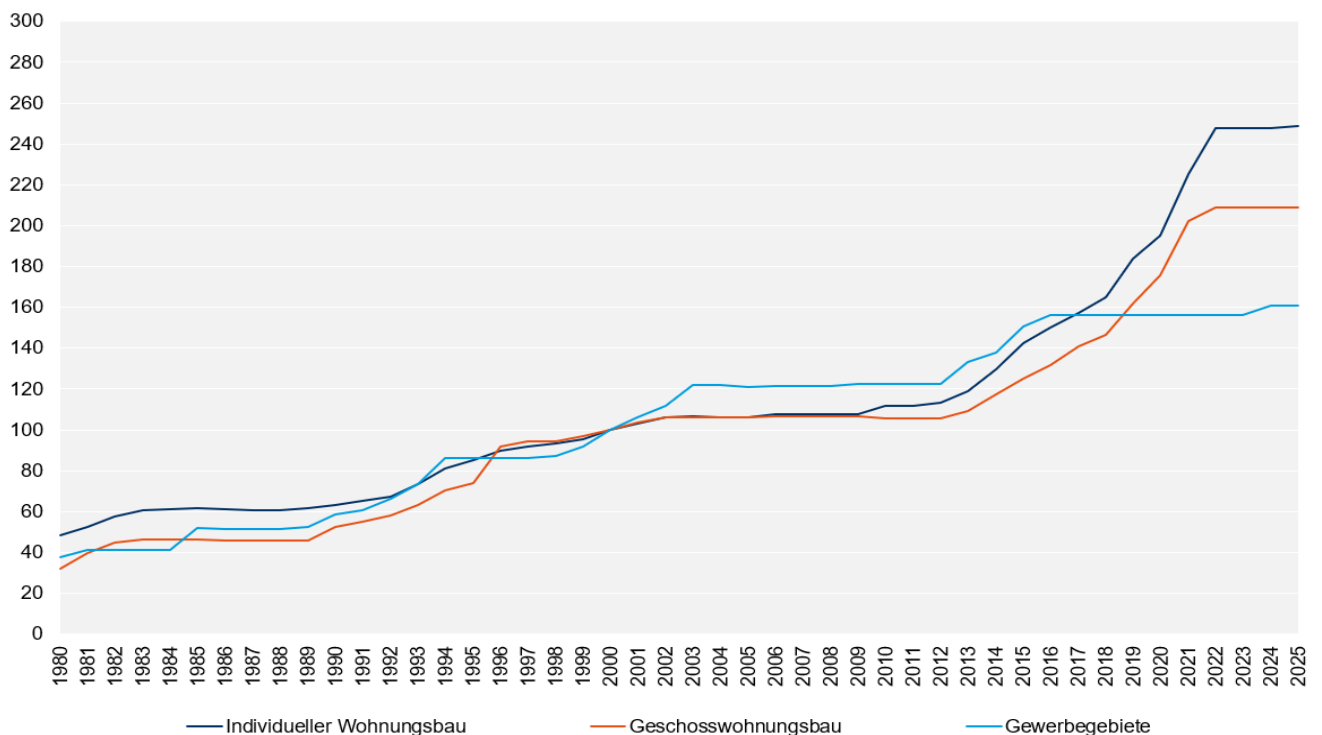
4.5.2 Bodenpreisindexreihen

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 (Basis 2000 = 100)

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
2025	282,4	301,64	250,5	261,4	257,5	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
2025	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
2025	248,8	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 2022 – 2025 folgen jeweils die Übersichten zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2025. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2025 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 in Ratingen-West und in Hösel/Eggescheidt.

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 1000 m ²
Reihenmittelhäuser:	150 bis 400 m ²
Reihenendhäuser:	200 bis 800 m ²

5.1.1 Preisübersichten freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser

Kaufpreisdaten 2022 - 2025

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						
2025	---	---	---	---	---	---
2024	---	---	---	---	---	---
2023	---	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 - 2023						
2025	6	999.833	654	6	5.734	169
2024	1	---	---	---	---	---
2023	4	1.159.375	628	4	6.077	184
2022	2	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 - 2009						
2025	5	747.200	702	5	4.328	162
2024	10	970.815	735	10	5.420	196
2023	2	---	---	---	---	---
2022	5	1.337.391	980	5	6.713	201
Baujahre 1975 bis 1994						
2025	30	800.900	814	30	4.082	187
2024	24	781.635	823	24	4.274	188
2023	19	807.737	743	19	4.244	185
2022	21	751.929	645	21	4.809	162
Baujahre 1950 bis 1974						
2025	33	546.651	882	33	3.608	150
2024	22	565.032	750	22	4.063	143
2023	24	568.098	776	14	3.604	150
2022	14	623.591	935	13	4.547	141
Baujahre bis 1949						
entfällt						

Stadtteilübersicht – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2025)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2023	Neubau
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	573.300	1.048.800	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.780	4.472	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	153	202	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	667	948	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	9	4	0	0	0
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	481.700	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.678	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	130	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	419	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	0	3	0	0	0
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	0	0	0	0	0
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	2	1	1	0
Lintorf	Kaufpreis in Euro	469.800	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.352	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	128	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	1.266	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	6	2	2	0	0
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	---	708.300	---	1.158.300	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.556	---	5.924	---
	Wohnfläche in m ²	---	187	---	186	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	1.026	---	783	---
	Anzahl Kaufverträge	2	3	0	3	0
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	608.200	849.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	4.098	4.291	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	153	194	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	895	806	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	9	15	2	2	0
Homberg	Kaufpreis in Euro	565.600	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.026	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	185	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	896	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	0	0	0	0

5.1.2 Preisübersichten Doppelhaushälften

Kaufpreisdaten 2022 - 2025

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						
2025	10	879.898	360	10	5.633	163
2024	12	820.076	281	12	5.613	146
2023	9	768.741	262	9	5.336	143
2022	10	897.241	280	10	5.953	153
Baujahre 2010 bis 2023						
2025	3	820.667	258	3	5.958	134
2024	2	---	---	---	---	---
2023	1	---	---	---	---	---
2022	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2025	12	628.442	325	12	4.625	132
2024	11	684.622	381	11	4.578	154
2023	8	682.875	376	8	4.222	160
2022	8	682.482	292	8	5.423	128
Baujahre 1975 bis 1994						
2025	22	556.591	477	22	3.958	141
2024	23	504.781	533	23	3.813	134
2023	22	545.456	380	22	3.895	138
2022	16	551.663	368	16	4.189	134
Baujahre 1950 bis 1974						
2025	16	424.750	667	16	3.107	133
2024	16	397.640	549	16	3.244	125
2023	8	461.875	594	8	3.480	132
2022	10	500.037	400	10	4.008	127
Baujahre bis 1949						
entfällt						

Stadtteilübersicht – Doppelhaushälften (2025)

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2023	Neubau
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	546.000	573.800	632.100	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.900	4.516	4.373	---	---
	Wohnfläche in m ²	132	140	142	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	580	429	246	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	5	3	1	0
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	---	646.667	---	880.363
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	4.993	---	5.899
	Wohnfläche in m ²	---	---	127	---	148
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	256	---	263
	Anzahl Kaufverträge	1	0	3	0	6
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	0	0	0	0
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	1	0	0	0
Lintorf	Kaufpreis in Euro	393.286	---	543.333	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.926	---	4.297	---	---
	Wohnfläche in m ²	134	---	121	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	679	---	349	---	---
	Anzahl Kaufverträge	7	2	3	1	0
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	1	1	0	0
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	---	575.000	---	---	879.200
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	4.276	---	---	5.233
	Wohnfläche in m ²	---	131	---	---	134
	Grundstücksfläche in m ²	---	486	---	---	506
	Anzahl Kaufverträge	2	7	2	1	4
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	511.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.210	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	152	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	598	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	4	0	0	0

5.1.3 Preisübersichten Reihemittelhäuser

Kaufpreisdaten 2022 - 2025

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						
2025	4	635.153	182	4	4.837	131
2024	13	610.587	193	13	4.638	132
2023	5	638.122	226	5	4.728	134
2022	19	663.454	223	19	4.901	135
Baujahre 2010 bis 2023						
2025	0	---	---	---	---	---
2024	2	---	---	---	---	---
2023	3	618.000	182	3	4.715	129
2022	2	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2025	5	544.400	230	4	4.086	128
2024	6	581.594	242	6	4.198	139
2023	2	---	---	---	---	---
2022	7	568.314	194	8	4.423	128
Baujahre 1975 bis 1994						
2025	31	465.764	262	31	3.718	125
2024	36	442.757	266	36	3.457	131
2023	14	439.619	242	14	3.702	118
2022	36	496.351	255	36	4.096	123
Baujahre 1950 bis 1974						
2025	16	329.563	261	16	3.035	113
2024	9	325.889	285	9	3.054	108
2023	13	366.285	250	13	3.557	105
2022	13	404.626	237	13	3.722	110
Baujahre bis 1949						
entfällt						

Stadtteilübersicht – Reihenmittelhäuser (2025)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2023	Neubau
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	484.167	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	4.140	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	115	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	225	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	6	1	0	0
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	452.014	---	---	635.153
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.655	---	---	4.837
	Wohnfläche in m ²	---	124	---	---	131
	Grundstücksfläche in m ²	---	298	---	---	182
	Anzahl Kaufverträge	2	13	0	0	4
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	0	2	0	0	0
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	270.000	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.476	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	77	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	212	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	0	0	0
Lintorf	Anzahl Kaufverträge	1	2	1	0	0
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	396.333	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.581	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	152	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	282	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	0	0	0
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	2	1	0	0
Homberg	Kaufpreis in Euro	335.000	458.125	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.334	3.045	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	148	146	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	315	225	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	4	0	0	0

5.1.4 Preisübersichten Reihenhäuser

Kaufpreisdaten 2022 - 2025

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						
2025	1	---	---	---	---	---
2024	8	660.854	345	8	5.005	132
2023	2	---	---	---	---	---
2022	8	710.931	281	8	5.220	136
Baujahre 2010 bis 2023						
2025	1	---	---	---	---	---
2024	0	---	---	---	---	---
2023	1	---	---	---	---	---
2022	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2025	5	682.820	367	5	5.111	127
2024	2	---	---	---	---	---
2023	7	615.000	300	7	3.968	155
2022	4	633.432	286	4	5.072	125
Baujahre 1975 bis 1994						
2025	15	514.820	369	15	3.945	129
2024	18	460.927	376	18	3.638	131
2023	12	476.250	375	12	3.684	130
2022	18	544.470	318	18	4.145	133
Baujahre 1950 bis 1974						
2025	10	434.500	424	10	3.351	127
2024	12	359.117	435	12	3.337	111
2023	3	346.333	358	3	2.916	124
2022	3	391.493	385	3	3.459	121
Baujahre bis 1949						
entfällt						

Stadtteilübersicht – Reihenendhäuser (2025)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2023	Neubau
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	561.667	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.903	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	126	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	420	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	3	1	0	0
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	433.750	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.606	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	120	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	382	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	0	4	1	0	1
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	0	0	0	0	0
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	0	0	0	1
Lintorf	Anzahl Kaufverträge	1	2	1	1	0
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	1	1	1	0	0
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	513.333	505.667	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	4.047	3.903	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	119	126	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	439	420	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	3	1	0	0
Homberg	Kaufpreis in Euro	445.000	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.269	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	126	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	459	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	0	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 Korrektur in Form von lokal 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, Reihemittel- und Reihenhäuser). 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 2025 liegen insgesamt 213 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 (EFH/ZFH):	300 bis 1500 m ²
Doppelhaushälften (DHH):	200 bis 800 m ²
Reihemittelhäuser (RMH):	120 bis 400 m ²
Reihenhäuser (REH):	150 bis 800 m ²

Insgesamt waren dann noch 196 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.

Hinweis:

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

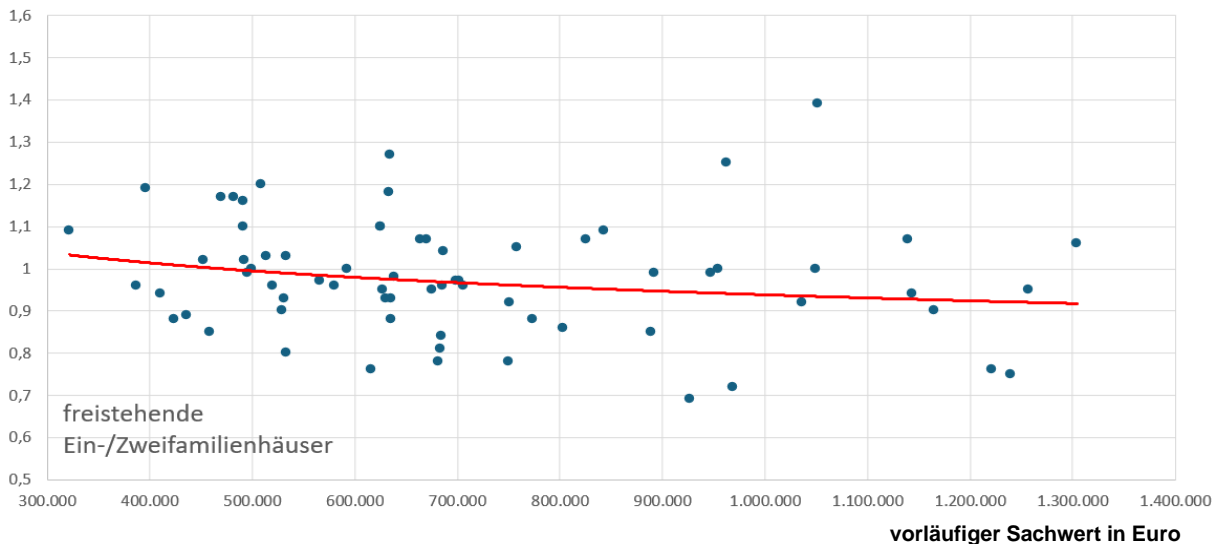
x = vorläufiger Sachwert in Euro

b = Konstante

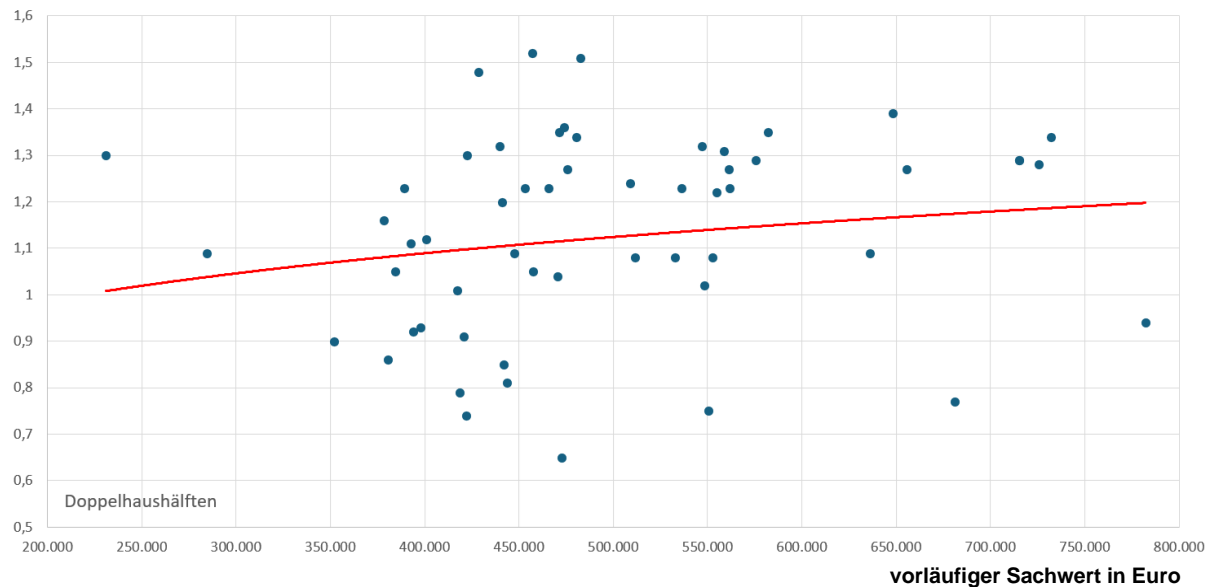
Zugunsten einer besseren Übersicht über die Streuung der Marktpreise werden in den folgenden Grafiken die ermittelten Sachwertfaktoren der Kauffälle und die ausgleichende Funktion für den jeweiligen Gebäudetyp dargestellt. Die Berechnung basiert, wie auch in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, auf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

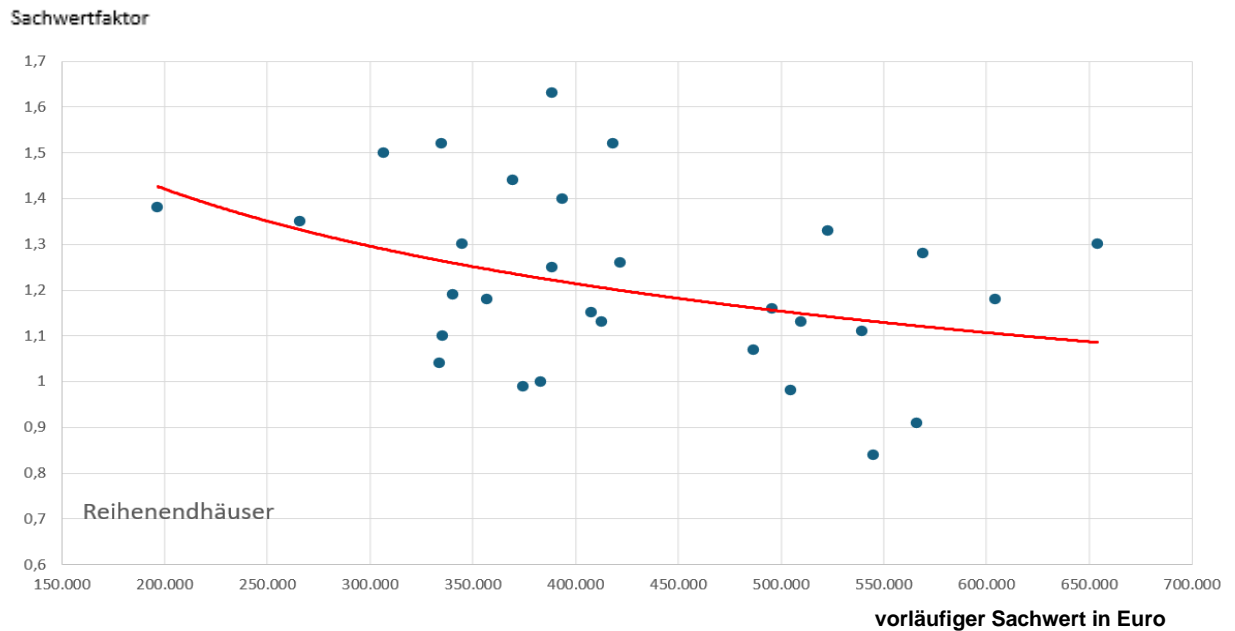
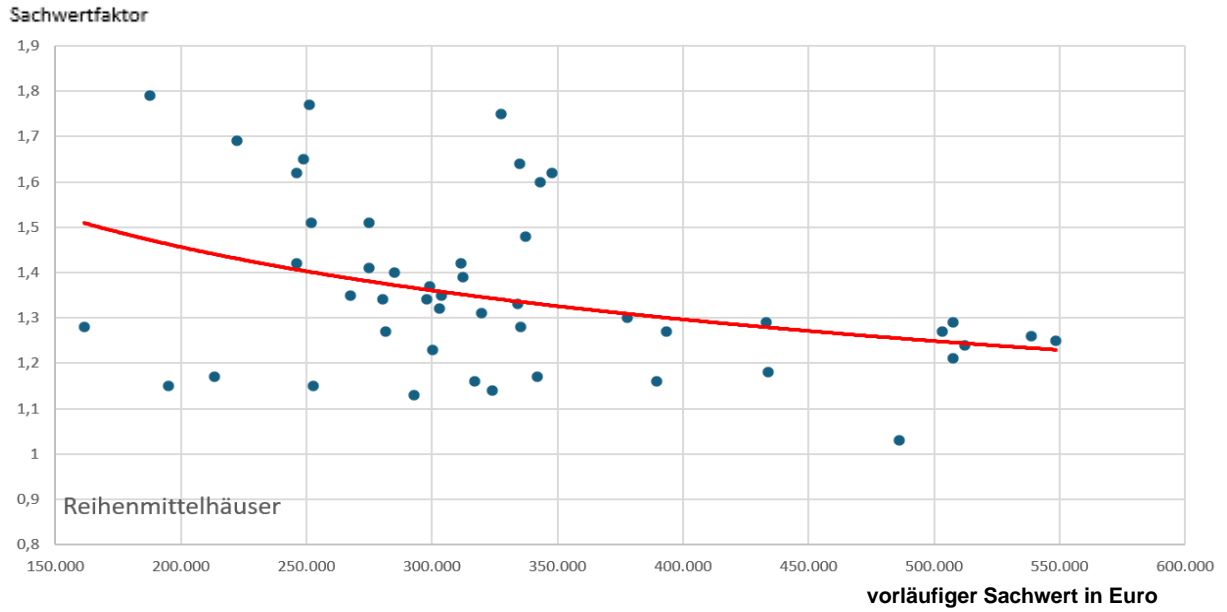
Sachwertfaktoren Beschluss zum 01.01.2026

Sachwertfaktor



Sachwertfaktor





Die jeweiligen Funktionsparameter für den Haustyp lauten:

Bezeichnung	a	b	σ	Anzahl Datensätze
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	3,0131	-0,084	0,14	70
Doppelhaushälften	0,176	0,1413	0,21	56
Reihenendhäuser	22,729	-0,227	0,19	30
Reihenmittelhäuser	11,247	-0,167	0,22	48

σ = Standardabweichung des Einzelfalles

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktoren für			
	freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
150.000	---	---	---	1,54
175.000	---	---	---	1,50
200.000	---	---	1,42	1,46
225.000	---	1,00	1,39	1,44
250.000	---	1,02	1,35	1,41
275.000	---	1,03	1,32	1,39
300.000	1,04	1,05	1,30	1,37
325.000	1,04	1,06	1,27	1,35
350.000	1,03	1,07	1,25	1,33
375.000	1,03	1,08	1,23	1,32
400.000	1,02	1,09	1,22	1,30
425.000	1,01	1,10	1,20	1,29
450.000	1,01	1,11	1,18	1,28
475.000	1,01	1,12	1,17	1,27
500.000	1,00	1,12	1,16	1,26
550.000	0,99	1,14	1,13	1,24
600.000	0,99	1,15	1,11	---
650.000	0,98	1,17	1,09	---
700.000	0,97	1,18	1,07	---
750.000	0,97	1,19	---	---
800.000	0,96	1,20	---	---
850.000	0,96	---	---	---
900.000	0,95	---	---	---
950.000	0,95	---	---	---
1.000.000	0,94	---	---	---
1.100.000	0,94	---	---	---
1.200.000	0,93	---	---	---
1.300.000	0,92	---	---	---
σ	0,14	0,21	0,19	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 01.01.2026

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 <i>3,1</i> (0,9)	65	1	169	4.162	13,02	12,9	37	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,0 <i>3,0</i> (0,9)	135	1	131	4.042	13,80	12,5	43	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 2025, 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 2022 - 2025

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						
2025	---	---	---	---	---	---
2024	---	---	---	---	---	---
2023	---	---	---	---	---	---
2022	1	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2023						
2025	---	---	---	---	---	---
2024	---	---	---	---	---	---
2023	---	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2025	---	---	---	---	---	---
2024	2	---	---	---	---	---
2023	1	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2025	5	722.600	819	5	2.682	268
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
Baujahre 1950 bis 1974						
2025	25	745.900	638	25	2.038	372
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
Baujahre bis 1949						
2025	2	---	---	---	---	---
2024	1	---	---	---	---	---
2023	---	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---

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 01.01.2026

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)	3,1 3,2 (1,3)	24	1	361	2.089	8,82	20,3	27	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 01.01.2026

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser reine Wohnnutzung und Wohnnutzung mit gewerblichem Anteil ≤ 20 %)	18,4	3,1

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 Büro- und Verwaltungsgebäude

5.3.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2022 - 2025

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						
entfällt						
Baujahre 2010 bis 2022						
2025	---	---	---	---	---	---
2024	1	---	---	---	---	---
entfällt						
Baujahre 1995 bis 2009						
2025	---	---	---	---	---	---
2024	1	---	---	---	---	---
2023	---	---	---	---	---	---
2022	3	8.333.333	6.363	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2025	1	---	---	---	---	---
2024	4	1.652.312	2.275	3	1.250	1.723
2023	1	---	---	---	---	---
2022	3	16.233.333	10.437	---	---	---
Baujahre 1950 bis 1974						
2025	--	---	---	---	---	---
2024	--	---	---	---	---	---
2023	--	---	---	---	---	---
2022	2	---	---	---	---	---
Baujahre bis 1949						
entfällt						

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 01.01.2026

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	6,4 6,5 (0,5)	6	2	1.983 <i>950 -3.350</i>	1.491 <i>855-2.940</i>	11,17 <i>7,50-18,00</i>	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 01.01.2026

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Büroimmobilien.....	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.

Anmerkung zu den Ertragsfaktoren

Im Jahr 2025 gab es keine geeigneten auswertbaren Kauffälle von Büroimmobilien. Da sich sowohl die Bodenwerte als auch Mietpreise in diesem Marktsegment von 2024 bis 2025 stabil zeigten, hat der Gutachterausschuss beschlossen auch die Ertragsfaktoren, Beschluss vom 01.01.2025, zum 01.01.2026 fortzuschreiben.

5.4 Gewerbe- und Industriegebäude

5.4.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2022 - 2025

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						
2025	9	1.706.150	4.182	3	1.058	4.829
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

In diesem Marktsegment wurden in 2025 insgesamt 9 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 2022 - 2025 folgt die Übersicht zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2025. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus dem Jahr 2025 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

2022 – 2025

Jahr	Gesamtanzahl Kauffälle	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR/m ² Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche in m ²
2025	4	4	4.949	134
2024	20	20	5.456	100
2023	5	5	5.827	101
2022	21	21	5.222	89

Im Jahr 2025 wurden Erstverkäufe von Wohnungseigentum ausschließlich in Hösel/Eggerscheidt registriert. Dort ist der durchschnittliche Kaufpreis für Erstverkäufe in Neubauten gegenüber dem Vorjahr um rd. 12% gefallen.

6.1.2 Erstverkauf aus Umwandlung

In 2025 wurden in diesem Marktsegment 2 Kaufverträge registriert. Aufgrund der geringen Zahl von auswertbaren Kauffällen in den einzelnen Baujahrsgruppen können hier aus Datenschutzgründen keine Angaben gemacht werden.

6.1.3 Weiterverkauf

2022- 2025

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 2023				
2025	6	6	4.789	103
2024	10	10	4.771	106
2023	4	4	4.715	102
2022	6	6	4.967	98
Baujahre 1995 bis 2009				
2025	29	29	3.553	76
2024	34	34	3.513	76
2023	23	23	3.628	80
2022	36	33	3.582	79
Baujahre 1975 bis 1994				
2025	74	74	2.994	79
2024	91	91	2.942	74
2023	61	61	2.934	77
2022	104	95	3.133	77
Baujahre 1950 bis 1974				
2025	154	154	2.524	71
2024	168	168	2.523	69
2023	122	122	2.516	72
2022	152	142	2.711	68
Baujahre bis 1949				
2025	---	---	---	---
2024	---	---	---	---
2023	---	---	---	---
2022	6	4	3.192	81

6.1.4 Preisübersicht nach Stadtteilen

2025

Ortsteile	Baujahresgruppen				
	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2023	Neubauten
Rat.-Mitte	2.697 ± 695 (67) [65]	3.057 ± 879 (70) [26]	3.691 ± 437 (74) [17]	---	---
Rat.-West	2.272 ± 554 (71) [41]	---	---	---	---
Rat.-Ost	---	---	---	---	---
Tiefenbroich	2.601 ± 295 (72) [16]	2.563 ± 316 (88) [5]	---	---	---
Lintorf	2.425 ± 363 (85) [18]	2.894 ± 598 (72) [17]	---	---	---
Breitscheid	---	---	3.293 ± 139 (67) [4]	---	---
Hösel/ Eggerscheidt	2.540 ± 752 (78) [10]	3.169 ± 645 (81) [14]	3.236 ± 334 (93) [5]	5.169 ± 697 (104) [3]	4.949 ± 428 (134) [4]
Homberg	2.638 ± 303 (92) [3]	2.854 ± 316 (107) [8]	---	---	---

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 selbstgenutzten 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 128 geeignete Kauffälle vor. In die Indexberechnung gehen jeweils etwa 50% Wohnungen mit gehobener Ausstattungsklasse und mittlerer Ausstattungsklasse ein.

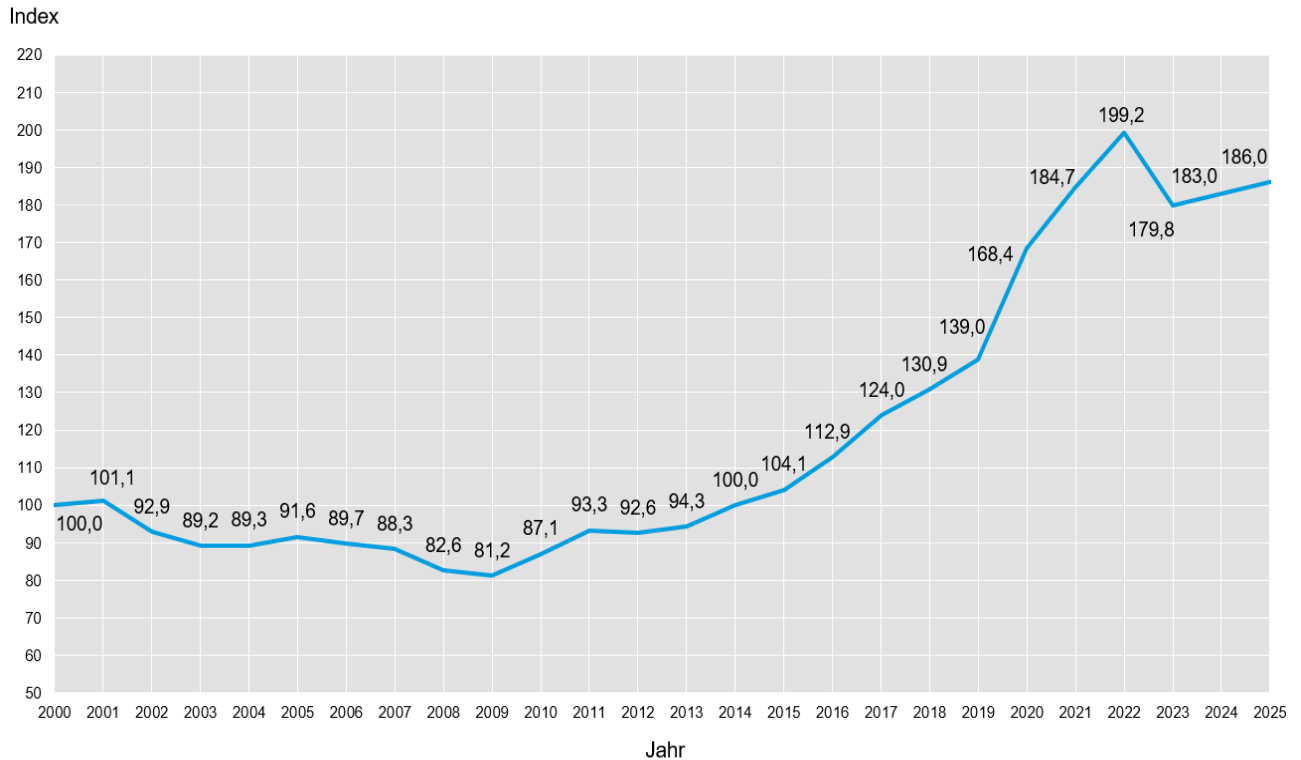
Die zur Auswertung herangezogenen geeigneten Kauffälle genügen den folgenden Bedingungen:

- Wohnfläche zwischen 50 und 100 m²
- Gebäudealter zwischen 10 und 60 Jahre (entspricht fiktives Baujahr von 1965-2015)
- 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. 1,6%

Preisindex für selbstgenutztes Wohnungseigentum, Beschluss zum 01.01.2026

(Basis 2000 = 100)



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 01.01.2026

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 1,6 (1,3)	162	1	79	2.934	9,27	19,9	36	80
Vermietete Eigentumswohnungen	2,2 1,8 (1,7)	49	1	69	2.632	9,25	20,9	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 01.01.2026

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	26,3	5,8
Vermietetes Wohnungseigentum	23,5	6,8

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 2025 wurden 53 Kauffälle über Teileigentume registriert, davon waren 15 Kaufverträge nicht zur Auswertung geeignet. 6 Kaufverträge waren Objekte mit unterschiedlichen sonstigen Nutzungen. Die verbleibenden 32 auswertbaren Kaufverträge waren ausschließlich Stellplätze unterschiedlicher Art (siehe nachfolgende Tabelle), zum Teil wurden in einem Kaufvertrag mehrere Stellplätze verkauft

6.2.1 Stellplätze

Art des Stellplatzes	Gesamtanzahl Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR	Preisspanne in EUR
freier Stellplatz/ Carport.....	7	7.240	5.500 – 9.500
Garage.....	16	15.400	8.000 – 27.500
Tiefgarage (Weiterverkauf, Ortsteil West).....	4	5.500	4.000 – 7.000
Tiefgarage (Weiterverkauf, übrige Ortsteile).....	10	16.200	12.500 – 20.000

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

6.2.2 Sonstige Nutzungen

Eine Auswertung der 6 Kaufverträge mit sonstigen Nutzungen war nicht möglich, weil die Nutzungen und die weiteren Objektmerkmale so stark differierten, dass eine klassifizierte Auswertung 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 2026

Modellbeschreibung Sachwertverfahren für bebaute Grundstücke individueller Wohnungsbau

Bodenwert	Ableitung aus dem Bodenrichtwert 01.01.2026 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 Wertermittlungstichtag	Preisindex für Wohngebäude im Bundesgebiet (Bundesbauindex), Basis 2010 = 100
Außenanlagen	Hausanschlüsse, Garage/Stellplatz, sonstige ortsübliche Anlagen (Zeitwerte - pauschale Ansätze)

7.2 Bewertungsmodell Ertragswertverfahren 2026

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 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 01.01.2024)	Mietspiegel Ratingen (Stand 01.01.2024)	tatsächliche Mieten, diese werden anhand den Mietpreisübersichten der IHK auf Plausibilität 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 bis einschließlich 2024 **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

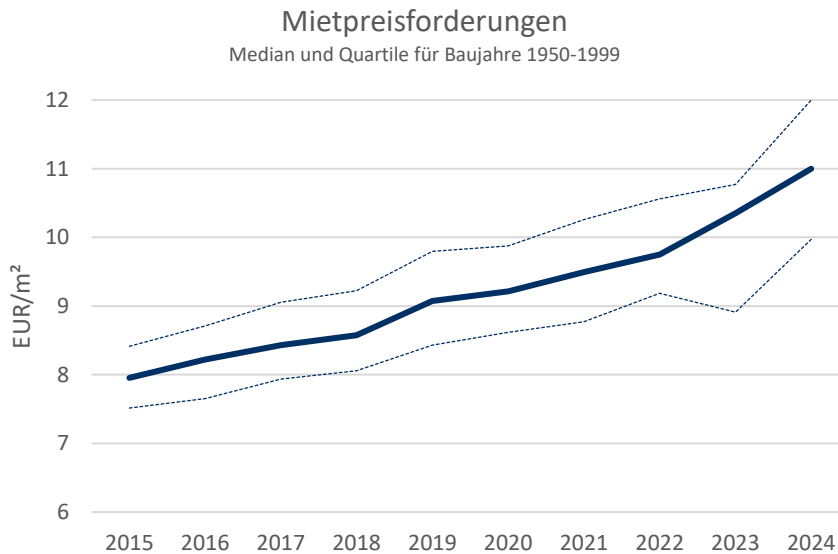
Wohnfläche im Mittel 75m² (46 bis 123 m²), überwiegend 3-Zimmer-Wohnungen

	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 2025 **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 47 Mietangebote zur Auswertung zur Verfügung, davon erwiesen sich 46 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. Für Reihenendhäuser lagen nur 2 Angebote vor, es wurden somit die Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser zusammengefasst ausgewertet.

Die Lage im Stadtgebiet war, im Gegensatz zu den vorangegangenen Jahren in 2025, auf dem Markt kein signifikantes wertbeeinflussendes Kriterium.

Durchschnittliche Mietpreisforderungen für Einfamilienhäuser 2025

Auswertungsmerkmal	freistehende EFH	DHH	RH
Miete in EUR/m ² Wfl.	14,57 ± 3,75	14,25 ± 2,10	13,70 ± 3,05
Wohnfläche in m ²	215 ± 72	149 ± 28	150 ± 37
Grundstücksfläche in m ²	990 ± 696	407 ± 167	254 ± 92
Anzahl der Angebote	13	17	16

(± bezeichnet die Standardabweichung des Einzelfalls)

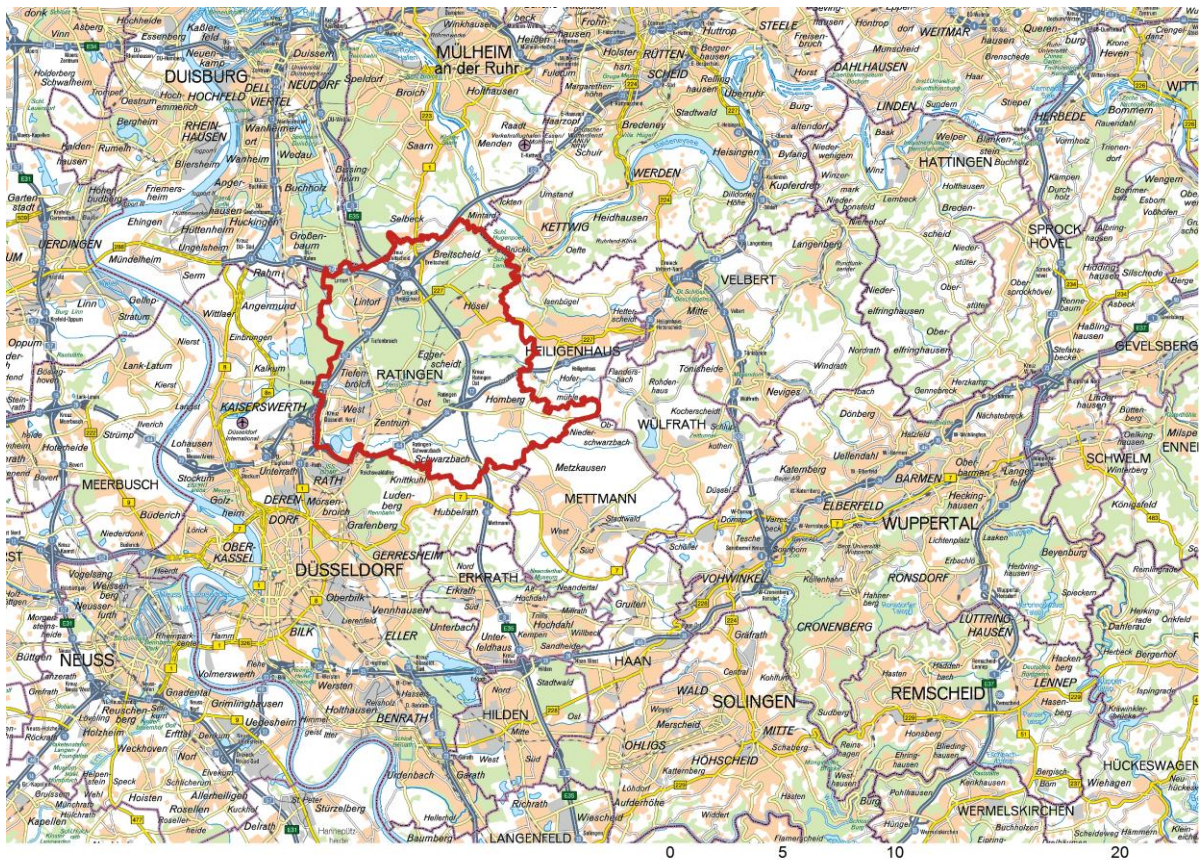
Die Angebotsmieten für Einfamilienhäuser aller Haustypen gemeinsam betrachtet stiegen somit im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um rd. 0,8%.

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: 93.550 (Stand: 31.12.2024)
 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 48.997 (Stand: 30.06.2024)
 Arbeitslosenquote: 7,7 % (Stand: 31.12.2024)

(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	2021	2022	2023	2024
Gebäude mit Wohnungen.....	18.689	18.459	18.476	18.493
davon in				
Einfamilienhäuser.....	12.394	12.376	12.381	12.390
Zweifamilienhäuser.....	2.340	2.038	2.043	2.047
Mehrfamilienhäuser.....	3.955	4.045	4.052	4.056
Anzahl der Wohnungen.....	45.693	44.934	45.017	45.082
davon öffentlich gefördert	2.538	2.571	2.538	2.519
Wohnfläche je Einwohner [m ²]....	48,8	48,4	48,4	48,1

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

Bautätigkeit

Art	2021	2022	2023	2024
Baugenehmigungen.....	62	159	81	24
Baufertigstellungen.....	60	181	45	20
Wohnungen, gesamt.....	69	324	56	14
Ein-/Zweifamilienhäuser.....	39	144	7	2

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

www.gars.nrw