



Grundstücksmarktbericht 2018
für die Stadt Ratingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

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, - 6144,- 6146
Fax 02102 / 550 - 9614
E-Mail: gaa@ratingen.de
Internet: [www. www.gars.nrw.de/ga-ratingen](http://www.gars.nrw.de/ga-ratingen)

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 28,- EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2018,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN:

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	8
2	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
3	Umsätze	11
3.1	Allgemeine Hinweise	11
3.2	Grundstücksverkehr	13
3.2.1	Unbebaute Grundstücke	15
3.2.2	Bebaute Grundstücke	16
3.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.2.4	Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Individueller Wohnungsbau	18
4.2	Geschosswohnungsbau, gemischte genutzte Baulandflächen	18
4.3	Gewerbliche Bauflächen	18
4.4	Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.5	Bodenrichtwerte	21
4.5.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte	21
4.5.2	Bodenpreisindexreihen	23
5	Bebaute Grundstücke	27
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)	28
5.1.1	Preisübersichten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	28
5.1.2	Preisübersichten Doppelhaushälften	30
5.1.3	Preisübersichten Reihenmittelhäuser	32
5.1.4	Preisübersichten Reihenendhäuser	34
5.1.5	Sachwertfaktoren	36
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	39
5.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	40
5.2.1	Preisübersicht	40
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	41
5.2.3	Rohertragsvervielfältiger	41
5.3	Büro- und Verwaltungsgebäude	42
5.3.1	Preisübersicht	42
5.3.2	Liegenschaftszinssätze	43
5.3.3	Rohertragsvervielfältiger	43
5.4	Gewerbe- und Industriegebäude	44
5.4.1	Preisübersicht	44
6	Wohnungs- und Teileigentum	45
6.1	Wohnungseigentum	45
6.1.1	Erstverkauf aus Neubau	45
6.1.2	Erstverkauf aus Umwandlung	45
6.1.3	Weiterverkauf	46
6.1.4	Preisübersicht nach Stadtteilen	47
6.1.5	Preisindex für Wohnungseigentum	48
6.1.6	Liegenschaftszinssätze	49
6.1.7	Rohertragsvervielfältiger	49

6.2	Teileigentum	50
6.2.1	Stellplätze	50
6.2.2	Sonstige Nutzungen	50
7	Modellbeschreibungen	51
7.1	Bewertungsmodell Sachwertverfahren	51
7.2	Bewertungsmodell Ertragswertverfahren	52
7.3	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsvervielfältiger	53
7.3.1	Liegenschaftszinssätze	53
7.3.2	Rohertragsvervielfältiger	54
8	Anhänge	55
8.1	Untersuchungen zur Mietstruktur	55
8.1.1	Wohnungsmieten	55
8.1.2	Mieten für Einfamilienhäuser	56
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.

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen \emptyset 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
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

1 Vorwort

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

die Preise für Wohnimmobilien sind auch im vergangenen Jahr wieder erkennbar gestiegen. Diese Entwicklung beobachten wir bereits seit einigen Jahren.

Wohnungsneubauten beispielsweise werden bis zu 4.000,- EUR je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Aber auch bei Eigenheimen waren in allen Segmenten und Baujahresgruppen Preissteigerungen zu beobachten. Gut ablesbar sind derartige Entwicklungen bei einigermaßen gleichartigen, weniger individuellen Objekten, wie z.B. Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Eine Doppelhaushälfte mittleren Alters kostete 2017 rund 420.000,- EUR und somit 100.000,- EUR mehr als noch vor drei Jahren. Reihennittelhäuser verteuerten sich in dieser Zeit um 67.000,- EUR.

Auch die Preise für Eigentumswohnungen und die Angebotsmieten für Mietwohnungen stiegen an.

Ursächlich ist im ganzen Lande der Nachfragedruck auf die zentralen Orte und Regionen. Wegen der Nähe zu Düsseldorf, mit dem Ratingen durch starke Pendlerströme verflochten ist, hat Ratingen an den Chancen der Landeshauptstadt, jedoch auch ihren Problemen teil. Die derzeitige Entwicklung auf dem Ratinger Immobilienmarkt war bereits im vergangenen Jahr in Düsseldorf sichtbar.

Unbebaute Grundstücke für den Eigenheimbau und den Geschosswohnungsbau sind kaum noch zu haben.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden die Maßnahmen in der Eisenhüttenstraße gerade abgeschlossen. Darüber hinaus sind im Stadtbild nur vereinzelte Bauvorhaben erkennbar. Für Wohnungsbau in erheblichem Umfang mangelt es an Bauflächen.

Im Gewerbeimmobilienbereich gingen nach den umsatzstarken Jahren die Umsätze hier erwartungsgemäß zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Störy
Vorsitzender

2 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO 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 Düsseldorf. 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.

3 Umsätze

3.1 Allgemeine Hinweise

Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	2014	2015	2016	2017
Gesamt.....	811	787	815	789
davon				
Kauf.....	793	766	790	767
Zwangsversteigerung.....	6	5	6	9
Tausch.....	3	0	6	4
Erbbaurechtsbestellung..	0	1	1	0
Sonstiges.....	9	15	12	9

Die Auswertung dieses Marktberichtes stützt sich auf die Kaufverträge, die im Zeitraum 01.12.2016 bis 30.11.2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind, mit Ausnahme der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke (Auswertezeitraum: 01.01.2017 – 31.12.2017).

In der Struktur unterscheidet sich der aktuelle Markt kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge hat leicht um rd. 3% abgenommen.

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht werden jedoch ausschließlich Eigentumsübergänge durch Kauf ausgewertet.

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, gilt er als nicht geeignet und wird nicht in die weiteren Auswertungen einbezogen. In den jeweiligen Abschnitten finden Sie einen entsprechenden Hinweis darüber, welche Art von Kaufverträgen den Statistiken zugrunde liegt.

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

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

Die Auswertungen in den Teilmärkten findet in Baujahresgruppen statt. Die Zuordnung eines Objektes in eine Baujahresgruppe erfolgt unter Berücksichtigung des *fiktiven* Baujahres. Der Grund dafür ist, dass eine Sanierung oder Modernisierung eines Bauobjektes in der Regel eine, zum Teil deutliche, Nutzungsverlängerung zur Folge hat. Zusätzlich verändert sich damit auch der technische Ausstattungsstandard des Gebäudes. Um die Vergleichbarkeit von Objekten sicherzustellen, wird diesen Gebäuden ein neues (fiktives) Baujahr zugeordnet.

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.

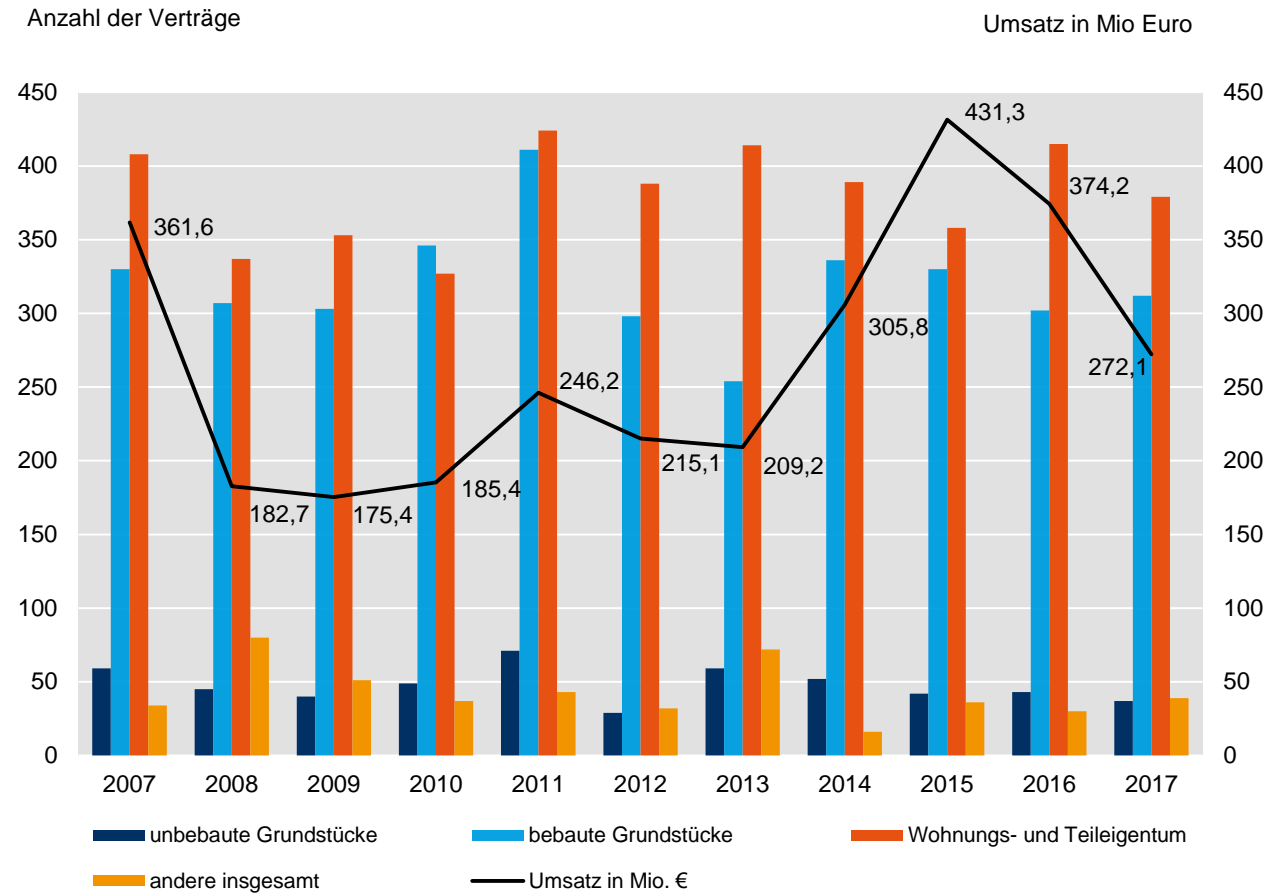
3.2 Grundstückverkehr

Um einen Einblick in den Ratinger Grundstücksmarkt von 2017 zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Vertragsarten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Kaufverträge 2017

Teilmarkt	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Gesamt	767	81,4	272,1
Vorjahr	790	81,9	374,2
davon			
Unbebaute Grundstücke	37	3,1	7,1
Individueller Wohnungsbau	14	0,9	3,3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	5	0,3	1,3
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	---	---	---
Gewerbe / Industrie	4	1,5	2,2
Werdendes Bauland / Rohbauland....	2	0,1	0,1
Arrondierungsflächen	12	0,3	0,2
Bebaute Grundstücke	312	36,8	192,9
Individueller Wohnungsbau	264	17,0	113,8
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	18	1,7	12,5
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	7	2,5	32,2
Gewerbe / Industrie	6	4,3	15,1
Sonstige bauliche Nutzung	17	11,3	19,3
Wohnungs- / Teileigentum	379		64,9
Wohnungseigentum	345		60,4
Teileigentum	34		4,5
Land- / Forstwirtschaft	18	41,1	2,5
landwirtschaftliche Nutzungen	9	29,9	2,0
forstwirtschaftliche Nutzung	2	1,0	0,1
Sonstige Nutzungen (LF)	7	10,2	0,4
Erbbaurechte	21	0,4	4,7
Erbbaurechte, unbebaut.....	---	---	---
Erbbaurechte, bebaut.....	10	0,4	3,2
Wohnungserbbaurechte	11	---	1,5

Anzahl der Verträge und Umsatz (2007-2017)



Auffällig für das Jahr 2017 ist, dass die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge insgesamt um rd. 3% leicht abnahm, gleichzeitig aber der Gesamtumsatz deutlich um rd. 27% gesunken ist. Der Grund hierfür liegt bei den Kaufverträgen für hochwertige gewerbliche Immobilien, sowohl bebaut als auch unbebaut. Im Jahr 2015 wurde in diesem Marktsegment insgesamt ein Gesamtumsatz von rd. 221 Mio. EUR, in 2016 ein Gesamtumsatz von noch rd. 146 Mio. EUR registriert. In 2017 ist der Umsatz in diesem Marktsegment auf rd. 47 Mio. EUR gesunken.

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

	2014	2015	2016	2017
Anzahl Verträge, Gesamt	42	42	43	37
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	24	28	29	14
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	3	4	8	5
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	1	6	0	0
Gewerbe- und Industrieflächen	8	2	1	4
Werdendes Bauland / Rohbauland	0	0	0	2
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	6	2	5	12
Flächenumsatz, Gesamt [ha]	8,3	8,0	4,7	3,1
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	2,5	2,6	3,6	0,9
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	2,4	0,3	0,9	0,3
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	0,0	4,4	0,0	0,0
Gewerbe- und Industrieflächen	2,8	0,5	0,1	1,5
Werdendes Bauland / Rohbauland	0,0	0,0	0,0	0,1
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,6	0,2	0,1	0,3
Geldumsatz, Gesamt [Mio. Euro]	20,1	39,9	15,0	7,1
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	7,8	9,2	10,8	3,3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	6,6	1,4	4,0	1,3
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	0,0	28,1	0,0	0,0
Gewerbe- und Industrieflächen	4,5	1,0	0,1	2,2
Werdendes Bauland / Rohbauland	0,0	0,0	0,0	0,1
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	1,2	0,2	0,1	0,2

3.2.2 Bebaute Grundstücke

	2014	2015	2016	2017
Anzahl Verträge	336	330	302	312
davon				
Individueller Wohnungsbau	292	259	254	264
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	19	24	23	18
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	4	12	10	7
Gewerbe- und Industriegebäude	9	20	5	6
Sonstige	12	15	10	17
Flächenumsatz [ha]	30,0	62,3	54,6	36,8
davon				
Individueller Wohnungsbau	18,3	26,1	34,9	17,0
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	2,0	4,4	3,4	1,7
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	1,2	8,8	6,6	2,5
Gewerbe- und Industriegebäude	7,9	18,4	7,3	4,3
Sonstige	0,6	4,6	2,4	11,3
Geldumsatz [Mio. Euro]	228,8	340,0	290,7	192,9
davon				
Individueller Wohnungsbau	116,0	103,2	106,6	113,8
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	22,7	23,7	34,1	12,5
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	56,6	101,6	103,5	32,2
Gewerbe- und Industriegebäude	27,1	90,4	43,3	15,1
Sonstige	6,4	21,1	3,2	19,3

3.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017
Anzahl Verträge	389	358	415	379
davon				
Wohnungseigentum	350	324	387	345
Teileigentum	39	34	28	34
Geldumsatz [Mio. Euro]	52,6	47,6	65,0	64,9
davon				
Wohnungseigentum	52,1	45,3	63,9	60,4
Teileigentum	0,5	2,3	1,1	4,5

3.2.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2014	2015	2016	2017
Anzahl Verträge	10	10	5	18
davon				
Ackerland	3	1	1	6
Grünland	0	2	2	3
Wald	1	3	0	2
Sonstige	6	4	2	7
Flächenumsatz [ha]	24,2	6,5	18,0	41,1
davon				
Ackerland	21,5	0,3	2,3	29,8
Grünland	0	1,4	0,7	0,1
Wald	0,2	2,3	0	1,0
Sonstige	2,5	2,5	15,0	10,2
Geldumsatz [Mio. Euro]	1,2	0,8	0,6	2,5
davon				
Ackerland	1,0	0,1	0,2	1,9
Grünland	0	0,1	0,1	0,1
Wald	0	0,1	0	0,1
Sonstige	0,2	0,5	0,3	0,4

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung der 14 eingegangenen Kaufverträge zeigt eine weitere Steigerung der Bodenpreise im gesamten Stadtgebiet Ratingen. Dabei zeigte sich unterschiedliche Steigerungen in den Stadtteilen. Im Stadtteil Ratingen-Mitte/-Süd waren mit rd. 50,- EUR/m² die höchsten Preissteigerungen erkennbar, gefolgt von den Stadtteilen Ratingen-Ost und Lintorf mit rd. 30,- EUR/m². In den übrigen Stadtteilen wurden hingegen nur leichte Preissteigerungen in Höhe von rd. 10,- EUR/m² registriert.

4.2 Geschosswohnungsbau, gemischte genutzte Baulandflächen

Die Auswertungen der Kaufpreise in diesem Marktsegment zeigten weitere Preissteigerungen der Bodenpreise für Bauflächen im Geschosswohnungsbau und bei Flächen für Mehrfamilienhäuser und Häuser mit gemischten Nutzflächen. Je nach Lagequalität in den Stadtteilen betrugen diese zwischen 20,- EUR/m² bis 40,- EUR/m².

4.3 Gewerbliche Bauflächen

In 2017 wurden 4 Kaufverträge von unbebauten gewerblichen Bauflächen registriert. Die erzielten Kaufpreise entsprachen dem örtlichen Preisniveau des Jahres 2016.

4.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Zahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist seit Jahren gering. Im Vergleich zu den Vorjahren stieg die Anzahl der Verkäufe in 2017 deutlich.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Ergebnisse der Auswertung geeigneter Kauffälle der vergangenen 5 Jahre (2013 bis 2017) dar:

Durchschnittspreise Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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	10	107	5,83	5,16	2,61 – 8,72
Grünland	4	17	2,34	2,48	1,38 – 3,27
Wald	4	3	1,05	0,84	0,73 – 1,60

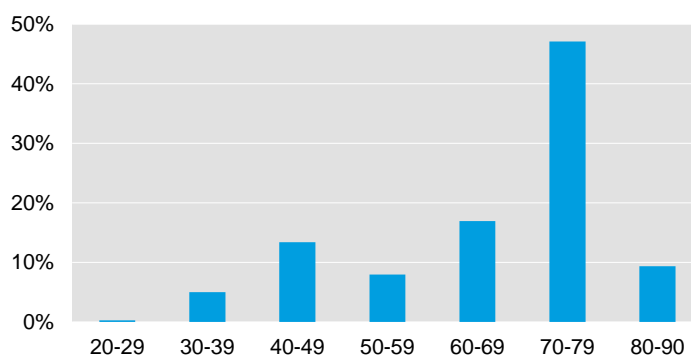
*) Der mittlere Preis wurde ermittelt auf Basis nach Fläche gewichteter Kaufpreise.

Verkäufe großer Flächen wurden höher gewichtet.

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

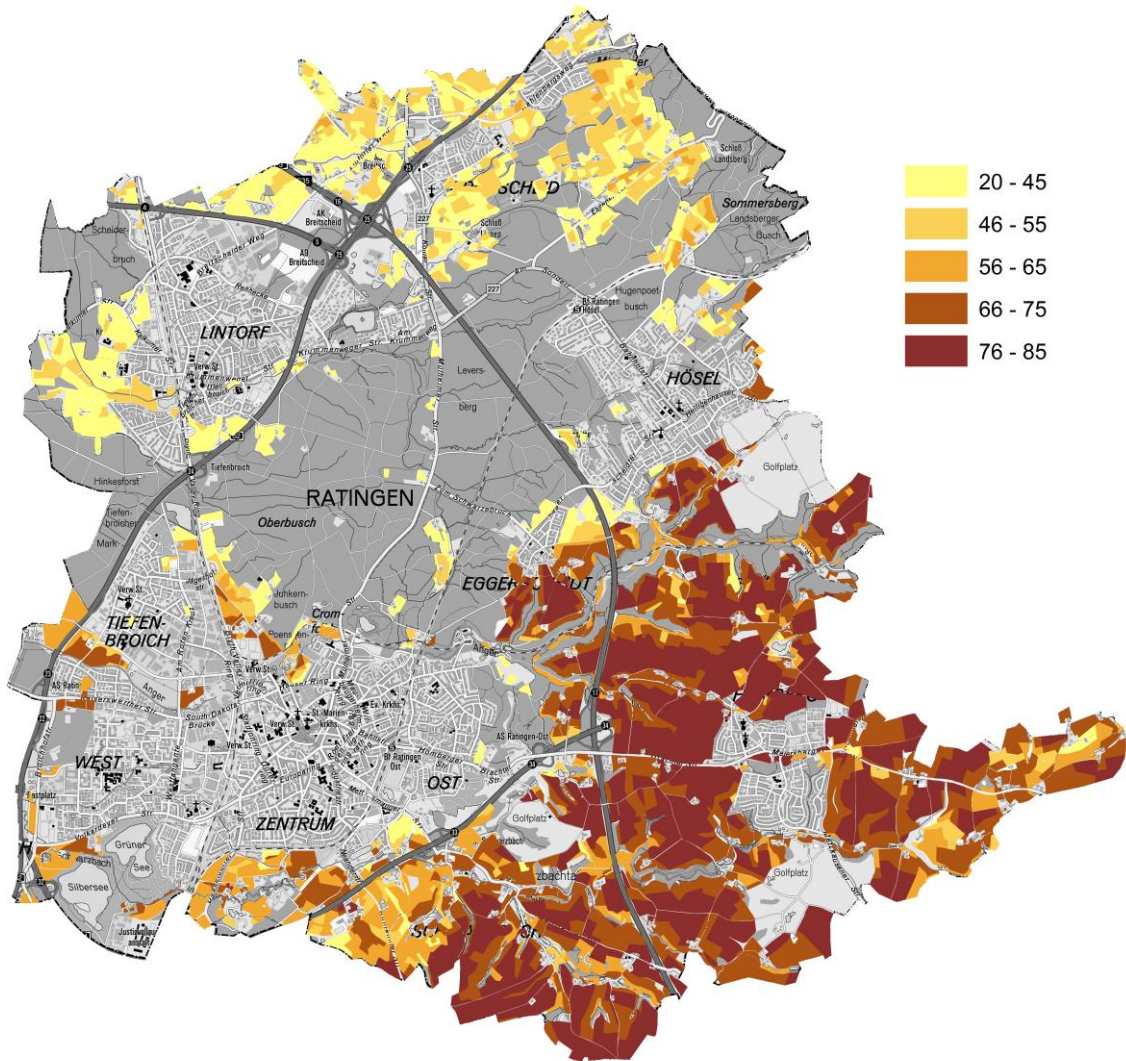
Eine Auswertung der Klassifizierung des Liegenschaftskatasters ergab folgende Verteilung der Ackerqualitäten in Ratingen.

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 Baugesetzbuch 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 01.01.2018, getrennt nach Lagearten (gemäß §13 GAVO NRW).

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.....	505,-	445,-	355,-
Wohnbauflächen, 3- und mehrgeschossig.....	495,-	465,-	---
Gewerbliche Bauflächen.....	225,-	160,-	120,-
*Gewerbliche Bauflächen, Büronutzung.....	650,-	295,-	---
	ohne Lagequalifizierung in Euro/m ²		
Gemischte Nutzung (Lage innerhalb der Ringe).....	610,-		
Gemischte Nutzung, sonstige Lagen.....	545,-		
Kerngebiet (Ratinger Fußgängerzone).....	860,-		
Wohnbauflächen im Außenbereich.....	85,-		
Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	6,-		

Die Bodenrichtwerte können online unter BORISplus.NRW (www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

Beispiel für eine Bodenrichtwertdarstellung:

$$\frac{375}{W \text{ II (RH) / 30}}$$

- 375: Bodenrichtwert in EUR/m²
- W II (RH): Zahl der Geschosse und Art der baulichen Nutzung,
hier: 2-geschossige Wohnbebauung, RH = Reihenhausgrundstück)
- 30: zonentypische Grundstückstiefe bei Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus
(Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus werden bis zur ausgewiesenen Grundstückstiefe zu 100% angesetzt. Anpassungen erfolgen sachverständig für ungünstigere oder günstigere Grundstücksbeschaffenheit im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone (z.B. Zuschnitt, Hang- oder Ecklage).
Flächen, die über die ausgewiesene Grundstückstiefe hinausgehen (z.B. übergroße Gartenflächen), werden überwiegend mit 20% – 30% des Baulandwertes, je nach Nutzwert für die Hauptfläche, berücksichtigt.

Dezimalzahlen im Nenner bezeichnen die lagetypische Geschossflächenzahl in der betreffenden Bodenrichtwertzone (GFZ) gem. § 20 BauNVO 1977.

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

4.5.2 Bodenpreisindexreihen

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

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

Individueller Wohnungsbau mit ein- und zweigeschossiger Bauweise

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

Gewerbe

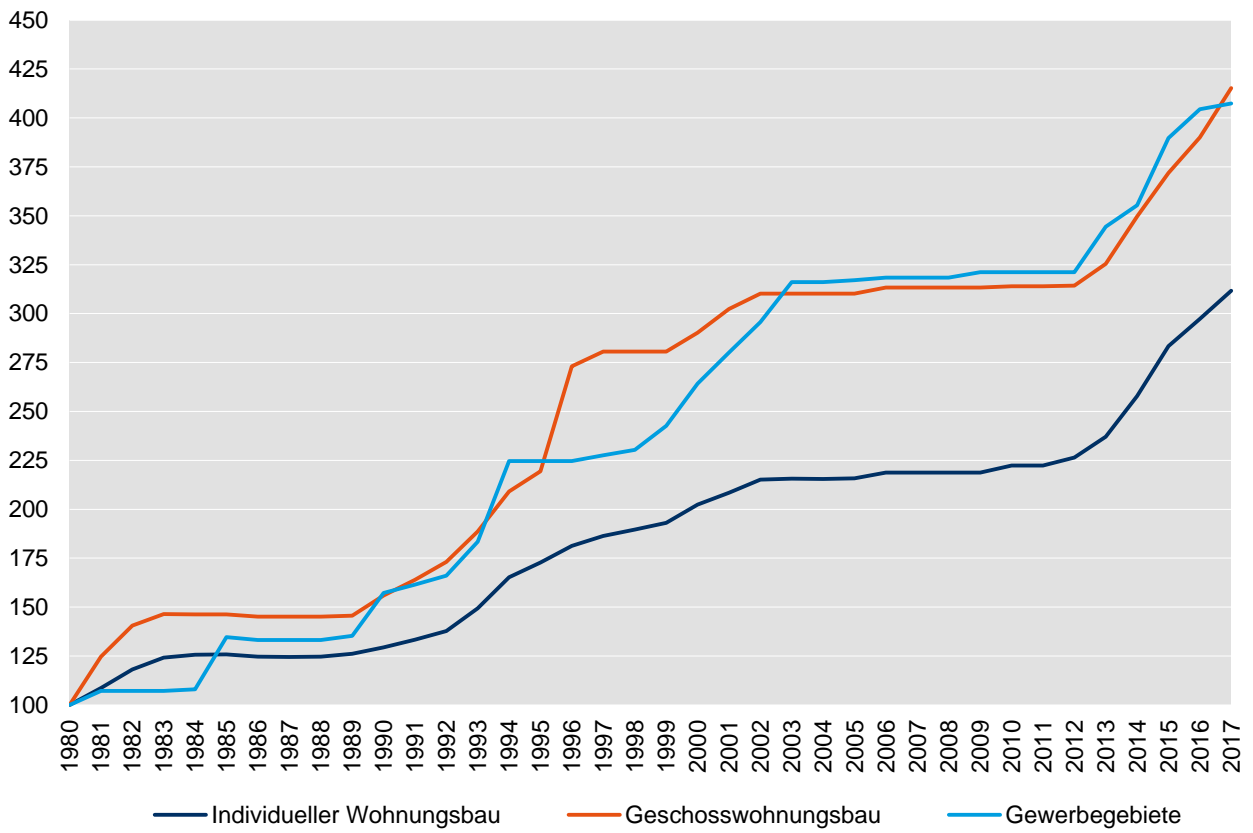
Jahr	Gewerbe, Ortsteil Ratingen	Gewerbe, andere Ortsteile	Bürogewerbe, Ratingen
1980	100,0	100,0	100,0
1981	106,3	115,3	100,0
1982	106,3	115,3	100,0
1983	106,3	115,3	100,0
1984	108,5	115,3	100,0
1985	113,0	119,5	171,4
1986	113,0	115,3	171,4
1987	113,0	115,3	171,4
1988	113,0	115,3	171,4
1989	119,2	115,3	171,4
1990	154,5	131,6	185,7
1991	159,7	139,2	185,7
1992	161,4	151,1	185,7
1993	175,1	160,8	214,3
1994	202,6	185,8	285,7
1995	202,6	185,8	285,7
1996	202,6	185,8	285,7
1997	211,2	185,8	285,7
1998	211,2	194,2	285,7
1999	228,3	213,7	285,7
2000	255,4	251,8	285,7
2001	264,4	268,7	307,3
2002	281,2	284,4	321,3
2003	314,8	284,4	349,3
2004	314,8	284,4	349,3
2005	314,8	278,2	358,1
2006	319,0	278,2	358,1
2007	319,0	278,2	358,1
2008	319,0	278,2	358,1
2009	319,0	286,5	358,1
2010	319,0	286,5	358,1
2011	319,0	286,5	358,1
2012	319,0	286,5	358,1
2013	327,4	298,8	406,7
2014	333,7	298,8	439,9
2015	352,6	321,5	495,1
2016	352,6	321,5	539,4
2017	352,6	321,5	548,2

Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe
 Stadt Ratingen – Gesamtübersicht

Jahr	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbe
1980	100,0	100,0	100,0
1981	108,7	124,7	107,2
1982	118,1	140,6	107,2
1983	124,2	146,5	107,2
1984	125,7	146,2	107,9
1985	125,9	146,2	134,6
1986	124,7	145,2	133,2
1987	124,5	145,2	133,2
1988	124,8	145,2	133,2
1989	126,2	145,7	135,3
1990	129,4	155,9	157,3
1991	133,4	164,0	161,5
1992	137,7	173,1	166,1
1993	149,5	188,7	183,4
1994	165,2	209,1	224,7
1995	172,8	219,4	224,7
1996	181,2	273,1	224,7
1997	186,3	280,6	227,6
1998	189,6	280,6	230,4
1999	193,1	280,6	242,6
2000	202,4	290,3	264,3
2001	208,4	302,3	280,1
2002	215,2	310,2	295,7
2003	215,6	310,2	316,2
2004	215,4	310,2	316,2
2005	215,8	310,2	317,0
2006	218,7	313,4	318,4
2007	218,7	313,4	318,4
2008	218,7	313,4	318,4
2009	218,7	313,4	321,2
2010	222,3	314,0	321,2
2011	222,3	314,0	321,2
2012	226,7	314,3	321,2
2013	237,1	325,4	344,3
2014	258,4	349,4	355,4
2015	283,4	371,9	389,7
2016	297,2	390,0	404,5
2017	311,7	415,2	407,4

Gesamtindex Ratingen

Indexreihen für Wohnen und Gewerbe; gesamtes Stadtgebiet



5 Bebaute Grundstücke

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

Im Anschluss an die Tabellen mit den Werten für das gesamte Stadtgebiet Ratingen für die Jahre 2014 – 2017 folgen jeweils die Übersichten zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2017. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2017 ausgewertet.

Als Neubauten werden die Gebäude erfasst und ausgewertet, die im Jahr des Verkaufes oder im jeweils vorangegangenen Jahr erstellt wurde.

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

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:	250 bis 700 m ²
Reihenmittelhäuser:	150 bis 400 m ²
Reihenendhäuser:	250 bis 700 m ²

5.1.1 Preisübersichten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Kaufpreisdaten 2014 - 2017

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						
-						
Baujahre 2010 - 2015						
-						
Baujahre 1995 - 2009						
2017	9	797.849	858	9	3.159	269
2016	5	557.500	612	5	3.615	151
2015	5	587.020	686	5	3.268	170
2014	6	765.033	783	5	3.155	246
Baujahre 1975 bis 1994						
2017	25	669.668	742	25	3.252	206
2016	18	553.950	713	15	2.762	186
2015	26	509.630	716	25	2.882	176
2014	24	524.074	615	23	2.558	177
Baujahre 1950 bis 1974						
2017	38	436.288	742	38	2.770	161
2016	35	398.654	640	29	2.569	148
2015	38	343.700	759	27	2.243	156
2014	25	342.607	725	22	2.675	136

Baujahre bis 1949

-

Stadtteilübersicht – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2017)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2015
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	376.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.038	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	131	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	526	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	2	---	---
Rat.-West	Anzahl Kaufverträge	---	---	1	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	---	606.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.282	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	193	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	691	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	---	---
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	275.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.271	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	122	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	635	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	1	1	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	437.000	638.000	971.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.690	3.345	2.560	---
	Wohnfläche in m ²	170	187	412	---
	Grundstücksfläche in m ²	708	655	1.353	---
	Anzahl Kaufverträge	12	4	3	---
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	484.000	384.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.539	2.074	---	---
	Wohnfläche in m ²	189	190	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	922	604	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	3	---	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	516.000	800.000	868.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.023	3.583	3.957	---
	Wohnfläche in m ²	183	227	215	---
	Grundstücksfläche in m ²	833	860	708	---
	Anzahl Kaufverträge	11	10	4	---
Homberg	Anzahl Kaufverträge	---	2	---	---

5.1.2 Preisübersichten Doppelhaushälften

Kaufpreisdaten 2014 - 2017

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						
2017	4	473.962	484	4	3.380	141
2016	3	433.010	481	3	3.039	145
2015	1	---	---	---	---	---
2014	18	381.644	335	18	2.712	141
Baujahre 2010 bis 2015						
2017	2	---	---	---	---	---
2016	6	477.575	267	4	3.218	148

Baujahre 1995 bis 2009						
2017	9	469.000	335	9	3.612	130
2016	19	412.857	303	17	3.101	134
2015	21	408.851	324	21	3.046	137
2014	20	385.155	346	20	2.993	133
Baujahre 1975 bis 1994						
2017	17	421.735	386	17	2.855	146
2016	19	392.005	410	15	2.778	142
2015	16	356.312	372	15	2.606	141
2014	15	324.875	361	14	2.209	146
Baujahre 1950 bis 1974						
2017	14	296.000	571	14	2.393	123
2016	17	232.943	353	9	2.266	102
2015	14	262.012	457	12	2.068	118
2014	14	241.222	504	10	2.338	110
Baujahre bis 1949						
2017	1	---	---	---	---	---
2016	2	---	---	---	---	---
2015	6	365.300	524	0	---	---
2014	1	---	---	---	---	---

Stadtteilübersicht – Doppelhaushälften (2017)

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2015
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	509.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.402	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	159	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	362	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	3	1	---
Rat.-West	Anzahl Kaufverträge	---	---	---	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	331.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.328	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	143	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	460	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	1	---
Tiefenbroich	Anzahl Kaufverträge	2	---	---	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	---	---	---	444.000
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	3.323
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	134
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	289
	Anzahl Kaufverträge	2	1	1	3
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	1	3	1	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	334.000	485.000	485.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.763	2.819	3.746	---
	Wohnfläche in m ²	121	190	129	---
	Grundstücksfläche in m ²	363	496	384	---
	Anzahl Kaufverträge	3	6	3	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	288.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.508	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	116	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	473	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	3	1	---

5.1.3 Preisübersichten Reihemittelhäuser

Kaufpreisdaten 2014 - 2017

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						
2017	1	---	---	---	---	---
2016	8	342.085	227	8	2.647	129
2015	0	---	---	---	---	---
2014	1	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2015						
2017	0	---	---	---	---	---
2016	2	---	---	---	---	---
-						
Baujahre 1995 bis 2009						
2017	10	377.386	230	10	2.825	135
2016	7	331.400	203	5	2.457	137
2015	6	319.308	291	6	2.482	130
2014	12	298.293	186	12	2.220	135
Baujahre 1975 bis 1994						
2017	29	325.995	231	29	2.653	120
2016	28	321.010	229	25	2.512	174
2015	28	286.638	210	27	2.286	127
2014	19	258.946	209	19	2.161	123
Baujahre 1950 bis 1974						
2017	16	273.202	250	16	2.270	117
2016	11	222.004	251	10	2.327	102
2015	13	216.329	275	13	1.914	109
2014	18	226.069	254	15	2.049	115
Baujahre bis 1949						

Stadtteilübersicht – Reihemittelhäuser (2017)

nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2015
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	---	424.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	2.221	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	223	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	211	---
	Anzahl Kaufverträge	---	2	4	---
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	318.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.737	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	117	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	266	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	12	1	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	---	311.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.249	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	156	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	212	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	4	---	---
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	217.000	335.000	331.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.030	2.401	2.878	---
	Wohnfläche in m ²	110	142	115	---
	Grundstücksfläche in m ²	207	271	183	---
	Anzahl Kaufverträge	4	4	3	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	---	---	355.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	2.882	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	124	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	182	---
	Anzahl Kaufverträge	2	1	3	---
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	306.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.523	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	121	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	297	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	1	---	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	338.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.583	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	135	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	309	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	1	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	254.000	348.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.031	2.627	---	---
	Wohnfläche in m ²	125	134	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	236	243	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	3	---	---

5.1.4 Preisübersichten Reihenhäuser

Kaufpreisdaten 2014 - 2017

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						
2017	0	---	---	---	---	---
2016	4	370.698	291	4	3.005	124
2015	2	---	---	---	---	---
2014	1	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2015						

Baujahre 1995 bis 2009						
2017	7	406.609	281	7	3.122	131
2016	8	351.137	369	8	2.655	140
2015	2	---	---	---	---	---
2014	9	318.286	293	9	2.490	142
Baujahre 1975 bis 1994						
2017	11	384.782	364	11	2.814	144
2016	11	323.533	311	11	2.516	141
2015	16	319.882	377	15	2.298	128
2014	17	307.479	324	16	2.285	131
Baujahre 1950 bis 1974						
2017	9	275.643	406	9	2.480	101
2016	5	321.875	428	5	2.353	121
2015	7	272.406	457	6	2.072	128
2014	11	276.497	375	11	2.355	117
Baujahre bis 1949						

Stadtteilübersicht – Reihenendhäuser (2017)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2015
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	283.000	327.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.340	2.555	---	---
	Wohnfläche in m ²	85	128	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	536	395	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	3	1	---
Rat.-West	Anzahl Kaufverträge	1	1	1	---
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	1	1	2	---
Tiefenbroich	Anzahl Kaufverträge	---	---	---	---
Lintorf	Anzahl Kaufverträge	2	2	1	---
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	---	---	---	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	342.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.483	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	138	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	308	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	---	1	---
Homberg	Anzahl Kaufverträge	---	2	---	---

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, Reihemittel- 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.

Im Berichtsjahr liegen insgesamt 229 geeignete Kauffälle vor. Diese Kauffälle geben folgenden Wertebereichen vor:

vorläufiger Sachwert: 150.000 EUR bis 1.400.000 EUR

Grundstücksgrößen

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH):	300 bis 1500 m ²
Doppelhaushälften (DHH):	200 bis 700 m ²
Reihemittelhäuser (RMH):	120 bis 400 m ²
Reihenendhäuser (REH):	150 bis 500 m ²

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.

Die Funktion hat die Form:

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

mit

k = Sachwertfaktor

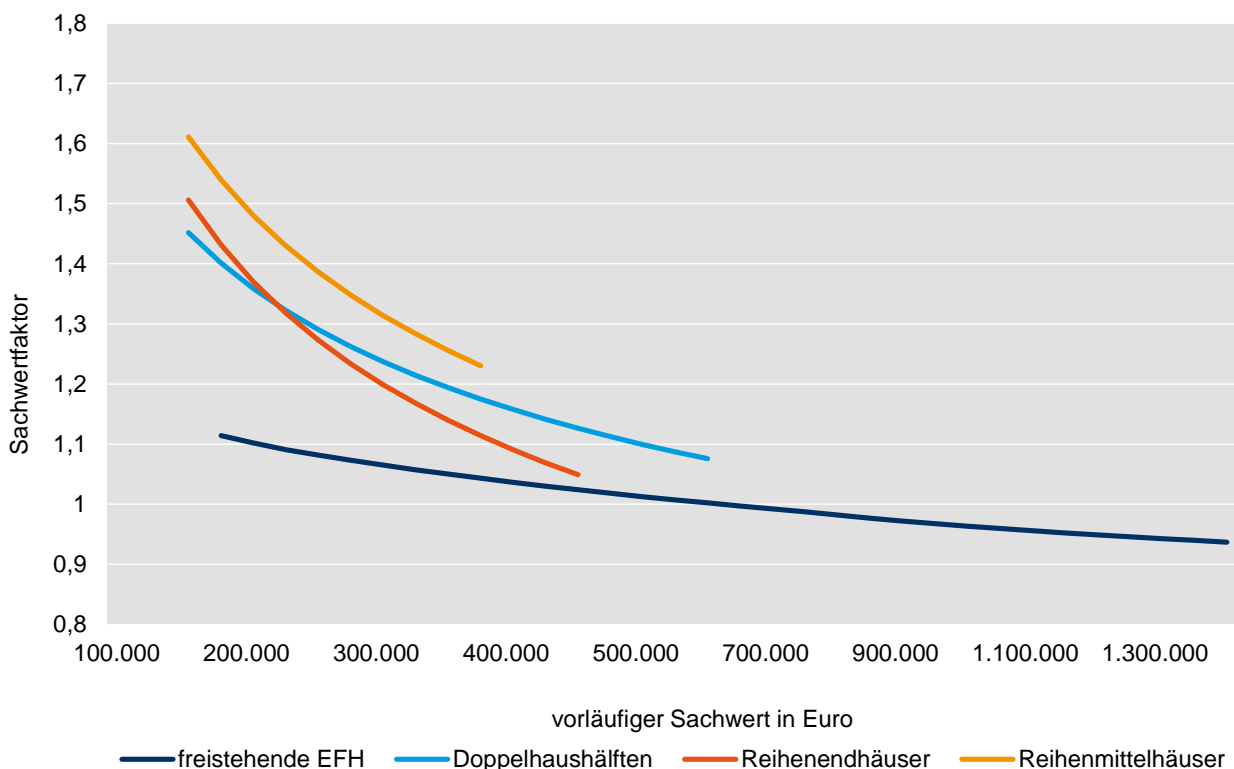
a = Konstante

b = Konstante

x = vorläufiger Sachwert in Euro

Zugunsten einer besseren Übersicht werden in der folgenden Grafik nicht die einzelnen Datenpaare, sondern lediglich die ausgleichende Funktion für jeden Gebäudetyp dargestellt.

Sachwertfaktoren 2018 Basis SW-RL 2012



Die jeweiligen Funktionsparameter lauten:

Bezeichnung	a	b	σ	Anzahl Datensätze
Freist. Ein-, Zweifamilienhäuser	3,0342	-0,083	0,17	72
Doppelhaushälften	22,783	-0,231	0,24	58
Reihendhäuser	75,985	-0,329	0,21	34
Reihemittelhäuser	53,555	-0,294	0,22	65

σ = Standardabweichung des Einzelfalles

Zur vereinfachten Handhabung werden in der nachfolgenden Tabelle einige mit Hilfe der oben genannten 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.

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor			
	freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
150.000	---	1,45	1,51	1,61
175.000	---	1,40	1,43	1,54
200.000	1,10	1,36	1,37	1,48
225.000	1,09	1,32	1,32	1,43
250.000	1,08	1,29	1,27	1,39
275.000	1,07	1,26	1,23	1,35
300.000	1,07	1,24	1,20	1,31
325.000	1,06	1,21	1,17	1,28
350.000	1,05	1,19	1,14	1,26
375.000	1,04	1,17	1,11	1,23
400.000	1,04	1,16	1,09	---
425.000	1,03	1,14	1,07	---
450.000	1,02	1,13	1,05	---
475.000	1,02	1,11	---	---
500.000	1,01	1,10	---	---
550.000	1,01	1,09	---	---
600.000	1,00	1,08	---	---
650.000	1,00	---	---	---
700.000	0,99	---	---	---
750.000	0,99	---	---	---
800.000	0,98	---	---	---
850.000	0,98	---	---	---
900.000	0,97	---	---	---
950.000	0,97	---	---	---
1.000.000	0,96	---	---	---
1.100.000	0,96	---	---	---
1.200.000	0,95	---	---	---
1.300.000	0,94	---	---	---
1.400.000	0,94	---	---	---
σ	0,17	0,24	0,21	0,22

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

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
Einfamilienhäuser, freistehend	3,2 3,2 (0,9)	71	1	193	2.989	9,90	14	39	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,5 3,5 (0,5)	149	1	134	2.740	10,10	15	48	80

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

5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2014 - 2017

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						
2017	0	---	---	---	---	---
2016	1	---	---	---	---	---

Baujahre 2010 bis 2015						
2017	0	---	---	---	---	---
2016	1	---	---	---	---	---

Baujahre 1995 bis 2009						
2017	0	---	---	---	---	---
2016	1	---	---	---	---	---
2015	1	---	---	---	---	---
2014	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2017	3	648.000	1.108	3	1.862	326
2016	1	---	---	---	---	---
2015	2	---	---	---	---	---
2014	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1950 bis 1974						
2017	8	695.000	811	7	1.774	388
2016	14	529.721	726	9	1.623	367
2015	9	499.750	514	4	1.310	138
2014	13	438.583	472	9	1.774	315
Baujahre bis 1949						
2017	1	---	---	---	---	---
2016	4	296.250	516	---	---	---
2015	3	329.890	652	---	---	---
2014	2	---	---	---	---	---

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

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)	3,7 3,6 (0,5)	17	1	382	1.888	8,68	19	37	80

*) Mittelwert mit 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 Liegenschaftszinssätze für die Stadt Ratingen beschlossen:

Rohertragsvervielfältiger

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser reine Wohnnutzung und Wohnnutzung mit gewerblichem Anteil ≤ 20 %)	18,0	1,5

5.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

5.3.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2014 - 2017

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						

Baujahre 2010 bis 2015						

Baujahre 1995 bis 2009						
2017	4	6.180.000	2.824	3	1.986	3.152
2016	2	---	---	---	---	---
2015	2	---	---	---	---	---
2014	0	---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2017	2	---	---	---	---	---
2016	5	11.340.000	7.688	4	1.260	8.599
2015	5	6.588.929	5.592	4	900	6.766
2014	0	---	---	---	---	---
Baujahre 1950 bis 1974						

Baujahre bis 1949						
2017	1	---	---	---	---	---
2016	0	---	---	---	---	---
2015	0	---	---	---	---	---
2014	1	---	---	---	---	---

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz *)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl. bzw. Nfl. in m²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m²	Miete in Euro/m²	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Büroimmobilien	6,3 <i>6,7</i> (1,2)	17	2	6.819	1.210	7,65	17	33	60

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

5.3.3 Rohertragsvervielfältiger

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

Rohertragsvervielfältiger

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Bürogewerbe.....	12,0	2,3

5.4 Gewerbe- und Industriegebäude

5.4.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2014 - 2017

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						
2017	6	2.615.000	7.108	6	589	4.509
2016	2	---	---	---	---	---
2015	4	---	---	---	---	---
2014	4	---	---	---	---	---

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 somit keine auswertbaren Geschäftsvorgänge zur Verfügung.

6 Wohnungs- und Teileigentum

In die folgende Auswertung wurden ausschließlich geeignete Kauffälle einbezogen.

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

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

Im Anschluss an die Tabellen mit den Werten für das gesamte Stadtgebiet Ratingen für die Jahre 2014 - 2017 folgt die Übersicht zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2017. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2017 ausgewertet.

Unter Neubauten werden die Gebäude erfasst und ausgewertet, die im Jahr des Verkaufes oder im jeweils vorangegangenen Jahr erstellt wurden.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Erstverkauf aus Neubau

2014 - 2017

Jahr	Gesamtanzahl Kauffälle	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR/m ² Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche in m ²
2017	37	35	3.606	95
2016	51	50	3.249	90
2015	18	18	3.067	97
2014	19	18	3.016	97

6.1.2 Erstverkauf aus Umwandlung

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

6.1.3 Weiterverkauf

2014 - 2017

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 2015				
2017	3	1	---	---
2016	0	---	---	---
2015	2	---	---	---
2014	0	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009				
2017	41	39	2.339	73
2016	35	33	2.311	82
2015	34	34	2.030	75
2014	48	44	2.245	78
Baujahre 1975 bis 1994				
2017	74	72	2.148	73
2016	61	61	2.017	76
2015	61	58	1.887	77
2014	76	75	1.881	72
Baujahre 1950 bis 1974				
2017	167	163	1.662	68
2016	200	193	1.517	68
2015	176	173	1.336	66
2014	170	167	1.262	70
Baujahre bis 1949				
2017	4	3	1.548	81
2016	7	7	2.141	77
2015	8	8	2.100	84
2014	10	10	1.520	69

6.1.4 Preisübersicht nach Stadtteilen

2017

Baujahresgruppe	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2015	Neubauten
Rat.-Mitte	1.711 ± 365 [57]	2.197 ± 471 [21]	2.447 ± 654 [14]	---	[1]
Rat.-West	1.460 ± 390 [30]	---	---	---	---
Rat.-Ost	1.701 ± 561 [13]	2.321 ± 292 [17]	[2]	---	3.588 ± 342 [29]
Tiefenbroich	1.494 ± 513 [22]	2.027 ± 313 [5]	[2]	---	---
Lintorf	1.675 ± 335 [24]	2.020 ± 413 [3]	2.897 ± 358 [3]	---	[2]
Breitscheid	---	---	2.235 ± 278 [12]	[2]	---
Hösel/ Eggerscheidt	1.890 ± 367 [13]	2.081 ± 367 [11]	2.678 ± 315 [3]	[1]	3.776 ± 587 [3]
Homberg	[2]	2.160 ± 423 [4]	[1]	---	---

* Angaben: Durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m² ± Standardabweichung des Einzelfalles

[Anzahl der auswertbaren Kauffälle]

6.1.5 Preisindex für Wohnungseigentum

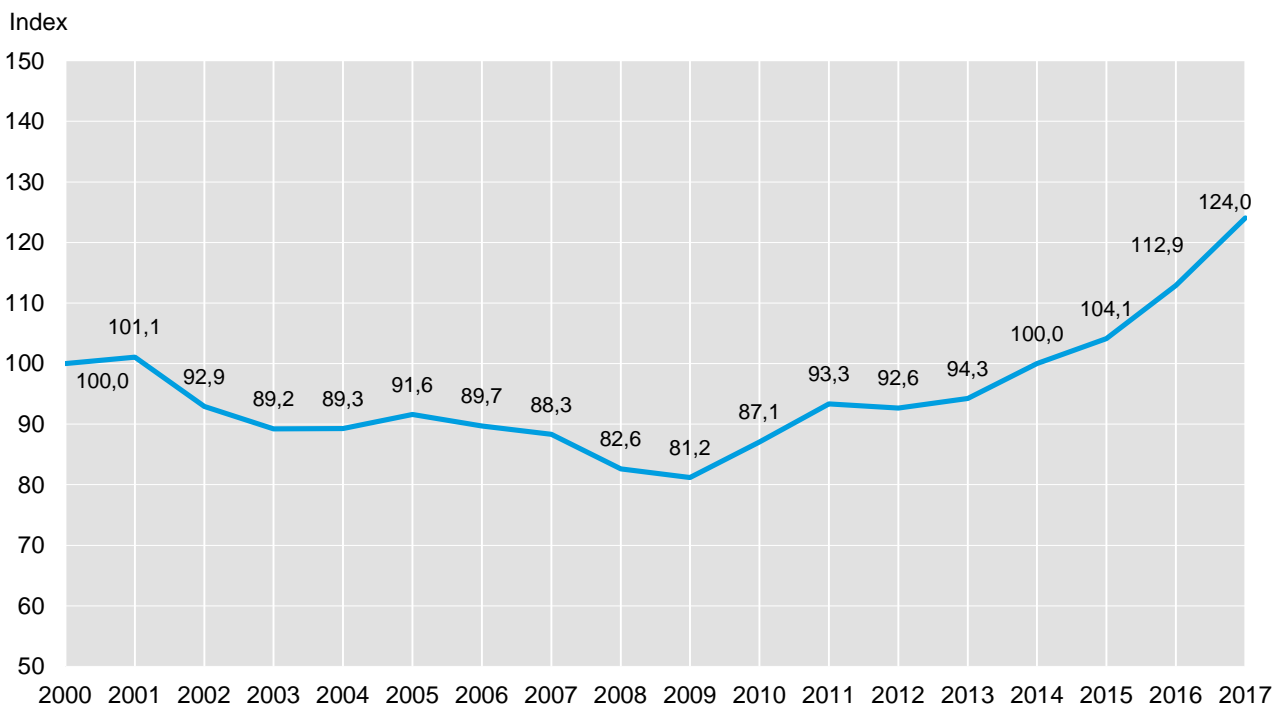
Der Preisindex für Wohnungseigentum beschreibt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen auf der Basis der Durchschnittspreise des Jahres 2000. Aufgrund des vorliegenden Datenmaterials kann an dieser Stelle nur die Preisentwicklung für Bestandsimmobilien dokumentiert werden.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

Im Marktsegment der Bestandsimmobilien liegen im Berichtsjahr 201 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
- keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale

Preisindex für Wohnungseigentum
(Basis 2000 = 100)



6.1.6 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (*)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl. bzw. Nfl. in m²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m²	Miete in Euro/m²	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen	3,4 <i>3,4</i> (1,3)	201	1	73	1.878	8,21	18	40	80

*) Mittelwert mit 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 Liegenschaftszinssätze für die Stadt Ratingen beschlossen:

Rohertragsvervielfältiger

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Wohnungseigentum.....	19,0	4,0

6.2 Teileigentum

Insgesamt liegen 100 Kauffälle über Teileigentume aus den Jahren 2015 - 2017 vor. Davon betreffen 16 Kauffälle Garagenstellplätze, 43 Kauffälle Tiefgaragenstellplätze und 4 Kauffälle freie Stellplätze. Die übrigen 37 Kauffälle waren sonstige Nutzungen (gewerbliche Nutzflächen oder Sonderflächen in Keller- oder Dachgeschossen).

6.2.1 Stellplätze

Art des Stellplatzes	Gesamtanzahl Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR	Standard- abweichung in EUR	Preisspanne in EUR
freier Stellplatz.....	4	7.000	---	6.000 – 10.000
Garage.....	16	10.675	4.025	3.900 – 17.750
Tiefgarage..... (Wiederverkauf)	35	8.565	3.240	3.000 – 15.000
Tiefgarage..... (Neubau, Erstverkauf)	8	18.000	3.700	10.000 – 22.000-

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

6.2.2 Sonstige Nutzungen

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

7 Modellbeschreibungen

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

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

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

7.1 Bewertungsmodell Sachwertverfahren

Modellbeschreibung Sachwertverfahren für bebaute Grundstücke individueller Wohnungsbau

Bodenwert	Ableitung aus dem Bodenrichtwert 01.01.2018; ungedämpft Flächen, die über die angegebene Grundstückstiefe in der Richtwertbeschreibung hinausgehen, wurden i.d.H. von 20% bis 30% des Baulandwertes (Bezugsgröße EUR/m ²) angesetzt und vor Ermittlung des Sachwertfaktors vom Kaufpreis abgezogen
Normalherstellungskosten	NHK 2010, entsprechend der Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL) i.V.m. NRW-Sachwertmodell AGVGA
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (für alle Gebäude- und Ausstattungsarten)
Wertminderung wegen Alters	Linear, gemäß ImmoWertV
Baunebenkosten	In den Normalherstellungskosten nach NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach SW-RL
Gebäudebaujahresklasse	Interpoliert; entsprechend Anlage 2, Tabelle 1 SW-RL
Modernisierungsmaßnahmen	Einordnung in eine fiktive Baujahresklasse gemäß AGVGA-Modell
Berücksichtigung von Drempeleinbauten und ausgebautem Spitzboden	Zu-, Abschläge gemäß Sachwertmodell AGVGA-NRW
Regionalisierungsfaktor	Mit SW-RL entfallen
Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag	Preisindex für Wohngebäude im Bundesgebiet (Bundesbauindex), Basis 2010 = 100
Außenanlagen	Hausanschlüsse, Stellplatz, sonstige ortsübliche Anlagen (Zeitwerte - pauschale Ansätze)

7.2 Bewertungsmodell Ertragswertverfahren

Modellbeschreibung Ertragswertverfahren zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsvervielfältiger

	Bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum	Gewerbliche Objekte
Bodenwert	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert; ungedämpft	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert; ungedämpft	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert; ungedämpft
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	80 Jahre	50 – 60 Jahre (s. EW-RL)
Bezugsmaßstab	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung; Terrassen werden nicht berücksichtigt, Balkone und Loggien zu ¼	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung; Nutzfläche wird nicht berücksichtigt, Balkone und Terrassen zu ¼, Loggien zu ½	Nutzfläche, nach nach DIN 277/2005
Baujahr:	tatsächliches Baujahr im Standardfall; fiktives Baujahr im Fall von umfassender Sanierung, sowie nach (annähernd) abgelaufener statistischer Gesamtnutzungsdauer	tatsächliches Baujahr im Standardfall; fiktives Baujahr im Fall von umfassender Sanierung, sowie nach (annähernd) abgelaufener statistischer Gesamtnutzungsdauer	tatsächliches Baujahr im Standardfall; fiktives Baujahr im Fall von umfassender Sanierung, sowie nach (annähernd) abgelaufener statistischer Gesamtnutzungsdauer
Berücksichtigung von nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Sonderräumen (kleine Hobbyräume, nicht ausbaufähige Spitzböden etc.)	unberücksichtigt, da nicht wertrelevant	pauschaler Zuschlag	unberücksichtigt, da nicht wertrelevant
Marktüblich erzielbare Mieten	Einfamilienhäuser: eigene Mietensammlung; Mehrfamilienhäuser: Mietspiegel Düsseldorf (Stand 01.11.2016), ohne Abschläge	Mietspiegel Düsseldorf (Stand 01.11.2016), ohne Abschläge	eigene Mietensammlung
Bewirtschaftungskosten	EW-RL	EW-RL	EW-RL

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

7.3 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsvervielfältiger

7.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

Auf dieser Grundlage wurden jeweils getrennt voneinander alle Ein- und Zweifamilienhäuser, differenziert nach Gebäudetypen, Mehrfamilienhäuser sowie Wohnungseigentume 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.

Es konnte somit die folgende Anzahl an Kauffällen aus dem Jahr 2017 untersucht werden:

Ein- und Zweifamilienhäuser:	220
davon:	
- freistehende Objekte	71
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	149
Mehrfamilienhäuser:	17
Wohnungseigentum:	201
Gewerbeobjekte	17
(überwiegende Büronutzung)	

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

Die Auswertung nach Gebäudetypen im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt, dass zwischen den freistehenden Objekten und den Doppelhaushälften und Reihenhäusern ein signifikanter Unterschied besteht. Bei den Doppelhaushälften, Reihenhäusern und den Reihemittelhäusern waren die ermittelten Liegenschaftszinsen nahezu identisch bei 3,5 %, die freistehenden Objekte liegen jedoch mit einem Liegenschaftszins von 3,0 % so deutlich niedriger, dass der Gutachterausschuss eine getrennte Darstellung der Gebäudetypen für notwendig erachtet.

7.3.2 Rohertragsvervielfältiger

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

überschlägiger Marktwert = Jahresrohertrag x Rohertragsvervielfältiger

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

Die in diesem Bericht aufgeführten Rohertragsvervielfältiger ermitteln sich aus dem Mittelwert der Rohertragsfaktoren 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.

8 Anhänge

8.1 Untersuchungen zur Mietstruktur

8.1.1 Wohnungsmieten

Für die Stadt Ratingen besteht keine eigene Mietrichtwerttabelle.

Der Gutachterausschuss hat jedoch **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.

Die Einzimmerwohnungen verfügten zur Hälfte über Balkone oder Terrassen, die übrigen Wohnungen zu mehr als zwei Dritteln. Im Großsiedlungsbau verfügte jede Wohnung über einen Balkon. Die Zahlen für das Jahr 2017 weichen geringfügig von denen des Vorjahres ab, da auf eine neue Datenbasis umgestellt wurde.

Durchschnittliche Mietpreisforderungen für Wohnungen

		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	>4 Zimmer
2017	Miete in Euro/m ²	9,19 ± 1,27	8,53 ± 0,92	8,62 ± 1,09	8,73 ± 1,22	8,35 ± 1,51
	Wohnfläche in m ²	36 ± 9	61 ± 13	84 ± 15	113 ± 24	156 ± 38
	Anzahl	34	185	209	70	16
2016	Miete in Euro/m ²	8,92 ± 0,75	8,36 ± 0,77	8,24 ± 0,81	8,37 ± 0,75	8,64 ± 0,71
	Wohnfläche in m ²	37 ± 8	63 ± 14	84 ± 17	109 ± 24	124 ± 20
	Anzahl	62	213	273	56	10

Durchschnittliche Mietpreisforderungen für Wohnungen (Großsiedlungsbau)

		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	>4 Zimmer
2017	Miete in Euro/m ²	7,69 ± 1,68	7,78 ± 0,59	7,78 ± 0,53	7,25 ± 1,01	-
	Wohnfläche in m ²	38 ± 5	61 ± 7	78 ± 5	88 ± 7	-
	Anzahl	5	27	37	8	-
2016	Miete in Euro/m ²	7,24 ± 1,39	6,93 ± 0,79	7,05 ± 0,50	7,92 ± 0,65	-
	Wohnfläche in m ²	± 43	62 ± 4	77 ± 7	93 ± 6	-
	Anzahl	7	32	56	8	-

(± bezeichnet die Standardabweichung des Einzelfalls)

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

**Mieterverein
Düsseldorf e.V.**

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

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

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

8.1.2 Mieten für Einfamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2017 **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 29 qualifizierte Mietangebote zur Auswertung zur Verfügung. Die Auswertung ergab, dass die Qualität der Wohnlage, unabhängig vom Haustyp oder des Stadtteils, 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.

Durchschnittliche Mietpreisforderungen für Einfamilienhäuser

		gute Wohnlage	mittlere Wohnlage
2017	Miete	11,30	9,60
	in Euro/m ²	± 1,21	± 1,06
	Wohnfläche	160	157
	in m ²	± 45	± 43
	Anzahl	9	17

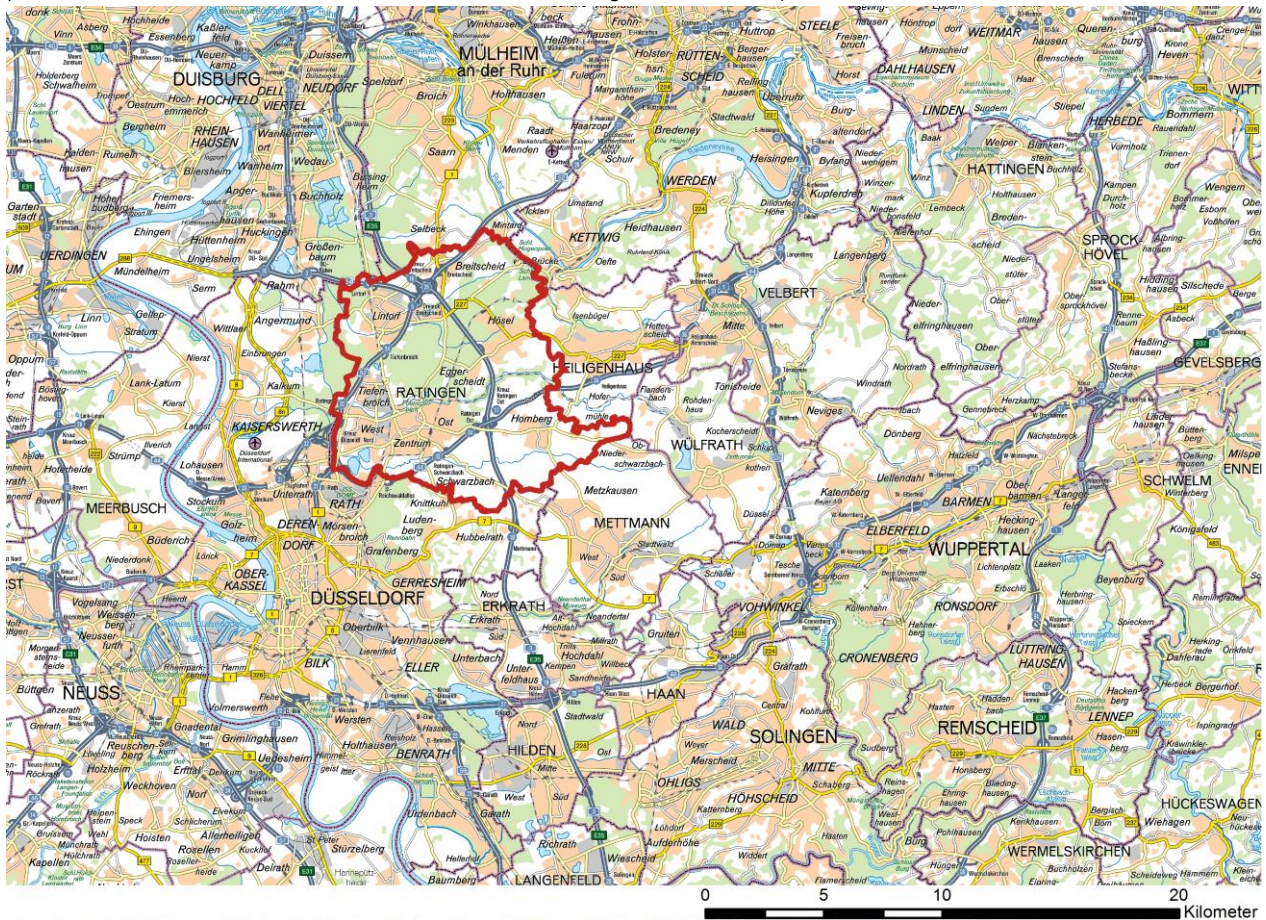
(± bezeichnet die Standardabweichung des Einzelfalls)

8.2 Angaben zur Stadt Ratingen

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

Einwohner: 92.362
 Erwerbstätige: 46.803
 Arbeitslosenquote: 6,1 %

(Daten Stand: März 2017, Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit)



[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.....	10,66	12,0
Mischnutzung mit Wohnen....	0,81	0,9
Handel, Gewerbe, Industrie...	3,57	4,0
Für öffentliche Zwecke.....	0,90	1,0
Verkehrsflächen.....	8,78	9,9
Erholungsflächen.....	6,38	7,2
Forst- und Landwirtschaft.....	54,24	61,1
Wasserflächen.....	1,22	1,4
Sonstiges.....	2,16	2,4

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

Wohnungsbestand

Wohnungen/Wohnfläche	2012	2013	2014	2015
Gebäude mit Wohnungen.....	18.413	18.462	18.505	18.533
davon in				
Einfamilienhäuser.....	12.165	12.213	12.250	12.281
Zweifamilienhäuser.....	2.343	2.339	2.337	2.340
Mehrfamilienhäuser.....	3.897	3.902	3.910	3.912
Anzahl der Wohnungen.....	44.962	45.041	45.123	45.181
Wohnfläche je Einwohner [m ²]....	47,6	47,9	47,9	47,3

Fortschreibung der endgültige Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9.Mai 2011

Quelle: IT.NRW

Bautätigkeit

Art	2012	2013	2014	2015
Baugenehmigungen.....	112	59	59	57
Baufertigstellungen.....	70	76	77	66
davon Ein-/Zweifamilienhäuser...	50	55	48	49

Quelle: Stadt Ratingen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
Abteilung 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 Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

www.boris.nrw.de