

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Ratingen



**Grundstücksmarktbericht 2021**  
**für die Stadt Ratingen**



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Ratingen

## Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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](mailto:gaa@ratingen.de)

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

### **Beispiel-Quellenvermerk:**

„Grundstücksmarktbericht 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen“

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorwort</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>5</b>
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
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>12</b>
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
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)	21
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
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>39</b>
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
<b>7</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>45</b>
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
<b>8</b>	<b>Anhänge</b>	<b>49</b>
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
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
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,

Wohnraummangel und bezahlbares Wohnen sind in Deutschlands zentralen Orten mit guter Infrastruktur, insbesondere in Hochschulstandorten, seit geraumer Zeit ein Top-Thema.

Es überlagert sich mit dem Generalziel, den Flächenverbrauch durch Bauvorhaben zu begrenzen und trotz baulicher Verdichtungen lebenswerte Quartiere zu schaffen. Auch ändern sich die Lebensgewohnheiten, z.B. hinsichtlich der Bereitschaft zum beruflichen Pendeln.

In der Folge steigen die Immobilienpreise für Bauland, Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Eine Umfrage unter den Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen ergab, dass nahezu überall die Preise anstiegen. So gingen z.B. 58% der Gutachterausschüsse von einem leichten Anstieg und 38% von einem starken Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen aus.

Das insgesamt niedrige Zinsniveau, u.a. auch für Wohnimmobilienkredite, ist augenscheinlich ein preisbeeinflussender Faktor.

Auch in Ratingen konnten wir erneut Preisanstiege bei Wohnimmobilien beobachten. Das Angebot befriedigt die Nachfrage bei weitem nicht.

Die COVID-19-Pandemie des Jahres 2020 hatte keinen erkennbaren Einfluss auf die Preise von Wohnimmobilien. Ob dies auch für Gewerbe und Einzelhandelslagen gilt, muss sich noch erweisen. Zahlreiche Gutachterausschüsse berichteten in der genannten Umfrage jedenfalls über erkennbare Probleme bei der Wiedervermietung von Einzelhandelsflächen und über Geschäftsaufgaben in ihrem Zuständigkeitsbereich.

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung 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.

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen

### Vorsitz

Dipl.-Ing. Jürgen Störy Vermessungsassessor

### Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Jens Schwab Vermessungsassessor

### Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Dipl.-Ing. Wolfgang Schwandke Vermessungsassessor

### Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

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

Carolyn Bingenheimer Immobilienkauffrau und zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024

Dipl.-Ing. Rainer de Vries Vermessungsassessor und nach DIN/EN-45013 zertifizierter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Thomas Eu Architekt und Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger sowie nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Wolfgang Glunz Vermessungsassessor und Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Christiane Götz Vermessungsassessorin und nach DIN/EN-45013 zertifizierte Sachverständige

Dipl.-Ing. Hiltrud Köhne Architektin

Dipl.-Ing. Axel Willinghöfer Vermessungsassessor

Werner Leopold Oberregierungsrat (Finanzamt Düsseldorf-Mettmann)

Christian Mansfeld Steueramtmann (Finanzamt Düsseldorf-Mettmann)



### 3 Umsätze

#### 3.1 Allgemeine Hinweise

##### Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	2017	2018	2019	2020
Gesamt.....	789	829	837	908
davon				
Kauf.....	767	811	827	894
Zwangsversteigerung.....	9	4	6	1
Tausch.....	4	2	2	1
Erbbaurechtsbestellung..	---	2	---	---
Sonstiges.....	9	10	2	12

In der Struktur unterscheidet sich das Marktgeschehen 2020 kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge hat um rd. 8% 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 01.12.2019 bis 30.11.2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind, mit Ausnahme der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke (Auswerteperiode: 01.01.2020 – 31.12.2020).

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

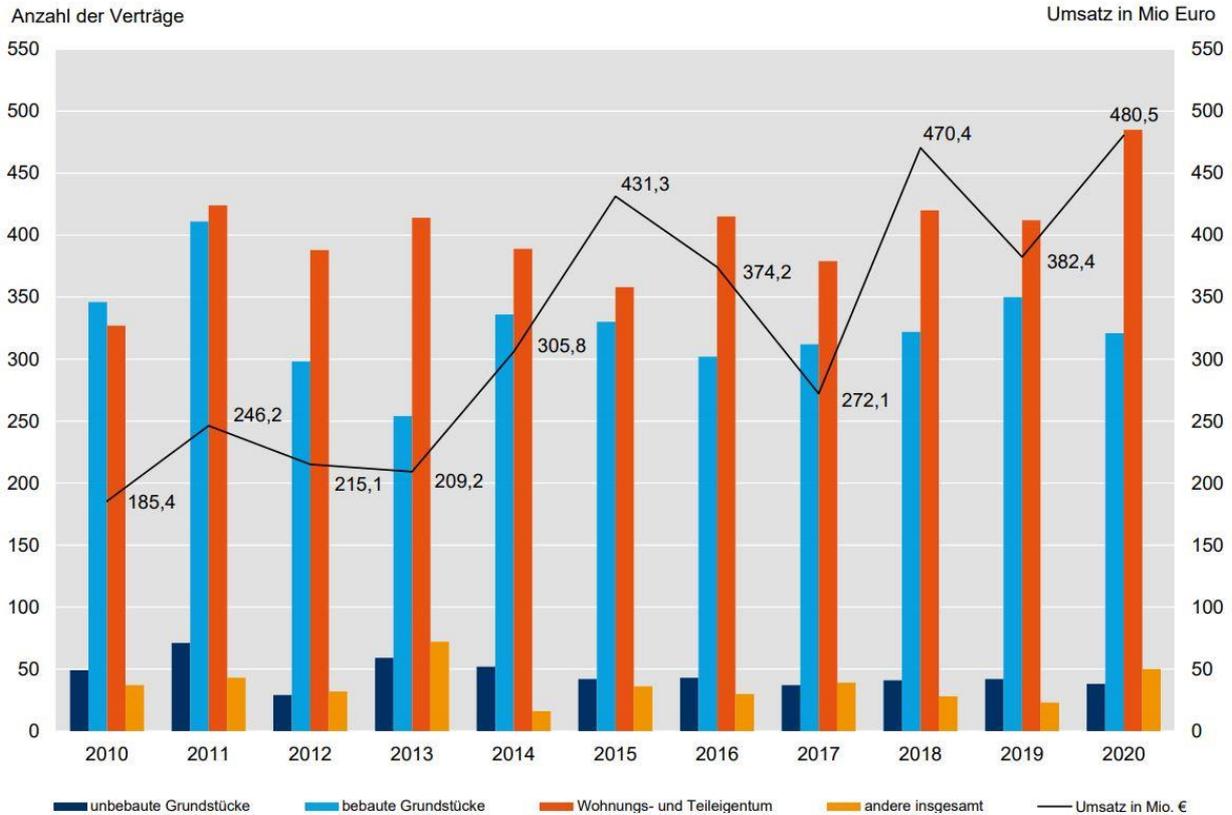
## 3.2 Grundstücksverkehr

Um einen Einblick in den Ratinger Grundstücksmarkt von 2020 zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Vertragsarten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

### Kaufverträge 2020

Teilmarkt	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
<b>Gesamt</b> .....	<b>894</b>	<b>48,3</b>	<b>480,5</b>
Vorjahr .....	827	73,3	382,4
davon			
<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>38</b>	<b>9,9</b>	<b>47,5</b>
Individueller Wohnungsbau .....	18	2,4	9,9
Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau .....	10	1,0	4,5
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge- bäude .....	0	---	---
Gewerbe / Industrie .....	3	0,5	0,8
Werdendes Bauland / Rohbauland....	3	6,0	32,2
Arrondierungsflächen .....	4	0,0	0,1
<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>321</b>	<b>26,8</b>	<b>335,9</b>
Individueller Wohnungsbau .....	272	14,0	145,8
Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau .....	16	1,2	12,4
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe	14	0,9	14,2
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge- bäude .....	5	4,2	98,3
Gewerbe / Industrie .....	10	6,0	61,7
Sonstige bauliche Nutzung .....	4	0,5	3,5
<b>Wohnungs- / Teileigentum</b> .....	<b>485</b>		<b>93,5</b>
Wohnungseigentum .....	381		90,5
Teileigentum .....	104		3,0
<b>Land- / Forstwirtschaft</b> .....	<b>11</b>	<b>11,1</b>	<b>0,3</b>
landwirtschaftliche Nutzungen .....	5	2,6	0,2
forstwirtschaftliche Nutzung .....	5	1,6	0,05
Sonstige Nutzungen (LF) .....	1	6,9	0,05
<b>Erbbaurechte</b> .....	<b>39</b>	<b>0,5</b>	<b>3,3</b>
Erbbaurechtsgrundstücke.....	1	0,0	0,1
Erbbaurechte, bebaut.....	6	0,5	1,7
Wohnungserbbaurechte .....	32	---	1,5

### Anzahl der Verträge und Umsatz (2010-2020)



Auffällig im Jahre 2020 ist, dass die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge insgesamt um rd. 8% und der Gesamtumsatz um rd. 26% deutlich zunahm, gleichzeitig aber der Flächenumsatz deutlich um rd. 34% gesunken ist. Der Grund für diese Differenz in der Entwicklung zwischen Flächenumsatz und Geldumsatz liegt zum einen im Verkauf von wenigen Objekten in den Teilmärkten von bebaute Grundstücke mit Büro- und Gewerbeimmobilien- Diese beinhalten keine großen Flächenumsätze, aber der Geldumsatz wurde dort gleichzeitig von 79,2 Mio. EUR auf 160,0 Mio. EUR verdoppelt. Darüberhinaus wurde im Jahr 2020 im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung der Anzahl der Kaufverträge um rd. 18% und im Geldumsatz um rd. 30% registriert. In diesem Teilmarkt werden keine Flächenumsätze registriert, sodass die Steigerungen dieses Teilmarktes im Gesamtflächenumsatz nicht präsentiert sind. Desweiteren hat sich auch der Flächenumsatz im Teilmarkt Flächen der Land- und Forstwirtschaft um 16,4 ha (rd. 60%) verringert.

**3.2.1 Unbebaute Grundstücke**

	2017	2018	2019	2020
Anzahl Verträge, Gesamt .....	37	41	42	38
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	14	17	19	18
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	5	6	2	10
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	1	1	---
Gewerbe- und Industrieflächen .....	4	7	5	3
Werdendes Bauland / Rohbauland .....	2	2	4	3
Sonstige (z.B. Arrondierungen) .....	12	8	11	4
Flächenumsatz, Gesamt [ha]	3,1	46,8	14,6	9,9
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	0,9	2,4	2,9	2,4
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	0,3	1,2	0,1	1,0
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	---	0,1	---
Gewerbe- und Industrieflächen .....	1,5	3,7	3,1	0,5
Werdendes Bauland / Rohbauland .....	0,1	39,2	8,3	6,0
Sonstige (z.B. Arrondierungen) .....	0,3	0,3	0,1	0,0
Geldumsatz, Gesamt [Mio. Euro]	7,1	41,3	44,3	47,5
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	3,3	9,5	14,8	9,9
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	1,3	5,2	0,7	4,5
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	---	---	1,5	---
Gewerbe- und Industrieflächen .....	2,2	12,6	12,2	0,8
Werdendes Bauland / Rohbauland .....	0,1	13,5	15,0	32,2
Sonstige (z.B. Arrondierungen) .....	0,2	0,5	0,1	0,1

**3.2.2 Bebaute Grundstücke**

	2017	2018	2019	2020
Anzahl Verträge	312	322	350	321
davon				
Individueller Wohnungsbau .....	264	265	282	272
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	18	14	23	16
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	---	---	18	14
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude .....	7	14	16	5
Gewerbe- und Industriegebäude .....	6	7	8	10
Sonstige .....	17	22	3	4
Flächenumsatz [ha]	36,8	46,6	30,9	26,8
davon				
Individueller Wohnungsbau .....	17,0	18,3	15,9	14,0
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	1,7	2,1	1,7	1,2
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	---	---	1,6	0,9
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude .....	2,5	9,5	9,6	4,2
Gewerbe- und Industriegebäude .....	4,3	5,6	2,0	6,0
Sonstige .....	11,3	11,1	0,1	0,5
Geldumsatz [Mio. Euro]	192,9	345,5	261,3	335,9
davon				
Individueller Wohnungsbau .....	113,8	124,2	144,4	145,8
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	12,5	24,6	18,9	12,4
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	---	---	18,7	14,2
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude .....	32,2	166,4	71,7	98,3
Gewerbe- und Industriegebäude .....	15,1	15,2	7,5	61,7
Sonstige .....	19,3	15,1	0,1	3,5

**3.2.3 Wohnungs- und Teileigentum**

<b>Teilmarkt</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Anzahl Verträge</b>	<b>379</b>	<b>420</b>	<b>412</b>	<b>485</b>
davon				
Wohnungseigentum .....	345	356	343	381
Teileigentum .....	34	64	69	104
<b>Geldumsatz [Mio. Euro]</b>	<b>64,9</b>	<b>70,3</b>	<b>71,5</b>	<b>93,5</b>
Davon				
Wohnungseigentum.....	60,4	68,1	69,9	90,5
Teileigentum .....	4,5	2,2	1,6	3,0

**3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Anzahl Verträge	18	6	11	11
davon				
Ackerland .....	6	3	3	3
Grünland .....	3	---	4	2
Wald .....	2	---	1	5
Sonstige .....	7	3	3	1
Flächenumsatz [ha]	41,1	27,9	27,5	11,1
davon				
Ackerland .....	29,8	27,7	20,1	2,3
Grünland .....	0,1	---	3,3	0,3
Wald .....	1,0	---	4,0	1,6
Sonstige .....	10,2	0,2	0,1	6,9
Geldumsatz [Mio. Euro]	2,5	2,2	2,0	0,3
davon				
Ackerland .....	1,9	2,1	1,5	0,2
Grünland .....	0,1	0	0,3	0,0
Wald .....	0,1	---	0,1	0,05
Sonstige .....	0,4	0,1	0,1	0,05

## **4 Unbebaute Grundstücke**

### **4.1 Individueller Wohnungsbau**

Die Auswertung der 2020 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. 8%. In den Stadtteilen Tiefenbroich, Breitscheid und Homburg wurde hingegen ein Preisanstieg von rd. 5% 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. 9% zu erkennen.

### **4.3 Gewerbliche Bauflächen**

In 2020 wurden 3 Kaufverträge von unbebauten gewerblichen Bauflächen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige Gewerbe- oder Industrienutzung) registriert. Die 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 2020 wurden insgesamt nur 11 Kaufverträge in diesem Teilmarkt registriert. 4 der registrierten Kauffälle waren Verkäufe mit besonderen Verkaufsumständen, sodass diese nicht in der Auswertung berücksichtigt werden können.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Ergebnisse der Auswertung geeigneter Kauffälle der vergangenen 5 Jahre (2016 bis 2020) dar.

### Durchschnittspreise Flächen der Land- und Forstwirtschaft (2016 – 2020)

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	Verkaufte Fläche in ha	Durchschnittspreis in Euro/m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis *) in Euro/m <sup>2</sup>	Preisspanne in Euro/m <sup>2</sup>
Ackerland	13	77	7,37	7,08	5,00 – 10,00
Grünland	7	17	3,23	2,61	1,00 – 7,23
Wald	5	6	1,16	1,12	0,13 – 3,21

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

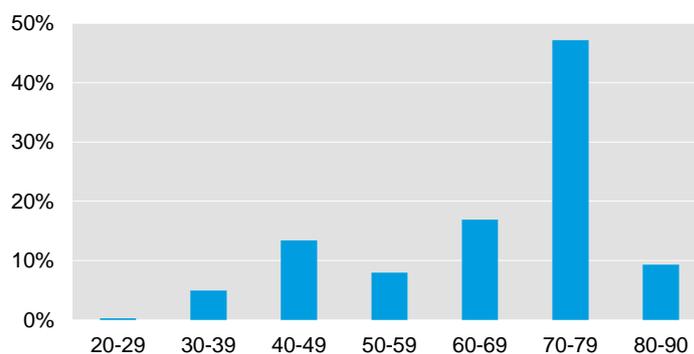
Verkäufe großer Flächen wurden höher gewichtet.

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

Die Preise für Waldflächen sind inkl. Aufwuchs

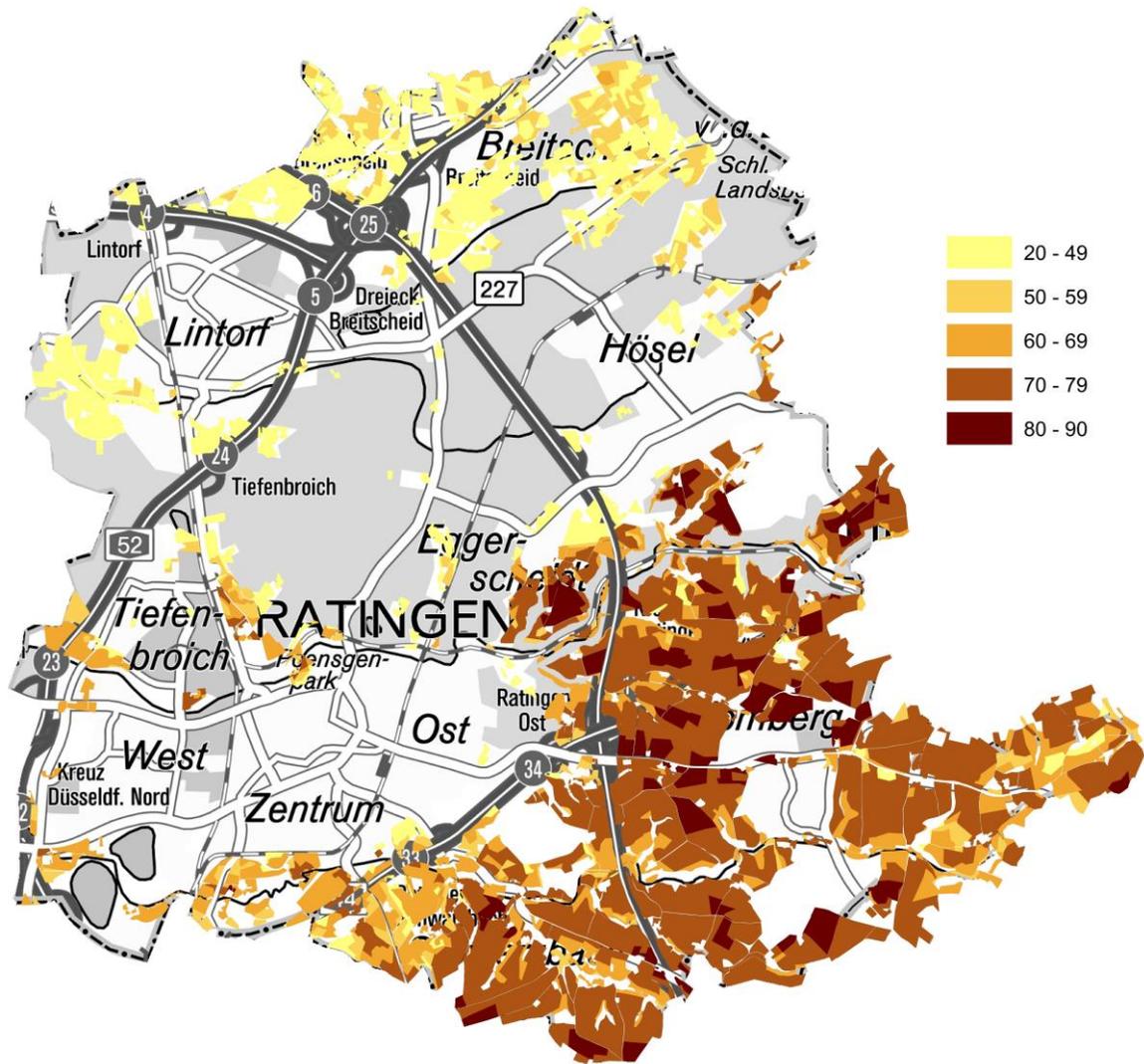
Eine Auswertung der Klassifizierung des Liegenschaftskatasters ergab folgende Verteilung der Ackerqualitäten in Ratingen.

### Verteilung der Ackerzahlen



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

### Verteilung der Ackerzahlen nach der Klassifizierung des Liegenschaftskatasters



(Daten: Kreis Mettmann, Katasteramt. Darstellung: Stadt Ratingen)

## 4.5 Bodenrichtwerte

### 4.5.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen ermittelt gemäß § 196 Abs.1 BauGB Bodenrichtwerte für Bauland unterschiedlicher Nutzung.

Bodenrichtwerte werden überwiegend durch Auswertung von Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke abgeleitet. Sie beziehen sich auf Grundstücke eines Gebietes (Richtwertzone), für die im Wesentlichen die gleichen Eigenschaften (Lage, Form, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung) vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein fiktives, erschließungsbeitragsfreies Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Abweichungen in den beschreibenden Eigenschaften eines Vergleichsgrundstückes zum Bodenrichtwertgrundstück sind durch angemessene Zu- oder Abschläge zum Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Die in der nachstehenden Tabelle dargestellten Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, unbebaute Grundstücke mit einer gebietstypischen Größe und Lage. Es handelt sich hierbei um durchschnittliche Bodenrichtwerte zum Beschlussdatum 01.01.2021, getrennt nach Lagearten.

#### Gebietstypische Bodenrichtwerte

	<b>Gute Lage</b> in Euro/m <sup>2</sup>	<b>Mittlere Lage</b> in Euro/m <sup>2</sup>	<b>Mäßige Lage</b> in Euro/m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen, 1- und 2-geschossig.....	605,-	555,-	460,-
Wohnbauflächen, 3- und mehrgeschossig.....	620,-	585,-	---
Gewerbliche Bauflächen.....	225,-	160,-	120,-
Gewerbliche Bauflächen, Büronutzung.....	650,-	295,-	---
	<b>ohne Lagequalifizierung</b> in Euro/m <sup>2</sup>		
Gemischte Nutzung (Lage innerhalb der Ringe).....	720,-		
Gemischte Nutzung, sonstige Lagen.....	650,-		
Kerngebiet (Ratinger Fußgängerzone).....	950,-		
Wohnbauflächen im Außenbereich.....	110,-		
Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	7,-		
Forstwirtschaftliche Nutzflächen (ohne Aufwuchs)..	0,60		

Die Bodenrichtwerte können online unter BORISplus.NRW ([www.boris.nrw.de](http://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
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>540 €/m<sup>2</sup> (Ein-/ zweigeschossig)</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020
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. Zuschritt, 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 m<sup>2</sup>. Umrechnungskoeffizienten finden sich online unter BORISplus.NRW in den Detailinformationen zum Bodenrichtwert.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ist gemäß Bodenrichtwerterlass ohne Aufwuchs darzustellen. Da der Wert des Aufwuchses nicht zu ermitteln ist, empfiehlt die AGVGA NRW einen Abschlag auf den Durchschnittswert mit Aufwuchs von rd. 30% bis 50% vorzunehmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen hat daraufhin beschlossen, bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Waldflächen den Aufwuchs mit 40% Anteil am Kaufwert zu berücksichtigen.

#### 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
2020	411,7	440,1	446,3	410,6	420,9	345,8	337,2	409,7

**Gewerbe**

<b>Jahr</b>	<b>Gewerbe, Ortsteil Ratingen*</b>	<b>Gewerbe, andere Ortsteile</b>	<b>Bürogewerbe, Ratingen **</b>
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
2020	328,6	332,8	577,4

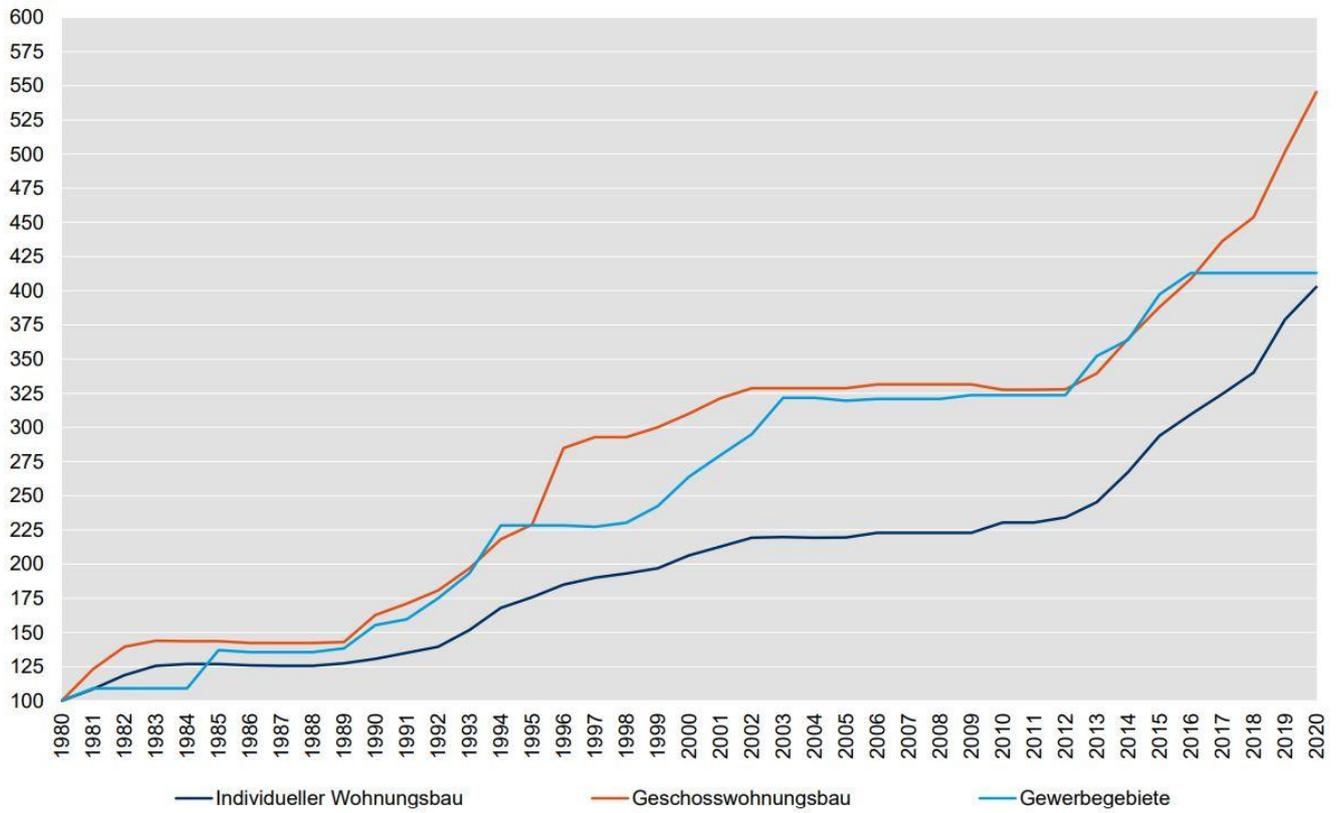
\* Ortsteile Mitte, Ost, West, Tiefenbroich (entsprechend Gemarkung Ratingen)

\*\* Indexwert ohne Bodenrichtwertzone Ratingen-Ost (Schwarzbachquartier)

**Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe**  
Stadt Ratingen – Gesamtübersicht

<b>Jahr</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>Gewerbe</b>
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
2020	402,8	545,4	413,0

### Gesamtindex Ratingen



## 5 Bebaute Grundstücke

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

Im Anschluss an die Tabellen mit den Werten für das gesamte Stadtgebiet Ratingen für die Jahre 2017 – 2020 folgen jeweils die Übersichten zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2020. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2020 ausgewertet. Als Neubauten werden die Gebäude erfasst und ausgewertet, die im Jahr des Verkaufes oder im jeweils vorangegangenen Jahr erstellt wurden. Die Objekte älterer Baujahre werden unter Nutzung des fiktiven Baujahres (s.a. Kap.3.1 – Allgemeine Hinweise) in Baujahresgruppen zusammengefasst ausgewertet und hier dargestellt.

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

### 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 <sup>2</sup>
Doppelhaushälften:	200 bis 800 m <sup>2</sup>
Reihenmittelhäuser:	150 bis 400 m <sup>2</sup>
Reihenendhäuser:	200 bis 800 m <sup>2</sup>

## 5.1.1 Preisübersichten freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser

## Kaufpreisdaten 2017 - 2020

Jahr	Kauffälle			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl. in m <sup>2</sup>
<b>Neubauten</b>						
2020	1	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 - 2018</b>						
2020	3	881.335	642	3	5.007	175
2019	1	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 - 2009</b>						
2020	10	881.485	704	10	4.572	179
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
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2020	24	709.477	788	23	3.636	210
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
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2020	38	556.804	773	37	3.591	165
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
<b>Baujahre bis 1949</b>						
2020	---	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---
2018	2	---	---	---	---	---

**Stadtteilübersicht – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2020)**  
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2018
<b>Rat.-Mitte</b>	Kaufpreis in Euro	703.000	826.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	4.077	4.495	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	177	179	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	799	770	---	---
	Anzahl Kaufverträge	9	5	---	1
<b>Rat.-West</b>	Anzahl Kaufverträge	2	2	---	---
<b>Rat.-Ost</b>	Kaufpreis in Euro	705.000	792.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	3.418	3.600	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	215	225	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	1.067	828	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	4	1	---
<b>Tiefenbroich</b>	Kaufpreis in Euro	---	---	497.000	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	---	4.324	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	---	112	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	---	573	---
	Anzahl Kaufverträge	2	1	3	---
<b>Lintorf</b>	Kaufpreis in Euro	492.000	---	869.000	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	3.363	---	4.785	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	151	---	183	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	641	---	734	---
	Anzahl Kaufverträge	6	2	4	1
<b>Breitscheid</b>	Kaufpreis in Euro	502.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	3.879	---	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	131	---	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	741	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	1	---	---
<b>Hösel/ Eggerscheidt</b>	Kaufpreis in Euro	580.000	757.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	3.564	3.869	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	173	215	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	767	877	---	---
	Anzahl Kaufverträge	7	4	2	1
<b>Homberg</b>	Kaufpreis in Euro	---	572.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	3.033	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	196	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	711	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	4	---	---

## 5.1.2 Preisübersichten Doppelhaushälften

## Kaufpreisdaten 2017 - 2020

Jahr	Kauffälle			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl. in m <sup>2</sup>
<b>Neubauten</b>						
2020	10	707.135	432	10	4.587	150
2019	18	667.917	315	18	4.894	136
2018	2	---	---	---	---	---
2017	4	473.962	484	4	3.380	141
<b>Baujahre 2010 bis 2018</b>						
2020	1	---	---	---	---	---
2019	2	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
2017	2	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2020	14	583.643	319	14	4.253	135
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
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2020	22	552.818	414	22	3.597	152
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
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2020	16	384.250	495	16	2.893	131
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
<b>Baujahre bis 1949</b>						
2020	---	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---

## Stadtteilübersicht – Doppelhaushälften (2020)

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2018
<b>Rat.-Mitte</b>	Kaufpreis in Euro	---	666.667	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	4.125	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	162	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	378	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	2	---
<b>Rat.-West</b>	Anzahl Kaufverträge	---	---	---	---
<b>Rat.-Ost</b>	Kaufpreis in Euro	338.333	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	3.302	---	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	101	---	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	504	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	---	---
<b>Tiefenbroich</b>	Kaufpreis in Euro	---	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	---	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	---	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	1	---	1
<b>Lintorf</b>	Kaufpreis in Euro	413.714	536.500	583.200	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	2.823	4.231	4.575	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	144	126	123	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	539	272	287	---
	Anzahl Kaufverträge	7	4	5	---
<b>Breitscheid</b>	Kaufpreis in Euro	---	---	496.250	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	---	3.721	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	---	132	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	---	339	---
	Anzahl Kaufverträge	1	1	4	---
<b>Hösel/ Eggerscheidt</b>	Kaufpreis in Euro	---	565.444	620.000	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	3.523	4.365	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	152	141	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	452	324	---
	Anzahl Kaufverträge	2	9	3	---
<b>Homberg</b>	Kaufpreis in Euro	399.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	2.868	---	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	134	---	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	593	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	2	---	---

## 5.1.3 Preisübersichten Reihemittelhäuser

## Kaufpreisdaten 2017 - 2020

Jahr	Kauffälle			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl. in m <sup>2</sup>
<b>Neubauten</b>						
2020	11	468.991	156	11	3.398	138
2019	3	597.117	268	3	3.290	180
2018	---	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 bis 2018</b>						
2020	3	444.479	262	3	3.229	137
2019	1	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2020	4	440.287	206	4	3.509	125
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
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2020	37	401.191	267	37	3.335	122
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
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2020	15	311.614	317	14	2.706	116
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
<b>Baujahre bis 1949</b>						
---						

**Stadtteilübersicht – Reihemittelhäuser (2020)**  
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2018
<b>Rat.-Mitte</b>	Kaufpreis in Euro	---	422.323	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	3.108	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	138	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	256	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	8	---	---
<b>Rat.-West</b>	Kaufpreis in Euro	---	391.888	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	3.463	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	114	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	302	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	13	1	---
<b>Rat.-Ost</b>	Kaufpreis in Euro	---	444.000	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	3.796	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	119	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	202	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	---	1
<b>Tiefenbroich</b>	Kaufpreis in Euro	241.333	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	2.399	---	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	102	---	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	262	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	1	1	---
<b>Lintorf</b>	Kaufpreis in Euro	340.104	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	2.974	---	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	114	---	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	311	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	5	2	---	---
<b>Breitscheid</b>	Kaufpreis in Euro	338.398	330.037	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	2.739	2.679	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	126	123	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	344	225	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	3	1	---
<b>Hösel/ Eggerscheidt</b>	Kaufpreis in Euro	---	453.333	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	3.084	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	147	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	219	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	---	---
<b>Homberg</b>	Kaufpreis in Euro	---	413.263	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	3.144	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	132	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	284	---	---
	Anzahl Kaufverträge	2	4	1	---

## 5.1.4 Preisübersichten Reihenhäuser

## Kaufpreisdaten 2017 - 2020

Jahr	Kauffälle			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl. in m <sup>2</sup>
<b>Neubauten</b>						
2020	---	---	---	---	---	---
2019	6	636.062	312	6	3.560	178
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 bis 2018</b>						
2020	1	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2020	4	518.750	305	4	3.553	141
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
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2020	20	468.800	355	20	3.324	132
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
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2020	13	387.125	416	13	3.341	121
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
<b>Baujahre bis 1949</b>						
---						

**Stadtteilübersicht – Reihenendhäuser (2020)**  
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2018
<b>Rat.-Mitte</b>	Kaufpreis in Euro	---	408.041	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	3.472	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	118	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	326	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	4	---	---
<b>Rat.-West</b>	Kaufpreis in Euro	---	456.943	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	3.391	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	136	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	348	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	---	---
<b>Rat.-Ost</b>	Anzahl Kaufverträge	2	2	---	---
<b>Tiefenbroich</b>	Kaufpreis in Euro	358.030	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	3.279	---	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	116	---	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	358	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	2	1	---
<b>Lintorf</b>	Kaufpreis in Euro	---	407.500	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	2.814	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	141	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	307	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	4	2	1
<b>Breitscheid</b>	Anzahl Kaufverträge	1	2	1	---
<b>Hösel/ Eggerscheidt</b>	Anzahl Kaufverträge	---	---	---	---
<b>Homberg</b>	Kaufpreis in Euro	337.375	437.217	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	2.445	3.644	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	139	120	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	445	407	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	3	---	---

### 5.1.5 Sachwertfaktoren

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem auf der Basis von bundesweit einheitlichen Normalherstellungskosten ermittelten Wert der baulichen Anlagen. Um jedoch den örtlichen Grundstücksmarkt angemessen berücksichtigen zu können, ist eine weitere Korrektur in Form von regional gültigen Sachwertfaktoren erforderlich. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet zu diesem Zweck alle geeigneten Kauffälle des Berichtsjahres aus, setzt die berechneten Sachwerte zu den jeweiligen bereinigten (von sonstigen Einflüssen befreiten) Kaufpreisen in Beziehung und erhält hierdurch für jeden Kauffall einen individuellen Korrekturfaktor. Mit Hilfe statistischer Methoden lassen sich daraus klassentypische Sachwertfaktoren ableiten.

Im Berichtsjahr untersucht wurden ausschließlich Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (freistehende Ein-, und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser). Wohnungseigentum wird dagegen naturgemäß nicht nach dem Sachwertverfahren bewertet. In allen anderen Marktsegmenten ist die Anzahl an Kauffällen zu gering, als dass zuverlässige Sachwertfaktoren abgeleitet werden könnten.

Eine bodenrichtwertabhängige Ableitung der Sachwertfaktoren hat in Ratingen aufgrund der relativ gleichmäßigen Bodenrichtwertstruktur keine Aussagekraft. Dagegen zeigt sich eine sehr deutliche Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Gebäudetyp in Verbindung mit dem vorläufigen Sachwert. Die Rater Sachwertfaktoren werden daher nach Gebäudetypen getrennt in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte dargestellt.

Im Berichtsjahr liegen insgesamt 248 geeignete Kauffälle vor. Von diesen geeigneten Kauffällen wurden jene herangezogen, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

vorläufiger Sachwert: 150.000 EUR bis 1.500.000 EUR

#### Grundstücksgrößen

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH):	300 bis 1500 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälften (DHH):	200 bis 800 m <sup>2</sup>
Reihenmittelhäuser (RMH):	120 bis 400 m <sup>2</sup>
Reihenendhäuser (REH):	150 bis 800 m <sup>2</sup>

Insgesamt waren dann noch 240 Kauffälle zur Ermittlung der Sachwertfaktoren geeignet.

Aus der Masse der zur Verfügung stehenden Daten wird für jede Gebäudeklasse mittels statistischer Auswertung der jeweils charakteristische Zusammenhang zwischen vorläufigem Sachwert und bereinigtem Kaufpreis ermittelt. Dieser wird in Form einer ausgleichenden Funktion dargestellt.

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

Zur vereinfachten Handhabung werden neben der Regressionsformel in 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

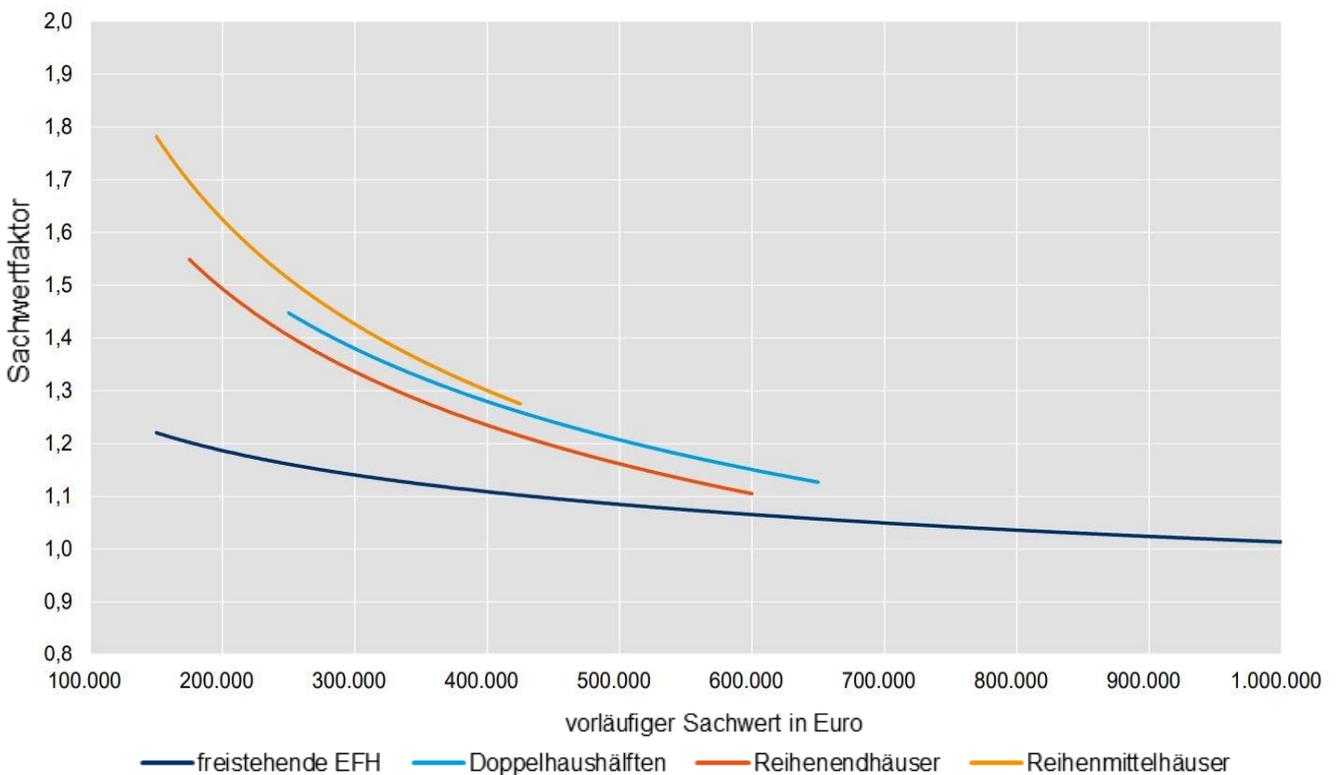
a = Konstante

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 1.500.000 Euro.

### Sachwertfaktoren 2021



Die jeweiligen Funktionsparameter lauten:

Bezeichnung	a	b	$\sigma$	Anzahl Datensätze
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	3,9248	-0,098	0,19	78
Doppelhaushälften	37,569	-0,262	0,24	56
Reihenendhäuser	42,322	-0,274	0,22	38
Reihenmittelhäuser	81,726	-0,321	0,27	68

$\sigma$  = Standardabweichung des Einzelfalles

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor			
	freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
150.000	1,22	---	---	1,78
175.000	1,20	---	1,55	1,70
200.000	1,19	---	1,49	1,62
225.000	1,17	---	1,45	1,56
250.000	1,16	1,45	1,40	1,51
275.000	1,15	1,41	1,37	1,47
300.000	1,14	1,38	1,34	1,43
325.000	1,13	1,35	1,31	1,39
350.000	1,12	1,33	1,28	1,36
375.000	1,12	1,30	1,26	1,33
400.000	1,11	1,28	1,23	1,30
425.000	1,10	1,26	1,21	1,28
450.000	1,10	1,24	1,20	---
475.000	1,09	1,22	1,18	---
500.000	1,08	1,21	1,16	---
550.000	1,07	1,18	1,13	---
600.000	1,07	1,15	1,10	---
650.000	1,06	1,13	---	---
700.000	1,05	---	---	---
750.000	1,04	---	---	---
800.000	1,04	---	---	---
850.000	1,03	---	---	---
900.000	1,02	---	---	---
950.000	1,02	---	---	---
1.000.000	1,01	---	---	---
1.100.000	1,00	---	---	---
1.200.000	1,00	---	---	---
1.300.000	0,99	---	---	---
1.400.000	0,98	---	---	---
1.500.000	0,97	---	---	---
$\sigma$	0,19	0,24	0,22	0,27

### 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 <sup>2</sup>	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Miete in Euro/m <sup>2</sup>	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>2,6</b> 2,7 (0,8)	60	1	182	3.663	11,50	14	37	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	<b>2,7</b> 2,6 (0,8)	105	1	130	3.325	11.35	13	39	80

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

#### Anmerkung:

Die Objekte sind in der Regel unvermietet. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt auf Basis der Auswertung der Angebotsmieten aus dem Vorjahr (s. Grundstücksmarktbericht 2020, Seite 51).

## 5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

### 5.2.1 Preisübersicht

#### Kaufpreisdaten 2017 - 2020

Kauffälle				Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl. in m <sup>2</sup>
<b>Neubauten</b>						
2020	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 bis 2018</b>						
2020	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2020	2	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2020	7	1.357.097	822	7	2.307	648
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
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2020	13	798.037	752	13	1.902	438
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
<b>Baujahre bis 1949</b>						
2020	1	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---

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

### 5.2.2 Liegenschaftszinssätze

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

#### Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz *)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl. bzw. Nfl. in m <sup>2</sup>	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Miete in Euro/m <sup>2</sup>	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung oder Wohnnutzung mit gew. Anteil < 20% vom Rohertrag)	<b>3,4</b> 3,4 (1,4)	20	1	495	2.122	9,30	19	32	80

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

### 5.2.3 Rohertragsvervielfältiger

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

#### Rohertragsvervielfältiger

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser ..... reine Wohnnutzung und Wohnnutzung mit gewerblichem Anteil ≤ 20 %)	19,0	4,5

**Hinweis:**

Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Ratingen (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann ist der Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

## 5.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

### 5.3.1 Preisübersicht

#### Kaufpreisdaten 2017 - 2020

Kauffälle				Kauffälle mit bekannter Nutzfläche		
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m <sup>2</sup>	Ø Nfl. in m <sup>2</sup>
<b>Neubauten</b>						
2020	---	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 bis 2018</b>						
---						
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2020	2	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
2018	1	---	---	---	---	---
2017	4	6.180.000	2.824	3	1.986	3.152
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2020	3	13.050.221	10.276	3	1.600	10.242
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	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2020	---	---	---	---	---	---
2019	7	1.041.000	488	6	2.621	429
2018	---	---	---	---	---	---
2017	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre bis 1949</b>						
2020	---	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
2018	---	---	---	---	---	---
2017	1	---	---	---	---	---

### 5.3.2 Liegenschaftszinssätze

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

#### Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz *)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Nfl. in m <sup>2</sup>	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Miete in Euro/m <sup>2</sup>	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Büroimmobilien	4,6 4,6 (1,0)	10	2	6.204	1.832	8,40	18,8	36	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 Rohertragsvervielfältiger für die Stadt Ratingen beschlossen:

#### Rohertragsvervielfältiger

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Bürogewerbe.....	16,0	3,0

## 5.4 Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.4.1 Preisübersicht

#### Kaufpreisdaten 2017 - 2020

Kauffälle				Kauffälle mit bekannter Nutzfläche		
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis in Euro/m <sup>2</sup>	Ø Nfl. in m <sup>2</sup>
<b>Neubauten</b>						
---						
<b>sonstige Baujahre, ohne Neubauten</b>						
2020	8	7.371.000	7.337	3	805	1.230
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

In diesem Marktsegment wurden in 2020 Immobilien registriert, die überwiegend aus großen Hallenflächen (Verkauf- und Lagerflächen) mit dazugehörenden Büroflächenanteilen bestanden. Die Werte aus 2020 sind stark beeinflusst von einem Kauffall mit besonders großem Umsatz.

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 diese Geschäftsvorgänge nicht zur Auswertung zur Verfügung.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

In die folgende Auswertung wurden ausschließlich geeignete Kauffälle einbezogen.

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

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

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

Im Anschluss an die Tabellen mit den Werten für das gesamte Stadtgebiet Ratingen für die Jahre 2017 - 2020 folgt die Übersicht zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2020. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2020 ausgewertet.

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

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Erstverkauf aus Neubau

2017 – 2020

Jahr	Gesamtanzahl Kauffälle	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2020	47	47	4.606	90
2019	41	38	4.261	85
2018	40	37	3.972	96
2017	37	35	3.606	95

Der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr beträgt rd. 8,1%.

#### 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

2017 - 2020

Jahr	Gesamtanzahl Kauffälle	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Preis in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Baujahre 2010 bis 2018</b>				
2020	2	---	---	---
2019	7	7	3.383	124
2018	3	3	3.658	103
2017	3	1	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>				
2020	53	52	3.364	87
2019	21	21	2.805	84
2018	41	40	2.708	81
2017	41	39	2.339	73
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>				
2020	73	72	2.487	74
2019	69	69	2.233	77
2018	69	69	2.182	75
2017	74	72	2.148	73
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>				
2020	162	162	2.291	70
2019	175	175	1.896	70
2018	185	185	1.759	72
2017	167	163	1.662	68
<b>Baujahre bis 1949</b>				
2020	6	6	1.980	95
2019	6	6	2.411	58
2018	3	3	2.117	98
2017	4	3	1.548	81

## 6.1.4 Preisübersicht nach Stadtteilen

2020

Ortsteile	Baujahresgruppen				
	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2018	Neubauten
<b>Rat.-Mitte</b>	2.496 ± 644 (60) [52]	2.500 ± 557 (64) [23]	3.581 ± 405 (105) [16]	---	4.215 ± 499 (96) [7]
<b>Rat.-West</b>	1.935 ± 554 (71) [30]	---	3.906 ± 369 (78) [3]	---	---
<b>Rat.-Ost</b>	2.578 ± 591 (71) [6]	2.595 ± 590 (65) [12]	3.896 ± 715 (98) [5]	[1]	---
<b>Tiefenbroich</b>	2.113 ± 303 (71) [20]	2.102 ± 806 (82) [3]	---	---	---
<b>Lintorf</b>	2.112 ± 386 (67) [25]	2.405 ± 404 (78) [20]	3.100 ± 524 (74) [9]	---	4.650 ± 261 (89) [25]
<b>Breitscheid</b>	[1]	[1]	3.035 ± 450 (69) [12]	---	---
<b>Hösel/ Eggerscheidt</b>	2.626 ± 654 (96) [23]	2.858 ± 784 (80) [10]	3.885 ± 614 (112) [5]	[1]	4.636 ± 317 (90) [15]
<b>Homberg</b>	2.624 ± 682 (56) [5]	2.225 ± 880 (98) [3]	[2]	---	---

Angaben: Durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m<sup>2</sup> ± Standardabweichung des Einzelfalles(Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup>)

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

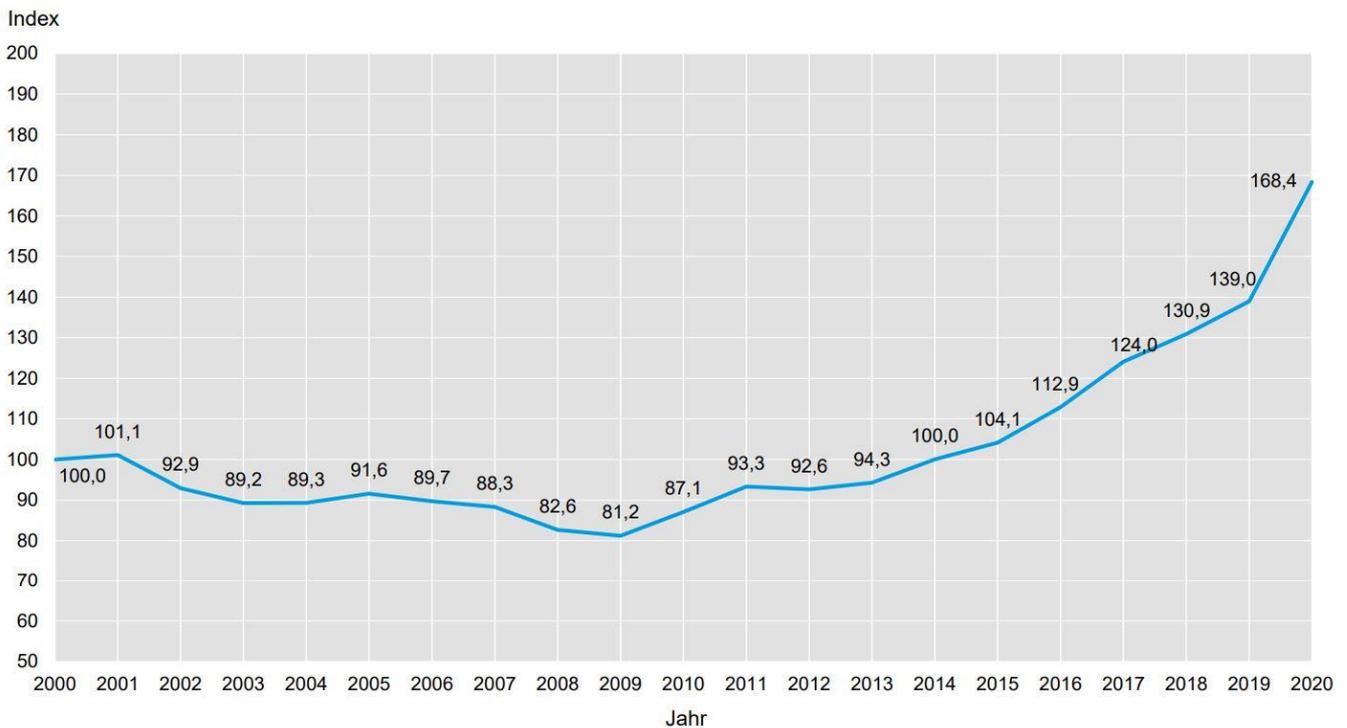
Die zur Auswertung herangezogenen geeigneten Kauffälle genügen den folgenden Bedingungen:

- Wohnfläche zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup>
- Gebäudealter zwischen 10 und 60 Jahre (entspricht fiktives Baujahr von 1960-2010)
- mindestens 4 Wohneinheiten im Gebäude
- keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale

Die Auswertung zeigt einen durchschnittlichen Preisanstieg für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von rd. 21,2%

#### 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 <sup>2</sup>	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Miete in Euro/m <sup>2</sup>	Bew.-Kosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen	<b>1,9</b> 1,9 (1,1)	127	1	74	2.593	8,94	18	39	80

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

### 6.1.7 Rohertragsvervielfältiger

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

#### Rohertragsvervielfältiger

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Wohnungseigentum.....	26,0	5,0

**Hinweis:**

Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Ratingen (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann ist der Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

## 6.2 Teileigentum

In 2020 wurden 104 Kauffälle über Teileigentume registriert. Diese teilen sich auf, in 10 Garagenstellplätze, 61 Tiefgaragenstellplätze und 8 freie Stellplätze. 25 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	Preisspanne in EUR
freier Stellplatz.....	8	11.200	2.900 – 15.000
Garage.....	10	12.500	8.000 – 15.000
Tiefgarage..... (Weiterverkauf)	15	14.200	7.000 – 26.500
Tiefgarage..... (Neubau, Erstverkauf)	46	19.500	16.500 – 29.500

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

<b>Bodenwert</b>	Ableitung aus dem Bodenrichtwert 01.01.2021; Flächen, die über die in der Richtwertbeschreibung angegebene Grundstückstiefe hinausgehen, werden mit 20% bis 30% des Baulandwertes (Bezugsgröße EUR/m <sup>2</sup> ) angesetzt und vor Ermittlung des Sachwertfaktors als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Kaufpreis abgezogen
<b>Normalherstellungskosten</b>	NHK 2010, entsprechend der Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL) i.V.m. NRW-Sachwertmodell AGVGA
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre (für alle Gebäude- und Ausstattungsarten)
<b>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	Einordnung in eine fiktive Baujahresklasse nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß AGVGA-Modell
<b>Wertminderung wegen Alters</b>	Linear, gemäß ImmoWertV
<b>Baunebenkosten</b>	In den Normalherstellungskosten nach NHK 2010 enthalten
<b>Bezugsmaßstab</b>	Bruttogrundfläche (BGF) nach SW-RL
<b>Gebäudeausstattungs-klasse</b>	Interpoliert; entsprechend Anlage 2, Tabelle 1 SW-RL
<b>Berücksichtigung von Drempe-l und ausgebautem Spitzboden</b>	Zu-, Abschläge gemäß Sachwertmodell AGVGA-NRW
<b>Regionalisierungsfaktor</b>	Mit SW-RL entfallen
<b>Umrechnung auf den Wertermitt-lungstichtag</b>	Preisindex für Wohngebäude im Bundesgebiet (Bundesbauindex), Basis 2010 = 100
<b>Außenanlagen</b>	Hausanschlüsse, Stellplatz, sonstige ortsübliche Anlagen (Zeitwerte - pauschale Ansätze)

## 7.2 Bewertungsmodell Ertragswertverfahren

Modellbeschreibung Ertragswertverfahren zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsvervielfältiger für das Jahr 2020

	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>Gewerbliche Objekte</b>
<b>Bodenwert</b>	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert;	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert;	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert;
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	80 Jahre	80 Jahre	50 – 60 Jahre (s. EW-RL)
<b>wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</b>	siehe Modell Sachwertverfahren	siehe Modell Sachwertverfahren	siehe Modell Sachwertverfahren
<b>Bezugsmaßstab</b>	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
<b>Berücksichtigung von nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Sonderräumen (kleine Hobbyräume, nicht ausbaufähige Spitzböden etc.)</b>	unberücksichtigt, da nicht wertrelevant	individuelle objektbezogene Betrachtung	unberücksichtigt, da nicht wertrelevant
<b>Marktüblich erzielbare Mieten</b>	Einfamilienhäuser: eigene Mietensammlung (s.Kap.8)  Mehrfamilienhäuser: Mietspiegel Ratingen (Stand 01.06.2018) Wertangaben + 7% *	Mietspiegel Ratingen (Stand 01.06.2018) Wertangaben + 7% *	marktübliche Mieten in Anlehnung an die Mietpreisübersichten der IHK
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	EW-RL	EW-RL	EW-RL

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

\* Hinweis: Auf Grundlage der eigenen Mietenauswertungen (s.Kap.8) wurde im Vergleich der durchschnittlichen Mieten aus den Jahren 2015-2018 und aus den Jahren 2017-2020 eine konjunkturelle Weiterentwicklung der Mieten um rd. +7% ermittelt. Diese Steigerung wurde bei den Mietansätzen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsvervielfältiger berücksichtigt.

## 7.3 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsvervielfältiger

### 7.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Reinertrag ergibt sich bei Wohnimmobilien unter Heranziehung der marktüblichen Miete aus dem Mietpiegel für Ratingen (siehe Modell Ertragswertverfahren).

Die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes iterativ angewendete Formel lautet

$$p = \left( \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \cdot \frac{KP-BW}{KP} \right) \cdot 100$$

wobei

p	= Liegenschaftszinssatz
RE	= Reinertrag
KP	= bereinigter Kaufpreis
BW	= Bodenwert
q	= Zinsfaktor 1+p/100

### 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).

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

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.

Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Ratingen (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann ist der Rohertragsvervielfältiger nur eingeschränkt nutzbar.

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.

#### Durchschnittliche Mietforderungen für Wohnungen

Geschosswohnungsbau ohne Neubauten

Wohnfläche im Mittel 75m<sup>2</sup> (46 bis 122 m<sup>2</sup>), überwiegend 3-Zimmer-Wohnungen

	Baujahr	Min	Q1	Median	Q3	Max	N
2020	ab 2013	8,90	11,43	11,84	12,47	13,93	28
	2000-2012	8,85	10,14	10,63	11,08	14,29	41
	1977-1999	7,24	8,83	9,45	10,00	12,41	140
	1950-1976	6,73	8,41	8,98	9,75	12,24	176
	bis 1949	7,00	8,38	8,72	10,00	11,38	44
2019	ab 2013	9,43	10,92	11,54	12,62	13,61	41
	2000-2012	8,47	9,46	9,85	10,87	11,98	32
	1977-1999	7,14	8,66	9,25	10,00	12,43	130
	1950-1976	6,44	8,20	8,90	9,59	11,30	171
	bis 1949	6,94	8,30	8,81	9,56	11,73	44
2018	ab 2013	9,57	11,11	11,94	12,52	13,30	26
	2000-2012	8,78	9,49	10,00	10,72	11,74	21
	1977-1999	7,46	8,22	8,75	9,30	11,33	95
	1950-1976	6,77	7,90	8,40	9,15	11,25	124
	bis 1949	6,91	8,00	8,46	9,42	11,91	29
2017	ab 2013	9,52	10,43	11,74	12,05	13,58	18
	2000-2012	7,80	9,31	9,74	10,23	11,98	44
	1977-1999	6,78	8,19	8,67	9,12	12,00	117
	1950-1976	6,07	7,68	8,19	8,99	11,00	140
	bis 1949	6,50	8,01	8,32	9,05	10,67	34
2016	ab 2013	9,89	10,27	10,47	11,82	12,69	10
	2000-2012	7,17	8,52	9,26	10,00	12,47	45
	1977-1999	6,30	7,88	8,43	8,95	11,01	136
	1950-1976	6,41	7,43	8,01	8,47	10,59	164
	bis 1949	6,87	7,70	7,93	8,97	10,37	30

Für Neubauten wurden in 2020 im Mittel 12,00 EUR/m<sup>2</sup> verlangt.

Min, Max : geringstes bzw. höchstes Angebot

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

N: Anzahl der ausgewerteten Angebote

**Durchschnittliche Mietforderungen für Wohnungen im Großsiedlungsbau Ratingen West**  
Wohnfläche ab 46 m<sup>2</sup>, überwiegend 2-3-Zimmer-Wohnungen, Baujahr Mitte der 1970er Jahre

	Min	Q1	Median	Q3	Max	N
2020.....	6,92	8,25	8,61	9,50	10,31	55
2019.....	6,13	8,00	8,61	9,50	10,71	68
2018.....	5,14	7,70	8,20	8,74	10,36	88
2017.....	5,55	7,23	7,58	7,88	8,43	63
2016.....	5,13	6,45	6,99	7,48	8,12	72

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 2020 **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 58 geeignete 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 2020

Lagequalität	Auswertungsmerkmal	EFH, freistehend	DHH	REH	RMH
<b>gut</b>	Miete in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>14,45</b> ± 2,27	<b>12,74</b> ± 1,61	---	<b>11,91</b> ± 1,98
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	191 ± 73	164 ± 42	---	139 ± 18
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	783 ± 248	470 ± 42	---	263 ± 57
	Anzahl der Angebote	5	10	1	5
	Miete in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>10,68</b> ± 1,03	<b>11,16</b> ± 1,45	<b>10,31</b> ± 1,01	<b>10,44</b> ± 1,31
<b>mittel</b>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	137 ± 44	141 ± 26	135 ± 35	137 ± 29
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	676 ± 527	359 ± 169	391 ± 149	258 ± 80
	Anzahl der Angebote	8	14	6	9

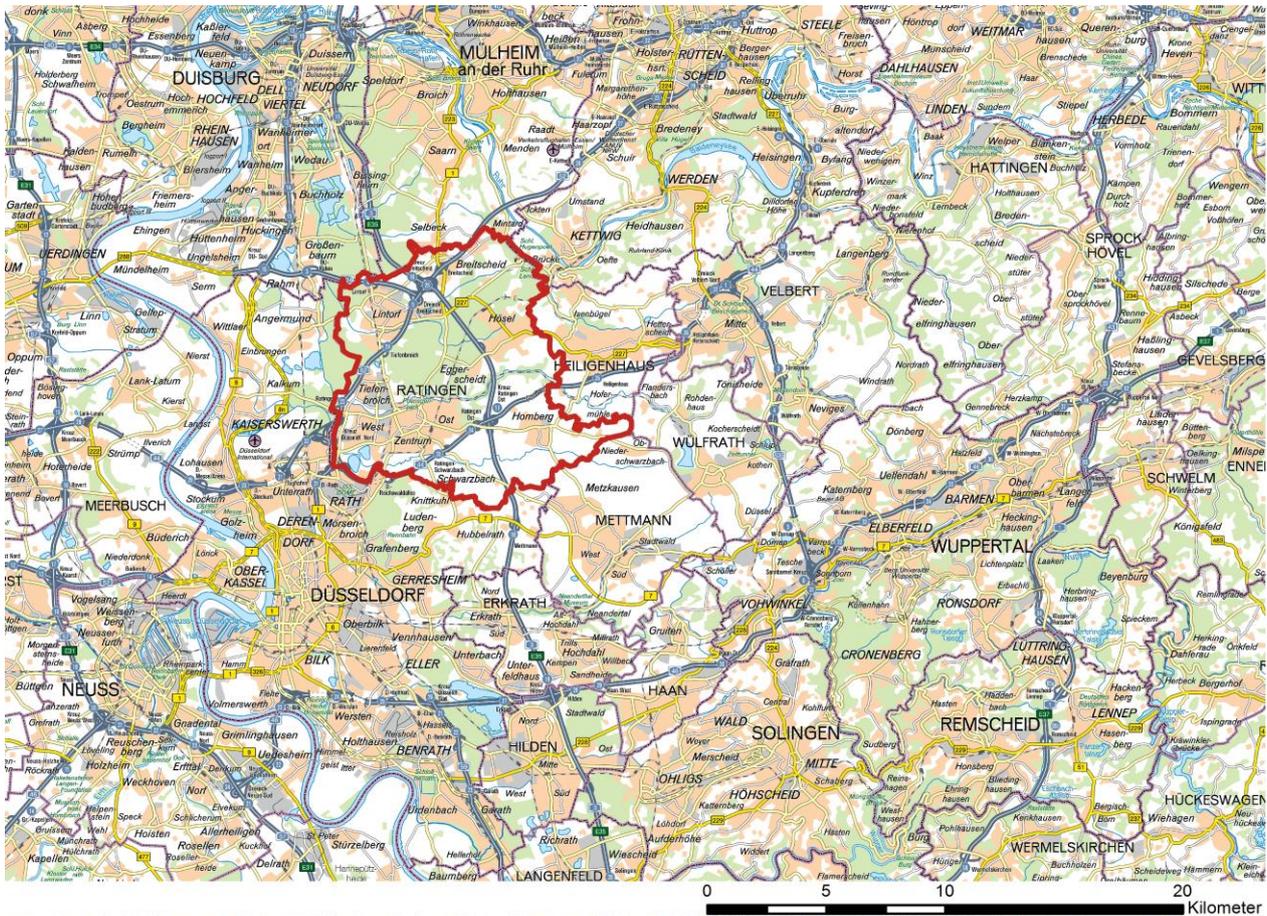
( ± bezeichnet die Standardabweichung des Einzelfalls)

## 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 angehörigen Städte Heiligenhaus und Wülfrath, sowie die Kreisstadt Mettmann.

Einwohner: 92.362 (Stand: Dezember 2018)  
 Erwerbstätige: 49.193 (Stand: Dezember 2019)  
 Arbeitslosenquote: 7,2 % (Stand: November 2020)

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



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

### Entfernungen (von Ratingen-Mitte)

Ort	Entfernung
	in km
Düsseldorf (Zentrum).....	12
Flughafen Düsseldorf.....	5
Messe Düsseldorf.....	6
Duisburg.....	15
Essen.....	25
Köln.....	45
Mülheim/Ruhr.....	15
Mettmann (Kreisstadt).....	10

**Flächen nach Nutzungsart**

<b>Flächen der Stadt Ratingen</b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
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  
Sachgebiet Stadtentwicklung, Statistik und Stadtforschung

**Wohnungsbestand**

<b>Wohnungen/Wohnfläche</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
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 <sup>2</sup> ]....	47,3	47,8	47,9	47,9

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

**Bautätigkeit**

<b>Art</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
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  
Sachgebiet Stadtentwicklung, Statistik und Stadtforschung



## Die Stadt Ratingen und ihre Stadtteile



### Hinweis

Die Kaufverträge aus den Stadtteilen Hösel und Eggerscheidt, sowie Homberg und Schwarzbach werden zusammengefasst ausgewertet.

Der Stadtteil Zentrum entspricht im Marktbericht dem Stadtteil Ratingen-Mitte.

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Ratingen

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)