



Grundstücksmarktbericht 2020
für die Stadt Ratingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Ratingen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

Geschäftsstelle

Stadionring 17

40878 Ratingen

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

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

Fax 02102 / 550 - 9614

E-Mail: gaa@ratingen.de

Internet: www.gars.nrw/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 46,- EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs i.V. m. § 2 Abs.7 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

Beispiel-Quellenvermerk:

„Grundstücksmarktbericht 2020, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen“

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	1
2	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	2
3	Umsätze	5
3.1	Allgemeine Hinweise	5
3.2	Grundstücksverkehr	7
3.2.1	Unbebaute Grundstücke	9
3.2.2	Bebaute Grundstücke	10
3.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	11
3.2.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	11
4	Unbebaute Grundstücke	12
4.1	Individueller Wohnungsbau	12
4.2	Geschosswohnungsbau, gemischte genutzte Baulandflächen	12
4.3	Gewerbliche Bauflächen	12
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	13
4.5	Bodenrichtwerte	15
4.5.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte	15
4.5.2	Bodenpreisindexreihen	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	51
8.2	Angaben zur Stadt Ratingen	52

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

Sonstige Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW
BauGB	Baugesetzbuch
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,

Seit rund zehn Jahren steigen die Preise in nahezu allen Marktsegmenten so unablässig, dass dies inzwischen bereits als der Normalfall gelten muss.

Auch im Jahre 2019 wurden in der Stadt Ratingen und in den meisten umgebenen Gemeinden steigende Preise von Grundstücken, Wohnungen und Eigenheimen beobachtet.

Zurückzuführen ist dies auf das niedrige Zinsniveau und die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in wirtschaftsstarken und mit Infrastruktur gut versorgten zentralen Räumen.

Diese Faktoren werden auch im kommenden Jahr die Preise prägen. Der Nachfrageüberhang bei Wohnraum wird bestehen bleiben, da der jährliche Zugang von rund 70 Wohneinheiten in Ratingen und 1.500 in Düsseldorf vom Markt absorbiert wird. Strukturelle Probleme werden durch Bautätigkeit in diesem Umfang nicht gelöst.

Die Zinsen hingegen werden nicht in erheblichem Maße weiter sinken können. Sinkende Zinsen sind bei einer üblichen Fremdmittelquote von rund 75% sehr bedeutsam und konnten in der Vergangenheit eine Preissteigerung teilweise kompensieren.

Dies wird in Zukunft nicht mehr möglich sein.

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	2016	2017	2018	2019
Gesamt.....	815	789	829	837
davon				
Kauf.....	790	767	811	827
Zwangsversteigerung.....	6	9	4	6
Tausch.....	6	4	2	2
Erbbaurechtsbestellung..	1	---	2	---
Sonstiges.....	12	9	10	2

In der Struktur unterscheidet sich das Marktgeschehen 2019 kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge hat leicht um rd. 1% 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 01.12.2018 bis 30.11.2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind, mit Ausnahme der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke (Auswertzeitraum: 01.01.2019 – 31.12.2019).

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

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

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

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

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

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

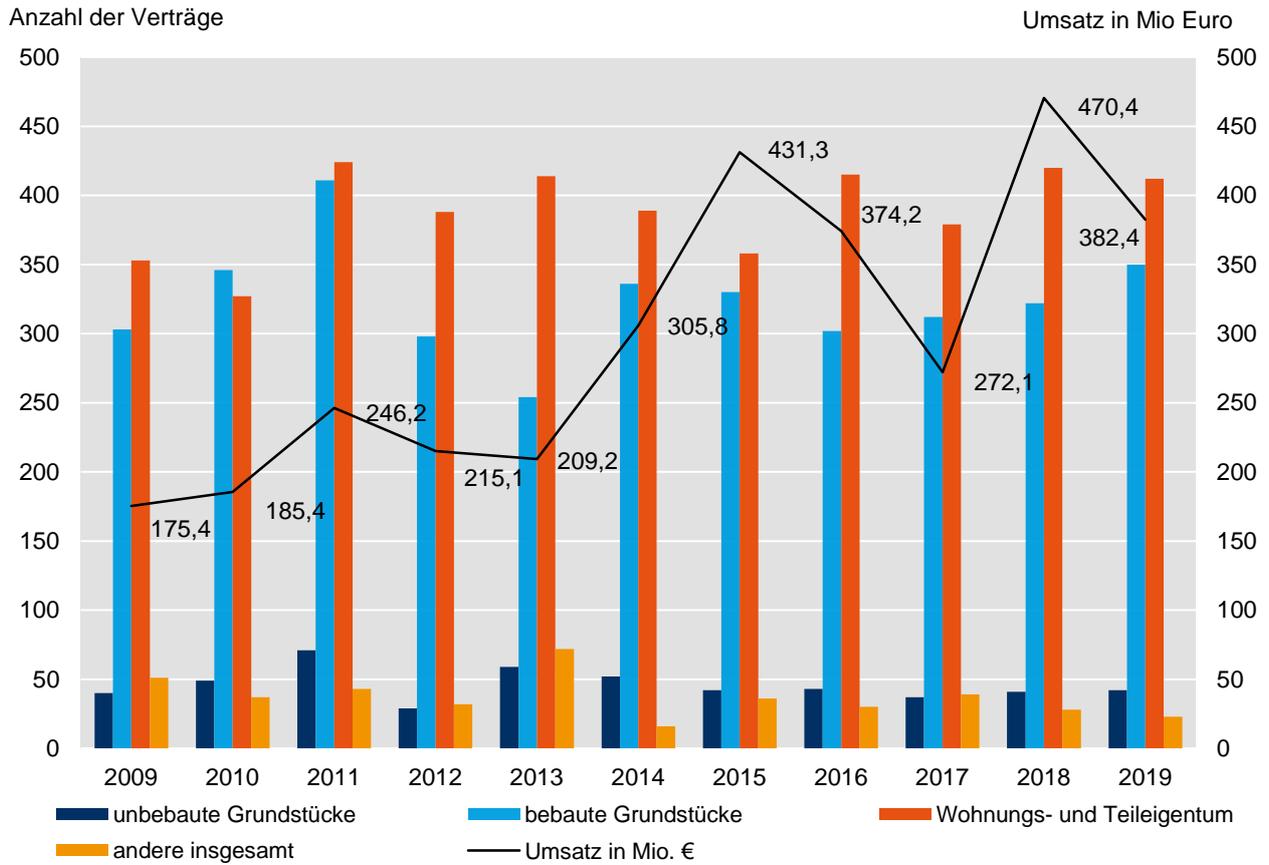
Eventuelle geringfügige Abweichungen zwischen den Angaben dieses Berichtes zu den Marktdaten der Vorjahre und den entsprechenden Angaben in den Vorjahresberichten haben ihre Ursache in der permanenten Fortschreibung und Aktualisierung der Datenbestände aller Jahrgänge. Es sei jedoch ausdrücklich darauf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

3.2 Grundstücksverkehr

Um einen Einblick in den Ratinger Grundstücksmarkt von 2019 zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Vertragsarten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Kaufverträge 2019

Teilmarkt	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Gesamt	827	73,3	382,4
Vorjahr	811	129,3	470,4
davon			
Unbebaute Grundstücke	42	14,6	44,3
Individueller Wohnungsbau	19	2,9	14,8
Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau	2	0,1	0,7
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs- gebäude	1	0,1	1,5
Gewerbe / Industrie	5	3,1	12,2
Werdendes Bauland / Rohbauland....	4	8,3	15,0
Arrondierungsflächen	11	0,1	0,1
Bebaute Grundstücke	350	30,9	261,3
Individueller Wohnungsbau	282	15,9	144,4
Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau	23	1,7	18,9
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe	18	1,6	18,7
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs- gebäude	16	9,6	71,7
Gewerbe / Industrie	8	2,0	7,5
Sonstige bauliche Nutzung	3	0,1	0,1
Wohnungs- / Teileigentum	412		71,5
Wohnungseigentum	343		69,9
Teileigentum	69		1,6
Land- / Forstwirtschaft	11	27,5	2,0
landwirtschaftliche Nutzungen	7	23,4	1,8
forstwirtschaftliche Nutzung	1	4,0	0,1
Sonstige Nutzungen (LF)	3	0,1	0,1
Erbbaurechte	12	0,3	3,3
Erbbaurechtsgrundstücke.....	---	---	---
Erbbaurechte, bebaut.....	5	0,3	2,1
Wohnungserbbaurechte	7	---	1,2



Anzahl der Verträge und Umsatz (2009-2019)

Auffällig im Jahre 2019 ist, dass die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge insgesamt um rd. 1% leicht zunahm, gleichzeitig aber der Gesamtumsatz deutlich um rd. 20% gesunken ist. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen in Kaufverträgen gewerblicher Immobilien. Während im Jahr 2018 in diesem Marktsegment im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um nahezu 145 Mio. EUR registriert wurde, ist in 2019 in diesem Teilmarkt der Umsatz wieder deutlich um rd. 100 Mio. EUR gesunken.

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

	2016	2017	2018	2019
Anzahl Verträge, Gesamt	43	37	41	42
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	29	14	17	19
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	8	5	6	2
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	---	1	1
Gewerbe- und Industrieflächen	1	4	7	5
Werdendes Bauland / Rohbauland	---	2	2	4
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	5	12	8	11
Flächenumsatz, Gesamt [ha]	4,7	3,1	46,8	14,6
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	3,6	0,9	2,4	2,9
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	0,9	0,3	1,2	0,1
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	---	---	0,1
Gewerbe- und Industrieflächen	0,1	1,5	3,7	3,1
Werdendes Bauland / Rohbauland	---	0,1	39,2	8,3
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,1	0,3	0,3	0,1
Geldumsatz, Gesamt [Mio. Euro]	15,0	7,1	41,3	44,3
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	10,8	3,3	9,5	14,8
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	4,0	1,3	5,2	0,7
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	---	---	1,5
Gewerbe- und Industrieflächen	0,1	2,2	12,6	12,2
Werdendes Bauland / Rohbauland	---	0,1	13,5	15,0
Sonstige (z.B. Arrondierungen)	0,1	0,2	0,5	0,1

3.2.2 Bebaute Grundstücke

	2016	2017	2018	2019
Anzahl Verträge	302	312	322	350
davon				
Individueller Wohnungsbau	254	264	265	282
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	23	18	14	23
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	---	---	---	18
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	10	7	14	16
Gewerbe- und Industriegebäude	5	6	7	8
Sonstige	10	17	22	3
Flächenumsatz [ha]	54,6	36,8	46,6	30,9
davon				
Individueller Wohnungsbau	34,9	17,0	18,3	15,9
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	3,4	1,7	2,1	1,7
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	---	---	---	1,6
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	6,6	2,5	9,5	9,6
Gewerbe- und Industriegebäude	7,3	4,3	5,6	2,0
Sonstige	2,4	11,3	11,1	0,1
Geldumsatz [Mio. Euro]	290,7	192,9	345,5	261,3
davon				
Individueller Wohnungsbau	106,6	113,8	124,2	144,4
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	34,1	12,5	24,6	18,9
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	---	---	---	18,7
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	103,5	32,2	166,4	71,7
Gewerbe- und Industriegebäude	43,3	15,1	15,2	7,5
Sonstige	3,2	19,3	15,1	0,1

3.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019
Anzahl Verträge	415	379	420	412
davon				
Wohnungseigentum	387	345	356	343
Teileigentum	28	34	64	69
Geldumsatz [Mio. Euro]	65,0	64,9	70,3	71,5
davon				
Wohnungseigentum	63,9	60,4	68,1	69,9
Teileigentum	1,1	4,5	2,2	1,6

3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2016	2017	2018	2019
Anzahl Verträge	5	18	6	11
davon				
Ackerland	1	6	3	3
Grünland	2	3	---	4
Wald	---	2	---	1
Sonstige	2	7	3	3
Flächenumsatz [ha]	18,0	41,1	27,9	27,5
davon				
Ackerland	2,3	29,8	27,7	20,1
Grünland	0,7	0,1	---	3,3
Wald	---	1,0	---	4,0
Sonstige	15,0	10,2	0,2	0,1
Geldumsatz [Mio. Euro]	0,6	2,5	2,2	2,0
davon				
Ackerland	0,2	1,9	2,1	1,5
Grünland	0,1	0,1	0	0,3
Wald	---	0,1	---	0,1
Sonstige	0,3	0,4	0,1	0,1

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Auswertung der 2019 eingegangenen Kaufverträge zeigt eine weitere deutliche Steigerung der Bodenpreise im gesamten Stadtgebiet Ratingen. Die Preissteigerung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus lagen in den meisten Stadtteilen bei rd. 10%. In den Stadtteilen Ratingen-West und Tiefenbroich wurde hingegen ein Preisanstieg von rd.15% 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. In allen Lagen war eine einheitliche Steigerung von rd. 10% zu erkennen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

In 2019 wurden 2 Kaufverträge von unbebauten gewerblichen Bauflächen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige Gewerbe- oder Industrienutzung) registriert. Beide Kauffälle hatten vertragliche Besonderheiten zum Inhalt, sodass diese für die weitere Auswertung nicht geeignet waren.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Zahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist seit Jahren gering. Im Kalenderjahr 2019 wurden insgesamt nur 10 Kaufverträge in diesem Teilmarkt registriert. 6 der registrierten Kauffälle waren gemischt genutzte Flächen und eine Preisaufteilung auf die Nutzungsart konnte nicht erfolgen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Ergebnisse der Auswertung geeigneter Kauffälle der vergangenen 5 Jahre (2015 bis 2019) dar, 6 von 10 Kauffällen aus 2019 sind aus den oben beschriebenen Gründen nicht in diese Tabelle eingeflossen.

Durchschnittspreise Flächen der Land- und Forstwirtschaft (2015 – 2019)

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	74	7,09	7,06	5,00 – 9,00
Grünland	5	16	2,88	2,59	1,38 – 5,04
Wald	5	7	1,02	0,98	0,73 – 1,60

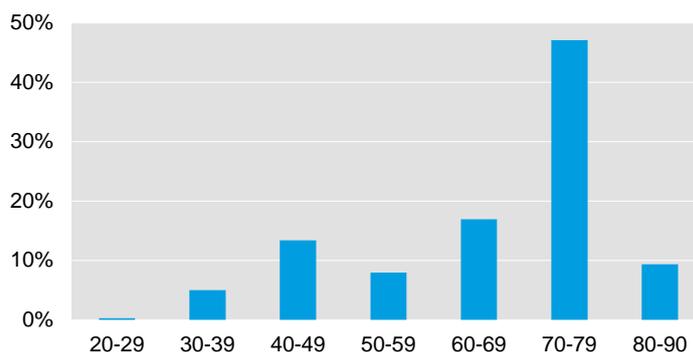
*) Der mittlere Preis wurde ermittelt auf Basis nach Fläche gewichteter Kaufpreise.

Verkäufe großer Flächen wurden höher gewichtet.

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

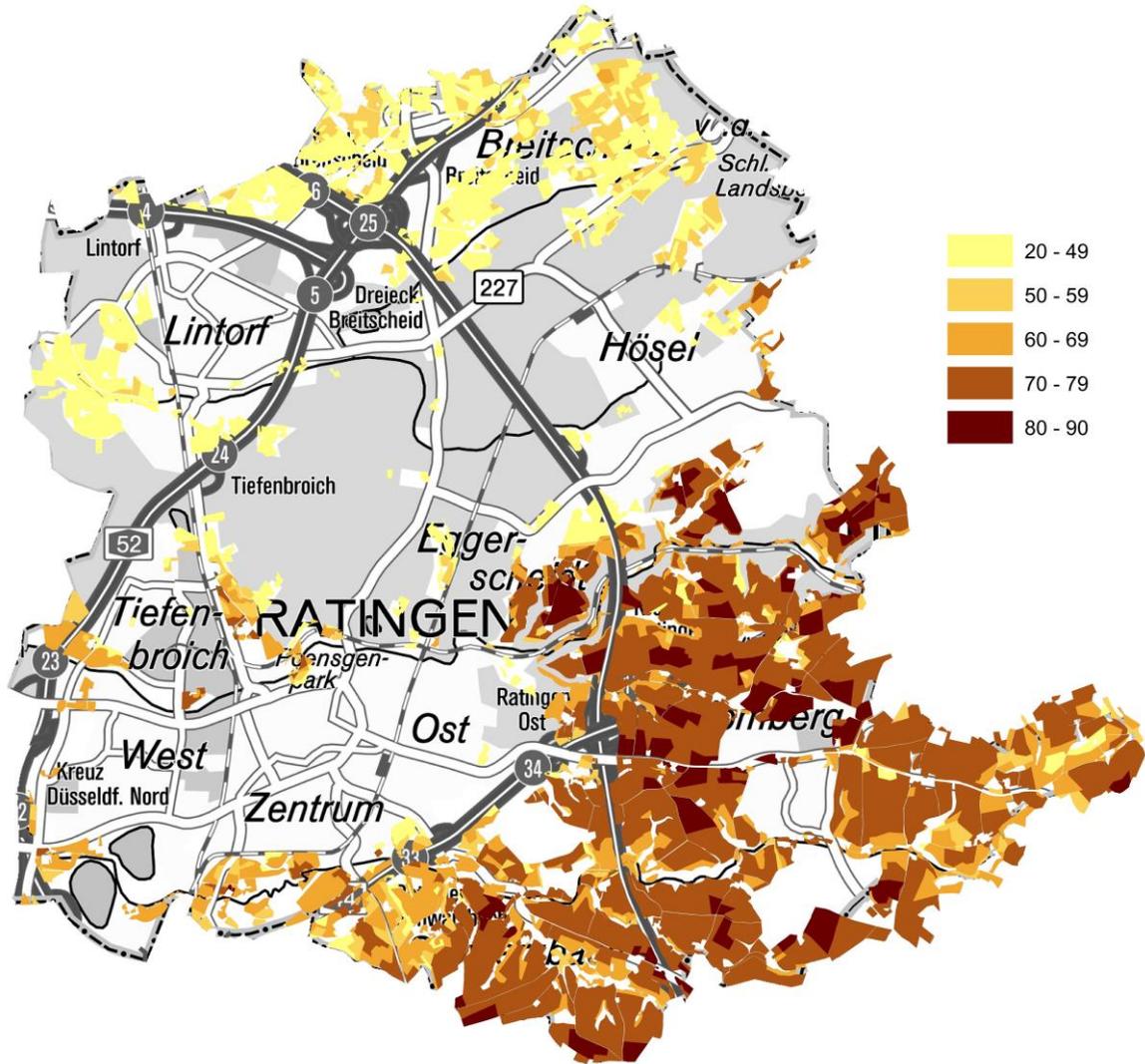
Eine Auswertung der Klassifizierung des Liegenschaftskatasters ergab folgende Verteilung der Ackerqualitäten in Ratingen.

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 01.01.2020, 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.....	570,-	520,-	425,-
Wohnbauflächen, 3- und mehrgeschossig.....	570,-	535,-	---
Gewerbliche Bauflächen.....	225,-	160,-	120,-
Gewerbliche Bauflächen, Büronutzung.....	650,-	295,-	---
	ohne Lagequalifizierung in Euro/m ²		
Gemischte Nutzung (Lage innerhalb der Ringe).....	670,-		
Gemischte Nutzung, sonstige Lagen.....	600,-		
Kerngebiet (Ratinger Fußgängerzone).....	950,-		
Wohnbauflächen im Außenbereich.....	100,-		
Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	7,-		

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

Beispiel

Örtliche Fachinformationen anzeigen	
Postleitzahl	40882
Gemarkungsname	Ratingen
Ortsteil	Ratingen-Ost
Bodenrichtwertnummer	1041
Bodenrichtwert	540 €/m² (Ein-/ zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei und Kanalschlussbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	30
Anwendungshinweise	Link

Tiefe zonentypische Grundstückstiefe bei Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus werden bis zur ausgewiesenen Grundstückstiefe zu 100% angesetzt. 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.

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
2019	380,1	412,1	421,5	379,5	396,9	328,8	320,2	393,2

Gewerbe

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

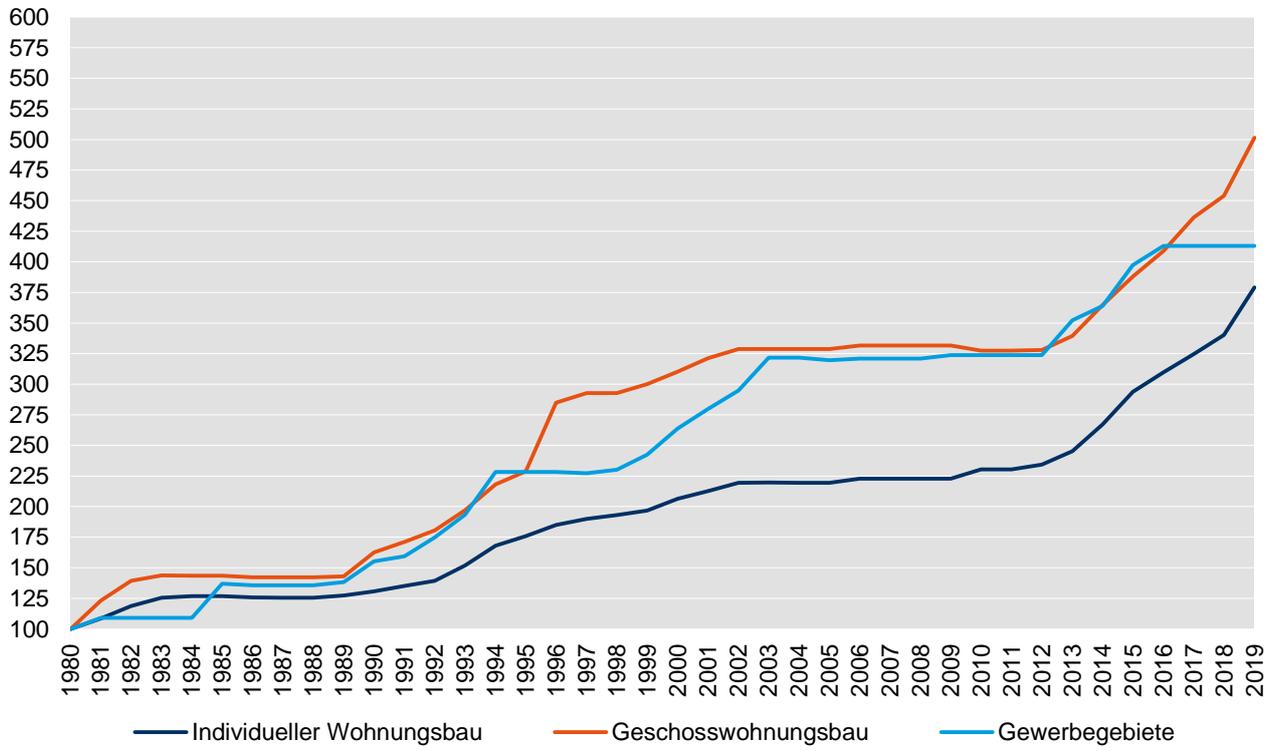
*Ortsteile Mitte, Ost, West, Tiefenbroich (entsprechend Gemarkung Ratingen)

Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe
Stadt Ratingen – Gesamtübersicht

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

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 2016 – 2019 folgen jeweils die Übersichten zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2019. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2019 ausgewertet.

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

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

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 2016 - 2019

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						
2019	1	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 - 2017						
2019	1	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 - 2009						
2019	6	882.000	765	6	4.173	207
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
Baujahre 1975 bis 1994						
2019	16	534.071	702	16	3.000	175
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
Baujahre 1950 bis 1974						
2019	48	578.181	841	48	3.286	171
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
Baujahre bis 1949						
2019	---	---	---	---	---	---
2018	2	---	---	---	---	---

Stadtteilübersicht – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2019)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2017
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	679.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.326	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	196	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	822	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	2	---	---
Rat.-West	Anzahl Kaufverträge	1	1	---	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	568.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.272	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	139	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	1.306	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	7	2	---	---
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	400.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.195	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	178	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	898	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	---	---	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	710.000	605.000	737.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.508	2.750	4.152	---
	Wohnfläche in m ²	200	224	185	---
	Grundstücksfläche in m ²	810	1.006	651	---
	Anzahl Kaufverträge	9	3	3	1
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	466.000	643.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.021	2.552	---	---
	Wohnfläche in m ²	152	243	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	1.022	1.212	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	3	1	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	736.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.715	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	189	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	1.058	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	18	1	2	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	402.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.765	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	145	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	646	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	4	---	---

5.1.2 Preisübersichten Doppelhaushälften

Kaufpreisdaten 2016 - 2019

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						
2019	18	667.917	315	18	4.894	136
2018	2	---	---	---	---	---
2017	4	473.962	484	4	3.380	141
2016	3	433.010	481	3	3.039	145
Baujahre 2010 bis 2017						
2019	2	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
2017	2	---	---	---	---	---
2016	6	477.575	267	4	3.218	148
Baujahre 1995 bis 2009						
2019	15	489.977	311	15	3.677	132
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
Baujahre 1975 bis 1994						
2019	18	453.274	418	18	3.317	132
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
Baujahre 1950 bis 1974						
2019	20	374.789	524	19	2.694	132
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
Baujahre bis 1949						
2019	---	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---
2016	2	---	---	---	---	---

Stadtteilübersicht – Doppelhaushälften (2019)

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2017
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	440.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.790	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	127	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	590	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	1	1	---
Rat.-West	Anzahl Kaufverträge	---	2	1	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	2	1	---
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	283.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.597	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	107	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	373	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	---	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	349.000	---	444.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.677	---	3.573	---
	Wohnfläche in m ²	120	---	123	---
	Grundstücksfläche in m ²	533	---	283	---
	Anzahl Kaufverträge	7	2	5	2
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	---	---	471.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	3.603	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	129	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	315	---
	Anzahl Kaufverträge	---	2	3	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	470.000	466.000	573.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.439	3.806	3.476	---
	Wohnfläche in m ²	185	117	159	---
	Grundstücksfläche in m ²	717	355	379	---
	Anzahl Kaufverträge	3	4	4	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	424.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.621	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	124	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	525	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	3	---	---

5.1.3 Preisübersichten Reihemittelhäuser

Kaufpreisdaten 2016 - 2019

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						
2019	3	597.117	268	3	3.290	180
2018	---	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---
2016	8	342.085	227	8	2.647	129
Baujahre 2010 bis 2017						
2019	1	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
2016	2	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2019	5	477.400	249	5	3.413	137
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
Baujahre 1975 bis 1994						
2019	32	384.715	248	32	3.073	116
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
Baujahre 1950 bis 1974						
2019	14	348.607	330	14	2.932	116
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
Baujahre bis 1949						

Stadtteilübersicht – Reihemittelhäuser (2019)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2017
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	327.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.066	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	106	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	167	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	---	---
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	327.000	382.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	3.560	3.104	---	---
	Wohnfläche in m ²	91	123	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	297	267	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	15	1	---
Rat.-Ost	Kaufpreis in Euro	431.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.658	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	138	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	383	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	1	---	---
Tiefenbroich	Anzahl Kaufverträge	2	---	---	1
Lintorf	Anzahl Kaufverträge	---	2	---	---
Breitscheid	Kaufpreis in Euro	---	426.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.155	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	135	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	273	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	5	1	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	---	410.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.208	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	125	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	261	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	3	---	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	369.000	384.000	518.000	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.812	2.570	3.448	---
	Wohnfläche in m ²	132	151	147	---
	Grundstücksfläche in m ²	351	230	304	---
	Anzahl Kaufverträge	3	3	3	---

5.1.4 Preisübersichten Reihenhäuser

Kaufpreisdaten 2016 - 2019

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						
2019	6	636.062	312	6	3.560	178
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
2016	4	370.698	291	4	3.005	124
Baujahre 2010 bis 2017						
2019	1	---	---	---	---	---

Baujahre 1995 bis 2009						
2019	5	413.300	267	5	3.070	134
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
Baujahre 1975 bis 1994						
2019	19	408.053	366	19	3.074	131
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
Baujahre 1950 bis 1974						
2019	16	347.200	451	16	2.783	125
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
Baujahre bis 1949						

Stadtteilübersicht – Reihenendhäuser (2019)
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2017
Rat.-Mitte	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	---	1	---
Rat.-West	Kaufpreis in Euro	---	421.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	3.272	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	122	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	364	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	10	---	---
Rat.-Ost	Anzahl Kaufverträge	1	1	---	---
Tiefenbroich	Kaufpreis in Euro	323.000	403.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.560	2.829	---	---
	Wohnfläche in m ²	122	142	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	360	395	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	3	1	---
Lintorf	Kaufpreis in Euro	---	392.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	2.907	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	141	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	401	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	3	1	1
Breitscheid	Anzahl Kaufverträge	2	---	1	---
Hösel/ Eggerscheidt	Kaufpreis in Euro	339.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	2.694	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	135	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	406	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	1	1	---
Homberg	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m ² Wfl.	---	---	---	---
	Wohnfläche in m ²	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	1	---	---

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

vorläufiger Sachwert: 150.000 EUR bis 1.700.000 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

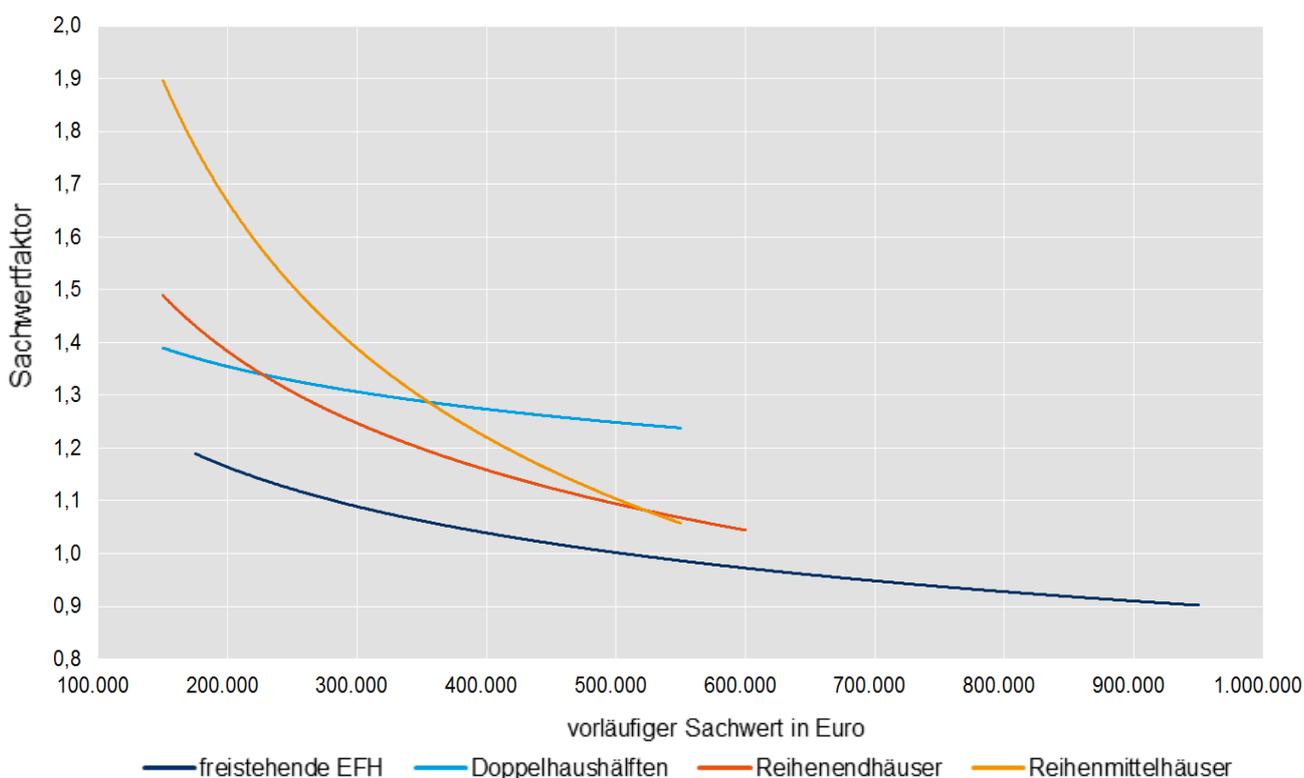
a = Konstante

x = vorläufiger Sachwert in Euro

b = Konstante

Zugunsten einer besseren Übersicht werden in der folgenden Grafik nicht die einzelnen Datenpaare, sondern lediglich die ausgleichende Funktion für jeden Gebäudetyp dargestellt. Zur besseren Übersicht wird in der Grafik auch 1.000.000 Euro als höchster vorläufiger Sachwert dargestellt. Die Berechnung basiert, wie auch in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, auf Werten bis zu einem vorläufigen Sachwert von 1.700.000 Euro.

Sachwertfaktoren 2020



Die jeweiligen Funktionsparameter lauten:

Bezeichnung	a	b	σ	Anzahl Datensätze
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	10,338	-0,175	0,17	65
Doppelhaushälften	4,0141	-0,089	0,18	70
Reihenendhäuser	31,479	-0,256	0,20	50
Reihenmittelhäuser	404,95	-0,450	0,27	57

σ = Standardabweichung des Einzelfalles

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor			
	freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
150.000	---	---	1,49	1,90
175.000	---	1,37	1,43	1,77
200.000	---	1,35	1,38	1,67
225.000	---	1,34	1,34	1,58
250.000	1,17	1,33	1,31	1,51
275.000	1,15	1,32	1,28	1,44
300.000	1,14	1,31	1,25	1,39
325.000	1,12	1,30	1,22	1,34
350.000	1,11	1,29	1,20	1,30
375.000	1,09	1,28	1,18	1,26
400.000	1,08	1,27	1,16	1,22
425.000	1,07	1,27	1,14	1,19
450.000	1,06	1,26	1,12	1,16
475.000	1,05	1,25	1,11	1,13
500.000	1,04	1,25	1,09	1,10
550.000	1,02	1,24	1,07	1,06
600.000	1,01	---	1,04	---
650.000	0,99	---	---	---
700.000	0,98	---	---	---
750.000	0,97	---	---	---
800.000	0,96	---	---	---
850.000	0,95	---	---	---
900.000	0,94	---	---	---
950.000	0,93	---	---	---
1.000.000	0,92	---	---	---
1.100.000	0,91	---	---	---
1.200.000	0,89			
1.300.000	0,88			
1.400.000	0,87			
1.500.000	0,86			
1.600.000	0,85			
1.700.000	0,84	---	---	---
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. 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	3,1 3,0 (0,7)	65	1	195	3.237	11,35	13	41	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,9 2,9 (0,7)	167	1	133	3.326	11,50	13	50	80

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

Anmerkung:

Die Objekte sind in der Regel unvermietet. Die Ermittlung des Liegenschaftszinses erfolgt auf Basis der Auswertung der Angebotsmieten aus dem Vorjahr (s. Grundstücksmarktbericht 2019).

5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2016 - 2019

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						
2019	---	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2015						
2019	---	---	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009						
2019	---	---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2019	6	785.167	667	5	2.210	412
2018	8	902.921	573	8	2.280	374
2017	3	648.000	1.108	3	1.862	326
2016	1	---	---	---	---	---
Baujahre 1950 bis 1974						
2019	18	726.177	726	16	2.016	409
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
Baujahre bis 1949						
2019	---	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---
2016	4	296.250	516	---	---	---

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)	3,3 3,4 (1,0)	20	1	410	2.058	8,46	19	31	80

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

5.2.3 Rohertragsvervielfältiger

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

Rohertragsvervielfältiger

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser reine Wohnnutzung und Wohnnutzung mit gewerblichem Anteil ≤ 20 %)	18,5	2,5

5.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

5.3.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2016 - 2019

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						
2019	1	---	---	---	---	---
Baujahre 2010 bis 2016						

Baujahre 1995 bis 2009						
2019	1	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
2017	4	6.180.000	2.824	3	1.986	3.152
2016	2	---	---	---	---	---
Baujahre 1975 bis 1994						
2019	7	4.808.000	5.174	5	1.367	3.102
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
Baujahre 1950 bis 1974						
2019	7	1.041.000	488	6	2.621	429
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
2016	---	---	---	---	---	---
Baujahre bis 1949						
2019	1	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---
2016	---	---	---	---	---	---

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	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	6,2 5,9 (2,5)	12	2	5.215	2.194	11,36	16,5	32	60

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

Anmerkung:

Büroimmobilien aus dem Gewerbegebiet Ratingen-Ost lagen zur Auswertung nicht vor.

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.....	13,0	3,6

5.4 Gewerbe- und Industriegebäude

5.4.1 Preisübersicht

Kaufpreisdaten 2016 - 2019

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						
2019	15	1.909.000	4.707	9	904	1.539
2018	2	---	---	2	---	---
2017	6	2.615.000	7.108	6	589	4.509
2016	2	---	---	---	---	---

In diesem Marktsegment wurden in 2019 Immobilien registriert, die überwiegend aus großen Hallenflächen (Verkauf- und Lagerflächen) mit dazugehörenden Büroflächenanteilen bestanden.

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

Weitere Anmerkung zu 5.3 und 5.4

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

In diesen Marktsegmenten erfolgen Eigentumswechsel auch durch die Veräußerung von Unternehmensanteilen (Share Deal). Diese Eigentumswechsel unterliegen nicht den Bestimmungen des BauGB und sind keine vorzulegenden Kaufverträge i.S.d. § 195 BauGB, entsprechend stehen dem Gutachterausschuss 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 2016 - 2019 folgt die Übersicht zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2019. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2019 ausgewertet.

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

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

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Erstverkauf aus Neubau

2016 - 2019

Jahr	Gesamtanzahl Kauffälle	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR/m ² Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche in m ²
2019	41	38	4.261	85
2018	40	37	3.972	96
2017	37	35	3.606	95
2016	51	50	3.249	90

Der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr beträgt rd. 7,3%.

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

2016 - 2019

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 2017				
2019	7	7	3.383	124
2018	3	3	3.658	103
2017	3	1	---	---
2016	---	---	---	---
Baujahre 1995 bis 2009				
2019	21	21	2.805	84
2018	41	40	2.708	81
2017	41	39	2.339	73
2016	35	33	2.311	82
Baujahre 1975 bis 1994				
2019	69	69	2.233	77
2018	69	69	2.182	75
2017	74	72	2.148	73
2016	61	61	2.017	76
Baujahre 1950 bis 1974				
2019	175	175	1.896	70
2018	185	185	1.759	72
2017	167	163	1.662	68
2016	200	193	1.517	68
Baujahre bis 1949				
2019	6	6	2.411	58
2018	3	3	2.117	98
2017	4	3	1.548	81
2016	7	7	2.141	77

6.1.4 Preisübersicht nach Stadtteilen

2019

Baujahresgruppe	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2017	Neubauten
Rat.-Mitte	1.990 ± 609 [59]	2.257 ± 642 [26]	3.015 ± 913 [6]	3.437 ± 56 [3]	3.868 ± 113 [9]
Rat.-West	1.603 ± 466 [35]	[1]	[1]	---	---
Rat.-Ost	2.029 ± 524 [8]	2.335 ± 490 [9]	[2]	[1]	4.058 ± 218 [6]
Tiefenbroich	1.882 ± 410 [21]	1.922 ± 412 [3]	---	---	---
Lintorf	1.732 ± 462 [29]	1.899 ± 485 [13]	2.811 ± 192 [7]	[1]	4.327 ± 475 [15]
Breitscheid	[2]	[2]	2.464 ± 140 [4]	---	---
Hösel/ Eggerscheidt	2.308 ± 557 [21]	2.524 ± 543 [13]	---	[2]	4.460 ± 246 [9]
Homberg	---	[2]	[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.

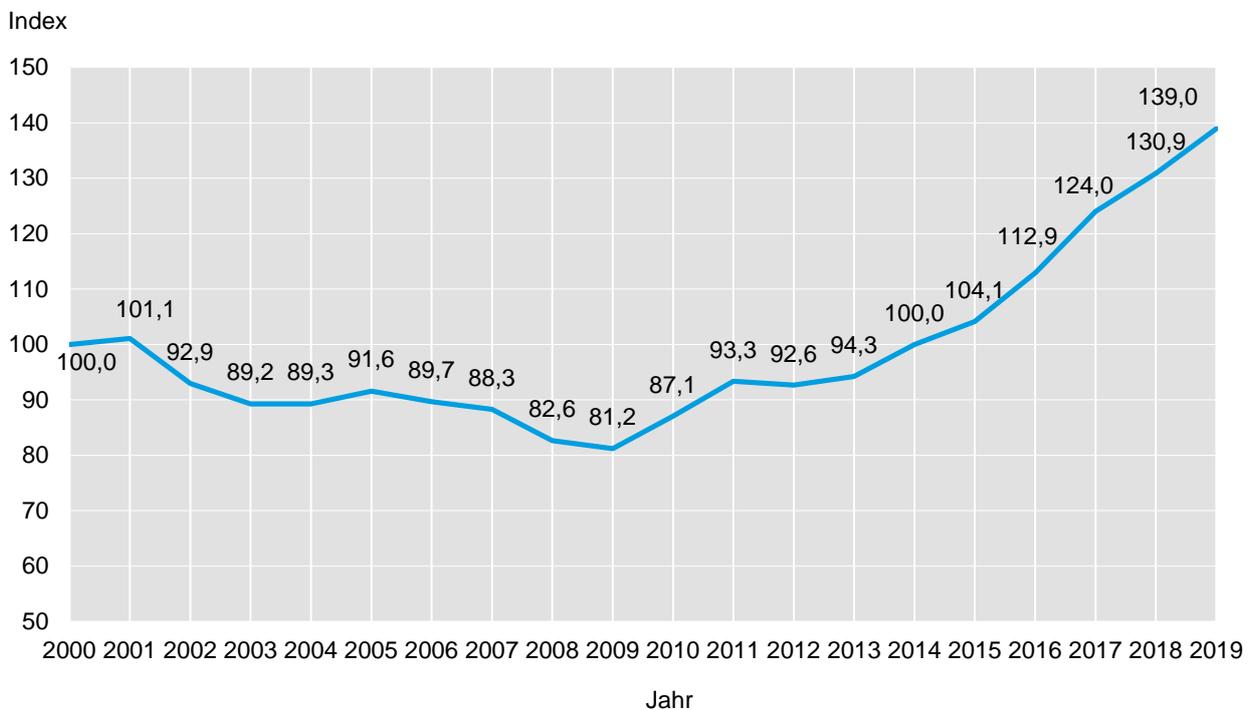
Im Marktsegment der Bestandsimmobilien liegen im Berichtsjahr 167 geeignete Kauffälle vor. In die Indexberechnung gehen jeweils etwa 50% Wohnungen mit gehobener Ausstattungsklasse und mittlerer Ausstattungsklasse ein.

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

Die Auswertung zeigt einen durchschnittlichen Preisanstieg für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von rd. 6,2%

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. in m ²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen	2,7 2,5 (1,2)	274	1	75	2.410	8,36	18	45	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.....	24,0	6,0

6.2 Teileigentum

In 2019 wurden 69 Kauffälle über Teileigentume registriert. Diese teilen sich auf, in 12 Garagenstellplätze, 34 Tiefgaragenstellplätze und 12 freie Stellplätze. 11 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.....	12	6.300	2.700	2.500 – 11.000
Garage.....	12	13.500	6.000	5.000 – 21.000
Tiefgarage..... (Weiterverkauf)	14	8.600	3.300	5.000 – 15.000
Tiefgarage..... (Neubau, Erstverkauf)	20	15.900	4.800	7.500 – 25.500

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

6.2.2 Sonstige Nutzungen

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

7 Modellbeschreibungen

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

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

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

7.1 Bewertungsmodell Sachwertverfahren

Modellbeschreibung Sachwertverfahren für bebaute Grundstücke individueller Wohnungsbau

Bodenwert	Ableitung aus dem Bodenrichtwert 01.01.2020; Flächen, die über die in der Richtwertbeschreibung angegebene Grundstückstiefe hinausgehen, werden 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 Drempel und ausgebautem Spitzboden	Zu-, Abschläge gemäß Sachwertmodell AGVGA-NRW
Regionalisierungsfaktor	Mit SW-RL entfallen
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	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;	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert;	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert;
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	80 Jahre	50 – 60 Jahre (s. EW-RL)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	siehe Modell Sachwertverfahren	siehe Modell Sachwertverfahren	siehe Modell Sachwertverfahren
Bezugsmaßstab	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung; Terrassen werden nicht berücksichtigt, Balkone zu ¼ und Loggien zu ½	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung; Nutzfläche wird nicht berücksichtigt, Balkone und Terrassen zu ¼ , Loggien zu ½	Nutzfläche, nach nach DIN 277/2005
Berücksichtigung von nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Sonderräumen (kleine Hobbyräume, nicht ausbaufähige Spitzböden etc.)	unberücksichtigt, da nicht wertrelevant	individuelle objektbezogene Betrachtung	unberücksichtigt, da nicht wertrelevant
Marktüblich erzielbare Mieten	Einfamilienhäuser: eigene Mietensammlung (s.Kap.8) Mehrfamilienhäuser: Mietspiegel Ratingen (Stand 01.06.2018)	Mietspiegel Ratingen (Stand 01.06.2018)	marktübliche Mieten in Anlehnung an die Mietpreisübersichten der IHK
Bewirtschaftungskosten	EW-RL	EW-RL	EW-RL

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

7.3 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsvervielfältiger

7.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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 $1+p/100$

7.3.2 Rohertragsvervielfältiger

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

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

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

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 01.06.2018 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
2019	Miete in Euro/m ²	9,56 ± 1,32	9,12 ± 1,12	9,11 ± 1,15	9,62 ± 1,35	8,70 ± 1,20
	Wohnfläche in m ²	40 ± 8	62 ± 13	87 ± 17	107 ± 19	148 ± 30
	Anzahl	53	214	234	60	15
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
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
2019	Miete in Euro/m ²	8,47 ±1,20	8,60 ± 0,60	9,03 ± 0,67	8,72 ±0,76	-
	Wohnfläche in m ²	45 ± 7	62 ± 5	78 ± 5	96 ± 8	-
	Anzahl	4	33	37	8	-
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	-
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 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 2019 **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 51 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 2019

Lagequalität	Auswertungsmerkmal	EFH, freistehend	DHH	REH	RMH
gut	Miete in EUR/m ² Wfl.	11,24 ± 0,94	12,33 ± 0,88	---	---
	Wohnfläche in m ²	188 ± 18	144 ± 15	---	---
	Grundstücksfläche in m ²	957 ± 306	347 ± 72	---	---
	Anzahl der Angebote	5	3	---	---
	Miete in EUR/m ² Wfl.	11,12 ± 1,58	11,48 ± 1,55	10,90 ± 0,73	10,04 ± 0,97
mittel	Wohnfläche in m ²	184 ± 43	139 ± 20	124 ± 21	144 ± 19
	Grundstücksfläche in m ²	627 ± 179	388 ± 175	260 ± 84	244 ± 102
	Anzahl der Angebote	13	9	4	17

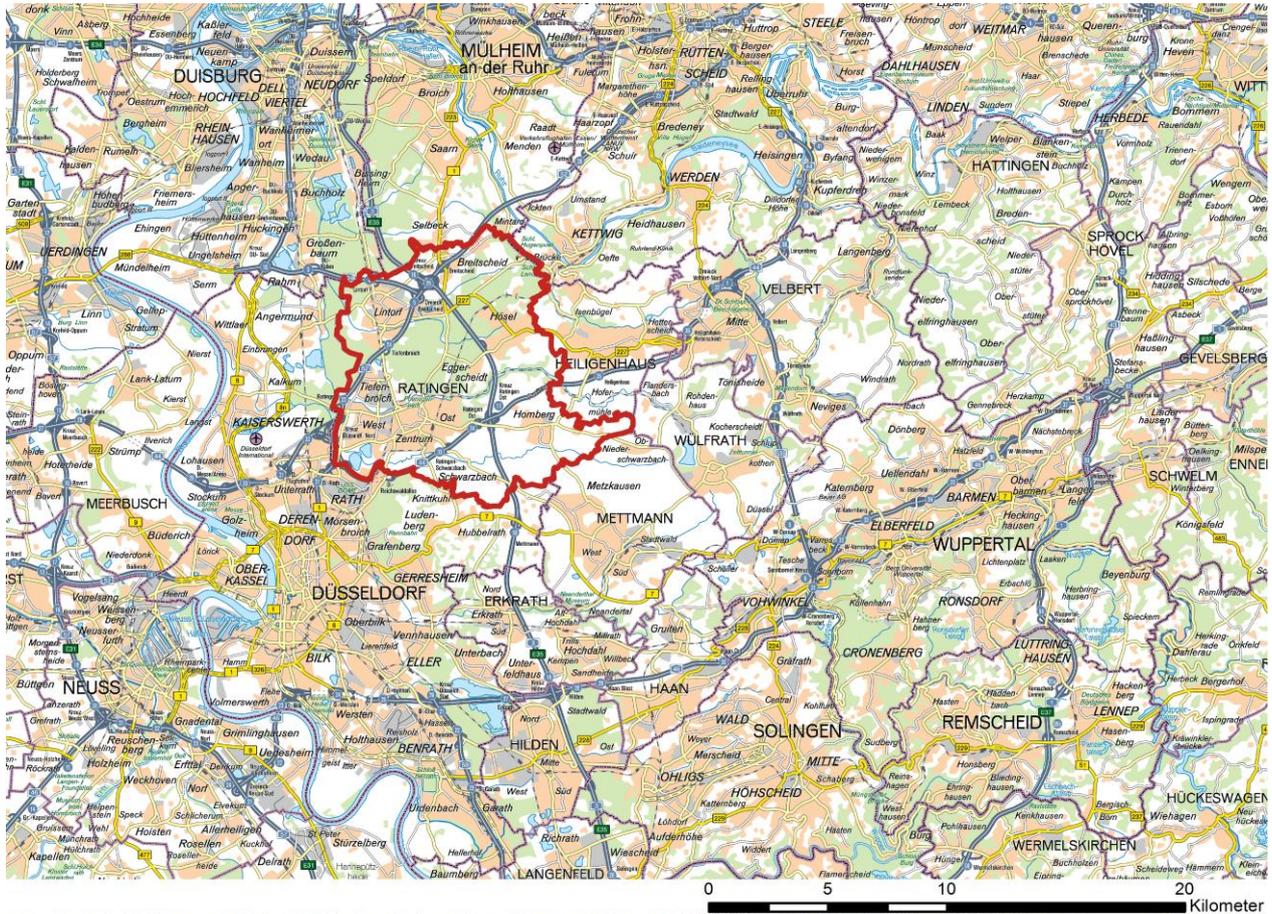
(± bezeichnet die Standardabweichung des Einzelfalls)

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: 49.193
 Arbeitslosenquote: 5,7 % (Stand: Dezember 2019)

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



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

Entfernungen (von Ratingen-Mitte)

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

Mettmann (Kreisstadt)..... 10

Flächen nach Nutzungsart

Flächen der Stadt Ratingen	Fläche in km²	Anteil in %
Gesamtfläche.....	88,74	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	2015	2016	2017	2018
Gebäude mit Wohnungen.....	18.533	18.542	18.567	18.594
davon in				
Einfamilienhäuser.....	12.281	12.293	12.306	12.315
Zweifamilienhäuser.....	2.340	2.332	2.336	2.337
Mehrfamilienhäuser.....	3.912	3.917	3.925	3.933
Anzahl der Wohnungen.....	45.181	45.229	45.360	45.409
davon öffentlich gefördert	2.987	2.921	2.764	2.695
Wohnfläche je Einwohner [m ²]....	47,3	47,8	47,9	47,9

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

Bautätigkeit

Art	2015	2016	2017	2018
Baugenehmigungen.....	57	71	71	53
Baufertigstellungen.....	66	41	64	50
Wohnungen, gesamt.....	77	61	93	119
Ein-/Zweifamilienhäuser.....	49	21	32	26

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 Stadtteil Zentrum entspricht im Marktbericht dem Stadtteil Ratingen-Mitte.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Ratingen

www.boris.nrw.de