



Grundstücksmarktbericht 2019
für die Stadt Ratingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

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 30,- 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 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	1
2	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	2
3	Umsätze	5
3.1	Allgemeine Hinweise	5
3.2	Grundstücksverkehr	7
3.2.1	Unbebaute Grundstücke	9
3.2.2	Bebaute Grundstücke	10
3.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	10
3.2.4	Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	11
4	Unbebaute Grundstücke	12
4.1	Individueller Wohnungsbau	12
4.2	Geschosswohnungsbau, gemischte genutzte Baulandflächen	12
4.3	Gewerbliche Bauflächen	12
4.4	Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	13
4.5	Bodenrichtwerte	15
4.5.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte	15
4.5.2	Bodenpreisindexreihen	17
5	Bebaute Grundstücke	21
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)	22
5.1.1	Preisübersichten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	22
5.1.2	Preisübersichten Doppelhaushälften	24
5.1.3	Preisübersichten Reihenmittelhäuser	26
5.1.4	Preisübersichten Reihenendhäuser	28
5.1.5	Sachwertfaktoren	30
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	33
5.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	34
5.2.1	Preisübersicht	34
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	35
5.2.3	Rohertragsvervielfältiger	35
5.3	Büro- und Verwaltungsgebäude	36
5.3.1	Preisübersicht	36
5.3.2	Liegenschaftszinssätze	37
5.3.3	Rohertragsvervielfältiger	37
5.4	Gewerbe- und Industriegebäude	38
5.4.1	Preisübersicht	38
6	Wohnungs- und Teileigentum	39
6.1	Wohnungseigentum	39
6.1.1	Erstverkauf aus Neubau	39
6.1.2	Erstverkauf aus Umwandlung	39
6.1.3	Weiterverkauf	40
6.1.4	Preisübersicht nach Stadtteilen	41
6.1.5	Preisindex für Wohnungseigentum	42
6.1.6	Liegenschaftszinssätze	43
6.1.7	Rohertragsvervielfältiger	43

6.2	Teileigentum	44
6.2.1	Stellplätze	44
6.2.2	Sonstige Nutzungen	44
7	Modellbeschreibungen	45
7.1	Bewertungsmodell Sachwertverfahren	45
7.2	Bewertungsmodell Ertragswertverfahren	46
7.3	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsvervielfältiger	47
7.3.1	Liegenschaftszinssätze	47
7.3.2	Rohertragsvervielfältiger	48
8	Anhänge	49
8.1	Untersuchungen zur Mietstruktur	49
8.1.1	Wohnungsmieten	49
8.1.2	Mieten für Einfamilienhäuser	50
8.2	Angaben zur Stadt Ratingen	51

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

Sonstige Abkürzungen

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

1 Vorwort

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

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

Wohnungsneubauten beispielsweise werden bis zu 4.300,- 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. Durchschnittlich zeigten sich dort Preissteigerungen von rd. 5% gegenüber dem Vorjahr.

Auch die Preise für Eigentumswohnungen und die Angebotsmieten für Mietwohnungen stiegen weiter 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 Herausforderungen teil.

Unbebaute Grundstücke für den Eigenheimbau und den Geschosswohnungsbau sind kaum noch verfügbar. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden vereinzelte Maßnahmen gerade fertiggestellt, z.B. an der Eisenhüttenstraße, der Max-Scheiff-Straße, der Kaiserswerther Straße oder auch der Sachsenstraße. Für Wohnungsbau in erheblichem Umfange mangelt es weiter an entsprechenden Bauflächen.

Im Gewerbeimmobilienbereich stiegen nach dem umsatzschwachen Jahr 2017 die Umsätze wieder deutlich an.

Ratingen verfügt seit 2018 über einen Mietspiegel. Zwar ist dies kein qualifizierter Mietspiegel i.S.d.§558d BGB, dennoch wird er in diesem Grundstücksmarktbericht zur Ermittlung der Liegenschaftszinsen verwendet. Der Gutachterausschuss bietet weiterhin eine Auswertung der Angebotsmieten (Kapitel 8.1).

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	2015	2016	2017	2018
Gesamt.....	787	815	789	829
davon				
Kauf.....	766	790	767	811
Zwangsversteigerung.....	5	6	9	4
Tausch.....	0	6	4	2
Erbbaurechtsbestellung..	1	1	0	2
Sonstiges.....	15	12	9	10

In der Struktur unterscheidet sich das Marktgeschehen 2018 kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge hat leicht um rd. 5% zugenommen.

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

Die Auswertung dieses Marktberichtes stützt sich dabei auf die Kaufverträge, die im Zeitraum 01.12.2017 bis 30.11.2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind, mit Ausnahme der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke (Auswertzeitraum: 01.01.2018 – 31.12.2018).

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

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

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

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

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

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

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

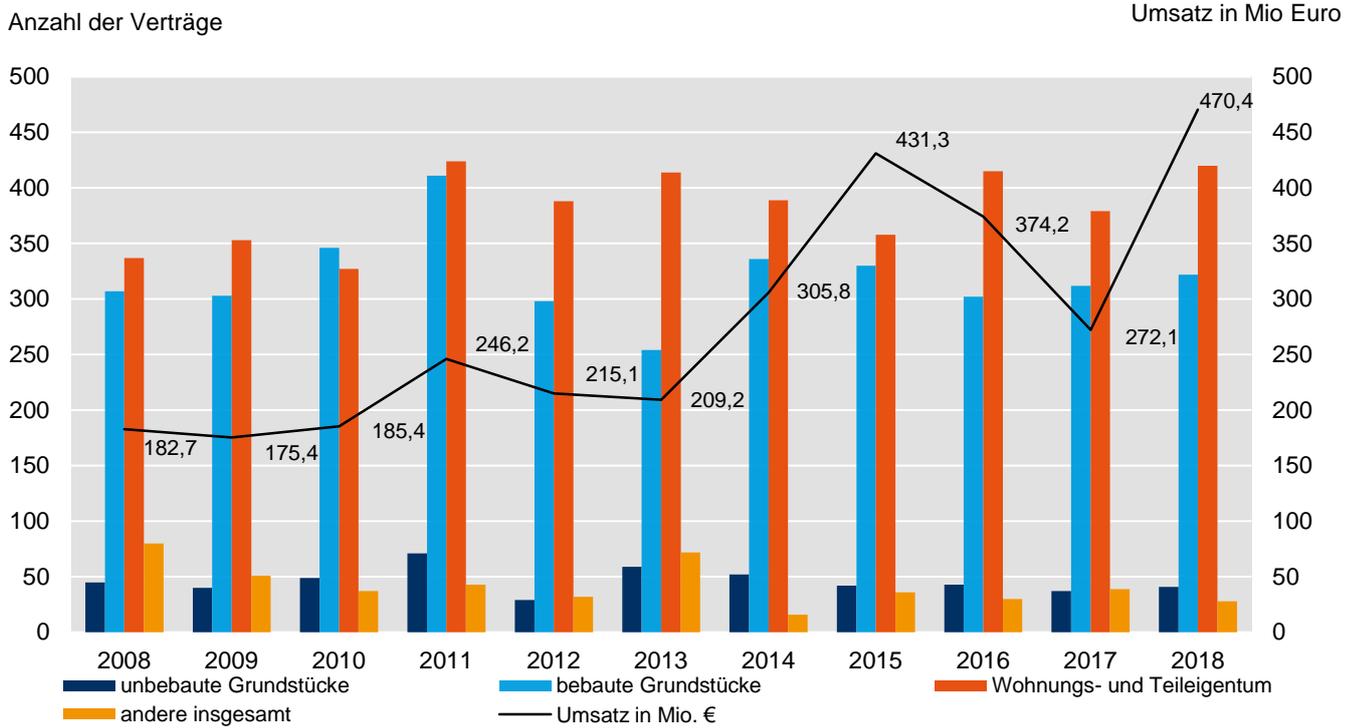
3.2 Grundstücksverkehr

Um einen Einblick in den Ratinger Grundstücksmarkt von 2018 zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Vertragsarten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Kaufverträge 2018

Teilmarkt	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Gesamt	811	129,3	470,4
Vorjahr	767	81,4	272,1
davon			
Unbebaute Grundstücke	41	46,8	41,3
Individueller Wohnungsbau	17	2,4	9,5
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	6	1,2	5,2
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	1	---	---
Gewerbe / Industrie	7	3,7	12,6
Werdendes Bauland / Rohbauland....	2	39,2	13,5
Arrondierungsflächen	8	0,3	0,5
Bebaute Grundstücke	322	46,6	345,5
Individueller Wohnungsbau	265	18,3	124,2
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	14	2,1	24,6
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	14	9,5	166,4
Gewerbe / Industrie	7	5,6	15,2
Sonstige bauliche Nutzung	22	11,1	15,1
Wohnungs- / Teileigentum	420		70,3
Wohnungseigentum	356		68,1
Teileigentum	64		2,2
Land- / Forstwirtschaft	6	27,9	2,2
landwirtschaftliche Nutzungen	3	27,7	2,1
forstwirtschaftliche Nutzung	---	---	---
Sonstige Nutzungen (LF)	3	0,2	0,1
Erbbaurechte	22	5,7	11,1
Erbbaurechtsgrundstücke.....	3	2,1	4,6
Erbbaurechte, bebaut.....	5	3,6	5,0
Wohnungserbbaurechte	14	---	1,5

Anzahl der Verträge und Umsatz (2008-2018)



Auffällig im Jahre 2018 ist, dass die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge insgesamt um rd. 5% leicht zunahm, gleichzeitig aber der Gesamtumsatz deutlich um rd. 73% auf fast ein halbe Milliarde Euro gestiegen ist. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen in Kaufverträgen gewerblicher Immobilien in hochwertigen Lagen. Während im Jahr 2017 in diesem Marktsegment im Vergleich zu den Vorjahren auf rd. 47 Mio. EUR gesunken war, ist in 2018 in diesem Teilmarkt wieder ein hoher Umsatz von rd. 180 Mio. EUR registriert worden.

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

	2015	2016	2017	2018
Anzahl Verträge, Gesamt	42	43	37	41
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	28	29	14	17
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	4	8	5	6
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	6	0	0	1
Gewerbe- und Industrieflächen	2	1	4	7
Werdendes Bauland / Rohbauland	0	0	2	2
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	2	5	12	8
Flächenumsatz, Gesamt [ha]	8,0	4,7	3,1	46,8
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	2,6	3,6	0,9	2,4
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	0,3	0,9	0,3	1,2
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	4,4	0,0	0,0	0,0
Gewerbe- und Industrieflächen	0,5	0,1	1,5	3,7
Werdendes Bauland / Rohbauland	0,0	0,0	0,1	39,2
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,2	0,1	0,3	0,3
Geldumsatz, Gesamt [Mio. Euro]	39,9	15,0	7,1	41,3
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	9,2	10,8	3,3	9,5
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	1,4	4,0	1,3	5,2
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	28,1	0,0	0,0	0,0
Gewerbe- und Industrieflächen	1,0	0,1	2,2	12,6
Werdendes Bauland / Rohbauland	0,0	0,0	0,1	13,5
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,2	0,1	0,2	0,5

3.2.2 Bebaute Grundstücke

	2015	2016	2017	2018
Anzahl Verträge	330	302	312	322
davon				
Individueller Wohnungsbau	259	254	264	265
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	24	23	18	14
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	12	10	7	14
Gewerbe- und Industriegebäude	20	5	6	7
Sonstige	15	10	17	22
Flächenumsatz [ha]	62,3	54,6	36,8	46,6
davon				
Individueller Wohnungsbau	26,1	34,9	17,0	18,3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	4,4	3,4	1,7	2,1
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	8,8	6,6	2,5	9,5
Gewerbe- und Industriegebäude	18,4	7,3	4,3	5,6
Sonstige	4,6	2,4	11,3	11,1
Geldumsatz [Mio. Euro]	340,0	290,7	192,9	345,5
davon				
Individueller Wohnungsbau	103,2	106,6	113,8	124,2
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	23,7	34,1	12,5	24,6
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	101,6	103,5	32,2	166,4
Gewerbe- und Industriegebäude	90,4	43,3	15,1	15,2
Sonstige	21,1	3,2	19,3	15,1

3.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018
Anzahl Verträge	358	415	379	420
davon				
Wohnungseigentum	324	387	345	356
Teileigentum	34	28	34	64
Geldumsatz [Mio. Euro]	47,6	65,0	64,9	70,3
davon				
Wohnungseigentum	45,3	63,9	60,4	68,1
Teileigentum	2,3	1,1	4,5	2,2

3.2.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2015	2016	2017	2018
Anzahl Verträge	10	5	18	6
davon				
Ackerland	1	1	6	3
Grünland	2	2	3	0
Wald	3	0	2	0
Sonstige	4	2	7	3
Flächenumsatz [ha]	6,5	18,0	41,1	27,9
davon				
Ackerland	0,3	2,3	29,8	27,7
Grünland	1,4	0,7	0,1	0
Wald	2,3	0	1,0	0
Sonstige	2,5	15,0	10,2	0,2
Geldumsatz [Mio. Euro]	0,8	0,6	2,5	2,2
davon				
Ackerland	0,1	0,2	1,9	2,1
Grünland	0,1	0,1	0,1	0
Wald	0,1	0	0,1	0
Sonstige	0,5	0,3	0,4	0,1

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung der 2018 eingegangenen Kaufverträge zeigt eine weitere Steigerung der Bodenpreise im gesamten Stadtgebiet Ratingen. Dabei zeigten sich unterschiedliche Steigerungen in den Teilmärkten. Die Preissteigerung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus lagen zwischen 1% und 5% in Abhängigkeit vom Bodenwert. Die Preise in Lagen mit niedrigen Bodenwerten stiegen stärker als die Preise in Lagen mit hohen Bodenwerten, so dass sich insgesamt eine gleichmäßige Steigerung von rd. 20,- EUR/m² in allen Lagen ableiten ließ. Diese Tendenz zeigte sich dann auch in den Lagen mit Mehrfamilienhäusern.

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. In allen Lagen war eine einheitliche Steigerung von rd. 20,- EUR/m² zu erkennen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

In 2018 wurden 8 Kaufverträge von unbebauten gewerblichen Bauflächen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige Gewerbe- oder Industrienutzung) registriert. Der erzielten Kaufpreise entsprachen dem vorhandenen örtlichen Preisniveau.

4.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Zahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist seit Jahren gering. Im Kalenderjahr 2018 wurden insgesamt nur 6 Kaufverträge in diesem Teilmarkt registriert. 3 der registrierten Kauffälle waren gemischt genutzte Flächen und eine Preisaufteilung auf die Nutzungsart konnte nicht erfolgen. 2 weitere Kauffälle waren Flächen, die im Zuge des Neubaus der A44 erworben wurden und sind daher keine rein innerlandwirtschaftlich entstandenen Kaufpreise. Lediglich ein Kauffall war dem innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr zuzurechnen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Ergebnisse der Auswertung geeigneter Kauffälle der vergangenen 5 Jahre (2013 bis 2017) dar, die Kauffälle aus 2018 sind aus den oben beschriebenen Gründen nicht in diese Tabelle eingeflossen.

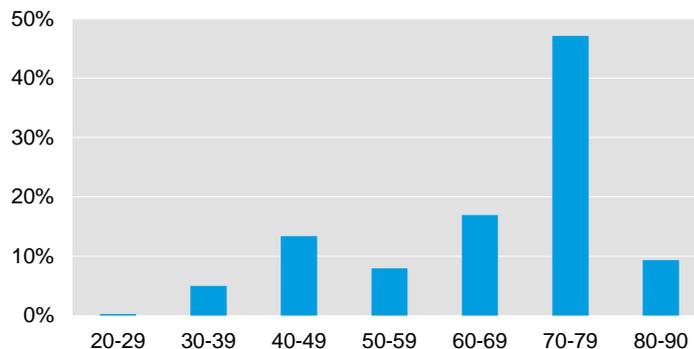
Durchschnittspreise Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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	11	120	6,05	5,60	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.

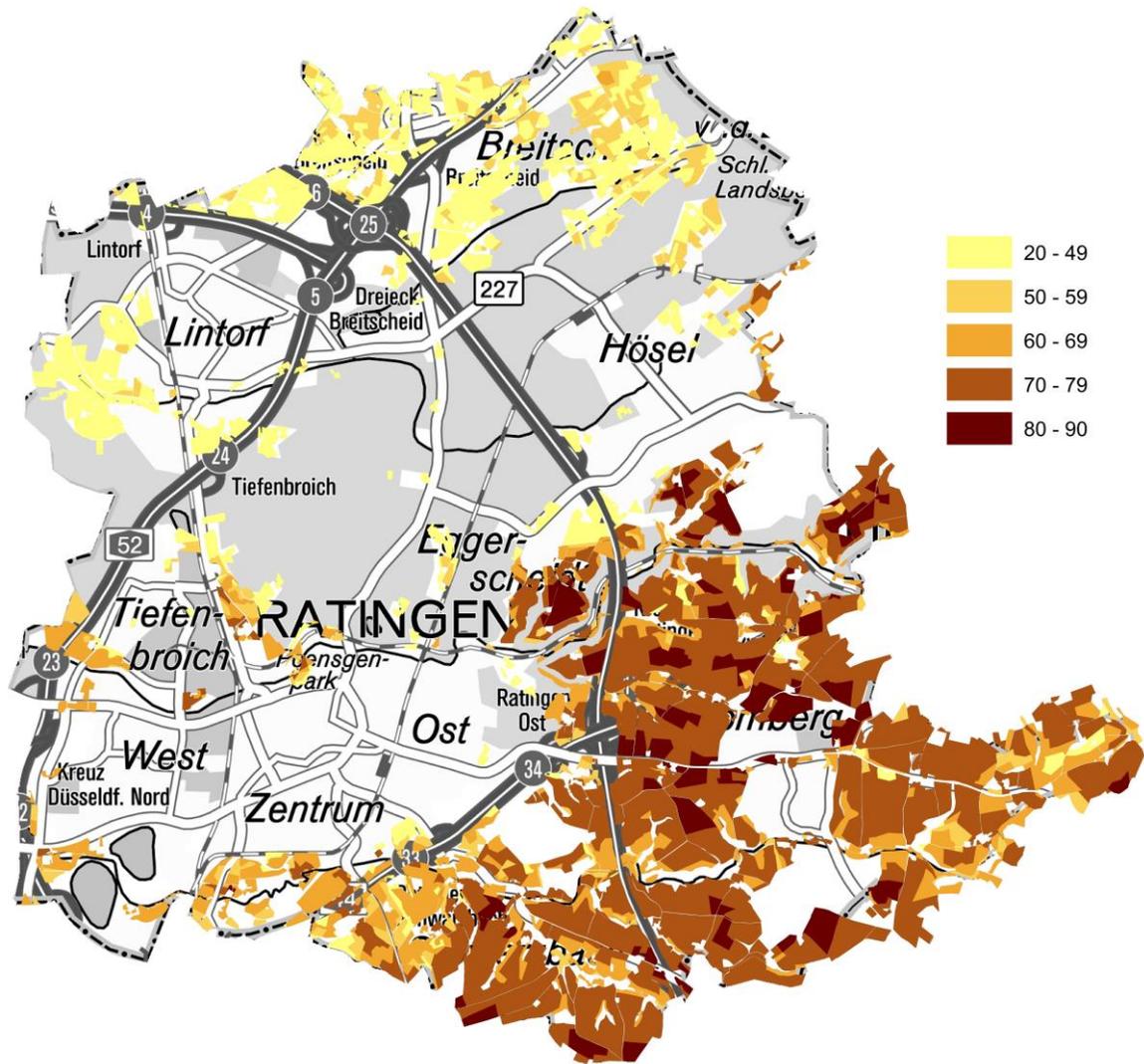
Eine Auswertung der Klassifizierung des Liegenschaftskatasters ergab folgende Verteilung der Ackerqualitäten in Ratingen.

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 01.01.2019, 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.....	525,-	465,-	375,-
Wohnbauflächen, 3- und mehrgeschossig.....	515,-	485,-	---
Gewerbliche Bauflächen.....	225,-	160,-	120,-
*Gewerbliche Bauflächen, Büronutzung.....	650,-	295,-	---
	ohne Lagequalifizierung in Euro/m ²		
Gemischte Nutzung (Lage innerhalb der Ringe).....	620,-		
Gemischte Nutzung, sonstige Lagen.....	565,-		
Kerngebiet (Ratinger Fußgängerzone).....	860,-		
Wohnbauflächen im Außenbereich.....	90,-		
Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	6,-		

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

Beispiel für eine Bodenrichtwertdarstellung:

375	375
W II (RH) / 30	W III-IV / 1,2

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.

1,2: Dezimalzahlen im Nenner bezeichnen die lagetypische Geschossflächenzahl in der betreffenden Bodenrichtwertzone (GFZ) gem. § 20 BauNVO 1977, die WGFZ nach Bodenrichtwertrichtlinie ist in der Definition identisch mit dieser GFZ.

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
2018	345,4	326,0	341,6	326,4	345,2	295,0	288,6	337,3

Gewerbe

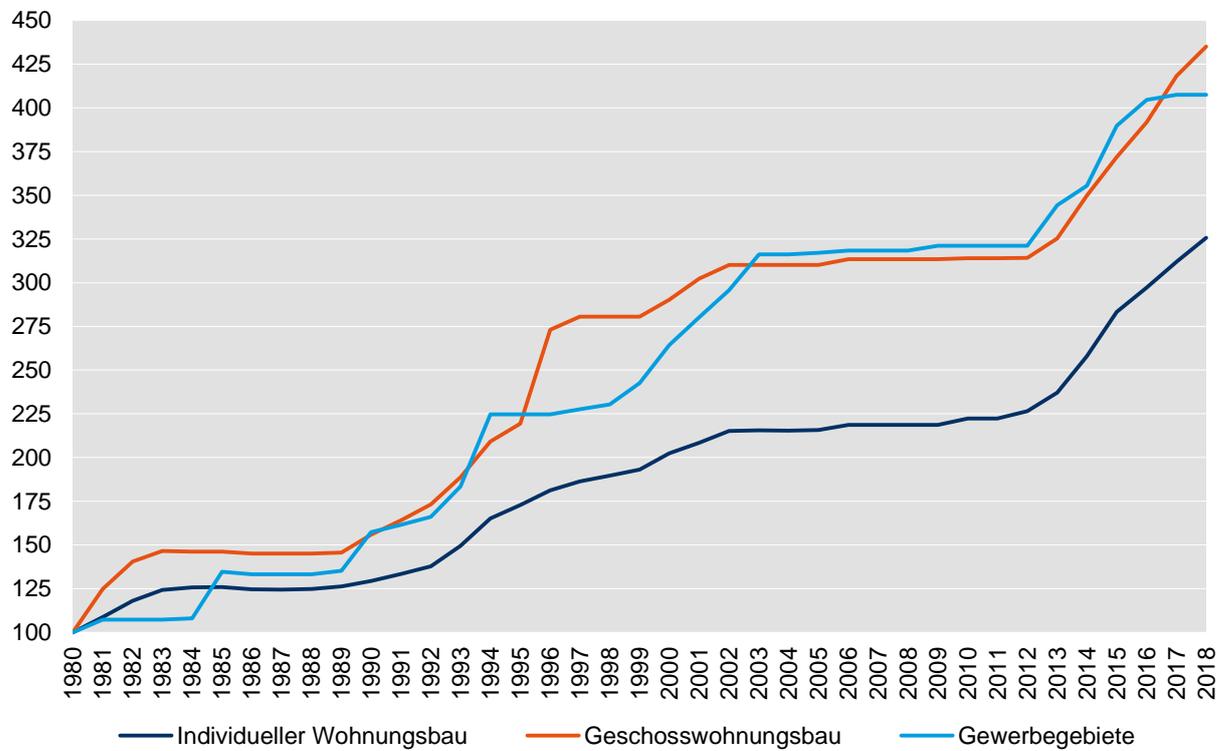
Jahr	Gewerbe, Ortsteil Ratingen	Gewerbe, andere Ortsteile	Bürogewerbe, Ratingen
1980	100,0	100,0	100,0
1981	106,3	115,3	100,0
1982	106,3	115,3	100,0
1983	106,3	115,3	100,0
1984	108,5	115,3	100,0
1985	113,0	119,5	171,4
1986	113,0	115,3	171,4
1987	113,0	115,3	171,4
1988	113,0	115,3	171,4
1989	119,2	115,3	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
2018	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
2018	325,7	435,0	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 2015 – 2018 folgen jeweils die Übersichten zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2018. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2018 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:	200 bis 800 m ²
Reihenmittelhäuser:	150 bis 400 m ²
Reihenendhäuser:	200 bis 800 m ²

5.1.1 Preisübersichten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Kaufpreisdaten 2015 - 2018

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 - 2016						
2018	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 - 2009						
2018	5	765.600	682	5	4.212	185
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
Baujahre 1975 bis 1994						
2018	26	659.976	761	26	3.367	201
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
Baujahre 1950 bis 1974						
2018	37	511.220	776	33	3.064	165
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
Baujahre bis 1949						
2018	2	---	---	---	---	---

Stadtteilübersicht – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2016
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	606.000	606.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.269	3.477	---	---
	Wohnfläche in m ²	172	193	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	665	679	---	---
	Anzahl Kaufverträge	9	6	---	---
Rat.-West	Anzahl Kaufverträge	1	---	---	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	---	917.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	4.016	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	236	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	888	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	3	---	---
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	368.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.721	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	139	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	647	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	7	---	---	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	676.000	651.000	682.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.861	3.080	3.849	---
	Wohnfläche in m ²	164	204	179	---
	Grundstücksfläche in m ²	808	652	624	---
	Anzahl Kaufverträge	6	4	3	---
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	---	520.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.763	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	195	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	735	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	3	1	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	928.000	796.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.092	3.825	---	---
	Wohnfläche in m ²	178	213	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	836	910	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	6	1	1
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	458.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.767	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	174	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	664	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	4	---	---

5.1.2 Preisübersichten Doppelhaushälften

Kaufpreisdaten 2015 - 2018

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						
2018	2	---	---	---	---	---
2017	4	473.962	484	4	3.380	141
2016	3	433.010	481	3	3.039	145
2015	1	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2016						
2018	1	---	---	---	---	---
2017	2	---	---	---	---	---
2016	6	477.575	267	4	3.218	148
2015	---	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2018	32	482.663	379	32	3.501	139
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
Baujahre 1975 bis 1994						
2018	27	415.241	537	27	3.146	138
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
Baujahre 1950 bis 1974						
2018	18	323.267	671	18	2.680	127
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
Baujahre bis 1949						
2018	1	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---
2016	2	---	---	---	---	---
2015	6	365.300	524	---	---	---

Stadtteilübersicht – Doppelhaushälften (2018)

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2016
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	364.000	520.000	568.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.834	4.155	4.364	---
	Wohnfläche in m ²	128	126	130	---
	Grundstücksfläche in m ²	557	519	257	---
	Anzahl Kaufverträge	5	3	4	---
Rat.-West	Anzahl Kaufverträge	---	---	---	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	343.000	433.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.933	2.881	---	---
	Wohnfläche in m ²	135	152	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	500	398	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	3	1	---
Tiefenbroich	Anzahl Kaufverträge	2	---	---	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	250.000	369.000	482.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.601	3.206	3.733	---
	Wohnfläche in m ²	98	123	130	---
	Grundstücksfläche in m ²	519	402	334	---
	Anzahl Kaufverträge	3	9	10	2
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	---	---	364.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	2.795	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	131	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	265	---
	Anzahl Kaufverträge	---	2	3	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	---	473.000	524.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.086	3.328	---
	Wohnfläche in m ²	---	159	158	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	385	373	---
	Anzahl Kaufverträge	1	5	9	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	382.000	439.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.766	3.109	---
	Wohnfläche in m ²	---	140	143	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	456	330	---
	Anzahl Kaufverträge	2	5	5	---

5.1.3 Preisübersichten Reihemittelhäuser

Kaufpreisdaten 2015 - 2018

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						
2018	---	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---
2016	8	342.085	227	8	2.647	129
2015	0	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2016						
2018	3	333.567	243	3	2.584	130
2017	---	---	---	---	---	---
2016	2	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2018	7	410.786	223	7	3.291	132
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
Baujahre 1975 bis 1994						
2018	31	351.906	272	31	2.902	125
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
Baujahre 1950 bis 1974						
2018	8	280.475	250	8	2.640	109
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
Baujahre bis 1949						

Stadtteilübersicht – Reihemittelhäuser (2018)

nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2016
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	381.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.744	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	143	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	292	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	4	2	1
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	332.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.997	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	116	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	265	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	13	---	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	---	425.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.289	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	132	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	309	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	---	---
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	256.000	358.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.383	3.337	---	---
	Wohnfläche in m ²	112	108	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	241	262	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	3	1	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	1	2	2
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	1	1	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	---	366.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.593	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	142	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	300	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	3	1	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	350.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.570	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	135	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	237	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	---	---

5.1.4 Preisübersichten Reihenhäuser

Kaufpreisdaten 2015 - 2018

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						
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
2016	4	370.698	291	4	3.005	124
2015	2	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2016						

Baujahre 1995 bis 2009						
2018	5	453.200	280	5	3.609	126
2017	7	406.609	281	7	3.122	131
2016	8	351.137	369	8	2.655	140
2015	2	---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2018	29	377.006	388	29	2.992	129
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
Baujahre 1950 bis 1974						
2018	12	281.121	410	11	2.487	122
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
Baujahre bis 1949						

Stadtteilübersicht – Reihenendhäuser (2018)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2016
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	392.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.986	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	134	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	333	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	4	2	---
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	359.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.060	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	123	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	438	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	10	---	---
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	---	1	---	---
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	277.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.402	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	118	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	365	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	6	1	---	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	---	---	420.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	3.539	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	119	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	299	---
	Anzahl Kaufverträge	---	1	3	---
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	---	1	---	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	---	401.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.387	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	120	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	392	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	3	---	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	380.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.830	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	134	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	345	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	8	---	---

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 219 geeignete Kauffälle vor. Diese Kauffälle geben folgenden Wertebereichen vor:

vorläufiger Sachwert: 150.000 EUR bis 1.250.000 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
Reihenendhäuser (REH):	150 bis 800 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.

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

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

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

Die Funktion hat die Form:

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

mit

k = Sachwertfaktor

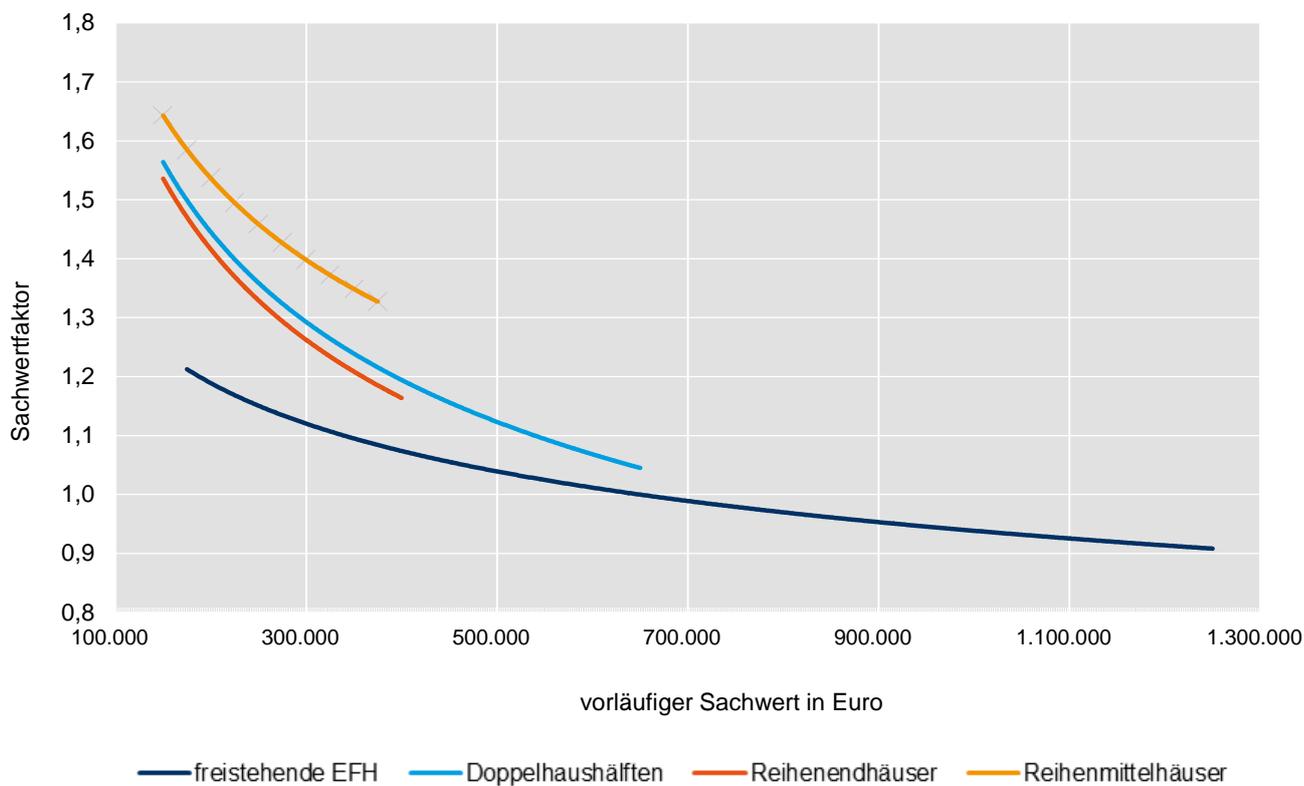
a = Konstante

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 2019



Die jeweiligen Funktionsparameter lauten:

Bezeichnung	a	b	σ	Anzahl Datensätze
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	7,1513	-0,147	0,17	64
Doppelhaushälften	41,461	-0,275	0,22	68
Reihenendhäuser	44,79	-0,283	0,17	43
Reihenmittelhäuser	26,402	-0,233	0,17	44

σ = Standardabweichung des Einzelfalles

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor			
	freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
150.000	---	1,56	1,54	1,64
175.000	---	1,50	1,47	1,58
200.000	1,19	1,44	1,42	1,54
225.000	1,17	1,40	1,37	1,49
250.000	1,15	1,36	1,33	1,46
275.000	1,13	1,32	1,29	1,43
300.000	1,12	1,29	1,26	1,40
325.000	1,11	1,26	1,23	1,37
350.000	1,09	1,24	1,21	1,35
375.000	1,08	1,22	1,19	1,33
400.000	1,07	1,19	1,16	---
425.000	1,06	1,17	---	---
450.000	1,06	1,16	---	---
475.000	1,05	1,14	---	---
500.000	1,04	1,12	---	---
550.000	1,02	1,09	---	---
600.000	1,01	1,07	---	---
650.000	1,00	1,04	---	---
700.000	0,99	---	---	---
750.000	0,98	---	---	---
800.000	0,97	---	---	---
850.000	0,96	---	---	---
900.000	0,95	---	---	---
950.000	0,95	---	---	---
1.000.000	0,94	---	---	---
1.100.000	0,93	---	---	---
1.200.000	0,91	---	---	---
σ	0,17	0,22	0,17	0,17

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	3,0 3,0 (0,8)	59	1	185	3.295	11,10	13	40	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,3 3,3 (0,7)	159	1	130	3.102	11,35	13	39	80

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

5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2014 - 2018

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						
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
2016	1					
Baujahre 2010 bis 2015						
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
2016	1					
Baujahre 1995 bis 2009						
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
2016	1					
2015	1					
Baujahre 1975 bis 1994						
2018	8	902.921	573	8	2.280	374
2017	3	648.000	1.108	3	1.862	326
2016	1	---	---	---	---	---
2015	2	---	---	---	---	---
Baujahre 1950 bis 1974						
2018	17	727.836	697	17	1.574	349
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
Baujahre bis 1949						
2018	---	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---
2065	4	296.250	516	---	---	---
2015	3	329.890	652	---	---	---

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 m²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m²	Miete in Euro/m²	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung oder Wohnnutzung mit gew. Anteil < 20% vom Rohertrag)	3,8 3,5 (1,2)	24	1	357	1.626	9,34	18	34	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 Liegenschaftszinssätze für die Stadt Ratingen beschlossen:

Rohertragsvervielfältiger

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser reine Wohnnutzung und Wohnnutzung mit gewerblichem Anteil ≤ 20 %)	18,0	4,0

5.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

5.3.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2015 - 2018

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 2016						

Baujahre 1995 bis 2009						
2018	1	---	---	---	---	---
2017	4	6.180.000	2.824	3	1.986	3.152
2016	2	---	---	---	---	---
2015	2	---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2018	7	13.824.643	10.095	5	2.709	6.935
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
Baujahre 1950 bis 1974						

Baujahre bis 1949						
2018	---	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---
2016	---	---	---	---	---	---
2015	---	---	---	---	---	---

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 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	6,1 6,2 (1,6)	18	2	6.263	1.794	7,57	16	31	60

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

5.3.3 Rohertragsvervielfältiger

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

Rohertragsvervielfältiger

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Bürogewerbe.....	12,5	3,2

5.4 Gewerbe- und Industriegebäude

5.4.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2015 - 2018

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						
2018	2	---	---	2	---	---
2017	6	2.615.000	7.108	6	589	4.509
2016	2	---	---	---	---	---
2015	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 2015 - 2018 folgt die Übersicht zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2018. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2018 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

2015 - 2018

Jahr	Gesamtanzahl Kauffälle	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR/m ² Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche in m ²
2018	40	37	3.972	96
2017	37	35	3.606	95
2016	51	50	3.249	90
2015	18	18	3.067	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

2015 - 2018

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 2016				
2018	3	3	3.658	103
2017	3	1	---	---
2016	---	---	---	---
2015	2	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009				
2018	41	40	2.708	81
2017	41	39	2.339	73
2016	35	33	2.311	82
2015	34	34	2.030	75
Baujahre 1975 bis 1994				
2018	69	69	2.182	75
2017	74	72	2.148	73
2016	61	61	2.017	76
2015	61	58	1.887	77
Baujahre 1950 bis 1974				
2018	185	185	1.759	72
2017	167	163	1.662	68
2016	200	193	1.517	68
2015	176	173	1.336	66
Baujahre bis 1949				
2018	3	3	2.117	98
2017	4	3	1.548	81
2016	7	7	2.141	77
2015	8	8	2.100	84

6.1.4 Preisübersicht nach Stadtteilen

2018

Baujahresgruppe	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2016	Neubauten
Rat.-Mitte	1.763 ± 404 [58]	2.412 ± 536 [21]	2.522 ± 445 [12]	[1]	4.092 ± 194 [23]
Rat.-West	1.594 ± 458 [31]	[1]	---	---	---
Rat.-Ost	2.046 ± 394 [12]	2.314 ± 438 [11]	3.144 ± 813 [10]	---	[2]
Tiefenbroich	1.759 ± 408 [21]	1.622 ± 56 [3]	---	---	---
Lintorf	1.677 ± 455 [33]	1.876 ± 403 [13]	2.975 ± 212 [7]	[1]	3.214 ± 229 [5]
Breitscheid	1.446 ± 720 [5]	2.200 ± 706 [3]	2.248 ± 215 [9]	---	---
Hösel/ Eggerscheidt	2.055 ± 432 [20]	2.127 ± 486 [14]	[2]	[1]	4.303 ± 378 [7]
Homberg	1.730 ± 477 [5]	2.212 ± 420 [3]	---	---	---

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

[Anzahl der auswertbaren Kauffälle]

6.1.5 Preisindex für Wohnungseigentum

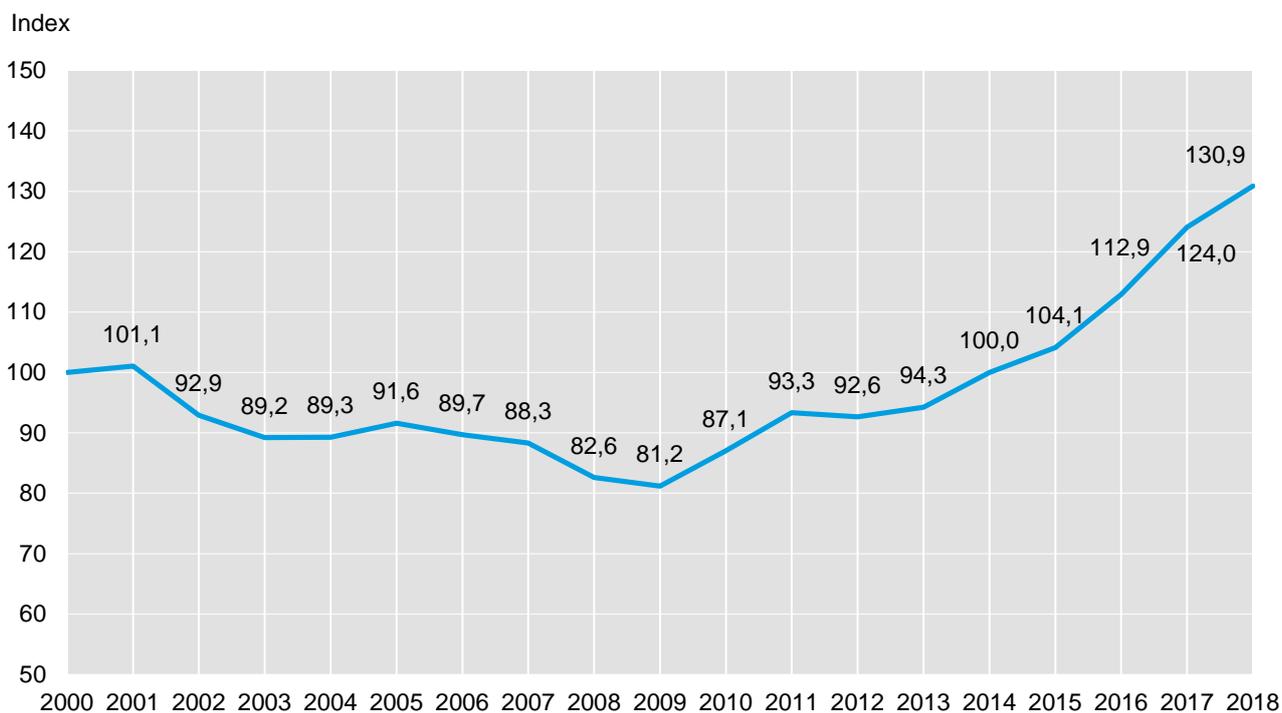
Der Preisindex für Wohnungseigentum beschreibt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen auf der Basis der Durchschnittspreise des Jahres 2000. Aufgrund des vorliegenden Datenmaterials kann an dieser Stelle nur die Preisentwicklung für Bestandsimmobilien dokumentiert werden. 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	3,0 2,9 (1,7)	265	1	75	2.039	7,98	18	42	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 Liegenschaftszinssätze für die Stadt Ratingen beschlossen:

Rohertragsvervielfältiger

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Wohnungseigentum.....	21,0	5,0

6.2 Teileigentum

In 2018 wurden 64 Kauffälle über Teileigentume registriert. Diese teilen sich auf, in 10 Garagenstellplätze, 36 Tiefgaragenstellplätze und 6 freie Stellplätze. 12 Kauffälle waren sonstige Nutzungen (z.B. gewerbliche Nutzflächen oder Sonderflächen in Keller- oder Dachgeschossen).

6.2.1 Stellplätze

Art des Stellplatzes	Gesamtanzahl Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR	Standard- abweichung in EUR	Preisspanne in EUR
freier Stellplatz.....	6	6.800	2.400	2.750 – 8.500
Garage.....	10	13.000	3.900	5.000 – 18.000
Tiefgarage..... (Weiterverkauf)	8	13.000	4.100	7.500 – 20.000
Tiefgarage..... (Neubau, Erstverkauf)	28	22.700	2.600	15.000 – 25.000

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 01.01.2019; ungedämpft Flächen, die über die angegebene Grundstückstiefe in der Richtwertbeschreibung hinausgehen, wurden mit 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)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Einordnung in eine fiktive Baujahresklasse nach Modernisierungsmassnahmen gemäß AGVGA-Modell
Wertminderung wegen Alters	Linear, gemäß ImmoWertV
Baunebenkosten	In den Normalherstellungskosten nach NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach SW-RL
Gebäudeausstattungs-klasse	Interpoliert; entsprechend Anlage 2, Tabelle 1 SW-RL
Berücksichtigung von Drem-pel und ausgebautem Spitzboden	Zu-, Abschläge gemäß Sachwertmodell AGVGA-NRW
Regionalisierungsfaktor	Mit SW-RL entfallen
Umrechnung auf den Wertermitt- lungsstichtag	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)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Grundlage tatsächliches Baujahr im Standardfall; fiktives Baujahr im Fall von umfassender Sanierung, sowie nach (annähernd) abgelaufener statistischer Gesamtnutzungsdauer	Grundlage tatsächliches Baujahr im Standardfall; fiktives Baujahr im Fall von umfassender Sanierung, sowie nach (annähernd) abgelaufener statistischer Gesamtnutzungsdauer	Grundlage tatsächliches Baujahr im Standardfall; fiktives Baujahr im Fall von umfassender Sanierung, sowie nach (annähernd) abgelaufener statistischer Gesamtnutzungsdauer
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
Marktüblich erzielbare Mieten	Einfamilienhäuser: eigene Mietensammlung; Mehrfamilienhäuser: Mietspiegel Ratingen (Stand 01.07.2018)	Mietspiegel Ratingen (Stand 01.07.2018)	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 2018 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 3,3 %, 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 seit dem 01.07.2018 eine eigene Mietrichtwerttabelle.

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

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

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.

Durchschnittliche Mietpreisforderungen für Wohnungen

		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	>4 Zimmer
2018	Miete in Euro/m ²	9,85 ± 1,51	9,05 ± 1,37	9,12 ± 1,44	9,33 ± 1,55	8,19 ± 1,24
	Wohnfläche in m ²	39 ± 10	64 ± 15	88 ± 17	112 ± 20	130 ± 18
	Anzahl	58	190	209	33	8
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

Durchschnittliche Mietpreisforderungen für Wohnungen (Großsiedlungsbau)

		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	>4 Zimmer
2018	Miete in Euro/m ²	8,68 ± 0,87	8,32 ± 1,55	8,52 ± 1,02	7,57 ± 1,38	-
	Wohnfläche in m ²	48 ± 5	62 ± 10	80 ± 6	95 ± 5	-
	Anzahl	3	57	41	5	-
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	-

(± bezeichnet die Standardabweichung des Einzelfalls)

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

**Mieterverein
Düsseldorf e.V.**

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

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

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

8.1.2 Mieten für Einfamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2018 **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 62 qualifizierte Mietangebote zur Auswertung zur Verfügung. Die Auswertung ergab, dass die Qualität der Wohnlage und der Haustyp die entscheidenden Kriterien zur Differenzierung der Miethöhe ist, unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Gebäudeausstattung, d.h. in der Regel sind die Häuser in einem renovierten Zustand.

Durchschnittliche Mietpreisforderungen für Einfamilienhäuser

Lagequalität	Auswertungsmerkmal	EFH, freistehend	DHH	REH	RMH
gut	Miete in EUR/m ² Wfl.	13,79 ± 2,44	11,16 ± 1,28	---	9,73 ± 1,13
	Wohnfläche in m ²	192 ± 50	149 ± 27	---	153 ± 8
	Grundstücksfläche in m ²	803 ± 339	382 ± 146	---	221 ± 49
	Anzahl der Angebote	8	8	2	3
mittel	Miete in EUR/m ² Wfl.	11,08 ± 2,11	10,88 ± 1,51	10,46 ± 1,36	9,63 ± 1,24
	Wohnfläche in m ²	187 ± 55	165 ± 43	166 ± 62	140 ± 13
	Grundstücksfläche in m ²	495 ± 301	386 ± 179	371 ± 195	250 ± 102
	Anzahl der Angebote	11	15	7	8

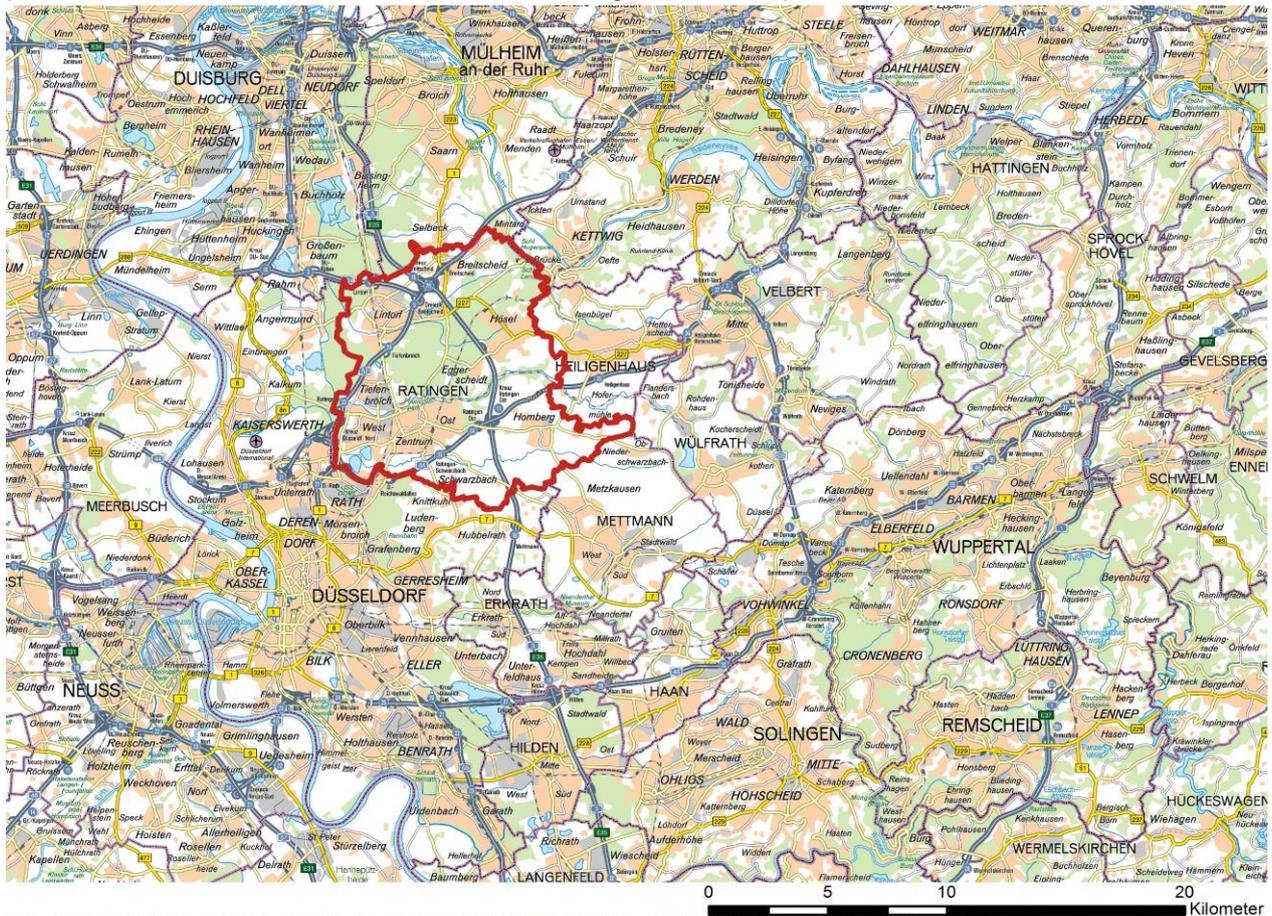
(± bezeichnet die Standardabweichung des Einzelfalls)

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 angehö- rigen Städte Heiligenhaus und Wülfrath, sowie die Kreisstadt Mettmann.

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

(Daten Stand: März 2018, 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 km²	Anteil in %
Gesamtfläche.....	88,74	100,0
davon		
Wohnbauflächen.....	10,61	12,0
Mischnutzung mit Wohnen....	0,83	0,9
Handel, Gewerbe, Industrie...	3,54	4,0
Für öffentliche Zwecke.....	1,06	1,2
Verkehrsflächen.....	8,54	9,6
Erholungsflächen.....	6,28	7,1
Landwirtschaft.....	28,30	31,9
Forstwirtschaft (Wald)	26,02	29,3
Wasserflächen.....	1,20	1,4
Sonstiges.....	2,36	2,7

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

Wohnungsbestand

Wohnungen/Wohnfläche	2013	2014	2015	2016
Gebäude mit Wohnungen.....	18.462	18.505	18.533	18.542
davon in				
Einfamilienhäuser.....	12.213	12.250	12.281	12.293
Zweifamilienhäuser.....	2.339	2.337	2.340	2.332
Mehrfamilienhäuser.....	3.902	3.910	3.912	3.917
Anzahl der Wohnungen.....	45.041	45.123	45.181	45.229
davon öffentlich gefördert	3.121	3.105	2.987	2.921
Wohnfläche je Einwohner [m ²]....	47,9	47,9	47,3	47,8

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

Bautätigkeit

Art	2013	2014	2015	2016
Baugenehmigungen.....	59	59	57	71
Baufertigstellungen.....	76	77	66	41
Wohnungen, gesamt.....	101	98	77	61
Ein-/Zweifamilienhäuser.....	55	48	49	21

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