



## **Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Ratingen**

ergänzt durch die

Informationen zur Entwicklung des  
Grundstücksmarktes im 1.Halbjahr 2023



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Ratingen

## Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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 2023, 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>3</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>22</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)	22
5.1.1	Preisübersichten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	23
5.1.2	Preisübersichten Doppelhaushälften	25
5.1.3	Preisübersichten Reihemittelhäuser	27
5.1.4	Preisübersichten Reihenendhäuser	29
5.1.5	Sachwertfaktoren	31
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	34
5.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	35
5.2.1	Preisübersicht	35
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	36
5.2.3	Rohertragsvervielfältiger	36
5.3	Büro- und Verwaltungsgebäude	37
5.3.1	Preisübersicht	37
5.3.2	Liegenschaftszinssätze	38
5.3.3	Rohertragsvervielfältiger	38
5.4	Gewerbe- und Industriegebäude	39
5.4.1	Preisübersicht	39
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>40</b>
6.1	Wohnungseigentum	40
6.1.1	Erstverkauf aus Neubau	40
6.1.2	Erstverkauf aus Umwandlung	40

6.1.3 Weiterverkauf	41
6.1.4 Preisübersicht nach Stadtteilen	42
6.1.5 Preisindex für Wohnungseigentum	43
6.1.6 Liegenschaftszinssätze	44
6.1.7 Rohertragsvervielfältiger	44
6.2 Teileigentum	45
6.2.1 Stellplätze	45
6.2.2 Sonstige Nutzungen	45
<b>7 Modellbeschreibungen</b>	<b>46</b>
7.1 Bewertungsmodell Sachwertverfahren 2023	46
7.2 Bewertungsmodell Ertragswertverfahren 2023	47
7.3 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsvervielfältiger	48
7.3.1 Liegenschaftszinssätze	48
7.3.2 Rohertragsvervielfältiger	49
<b>8 Anhänge</b>	<b>50</b>
8.1 Untersuchungen zur Mietstruktur	50
8.1.1 Wohnungsmieten	50
8.1.2 Mieten für Einfamilienhäuser	52
8.2 Angaben zur Stadt Ratingen	53

**Hinweis**

**Im Anschluss an den Grundstücksmarktbericht 2023 finden sie die Informationen zur Entwicklung des Grundstücksmarktes im 1.Halbjahr 2023**

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

Sonstige Abkürzungen

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



# 1 Vorwort

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

die äußeren Umstände des Immobilienmarktes im Jahre 2022 sind derart denkwürdig, dass es zweckmäßig erscheint, sie an dieser Stelle zumindest cursorisch darzustellen, um künftigen Lesern die Einordnung dieses Berichts zu erleichtern.

Seit 2019 erschwert die Infektionskrankheit Covid-19 weltweit Teile des öffentlichen Lebens und wirtschaftlichen Handelns. Die Produktion verringerte sich und weltweite Lieferketten wurden unterbrochen. Dies betraf und betrifft bis heute auch die Versorgung mit Baumaterialien und Arbeitskapazität im Bereich des Handwerks.

Zugleich setzte sich der rasante Anstieg der Immobilienpreise seit dem Jahr 2018 fort. Preissteigerungen wurden beobachtet, die in dieser Weise in Deutschland seit Jahrzehnten unbekannt waren.

Befördert wurden sie durch ein bis dahin nicht gekanntes Zinsniveau. Die Leitzinsen waren zeitweilig negativ, die Banken erhoben Verwahrungsgelte für Einlagen und Baukredite waren zu einem Zinssatz von unter einem Prozent zu haben.

Im Februar 2022 überfiel Russland die Ukraine. Da der Westen und auch die Bundesrepublik in erheblichem Maße von Gaslieferungen aus Russland abhängig waren, flankierte dieses seinen Angriff durch die Beschränkung von Gaslieferungen an westliche Staaten. Wirtschaftssanktionen kamen hinzu. Zugleich wurde in Deutschland die Abschaltung der verbliebenen Kernkraftwerke beschlossen.

Die Folge war eine veritable Energiekrise, die das öffentliche und wirtschaftliche Leben im Jahre 2022 wesentlich prägte.

Die Inflation, die über viele Jahre eine vernachlässigbare Größenordnung hatte, stieg in kurzer Zeit erheblich an.

In Folge dieser Ereignisse wurden im Laufe des Jahres die Leitzinsen erhöht und infolge dessen stiegen die Bauzinsen zügig an. Derzeit muss man von 3% bis 4% für Kredite mit zehnjähriger Laufzeit ausgehen.

Bei Wohnimmobilien besteht seit vielen Jahren ein erheblicher Nachfrageüberhang, insbesondere in größeren Städten und in Hochschulstandorten.

Dies bewirkte erheblich steigende Preise für Wohneigentum und für unbebaute Grundstücke, aber auch die Mieten stiegen erheblich. Die daraus entstehenden sozialen Probleme versuchte die Politik durch diverse Eingriffe in das Mietrecht zu mindern.

Die Regierungsparteien formulierten im Koalitionsvertrag als Ziel den Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Bau- und Finanzierungskosten bilden jedoch ungünstige Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft, so dass die Verbände über eine rückläufige Bautätigkeit und abnehmendes Interesse am Neubau von Wohnraum berichten.

Von einem Rückgang des Nachfrageüberhangs ist also bis auf weiteres nicht auszugehen.

Was bedeutet dies für Ratingen?

Zunächst stellte der Gutachterausschuss einen Rückgang der Verkäufe von Wohneigentum fest, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Dies war auch in Nordrhein-Westfalen insgesamt zu beobachten.

Der seit 2018 augenfällige Preisanstieg setzte sich nicht fort.

Ein Verfall der Preise, über den im Gefolge der Zinssteigerungen spekuliert worden war, wurde allerdings nicht festgestellt. Gleichwohl waren Preisanstiege moderater, als in den vergangenen Jahren und partiell

wurden Stagnationen beobachtet. Ein Beispiel: während die Preise von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern moderat stiegen, stagnierten die Kaufpreise für Wohnungen im Großsiedlungsbau in Ratingen West.

Zugleich erfuhren die Preise eine größere Spreizung gegenüber den Jahren vor 2018.

Marktteilnehmer berichten aktuell von zurückhaltendem Käuferinteresse.

Dennoch kann das Angebot die Nachfrage nicht decken, gerade bei Eigenheimen und unbebauten Grundstücken. Die Preise verbleiben hier auf einem hohen Niveau.

Die Zahl der Mietangebote für Wohnraum war rückläufig. In diesem Bereich besteht nach wie vor ein erheblicher Mangel an familiengerechten, größeren Wohnungen.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Störy  
(Vorsitzender)

## 2 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes 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. Axel Willinghöfer 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. Marcus Lücker Architekt

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

Dipl.-Ing. Wolfgang Schwandke Vermessungsassessor

### Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Düsseldorf-Mettmann

Erik Kellers Steueramtsrat (Finanzamt Düsseldorf-Mettmann)

Christian Mansfeld Steueramtmann (Finanzamt Düsseldorf-Mettmann)

### 3 Umsätze

#### 3.1 Allgemeine Hinweise

Rechtsvorgang	Art der Rechtsgeschäfte			
	2019	2020	2021	2022
Gesamt.....	837	908	902	766
davon				
Kauf.....	827	894	891	753
Zwangsversteigerung.....	6	1	2	1
Tausch.....	2	1	---	2
Erbbaurechtsbestellung..	---	---	---	---
Sonstiges.....	2	12	9	10

In der Struktur unterscheidet sich das Marktgeschehen 2022 kaum von dem der Vorjahre. Die Anzahl der Geschäftsvorgänge hat dabei jedoch im Vergleich zum Vorjahr deutlich um rd. 15% abgenommen.

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

Die Auswertung dieses Marktberichtes stützt sich dabei auf die Kaufverträge, die im Zeitraum 01.12.2021 bis 30.11.2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind, mit Ausnahme der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke (Auswertezeitraum: 01.01.2022 – 31.12.2022).

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.

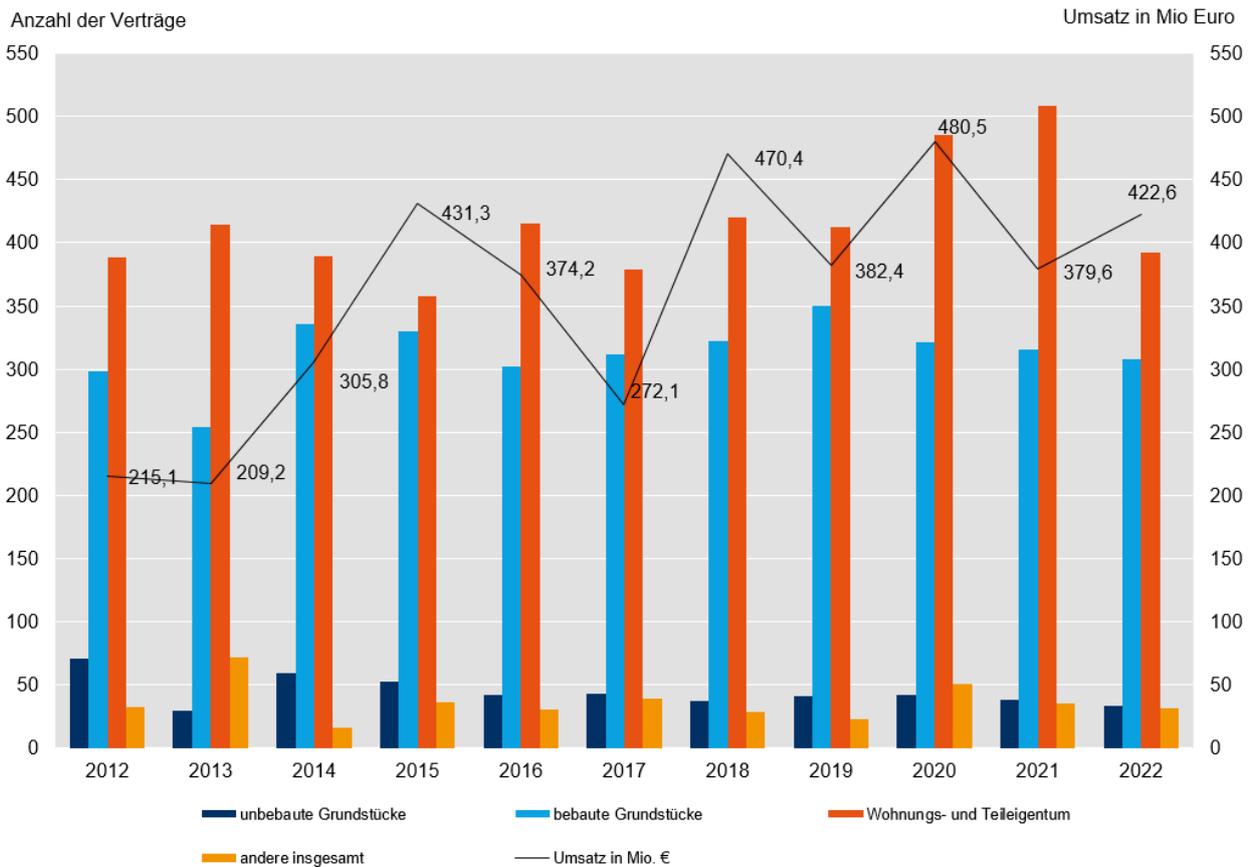
## 3.2 Grundstückverkehr

Um einen Einblick in den Ratinger Grundstücksmarkt von 2022 zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge sowie der Flächen- und Geldumsatz, nach Vertragsarten gegliedert, in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

### Kaufverträge 2022

Teilmarkt	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
<b>Gesamt</b> .....	<b>753</b>	<b>59,0</b>	<b>422,6</b>
Vorjahr .....	891	83,2	379,7
davon			
<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>24</b>	<b>3,1</b>	<b>14,2</b>
Individueller Wohnungsbau .....	10	0,6	4,6
Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau .....	1	0,1	0,3
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge- bäude .....	0	---	---
Gewerbe / Industrie .....	1	0,4	0,2
Werdendes Bauland / Rohbauland.....	2	1,7	8,9
Arrondierungsflächen .....	10	0,3	0,2
<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>306</b>	<b>40,8</b>	<b>320,5</b>
Individueller Wohnungsbau .....	244	10,8	144,8
Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau .....	21	1,8	47,5
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe	10	1,0	11,6
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge- bäude .....	7	5,4	76,0
Gewerbe / Industrie .....	19	9,3	39,5
Sonstige bauliche Nutzung .....	5	12,5	1,1
<b>Wohnungs- / Teileigentum</b> .....	<b>392</b>		<b>82,3</b>
Wohnungseigentum .....	325		80,6
Teileigentum .....	67		1,7
<b>Land- / Forstwirtschaft</b> .....	<b>6</b>	<b>14,0</b>	<b>0,9</b>
landwirtschaftliche Nutzungen .....	1	3,7	0,4
forstwirtschaftliche Nutzung .....	0	---	---
Sonstige Nutzungen (LF) .....	5	10,3	0,5
<b>Erbbaurechte</b> .....	<b>25</b>	<b>1,1</b>	<b>4,7</b>
Wohnungserbbaurechte .....	18	---	2,2
Sonstige Erbbaurechte.....	7	1,1	2,5

### Anzahl der Verträge und Umsatz (2012-2022)



Auffällig im Jahre 2022 ist, dass die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge insgesamt um rd. 15% und der Flächenumsatz um rd. 29% abnahmen, gleichzeitig aber der Gesamtumsatz um rd. 11% zunahm. Der Grund für diese Differenz in der Entwicklung zwischen Flächenumsatz und Geldumsatz liegt im Wesentlichen nach dem umsatzschwachen Jahr 2021 an dem wieder auf die Vorjahresniveau angestiegenen Umsatz an hochpreisigen Verkäufen von wenigen Verwaltungs- und Bürogebäuden. Im Teilmarkt der bebauten Gewerbeobjekte wurde ebenfalls eine Steigerung von rd. 50% sowohl bei der Anzahl der Verträge, als auch bei dem Flächen- und Geldumsatz registriert.

Auf dem Teilmarkt des Individuellen Wohnungsbaus (Einfamilienhäuser) sind die Kennzahlen auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Auf dem Wohnungseigentumsmarkt wurden in den Vorjahren stetig Steigerungen in den Vertragszahlen als auch im Geldumsatz registriert. In diesem Marktsegment zeigte sich eine deutliche Änderung, denn sowohl die Anzahl der Verträge als auch der Geldumsatz sanken deutlich um rd. 25%. Die Zahlen im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke, Bauland, Rohbauland sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft, war in 2022 im Vergleich zu 2021 wieder leicht rückläufig.

Insgesamt waren im Jahr 2022, veranlasst durch die sich ständig im Laufe des Jahres stark ändernden Rahmenbedingungen (steigende Darlehenszinsen, steigende Lebenshaltungskosten, Inflation), auch Änderungen im Kaufverhalten zu registrieren. Das 1. Quartal 2022 wies noch weiter stark ansteigende Preise auf. Ab der Mitte des 2. Quartals 2022 und im 3. Quartal 2022 ging die Anzahl der Kaufverträge immer weiter zurück, aber das Preisniveau war weiterhin sehr hoch, deutlich höher als im Vorjahr. Im 4. Quartal 2022 waren dann auch erste rückläufige Preistendenzen zu erkennen. Letztendlich sanken die durchschnittlichen Kaufpreise im Jahr 2022 aber nicht unter das Vorjahresniveau.

**3.2.1 Unbebaute Grundstücke**

	2019	2020	2021	2022
Anzahl Verträge, Gesamt .....	42	38	36	24
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	19	18	18	10
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	2	10	3	1
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	1	---	2	---
Gewerbe- und Industrieflächen .....	5	3	2	1
Werdendes Bauland / Rohbauland .....	4	3	1	2
Sonstige (z.B. Arrondierungen) .....	11	4	10	10
Flächenumsatz, Gesamt [ha]	14,6	9,9	9,1	3,1
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	2,9	2,4	3,2	0,6
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	0,1	1,0	1,5	0,1
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	0,1	---	0,2	---
Gewerbe- und Industrieflächen .....	3,1	0,5	1,1	0,4
Werdendes Bauland / Rohbauland .....	8,3	6,0	2,8	1,7
Sonstige (z.B. Arrondierungen) .....	0,1	0,0	0,3	0,3
Geldumsatz, Gesamt [Mio. Euro]	44,3	47,5	23,1	14,2
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	14,8	9,9	9,0	4,6
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	0,7	4,5	2,9	0,3
Flächen für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude ...	1,5	---	1,4	---
Gewerbe- und Industrieflächen .....	12,2	0,8	3,1	0,2
Werdendes Bauland / Rohbauland .....	15,0	32,2	6,6	8,9
Sonstige (z.B. Arrondierungen) .....	0,1	0,1	0,1	0,2

### 3.2.2 Bebaute Grundstücke

	2019	2020	2021	2022
Anzahl Verträge	350	321	315	306
davon				
Individueller Wohnungsbau .....	282	272	242	244
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	23	16	26	21
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	18	14	20	10
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude .....	16	5	5	7
Gewerbe- und Industriegebäude .....	8	10	13	19
Sonstige .....	3	4	9	5
Flächenumsatz [ha]	30,9	26,8	52,8	40,8
davon				
Individueller Wohnungsbau .....	15,9	14,0	12,9	10,8
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	1,7	1,2	3,2	1,8
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	1,6	0,9	1,4	1,0
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude .....	9,6	4,2	1,0	5,4
Gewerbe- und Industriegebäude .....	2,0	6,0	5,6	9,3
Sonstige .....	0,1	0,5	28,7	12,5
Geldumsatz [Mio. Euro]	261,3	335,9	240,1	320,5
davon				
Individueller Wohnungsbau .....	144,4	145,8	150,7	144,8
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau .....	18,9	12,4	28,8	47,5
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe.....	18,7	14,2	20,6	11,6
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude .....	71,7	98,3	9,3	76,0
Gewerbe- und Industriegebäude .....	7,5	61,7	25,5	39,5
Sonstige .....	15,1	0,1	3,5	1,1

**3.2.3 Wohnungs- und Teileigentum**

Teilmarkt	2019	2020	2021	2022
<b>Anzahl Verträge</b>	<b>412</b>	<b>485</b>	<b>508</b>	<b>392</b>
davon				
Wohnungseigentum .....	343	381	432	325
Teileigentum .....	69	104	76	67
<b>Geldumsatz [Mio. Euro]</b>	<b>71,5</b>	<b>93,5</b>	<b>111,6</b>	<b>82,3</b>
Davon				
Wohnungseigentum.....	69,9	90,5	108,9	80,6
Teileigentum .....	1,6	3,0	2,7	1,7

**3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

	2019	2020	2021	2022
Anzahl Verträge	11	11	14	6
davon				
Ackerland .....	3	3	7	1
Grünland .....	4	2	2	---
Wald .....	1	5	5	---
Sonstige .....	3	1	---	5
Flächenumsatz [ha]	27,5	11,1	21,1	14,0
davon				
Ackerland .....	20,1	2,3	14,0	3,7
Grünland .....	3,3	0,3	1,8	---
Wald .....	4,0	1,6	5,3	---
Sonstige .....	0,1	6,9	---	10,3
Geldumsatz [Mio. Euro]	2,0	0,3	1,2	0,9
davon				
Ackerland .....	1,5	0,2	0,8	0,4
Grünland .....	0,3	0,0	0,1	---
Wald .....	0,1	0,05	0,3	---
Sonstige .....	0,1	0,05	---	0,5

## **4 Unbebaute Grundstücke**

Für die Auswertung im Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ werden neben den eingegangenen Verträgen von tatsächlich unbebauten Grundstücken auch Verträge von Grundstücken bei denen bekannt ist, dass die baulichen Anlagen abgerissen werden und das Grundstück für eine Neubebauung genutzt wird, herangezogen.

### **4.1 Individueller Wohnungsbau**

Die Auswertung der 2022 eingegangenen 10 Kaufverträge zeigt weiterhin ein sehr hohes Bodenpreisniveau im gesamten Stadtgebiet Ratingen. Die Preissteigerung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus lagen in den meisten Stadtteilen bei rd. 10%. In einzelnen Lagen wurden auch Preisanstiege von rd. 20% registriert.

### **4.2 Geschosswohnungsbau, gemischte genutzte Baulandflächen**

In 2022 wurde 1 Kaufvertrag von Bauflächen für Mehrfamilienhausbebauung registriert.

### **4.3 Gewerbliche Bauflächen**

In 2022 wurde 1 Kaufvertrag von unbebauten gewerblichen Bauflächen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige Gewerbe- oder Industrienutzung) registriert.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Zahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist seit Jahren gering. Im Kalenderjahr 2022 wurden insgesamt nur 6 Kaufverträge in diesem Teilmarkt registriert.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Ergebnisse der Auswertung geeigneter Kauffälle der vergangenen 5 Jahre (2018 bis 2022) dar.

**Durchschnittspreise Flächen der Land- und Forstwirtschaft (2018 – 2022)**

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	9	48	8,96	8,31	6,41 – 13,46
Grünland	9	12	5,33	5,04	1,00 – 15,90
Wald	5	7	2,25	2,02	0,27 – 4,84

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

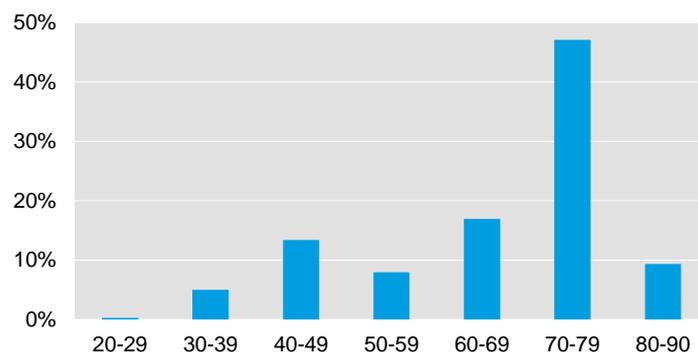
Verkäufe großer Flächen wurden höher gewichtet.

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

Die Preise für Waldflächen sind inkl. Aufwuchs

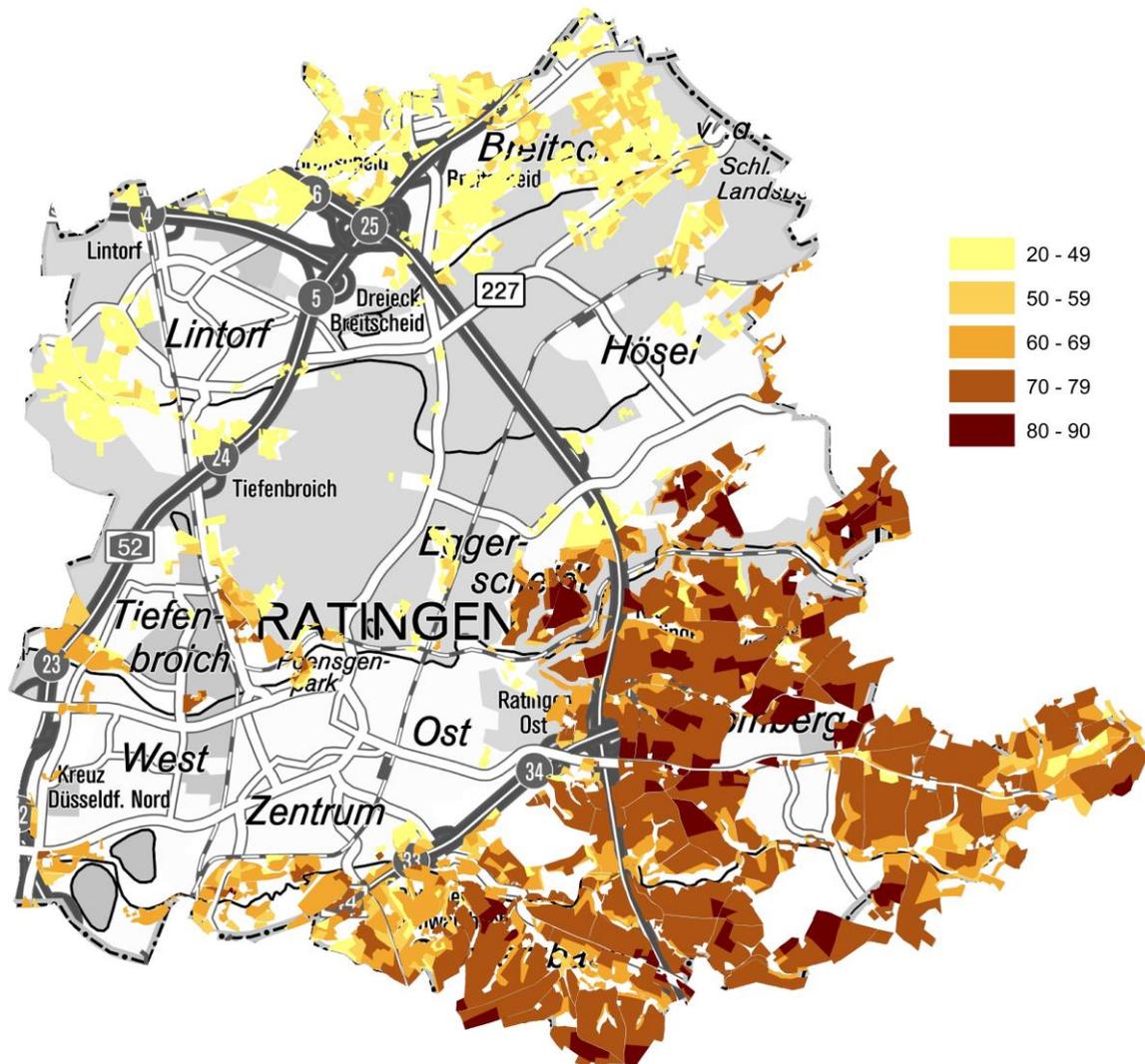
Eine Auswertung der Klassifizierung des Liegenschaftskatasters ergab folgende Verteilung der Ackerqualitäten in Ratingen.

**Verteilung der Ackerzahlen**



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

### Verteilung der Ackerzahlen nach der Klassifizierung des Liegenschaftskatasters



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

## 4.5 Bodenrichtwerte

### 4.5.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

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

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

Die in der nachstehenden Tabelle dargestellten Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, unbebaute Grundstücke mit einer gebietstypischen Größe und Lage. Es handelt sich hierbei um durchschnittliche Bodenrichtwerte zum Beschlussdatum 01.01.2023, 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.....	780,-	705,-	585,-
Wohnbauflächen, 3- und mehrgeschossig.....	730,-	695,-	---
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).....	850,-		
Gemischte Nutzung, sonstige Lagen.....	770,-		
Kerngebiet (Ratinger Fußgängerzone).....	950,-		
Wohnbauflächen im Außenbereich.....	145,-		
Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	9,-		
Forstwirtschaftliche Nutzflächen (ohne Aufwuchs)..	1,50		

Die Bodenrichtwerte können online unter BORISplus.NRW ([www.boris.nrw.de](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>740 €/m<sup>2</sup> (Ein-/ zweigeschossig)</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei und Kanalanschlussbeitragsfrei
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 und sachverständig für ungünstigere oder günstigere Grundstücksbeschaffenheit im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone angepasst. Für Flächen, die über die ausgewiesene Grundstückstiefe hinausgehen (z.B. übergroße Gartenflächen), werden im Grundsatz wie folgt angesetzt:

<u>Übertiefe [m]</u>	<u>Umrechnungskoeffizient</u>
bis 5.....	0,50 bis 1,0
10.....	0,40
15.....	0,34
20.....	0,29
25.....	0,25
30.....	0,23
35.....	0,20
40.....	0,18
45.....	0,16
50.....	0,15

Je nach Eigenschaften, Nutzung und Lage des Grundstückes können diese Werte unter- oder überschritten werden.

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich bezieht sich auf eine 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 50% Anteil am Kaufwert zu berücksichtigen.

#### **4.5.2 Bodenpreisindexreihen**

Die Bodenpreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte auf der Basis der Bodenrichtwerte des Jahres 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
2021	473,6	506,4	515,1	472,8	484,9	405,8	387,2	473,5
2022	519,7	557,1	564,7	519,4	532,9	445,7	425,1	522,9

**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
2021	328,6	332,8	577,4
2022	328,6	332,8	577,4

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

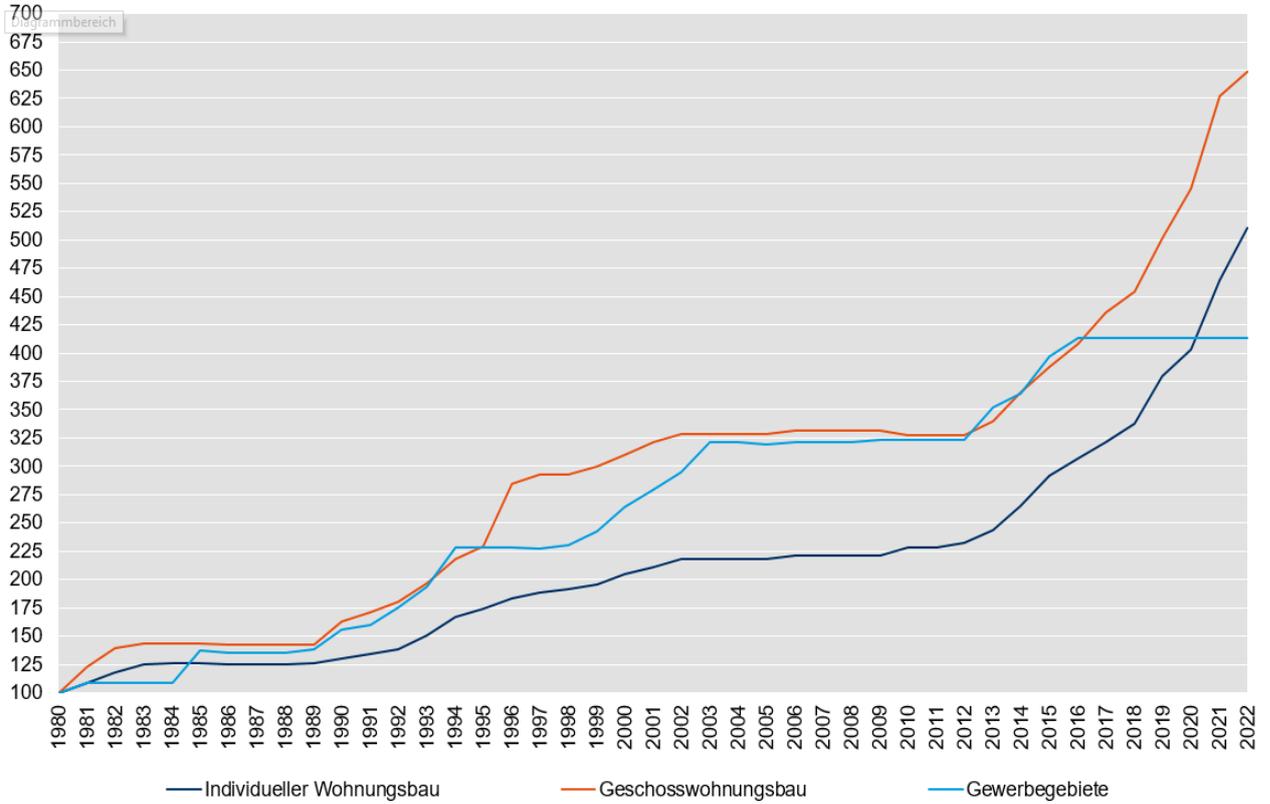
\*\* Indexwert ohne Bodenrichtwertzone Ratingen-Ost (Schwarzbachquartier)

**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
2021	464,9	626,9	413,0
2022	510,9	648,2	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 im normalen ortsüblichen Umfang in den Preisen enthalten.

Im Anschluss an die Tabellen mit den Werten für das gesamte Stadtgebiet Ratingen für die Jahre 2019 – 2022 folgen jeweils die Übersichten zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2022. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2022 ausgewertet. Als Neubauten werden die Gebäude erfasst und ausgewertet, die im Jahr des Verkaufes oder im jeweils vorangegangenen Jahr erstellt wurden. Die Objekte älterer Baujahre werden unter Nutzung des fiktiven Baujahres (s.a. Kap.3.1 – Allgemeine Hinweise) in Baujahresgruppen zusammengefasst ausgewertet und hier dargestellt.

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

Hinweis:

Die Neubauten von Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegen bis auf wenige Ausnahmen im Neubaugebiet Felderhof im Stadtteil Ratingen-West.

### 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 2019 - 2022

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>						
2022	---	---	---	---	---	---
2021	1	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 - 2020</b>						
2022	2	---	---	---	---	---
2021	2	---	---	---	---	---
2020	3	881.335	642	3	5.007	175
2019	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 - 2009</b>						
2022	5	1.337.391	980	5	6.713	201
2021	6	730.550	535	6	4.616	170
2020	10	881.485	704	10	4.572	179
2019	6	882.000	765	6	4.173	207
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2022	21	751.929	645	21	4.809	162
2021	24	851.996	776	24	4.563	186
2020	24	709.477	788	23	3.636	210
2019	16	534.071	702	16	3.000	175
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2022	14	623.591	935	13	4.547	141
2021	14	759.600	933	14	4.029	181
2020	38	556.804	773	37	3.591	165
2019	48	578.181	841	48	3.286	171
<b>Baujahre bis 1949</b>						
2022	---	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---

**Stadtteilübersicht – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2022)**  
nach Baujahresgruppen

<b>Stadtteil</b>	<b>Auswertungsmerkmal</b>	<b>1950 bis 1974</b>	<b>1975 bis 1994</b>	<b>1995 bis 2009</b>	<b>2010 bis 2020</b>
<b>Rat.-Mitte</b>	Kaufpreis in Euro	588.576	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	4.451	---	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	141	---	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	503	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	2	1	---
<b>Rat.-West</b>	Anzahl Kaufverträge	---	2	---	---
<b>Rat.-Ost</b>	Anzahl Kaufverträge	---	1	---	---
<b>Tiefenbroich</b>	Anzahl Kaufverträge	2	2	---	---
<b>Lintorf</b>	Kaufpreis in Euro	---	719.407	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	3.699	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	193	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	730	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	2	1
<b>Breitscheid</b>	Kaufpreis in Euro	611.775	663.033	1.304.292	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	4.854	4.418	6.236	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	137	147	209	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	834	843	985	---
	Anzahl Kaufverträge	3	3	3	1
<b>Hösel/ Eggerscheidt</b>	Kaufpreis in Euro	733.696	902.857	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	5.011	5.709	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	154	162	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	871	662	---	---
	Anzahl Kaufverträge	4	7	1	---
<b>Homberg</b>	Anzahl Kaufverträge	1	1	---	---

## 5.1.2 Preisübersichten Doppelhaushälften

## Kaufpreisdaten 2019 - 2022

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>						
2022	10	897.241	280	10	5.953	153
2021	6*	947.889	284	6	6.038	157
2020	10	707.135	432	10	4.587	150
2019	18	667.917	315	18	4.894	136
<b>Baujahre 2010 bis 2020</b>						
2022	1	---	---	---	---	---
2021	2	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
2019	2	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2022	8	682.482	292	8	5.423	128
2021	12	625.417	349	12	5.122	124
2020	14	583.643	319	14	4.253	135
2019	15	489.977	311	15	3.677	132
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2022	16	551.663	368	16	4.189	134
2021	17	499.750	401	16	4.047	124
2020	22	552.818	414	22	3.597	152
2019	18	453.274	418	18	3.317	132
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2022	10	500.037	400	10	4.008	127
2021	6	476.667	588	6	4.050	116
2020	16	384.250	495	16	2.893	131
2019	20	374.789	524	19	2.694	132
<b>Baujahre bis 1949</b>						
entfällt						

\*alle Neubauten liegen im Neubaugebiet Felderhof

### Stadtteilübersicht – Doppelhaushälften (2022)

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020
<b>Rat.-Mitte</b>	Anzahl Kaufverträge	---	1	---	1
<b>Rat.-West</b>	Anzahl Kaufverträge	---	---	---	---
<b>Rat.-Ost</b>	Anzahl Kaufverträge	---	2	---	---
<b>Tiefenbroich</b>	Anzahl Kaufverträge	1	---	1	---
<b>Lintorf</b>	Kaufpreis in Euro	---	518.333	682.204	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	4.874	5.832	---
	Wohnfläche in m²	---	107	117	---
	Grundstücksfläche in m²	---	448	270	---
	Anzahl Kaufverträge	---	3	3	1
<b>Breitscheid</b>	Kaufpreis in Euro	---	---	639.415	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	---	4.322	---
	Wohnfläche in m²	---	---	147	---
	Grundstücksfläche in m²	---	---	338	---
	Anzahl Kaufverträge	---	1	3	---
<b>Hösel/ Eggerscheidt</b>	Kaufpreis in Euro	536.500	590.583	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	4.440	3.997	---	---
	Wohnfläche in m²	123	147	---	---
	Grundstücksfläche in m²	356	407	---	---
	Anzahl Kaufverträge	6	5	---	---
<b>Homberg</b>	Kaufpreis in Euro	---	525.250	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	3.596	---	---
	Wohnfläche in m²	---	148	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	353	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	4	1	---

## 5.1.3 Preisübersichten Reihemittelhäuser

## Kaufpreisdaten 2019 - 2022

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>						
2022	19*	663.454	223	19	4.901	135
2021	25*	606.665	207	25	4.471	133
2020	11	468.991	156	11	3.398	138
2019	3	597.117	268	3	3.290	180
<b>Baujahre 2010 bis 2020</b>						
2022	2	---	---	---	---	---
2021	3	456.333	204	3	4.360	110
2020	3	444.479	262	3	3.229	137
2019	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2022	7	568.314	194	8	4.423	128
2021	4	545.000	209	4	4.303	124
2020	4	440.287	206	4	3.509	125
2019	5	477.400	249	5	3.413	137
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2022	36	496.351	255	36	4.096	123
2021	20	477.635	269	20	3.804	129
2020	37	401.191	267	37	3.335	122
2019	32	384.715	248	32	3.073	116
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2022	13	404.626	237	13	3.722	110
2021	9	356.444	298	9	3.061	121
2020	15	311.614	317	14	2.706	116
2019	14	348.607	330	14	2.932	116
<b>Baujahre bis 1949</b>						
---						

\*die Neubauten liegen überwiegend im Neubaugebiet Felderhof

**Stadtteilübersicht – Reihenmittelhäuser (2022)**  
nach Baujahresgruppen

Stadtteil	Auswertungsmerkmal	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020
<b>Rat.-Mitte</b>	Kaufpreis in Euro	398.512	567.225	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	3.833	4.792	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	104	119	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	215	213	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	7	1	1
<b>Rat.-West</b>	Kaufpreis in Euro	---	469.055	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	4.010	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	119	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	274	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	19	1	---
<b>Rat.-Ost</b>	Anzahl Kaufverträge	---	---	---	---
<b>Tiefenbroich</b>	Anzahl Kaufverträge	2	2	---	---
<b>Lintorf</b>	Kaufpreis in Euro	---	---	517.490	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	---	---	3.967	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	---	---	130	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	---	---	214	---
	Anzahl Kaufverträge	1	2	3	1
<b>Breitscheid</b>	Anzahl Kaufverträge	1	1	1	---
<b>Hösel/ Eggerscheidt</b>	Kaufpreis in Euro	447.000	---	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	4.112	---	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	109	---	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	220	---	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	1	1	---
<b>Homberg</b>	Kaufpreis in Euro	380.446	507.065	---	---
	Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	3.277	3.775	---	---
	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	121	134	---	---
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	254	277	---	---
	Anzahl Kaufverträge	3	4	---	---

## 5.1.4 Preisübersichten Reihenhäuser

## Kaufpreisdaten 2019 - 2022

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>						
2022	8*	710.931	281	8	5.220	136
2021	11*	680.837	289	11	4.995	134
2020	---	---	---	---	---	---
2019	6	636.062	312	6	3.560	178
<b>Baujahre 2010 bis 2020</b>						
2022	1	---	---	---	---	---
2021	1	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2022	4	633.432	286	4	5.072	125
2021	6	633.167	316	6	4.829	133
2020	4	518.750	305	4	3.553	141
2019	5	413.300	267	5	3.070	134
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2022	18	544.470	318	18	4.145	133
2021	17	535.294	375	17	3.887	136
2020	20	468.800	355	20	3.324	132
2019	19	408.053	366	19	3.074	131
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2022	3	391.493	385	3	3.459	121
2021	5	464.800	409	5	3.592	125
2020	13	387.125	416	13	3.341	121
2019	16	347.200	451	16	2.783	125
<b>Baujahre bis 1949</b>						
---						

\*alle Neubauten liegen im Neubaugebiet Felderhof

**Stadtteilübersicht – Reihenendhäuser (2022)**  
nach Baujahresgruppen

<b>Stadtteil</b>	<b>Auswertungsmerkmal</b>	<b>1950 bis 1974</b>	<b>1975 bis 1994</b>	<b>1995 bis 2009</b>	<b>2010 bis 2020</b>
<b>Rat.-Mitte</b>	Anzahl Kaufverträge	---	2	---	1
	Kaufpreis in Euro	---	521.260	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	4.540	---	---
<b>Rat.-West</b>	Wohnfläche in m²	---	116	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	293	---	---
	Anzahl Kaufverträge	1	5	---	---
<b>Rat.-Ost</b>	Anzahl Kaufverträge	---	---	---	---
<b>Tiefenbroich</b>	Anzahl Kaufverträge	2	1	---	---
<b>Lintorf</b>	Anzahl Kaufverträge	---	2	2	---
<b>Breitscheid</b>	Anzahl Kaufverträge	---	---	2	---
<b>Hösel/ Eggerscheidt</b>	Anzahl Kaufverträge	---	1	---	---
	Kaufpreis in Euro	---	541.357	---	---
	Kaufpreis in EUR/m² Wfl.	---	3.904	---	---
<b>Homberg</b>	Wohnfläche in m²	---	139	---	---
	Grundstücksfläche in m²	---	361	---	---
	Anzahl Kaufverträge	---	7	---	---

### 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 Ratinger Sachwertfaktoren werden daher nach Gebäudetypen getrennt in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte dargestellt.

Im Berichtsjahr liegen insgesamt 241 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 (EZFH):	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 231 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

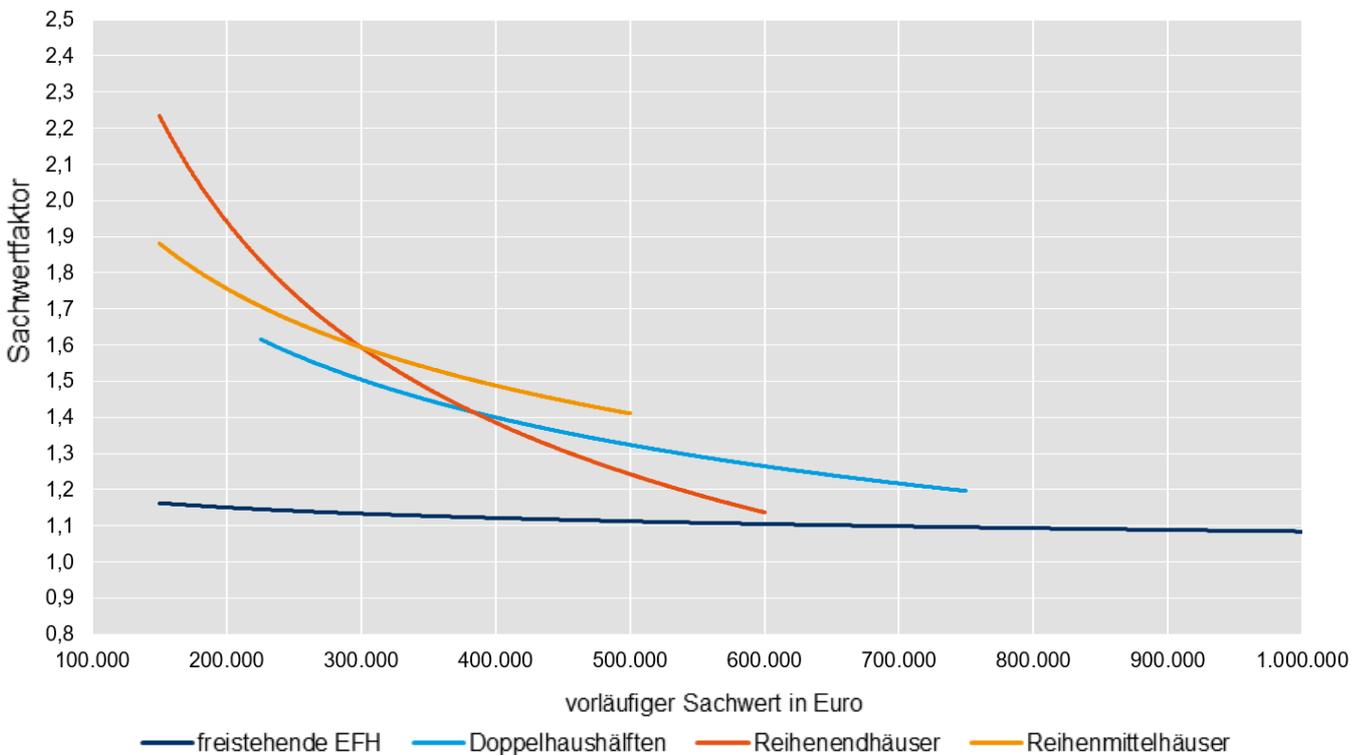
a = Konstante

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 Beschluss zum 01.01.2023



Die jeweiligen Funktionsparameter lauten:

Bezeichnung	a	b	$\sigma$	Anzahl Datensätze
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	1,8076	-0,037	0,28	54
Doppelhaushälften	35,2	-0,25	0,26	56
Reihenendhäuser	740,8	-0,487	0,23	40
Reihenmittelhäuser	32,467	-0,239	0,25	81

$\sigma$  = Standardabweichung des Einzelfalles

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor			
	freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
125.000	---	---	2,44	---
150.000	---	---	2,23	1,88
175.000	---	---	2,07	1,81
200.000	1,15	---	1,94	1,76
225.000	1,15	1,62	1,83	1,71
250.000	1,14	1,57	1,74	1,66
275.000	1,14	1,54	1,66	1,63
300.000	1,13	1,50	1,59	1,59
325.000	1,13	1,47	1,53	1,56
350.000	1,13	1,45	1,48	1,54
375.000	1,12	1,42	1,43	1,51
400.000	1,12	1,40	1,39	1,49
425.000	1,12	1,38	1,34	1,47
450.000	1,12	1,36	1,31	1,45
475.000	1,11	1,34	1,27	1,43
500.000	1,11	1,32	1,24	1,41
550.000	1,11	1,29	1,19	---
600.000	1,10	1,26	1,14	---
650.000	1,10	1,24	---	---
700.000	1,10	1,22	---	---
750.000	1,10	1,20	---	---
800.000	1,09	---	---	---
850.000	1,09	---	---	---
900.000	1,09	---	---	---
950.000	1,09	---	---	---
1.000.000	1,08	---	---	---
1.100.000	1,08	---	---	---
1.200.000	1,08	---	---	---
1.300.000	1,07	---	---	---
1.400.000	1,07	---	---	---
1.500.000	1,07	---	---	---
$\sigma$	0,28	0,26	0,23	0,25

### 5.1.6 Liegenschaftszinssätze

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

#### Liegenschaftszinssätze Beschluss zum 01.01.2023

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>1,8</b> <i>1,7</i> (0,7)	40	1	163	5.081	12,65	12	38	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	<b>2,0</b> <i>2,0</i> (0,6)	153	1	130	4.464	12,29	12	51	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 2022, Seite 52).

## 5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

### 5.2.1 Preisübersicht

#### Kaufpreisdaten 2019 - 2022

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>						
2022	1	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 bis 2020</b>						
2022	---	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2022	---	---	---	---	---	---
2021	1	---	---	---	---	---
2020	2	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2022	7	1.867.714	1.168	7	2.753	995
2021	13	987.000	506	12	2.692	328
2020	7	1.357.097	822	7	2.307	648
2019	6	785.167	667	5	2.210	412
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2022	13	1.324.366	753	13	2.384	465
2021	16	1.082.956	1.276	16	2.079	503
2020	13	798.037	752	13	1.902	438
2019	18	726.177	726	16	2.016	409
<b>Baujahre bis 1949</b>						
2022	---	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
2019	---	---	---	---	---	---

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

### 5.2.2 Liegenschaftszinssätze

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

#### Liegenschaftszinssätze Beschluss zum 01.01.2023

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>2,5</b> 2,3 (1,2)	20	1	651	2.520	8,56	18	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, Beschluss zum 01.01.2023

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser ..... reine Wohnnutzung und Wohnnutzung mit gewerblichem Anteil ≤ 20 %)	21,0	5,0

#### Wichtiger Hinweis:

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

## 5.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

### 5.3.1 Preisübersicht

#### Kaufpreisdaten 2019 - 2022

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>						
2022	---	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 bis 2020</b>						
---						
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2022	3	8.333.333	6.363	---	---	---
2021	2	---	---	---	---	---
2020	2	---	---	---	---	---
2019	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2022	3	16.233.333	10.437	---	---	---
2021	1	---	---	---	---	---
2020	3	13.050.221	10.276	3	1.600	10.242
2019	7	4.808.000	5.174	5	1.367	3.102
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2022	2	---	---	---	---	---
2021	2	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
2019	7	1.041.000	488	6	2.621	429
<b>Baujahre bis 1949</b>						
2022	---	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---
2019	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, Beschluss zum 01.01.2023

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	<b>6,0</b> 6,0 (1,8)	7	2	7.027	1.340	9,56	18,8	31	60

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

### 5.3.3 Rohertragsvervielfältiger

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

#### Rohertragsvervielfältiger, Beschluss zum 01.01.2023

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

#### Hinweis

Die hier ermittelten Ertragsfaktoren beziehen sich nicht auf Objekte im Gewerbegebiet Ratingen-Ost.

## 5.4 Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.4.1 Preisübersicht

#### Kaufpreisdaten 2019 - 2022

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>						
2022	16	2.232.219	4.726	6	2.216	1.041
2021	13	2.028.000	3.802	6	949	1.866
2020	8	7.371.000	7.337	3	805	1.230
2019	15	1.909.000	4.707	9	904	1.539

Alle Kauffälle liegen in den städtischen Gewerbegebieten mit Ausnahme des Gewerbegebietes Ratingen-Ost.

In diesem Marktsegment wurden in 2021 wieder Immobilien registriert, die überwiegend aus Hallenflächen (Verkauf-, Produktions- und Lagerflächen) mit dazugehörigen Büroflächenanteilen und Sozialräumen bestanden. Die Wertangaben aus dem Jahr 2020 sind stark beeinflusst von einem Kauffall mit einem besonders großen 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.

Älteren Gebäude, die saniert oder modernisiert wurden, wird ein neues fiktives Baujahr und anschließend einer Baujahresgruppe entsprechend ihrem tatsächlichen Ausstattungsstandard zugeordnet.

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

Im Anschluss an die Tabellen mit den Werten für das gesamte Stadtgebiet Ratingen für die Jahre 2019 - 2022 folgt die Übersicht zum Preisniveau in den einzelnen Stadtteilen für das Jahr 2022. Hierfür wurden ausschließlich die Kaufpreise von Verkäufen aus den Jahren 2022 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

2019 – 2022

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>
2022	21	21	5.222	89
2021	38	38	5.199	95
2020	47	47	4.606	90
2019	41	38	4.261	85

Wie bereits im Vorjahr liegt auch in 2022 der Schwerpunkt der Neubauten für Eigentumswohnungen in den Ortsteilen Lintorf und Hösel. Der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr beträgt rd. 0,5%.

#### 6.1.2 Erstverkauf aus Umwandlung

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

## 6.1.3 Weiterverkauf

2019- 2022

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 2020</b>				
2022	6	6	4.967	98
2021	6	6	4.581	105
2020	2	---	---	---
2019	7	7	3.383	124
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>				
2022	36	33	3.582	79
2021	41	39	3.543	77
2020	53	52	3.364	87
2019	21	21	2.805	84
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>				
2022	104	95	3.133	77
2021	127	126	2.903	77
2020	73	72	2.487	74
2019	69	69	2.233	77
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>				
2022	152	142	2.711	68
2021	201	198	2.521	67
2020	162	162	2.291	70
2019	175	175	1.896	70
<b>Baujahre bis 1949</b>				
2022	6	4	3.192	81
2021	2	2	---	---
2020	6	6	1.980	95
2019	6	6	2.411	58

## 6.1.4 Preisübersicht nach Stadtteilen

2022

Ortsteile	Baujahresgruppen				
	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020	Neubauten
<b>Rat.-Mitte</b>	2.802 ± 731 (60) [52]	3.261 ± 728 (73) [39]	3.681 ± 868 (86) [16]	4.969 ± 846 (96) [3]	5.388 ± 233 (80) [3]
<b>Rat.-West</b>	2.428 ± 730 (67) [35]	2.050 ± 342 (64) [3]	---	---	---
<b>Rat.-Ost</b>	2.827 ± 932 (66) [3]	3.036 ± 772 (80) [9]	3.532 ± 604 (90) [4]	[1]	---
<b>Tiefenbroich</b>	2.881 ± 588 (71) [15]	2.647 ± 632 (90) [6]	---	---	---
<b>Lintorf</b>	2.712 ± 564 (75) [25]	3.154 ± 834 (72) [21]	3.636 ± 545 (76) [5]	---	5.053 ± 278 (94) [12]
<b>Breitscheid</b>	----	3.084 ± 457 (95) [3]	3.352 ± 293 (60) [8]	---	---
<b>Hösel/ Eggerscheidt</b>	2.962 ± 522 (100) [9]	3.352 ± 724 (87) [12]	3.906 ± 341 (96) [3]	---	5.477 ± 468 (86) [6]
<b>Homberg</b>	---	[2]	[1]	---	---

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

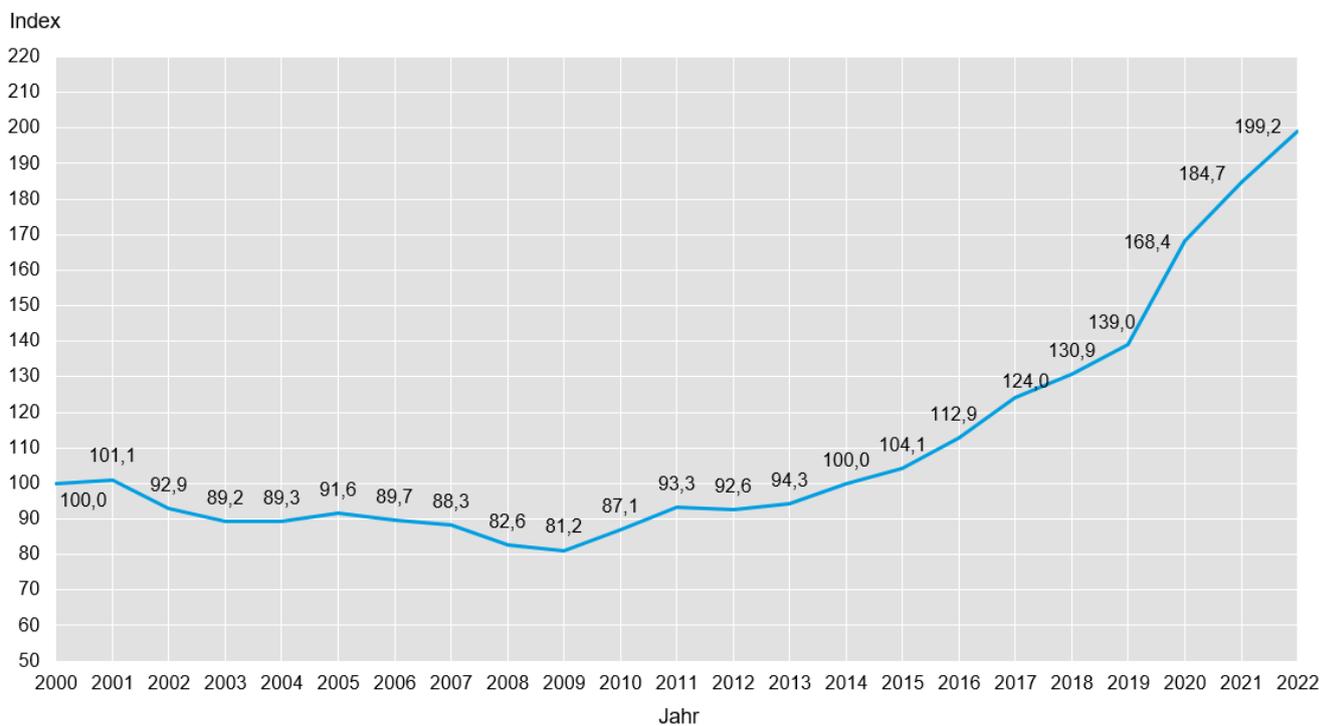
Die zur Auswertung herangezogenen geeigneten Kauffälle genügen den folgenden Bedingungen:

- Wohnfläche zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup>
- Gebäudealter zwischen 10 und 60 Jahre (entspricht fiktives Baujahr von 1962-2012)
- mindestens 4 Wohneinheiten im Gebäude
- keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale

Die Auswertung zeigt einen durchschnittlichen Preisanstieg für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von rd. 7,8%

#### Preisindex für Wohnungseigentum, Beschluss zum 01.01.2023

(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 Beschluss zum 01.01.2023

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>1,2</b> <i>1,1</i> (1,4)	123	1	74	3.106	8,64	18,6	38	80
Vermietete Eigentumswohnungen	<b>1,0</b> <i>1,0</i> (1,1)	38	1	70	2.899	8,40	19,5	36	80

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

### 6.1.7 Rohertragsvervielfältiger

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

#### Rohertragsvervielfältiger Beschluss zum 01.01.2023

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	30,0	6,5
Vermietetes Wohnungseigentum	29,0	5,7

#### Wichtiger Hinweis:

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

## 6.2 Teileigentum

In 2022 wurden 67 Kauffälle über Teileigentume registriert. Diese teilten sich auf, in 14 Garagenstellplätze, 45 Tiefgaragenstellplätze und 5 freie Stellplätze. 3 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.....	5	7.840	6.000 – 11.200
Garage.....	14	15.000	2.000 – 32.400
Tiefgarage..... (Weiterverkauf)	14	15.000	5.000 – 25.000
Tiefgarage..... (Neubau, Erstverkauf)	31	23.100	12.500 – 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 § 12 ImmoWertV haben die Gutachterausschüsse die erforderlichen Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Voraussetzung hierfür ist jedoch das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Kaufverträgen.

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

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

### 7.1 Bewertungsmodell Sachwertverfahren 2023

Modellbeschreibung Sachwertverfahren für bebaute Grundstücke individueller Wohnungsbau

<b>Bodenwert</b>	Ableitung aus dem Bodenrichtwert 01.01.2023 Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus werden bis zur ausgewiesenen Grundstückstiefe zu 100% angesetzt und sachverständig für ungünstigere oder günstigere Grundstücksbeschaffenheit im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone angepasst. Bodenwerte für Flächen, die über die ausgewiesene Grundstückstiefe hinausgehen (z.B. über große Gartenflächen) werden mit Hilfe eines Umrechnungsfaktors (s. Kap. 4.5) ermittelt und vor Ermittlung des Sachwertfaktors als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Kaufpreis abgezogen
<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>Drempel/ausgebauter Spitzboden</b>	Zu-, Abschläge gemäß Sachwertmodell AGVGA-NRW
<b>Regionalfaktor für NHK</b>	1,00
<b>Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag</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 2023

Modellbeschreibung Ertragswertverfahren zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsvervielfältiger

	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>Gewerbliche Objekte</b>
<b>Bodenwert</b>	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert; siehe Sachwertverfahren	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert; siehe Sachwertverfahren	abgeleitet aus dem Bodenrichtwert; siehe Sachwertverfahren
<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>Mieten</b>	Einfamilienhäuser: eigene Mietensammlung (s.Kap.8)  Mehrfamilienhäuser: Mietspiegel Ratingen (Stand 01.07.2021)	Mietspiegel Ratingen (Stand 01.07.2021)	tatsächliche Mieten, diese werden anhand den Mietpreisübersichten der IHK auf Plausibilität geprüft
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	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.

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

Die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes iterativ angewendete Formel lautet

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

wobei

p = Liegenschaftszinssatz

RE = Reinertrag

KP = bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert

q = Zinsfaktor 1+p/100

n = Restnutzungsdauer in Jahren

#### Wichtiger Hinweis:

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

### 7.3.2 Rothertragsvervielfältiger

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

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

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

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

Die in diesem Bericht aufgeführten Rothertragsvervielfältiger ermitteln sich aus dem Mittelwert der Rothertragsfaktoren der Kauffälle.

Der Ermittlung liegen die gleichen Kauffälle zugrunde, die zur Ermittlung der Liegenschaftszinsen (siehe Ziffer 7.2.2) herangezogen wurden.

Die Auswertung der Gewerbeimmobilien wies keine weitergehende Differenzierung für z.B. Kleingewerbe, Lager, Produktions-/Handelsimmobilien, Mischnutzung mit Wohnen aus. Insgesamt lagen jedoch zu wenige auswertbare Kaufverträge in diesem Teilmarkt vor.

**Wichtiger Hinweis:**

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

## 8 Anhänge

### 8.1 Untersuchungen zur Mietstruktur

#### 8.1.1 Wohnungsmieten

Für die Stadt Ratingen besteht eine Mietrichtwerttabelle.

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 123 m<sup>2</sup>), überwiegend 3-Zimmer-Wohnungen

	Baujahr	Min	Q1	Median	Q3	Max	N
2022	ab 2013	10,41	11,54	12,08	13,33	14,91	21
	2000-2012	9,85	10,55	11,07	11,61	14,50	41
	1977-1999	7,89	9,37	10,00	10,79	13,70	131
	1950-1976	6,88	9,00	9,50	10,33	14,58	206
	bis 1949	8,52	9,44	10,36	11,56	13,38	50
2021	ab 2013	9,50	11,37	12,29	13,03	15,52	19
	2000-2012	8,44	10,00	10,51	11,05	13,30	43
	1977-1999	7,89	9,02	9,68	10,52	14,39	120
	1950-1976	7,18	8,52	9,31	10,00	12,52	191
	bis 1949	7,90	8,54	9,50	10,56	14,98	37
2020	ab 2013	8,90	11,43	11,84	12,47	13,93	28
	2000-2012	8,85	10,14	10,63	11,08	14,29	41
	1977-1999	7,24	8,83	9,45	10,00	12,41	140
	1950-1976	6,73	8,41	8,98	9,75	12,24	176
	bis 1949	7,00	8,38	8,72	10,00	11,38	44
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

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
2022	6,78	8,50	9,37	9,79	10,96	26
2021	5,13	8,32	8,96	9,50	10,83	49
2020	6,92	8,25	8,61	9,50	10,31	55
2019	6,13	8,00	8,61	9,50	10,71	68
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
2015	4,87	5,51	6,51	6,99	8,10	102

Min, Max : geringstes bzw. höchstes Angebot

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

N: Anzahl der ausgewerteten Angebote

Die aktuelle Mietrichtwerttabelle für Ratingen 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 2022 **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 52 geeignete Mietangebote zur Auswertung zur Verfügung. Die Auswertung ergab, dass der Haustyp das entscheidende Kriterium zur Differenzierung der Miethöhe ist, unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Gebäudeausstattung, d.h. in der Regel sind die Häuser in einem renovierten Zustand. Die Lage im Stadtgebiet war, im Gegensatz zu den vorangegangenen Jahren in 2022, auf dem Markt kein signifikantes wertbeeinflussendes Kriterium.

#### Durchschnittliche Mietpreisforderungen für Einfamilienhäuser 2022

Auswertungsmerkmal	freistehende EFH	DHH	REH	RMH
Miete in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>13,27</b> ± 3,19	<b>12,47</b> ± 2,23	<b>13,87</b> ± 3,80	<b>12,51</b> ± 2,14
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	179 ± 55	156 ± 36	148 ± 15	137 ± 49
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	587 ± 510	358 ± 146	317 ± 94	249 ± 109
Anzahl der Angebote	14	20	5	13

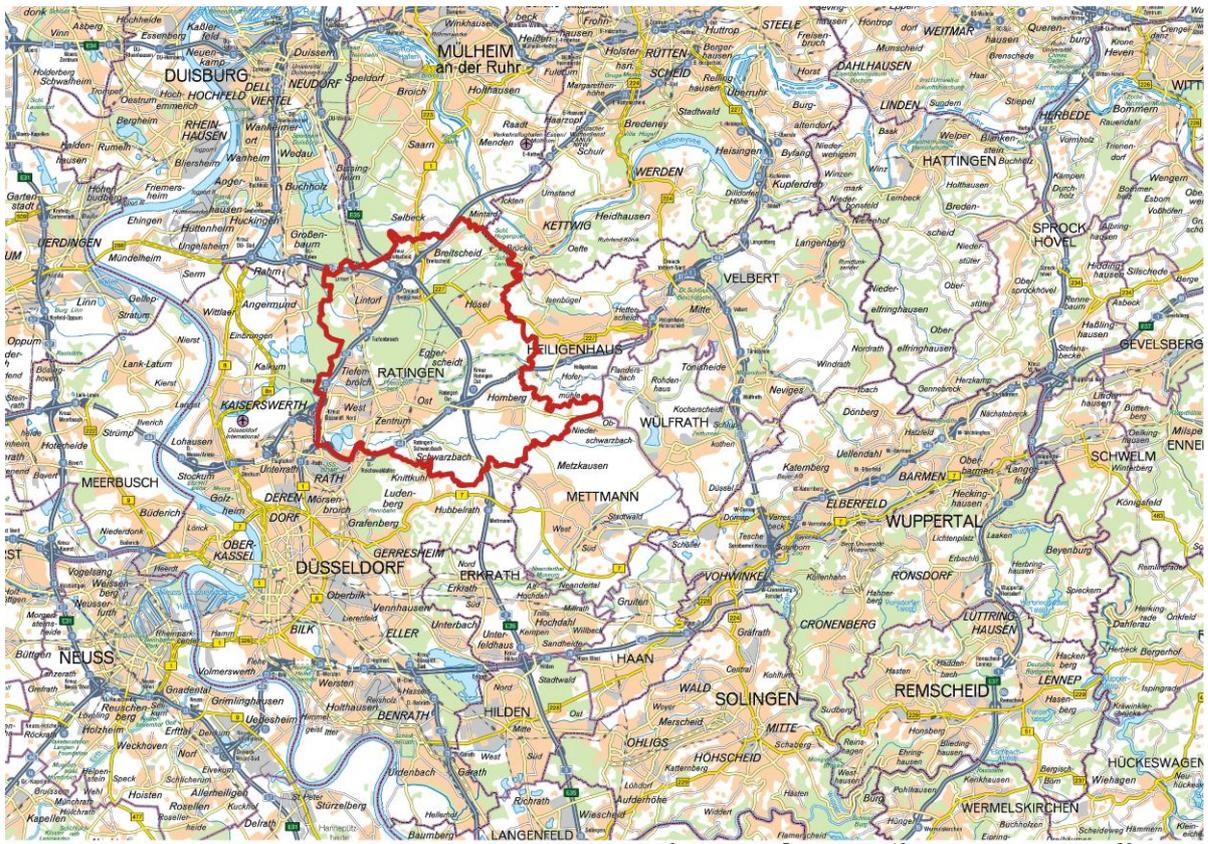
( ± bezeichnet die Standardabweichung des Einzelfalls)

## 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: 91.722 (Stand: 31.12.2021)  
 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 45.962 (Stand: 30.06.2021)  
 Arbeitslosenquote: 6,9 % (Stand: 30.12.2021)

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



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

### Entfernungen (von Ratingen-Mitte)

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

## Flächen nach Nutzungsart

Flächen der Stadt Ratingen	Fläche in km <sup>2</sup>	Anteil in %
Gesamtfläche.....	88,72	100,0
davon		
Wohnbauflächen.....	10,68	12,0
Mischnutzung mit Wohnen....	1,63	0,8
Handel, Gewerbe, Industrie...	3,74	4,3
Für öffentliche Zwecke.....	1,37	1,5
Verkehrsflächen.....	8,51	9,6
Erholungsflächen.....	6,24	7,0
Landwirtschaft.....	27,46	31,8
Forstwirtschaft (Wald) .....	25,75	29,1
Wasserflächen.....	1,16	1,3
Sonstiges.....	2,18	2,5

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

## Wohnungsbestand

Wohnungen/Wohnfläche	2018	2019	2020	2021
Gebäude mit Wohnungen.....	18.594	18.610	18.659	18.689
davon in				
Einfamilienhäuser.....	12.315	12.330	12.369	12.394
Zweifamilienhäuser.....	2.337	2.336	2.339	2.340
Mehrfamilienhäuser.....	3.933	3.944	3.951	3.955
Anzahl der Wohnungen.....	45.409	45.465	45.636	45.693
davon öffentlich gefördert .....	2.695	2.554	2.571	2.538
Wohnfläche je Einwohner [m <sup>2</sup> ]....	47,9	48,0	48,5	48,8

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

## Bautätigkeit

Art	2018	2019	2020	2021
Baugenehmigungen.....	53	35	49	62
Baufertigstellungen.....	50	33	70	60
Wohnungen, gesamt.....	119	84	91	69
Ein-/Zweifamilienhäuser.....	26	15	44	39

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)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Ratingen



## Informationen zur Entwicklung des Grundstücksmarktes im 1.Halbjahr 2023



**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)

**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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

**Beispiel-Quellenvermerk:**

„Grundstücksmarkt Ratingen - Halbjahresbericht 2023,

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>4</b>
3.1	Allgemeine Hinweise	4
3.2	Grundstücksverkehr	6
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>8</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)	8
5.1.1	Preisübersichten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	9
5.1.2	Preisübersichten Doppelhaushälften	10
5.1.3	Preisübersichten Reihenmittelhäuser	11
5.1.4	Preisübersichten Reihenendhäuser	12
5.1.5	Sachwertfaktoren individueller Wohnungsbau	13
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	16
5.2	Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser	17
5.2.1	Preisübersicht	17
5.2.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	18
<b>6</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>19</b>
6.1.1	Erstverkauf aus Neubau	19
6.1.2	Weiterverkauf	20
6.1.3	Preisentwicklung Wohnungseigentum	21
6.1.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	22
<b>7</b>	<b>Anhänge</b>	<b>23</b>
7.1	Mieten	23
7.2	Angaben zur Stadt Ratingen	23



## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

Sonstige Abkürzungen

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



# 1 Vorwort

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

die Preise für Wohnimmobilien stiegen über lange Jahre beständig und in einem Maße, das man in den Jahrzehnten zuvor nicht kannte.

Insbesondere seit 2018 beobachteten die Gutachterausschüsse einen starken Preisanstieg.

Die Gründe sind bekannt: Ein erheblicher Nachfrageüberhang in zentralen Regionen mit guter Infrastruktur, günstige Immobilienkredite und niedrige Inflation.

Seit dem vierten Quartal des Jahres 2022 änderte sich dies.

Belastungen durch hohe Inflation, gestiegene Kreditkosten und eine allgemeine Verunsicherung durch politische Gegebenheiten führen zu einem Nachfragerückgang.

In den vergangenen Jahren verkauften sich Wohnimmobilien fast von selbst.

In 2023 ist ein geändertes Marktverhalten zu beobachten.

Die Vermarktungsdauern verlängern sich und die Zahl der zum Kauf verfügbaren Wohnimmobilien steigt.

Die Zahl der beurkundeten Kaufverträge geht stark zurück und die Preise beginnen zu sinken.

Diesen Umstand nehmen wir zum Anlass, Sie mit diesem Zwischenbericht über die aktuellen Preisentwicklungen zu informieren.

Den nächsten regulären Grundstücksmarktbericht finden Sie dann wie gewohnt im ersten Quartal des kommenden Jahres im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Der Gutachterausschuss rät den in der Immobilienwertermittlung Tätigen, den Grundstücksmarktbericht 2023 nur in Verbindung mit einer Beratung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Störy  
(Vorsitzender)

## 2 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.



### 3 Umsätze

#### 3.1 Allgemeine Hinweise

Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	Art der Rechtsgeschäfte			
	2021	2022 1.Halbjahr	2022	2023 1.Halbjahr
Gesamt.....	902	502	766	223
davon				
Kauf.....	891	497	753	219
Zwangsversteigerung.....	2	---	1	---
Tausch.....	---	---	2	---
Erbbaurechtsbestellung..	---	---	---	---
Sonstiges.....	9	5	10	4

Im ersten Halbjahr 2023 wurden rd. 55% weniger Kaufverträge beurkundet, als im vergleichbaren Zeitraum des Jahres 2022.

Die Auswertung dieses Halbjahresberichtes stützt sich dabei auf die Kaufverträge, die im Zeitraum 01.12.2022 bis 20.06.2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind, mit Ausnahme der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke (Auswertezeitraum: 01.01.2023 – 20.06.2023). Dieser Zeitraum wird nachfolgend „1.Halbjahr“ oder in Tabellen kurz „2023/1“ genannt.

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).

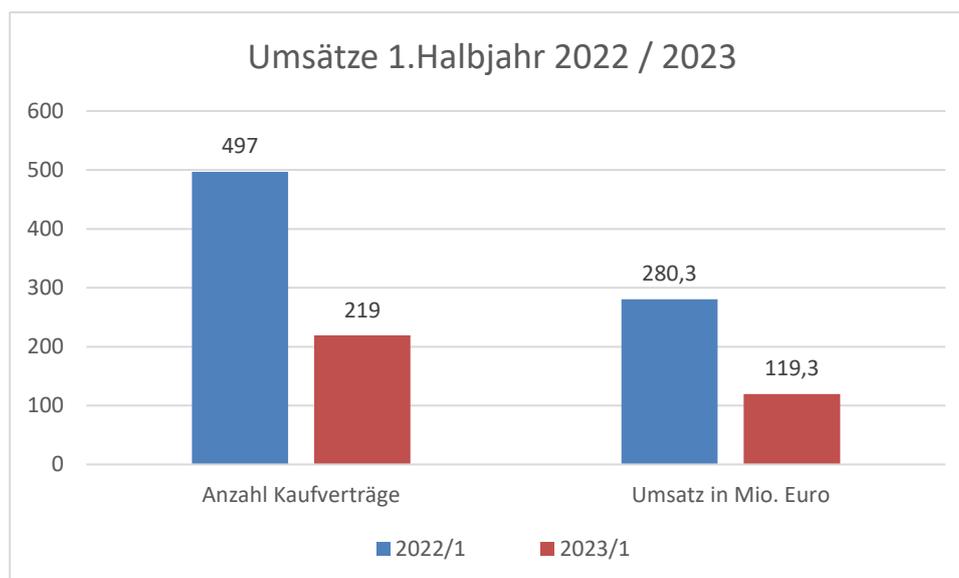
Eventuelle geringfügige Abweichungen zwischen den Angaben dieses Berichtes zu den Marktdaten der Vorjahre und den entsprechenden Angaben in den Vorjahresberichten haben ihre Ursache in der permanenten Fortschreibung und Aktualisierung der Datenbestände aller Jahrgänge. Es sei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die permanenten Fortschreibungen ausschließlich die beschreibenden Marktdaten (z.B. Anzahl der Kaufverträge, Umsatzzahlen, u.ä.) betreffen.

### 3.2 Grundstücksverkehr

Um einen Einblick in den Ratinger Grundstücksmarkt des 1.Halbjahres 2023 zu geben, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge sowie der Geldumsatz, nach Vertragsarten gegliedert und im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres 2022, in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

#### Kaufverträge 2022 und 2023 (jeweils 1.Halbjahr)

Teilmarkt	Anzahl Kaufverträge		Geldumsatz in Mio. Euro	
	2022/1	2023/1	2022/1	2023/1
<b>Gesamt</b> .....	<b>497</b>	<b>219</b>	<b>280,3</b>	<b>119,3</b>
davon				
<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>13,2</b>	<b>9,4</b>
Individueller Wohnungsbau .....	10	3	4,4	2,1
Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau .....	0	2	---	5,4
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge- bäude .....	0	0	---	---
Gewerbe / Industrie .....	1	1	0,2	1,9
Werdendes Bauland / Rohbauland.....	1	0	6,5	---
Arrondierungsflächen .....	4	1	0,1	---
<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>202</b>	<b>113</b>	<b>209,4</b>	<b>88,3</b>
Individueller Wohnungsbau .....	159	92	98,7	54,6
Mehrfamilienhäuser und Geschoss- wohnungsbau .....	16	13	16,5	11,5
Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe	7	2	7,7	10,6
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsge- bäude .....	4	1	51,0	2,0
Gewerbe / Industrie .....	14	3	34,9	9,6
Sonstige bauliche Nutzung .....	2	2	0,7	---
<b>Wohnungs- / Teileigentum</b> .....	<b>259</b>	<b>90</b>	<b>54,7</b>	<b>19,0</b>
Wohnungseigentum .....	208	80	53,4	18,6
Teileigentum .....	51	10	1,3	0,4
<b>Land- / Forstwirtschaft</b> .....	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0,1</b>	<b>---</b>
landwirtschaftliche Nutzungen .....	0	0	---	---
forstwirtschaftliche Nutzung .....	0	0	---	---
Sonstige Nutzungen (LF) .....	2	0	0,1	---
<b>Erbbaurechte</b> .....	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,5</b>
Wohnungserbbaurechte .....	15	5	1,4	0,8
Sonstige Erbbaurechte.....	3	4	1,5	1,7



Insgesamt waren seit dem Jahr 2022, veranlasst durch die sich ständig im Laufe des Jahres stark ändernden Rahmenbedingungen (steigende Darlehenszinsen, steigende Lebenshaltungskosten, Inflation), auch Änderungen im Kaufverhalten zu registrieren. Das 1.Quartal 2022 wies noch weiter stark ansteigende Preise auf. Ab der Mitte des 2.Quartals 2022 und im 3.Quartal 2022 ging die Anzahl der Kaufverträge immer weiter zurück, aber das Preisniveau war weiterhin sehr hoch, deutlich höher als im Vorjahr. Im 4.Quartal 2022 waren dann auch erste rückläufige Preise zu erkennen.

Im 1.Halbjahr 2023 waren in fast allen Teilmärkten weiter deutliche Preissenkungen zu registrieren. Lediglich der Markt für unbebautes Bauland blieb in diesem Zeitraum hinsichtlich der Preise stabil.

## 4 Unbebaute Grundstücke

Im 1.Halbjahr 2023 wurden insgesamt nur 7 Kaufverträge von unbebauten Grundstücken registriert. Da sich diese auf unterschiedliche Nutzungen verteilen sind mit Werten belegte Auswertungen nicht möglich.

Feststellbar aber ist in der Einzelbetrachtung, dass die Kaufpreise dieser registrierten Kauffälle sich in der Größenordnung des lagetypischen Bodenrichtwertes bewegten, d.h. die Bodenpreise sind weiterhin stabil.

## 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.

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.

### Zusammenfassung

Bei allen Gebäudetypen wurden im 1.Halbjahr 2023 deutliche bis starke Preissenkungen registriert. Während bei Reihemittelhäusern eine durchschnittliche Absenkung von rd. 6% registriert wurde, waren dies bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften schon rd.12% und bei freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern bis zu 20%. Bei Mehrfamilienhäusern wurden Preissenkungen von im Durchschnitt rd. 15% registriert. In den Teilmärkten gewerbliche Bauobjekte / Büroimmobilien liegen keine auswertbaren Kaufverträge vor.

Insgesamt, und insbesondere bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, zeichnet sich der Markt im Gegensatz zu den Vorjahren durch eine sehr große Schwankungsbreite der Kaufpreise aus. Kriterium zur Feststellung dieser Schwankungsbreite ist der ermittelte Quadratmeterpreis je Quadratmeter Wohnfläche.

Dies hat auch Auswirkung auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Sachwertfaktoren und Rohertragsvervielfältiger sind zum Teil deutlich gesunken. Die Liegenschaftszinssätze sind entsprechend zum Teil deutlich gestiegen. In Bewertungsfällen zu aktuellen Wertermittlungstichtagen nutzen sie daher die Möglichkeit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung und das Beratungsangebot der Geschäftsstelle.

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

## 5.1.1 Preisübersichten freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser

## Kaufpreisdaten 2020 – 1.Halbjahr 2023 (2023/1)

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>						
2023/1	---	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---
2021	1	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 - 2020</b>						
2023/1	---	---	---	---	---	---
2022	2	---	---	---	---	---
2021	2	---	---	---	---	---
2020	3	881.335	642	3	5.007	175
<b>Baujahre 1995 - 2009</b>						
2023/1	1	---	---	---	---	---
2022	5	1.337.391	980	5	6.713	201
2021	6	730.550	535	6	4.616	170
2020	10	881.485	704	10	4.572	179
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2023/1	10	773.000	793	9	4.144	189
2022	21	751.929	645	21	4.809	186
2021	24	851.996	776	24	4.563	210
2020	24	709.477	788	23	3.636	175
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2023/1	10	545.806	793	9	3.206	158
2022	14	623.591	935	13	4.547	141
2021	14	759.600	933	14	4.029	181
2020	38	556.804	773	37	3.591	165
<b>Baujahre bis 1949</b>						
2023/1	2	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
2020	---	---	---	---	---	---

## 5.1.2 Preisübersichten Doppelhaushälften

### Kaufpreisdaten 2020 – 1.Halbjahr 2023 (2023/1)

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>						
2023/1	5	752.676	265	5	5.236	143
2022	10	897.241	280	10	5.953	153
2021	6*	947.889	284	6	6.038	157
2020	10	707.135	432	10	4.587	150
<b>Baujahre 2010 bis 2020</b>						
2023/1	1	---	---	---	---	---
2022	1	---	---	---	---	---
2021	2	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2023/1	4	743.250	404	4	4.359	168
2022	8	682.482	292	8	5.423	128
2021	12	625.417	349	12	5.122	124
2020	14	583.643	319	14	4.253	135
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2023/1	9	526.667	323	9	3.995	129
2022	16	551.663	368	16	4.189	134
2021	17	499.750	401	16	4.047	124
2020	22	552.818	414	22	3.597	152
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2023/1	4	396.250	468	4	2.995	122
2022	10	500.037	400	10	4.008	127
2021	6	476.667	588	6	4.050	116
2020	16	384.250	495	16	2.893	131
<b>Baujahre bis 1949</b>						
entfällt						

\*alle Neubauten liegen im Neubaugebiet Felderhof

### 5.1.3 Preisübersichten Reihemittelhäuser

#### Kaufpreisdaten 2020 – 1.Halbjahr 2023 (2023/1)

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>						
2023/1	4*	651.275	237	4	4.796	135
2022	19*	663.454	223	19	4.901	135
2021	25*	606.665	207	25	4.471	133
2020	11	468.991	156	11	3.398	138
<b>Baujahre 2010 bis 2020</b>						
2023/1	1	---	---	---	---	---
2022	2	---	---	---	---	---
2021	3	456.333	204	3	4.360	110
2020	3	444.479	262	3	3.229	137
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2023/1	1	---	---	---	---	---
2022	7	568.314	194	8	4.423	128
2021	4	545.000	209	4	4.303	124
2020	4	440.287	206	4	3.509	125
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2023/1	9	457.256	229	9	3.959	114
2022	36	496.351	255	36	4.096	123
2021	20	477.635	269	20	3.804	129
2020	37	401.191	267	37	3.335	122
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2023/1	5	349.000	254	4	3.229	109
2022	13	404.626	237	13	3.722	110
2021	9	356.444	298	9	3.061	121
2020	15	311.614	317	14	2.706	116
<b>Baujahre bis 1949</b>						
2023/1	1	---	---	---	---	---

\*die Neubauten liegen überwiegend im Neubaugebiet Felderhof

#### 5.1.4 Preisübersichten Reihenedhäuser

##### Kaufpreisdaten 2020 – 1.Halbjahr 2023 (2023/1)

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>						
2023/1	1*	---	---	---	---	---
2022	8*	710.931	281	8	5.220	136
2021	11*	680.837	289	11	4.995	134
2020	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 bis 2020</b>						
2023/1	0	---	---	---	---	---
2022	1	---	---	---	---	---
2021	1	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2023/1	3	563.000	301	3	4.025	140
2022	4	633.432	286	4	5.072	125
2021	6	633.167	316	6	4.829	133
2020	4	518.750	305	4	3.553	141
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2023/1	7	511.571	405	7	3.796	137
2022	18	544.470	318	18	4.145	133
2021	17	535.294	375	17	3.887	136
2020	20	468.800	355	20	3.324	132
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2023/1	1	---	---	---	---	---
2022	3	391.493	385	3	3.459	121
2021	5	464.800	409	5	3.592	125
2020	13	387.125	416	13	3.341	121
<b>Baujahre bis 1949</b>						
---						

\*alle Neubauten liegen im Neubaugebiet Felderhof

### 5.1.5 Sachwertfaktoren individueller Wohnungsbau

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 Berichtszeitraumes 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 Berichtszeitraum 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 Rateringer Sachwertfaktoren werden daher nach Gebäudetypen getrennt in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte dargestellt.

Für den Berichtszeitraum liegen insgesamt 92 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 (EZFH):	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 71 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

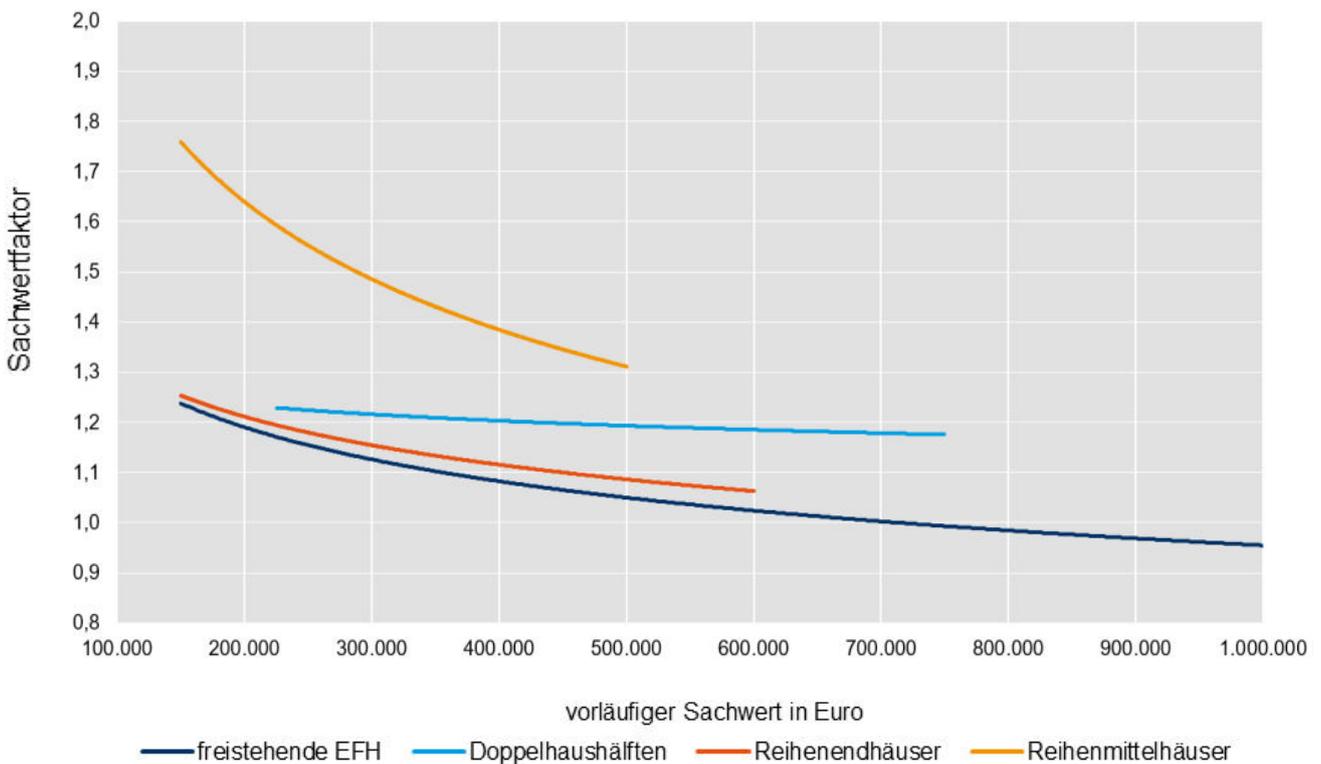
a = Konstante

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 2023/1



Die jeweiligen Funktionsparameter lauten:

Bezeichnung	a	b	$\sigma$	Anzahl Datensätze
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	6,3359	-0,137	0,18	18
Doppelhaushälften	1,9387	-0,037	0,17	23
Reihenendhäuser	5,1764	-0,119	0,15	13
Reihenmittelhäuser	32,222	-0,244	0,35	17

$\sigma$  = Standardabweichung des Einzelfalles

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor			
	freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
125.000	---	---	---	---
150.000	---	1,25	---	---
175.000	---	1,24	---	1,69
200.000	---	1,23	---	1,64
225.000	1,17	1,23	---	1,59
250.000	1,15	1,22	---	1,55
275.000	1,14	1,22	---	1,52
300.000	1,13	1,22	---	1,49
325.000	1,11	1,21	---	1,46
350.000	1,10	1,21	1,13	1,43
375.000	1,09	1,21	1,12	1,41
400.000	1,08	1,20	1,12	1,38
425.000	1,07	1,20	1,11	1,36
450.000	1,06	1,20	1,10	1,35
475.000	1,06	1,20	1,09	1,33
500.000	1,05	1,19	1,09	1,31
550.000	1,04	1,19	1,07	1,28
600.000	1,02	1,19	1,06	---
650.000	1,01	1,18	1,05	---
700.000	1,00	1,18	---	---
750.000	0,99	1,18	---	---
800.000	0,98	1,17	---	---
850.000	0,98	1,17	---	---
900.000	0,97	1,17	---	---
950.000	0,96	---	---	---
1.000.000	0,95	---	---	---
1.100.000	0,94	---	---	---
$\sigma$	0,18	0,17	0,15	0,35

### 5.1.6 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss für den Zeitraum 01.12.2022 – 20.06.2023 ermittelt:

#### Liegenschaftszinssätze, Beschluss zum 20.06.2023

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> 2,6 (0,6)	17	0,5	171	3.731	12,21	14	33	80
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	<b>2,6</b> 2,5 (0,8)	50	0,5	133	4.053	12,21	13	48	80

Anmerkung:

Die Objekte sind in der Regel unvermietet. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt auf Basis der Auswertung der Angebotsmieten aus dem Vorjahr (s. Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 52).

## 5.2 Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser

### 5.2.1 Preisübersicht

#### Kaufpreisdaten 2020 – 1.Halbjahr 2023 (2023/1)

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>						
2023/1	---	---	---	---	---	---
2022	1	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 2010 bis 2020</b>						
entfällt	---	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>						
2023/1	---	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---
2021	1	---	---	---	---	---
2020	2	---	---	---	---	---
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>						
2023/1	4	1.488.750	892	2	2.156	898
2022	7	1.867.714	1.168	7	2.753	995
2021	13	987.000	506	12	2.692	328
2020	7	1.357.097	822	7	2.307	648
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>						
2023/1	6	646.000	432	6	2.056	303
2022	13	1.324.366	753	13	2.384	465
2021	16	1.082.956	1.276	16	2.079	503
2020	13	798.037	752	13	1.902	438
<b>Baujahre bis 1949</b>						
2023/1	---	---	---	---	---	---
2022	---	---	---	---	---	---
2021	---	---	---	---	---	---
2020	1	---	---	---	---	---

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

### 5.2.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss für den Zeitraum 01.12.2022 – 20.06.2023 ermittelt:

#### Liegenschaftszinssätze, Beschluss zum 20.06.2023

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
Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung oder Wohnnutzung mit gew. Anteil < 20% vom Rohertrag)	<b>3,9</b> 3,6 (1,6)	6	0,5	502	2.089	8,50	19	32	80

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

#### Rohertragsvervielfältiger, Beschluss zum 20.06.2023

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser ..... reine Wohnnutzung und Wohnnutzung mit gewerblichem Anteil ≤ 20 %)	17,0	3,0

#### Wichtiger Hinweis:

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

## 6 Wohnungseigentum

In die folgende Auswertung wurden ausschließlich geeignete Kauffälle einbezogen.

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

Älteren Gebäude, die saniert oder modernisiert wurden, wird ein neues fiktives Baujahr und anschließend einer Baujahresgruppe entsprechend ihrem tatsächlichen Ausstattungsstandard zugeordnet.

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

### Zusammenfassung

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen und die Rohertragsvervielfältiger sind zum Teil deutlich gesunken. Die Liegenschaftszinssätze sind entsprechend zum Teil deutlich gestiegen. In Bewertungsfällen zu aktuellen Wertermittlungstichtagen nutzen sie daher die Möglichkeit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung und das Beratungsangebot der Geschäftsstelle.

#### 6.1.1 Erstverkauf aus Neubau

2020 – 1.Halbjahr 2023 (2023/1)

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>
2023/1	1	1	5.483	181
2022	21	21	5.222	89
2021	38	38	5.199	95
2020	47	47	4.606	90

## 6.1.2 Weiterverkauf

## 2020 – 1.Halbjahr 2023 (2023/1)

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 2020</b>				
2023/1	---	---	---	---
2022	6	6	4.967	98
2021	6	6	4.581	105
2020	2	---	---	---
<b>Baujahre 1995 bis 2009</b>				
2023/1	5	5	3.818	86
2022	36	33	3.582	79
2021	41	39	3.543	77
2020	53	52	3.364	87
<b>Baujahre 1975 bis 1994</b>				
2023/1	19	19	2.809	83
2022	104	95	3.133	77
2021	127	126	2.903	77
2020	73	72	2.487	74
<b>Baujahre 1950 bis 1974</b>				
2023/1	35	35	2.549	74
2022	152	142	2.711	68
2021	201	198	2.521	67
2020	162	162	2.291	70
<b>Baujahre bis 1949</b>				
2023/1	---	---	---	---
2022	6	4	3.192	81
2021	2	2	---	---
2020	6	6	1.980	95

### 6.1.3 Preisentwicklung Wohnungseigentum

Die Preisentwicklung 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 für den Berichtszeitraum 35 geeignete Kauffälle vor. In die Indexberechnung gehen jeweils etwa 50% Wohnungen mit gehobener Ausstattungsklasse und mittlerer Ausstattungsklasse ein.

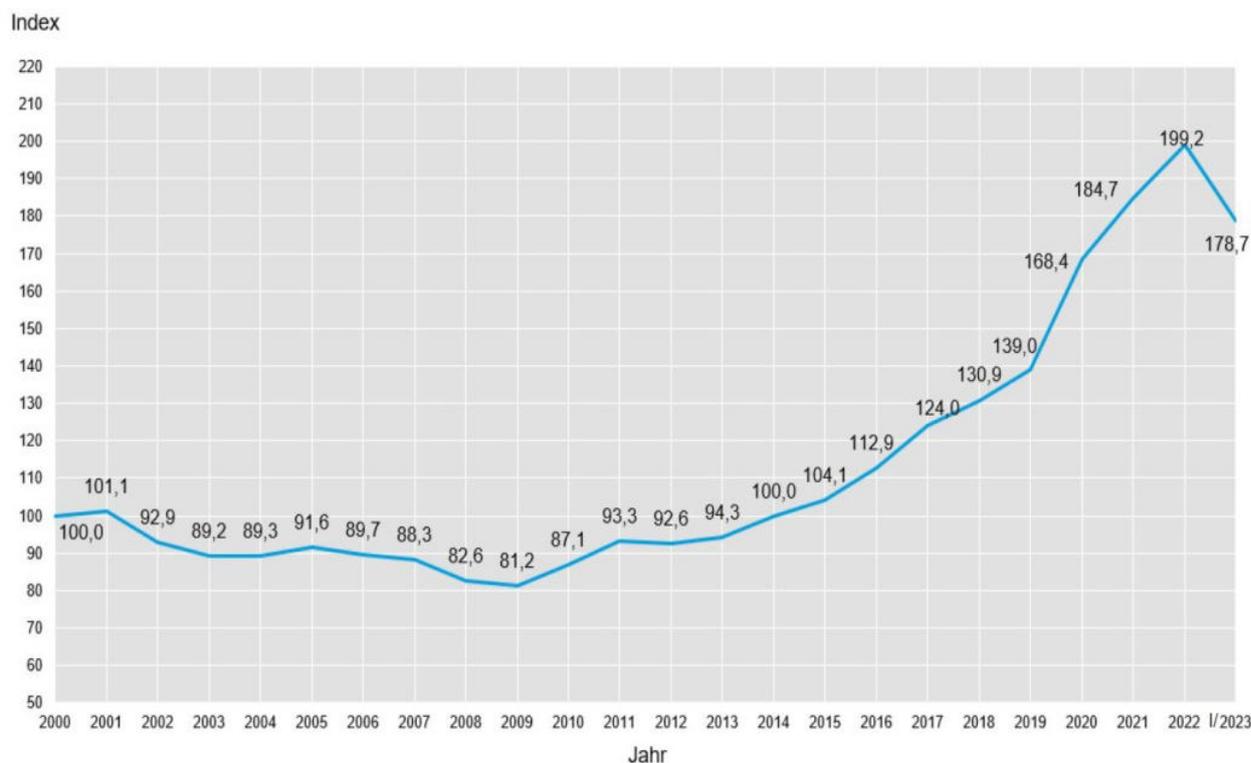
Die zur Auswertung herangezogenen geeigneten Kauffälle genügen den folgenden Bedingungen:

- Wohnfläche zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup>
- Gebäudealter zwischen 10 und 60 Jahre (entspricht fiktives Baujahr von 1963-2013)
- mindestens 4 Wohneinheiten im Gebäude
- keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale

Die Auswertung zeigt einen deutlichen durchschnittlichen Preisverlust für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von rd. 10,3%

#### Preisentwicklung für Wohnungseigentum (2000 – 1.Halbjahr 2023)

(Basis 2000 = 100)



### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss für den Zeitraum 01.12.2022 – 20.06.2023 ermittelt:

#### Liegenschaftszinssätze, Beschluss zum 20.06.2023

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>1,3</b> <i>1,6</i> (1,2)	47	0,5	79	2.827	8,73	20,4	33	80
Vermietete Eigentumswohnungen	<b>1,6</b> <i>1,6</i> (1,2)	8	0,5	70	2.498	8,50	21,2	34	80

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

#### Rohertragsvervielfältiger, Beschluss zum 20.06.2023

Gebäudetyp	Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung
Selbstgenutztes Wohnungseigentum.....	27,0	5,4
Vermietetes Wohnungseigentum.....	24,5	5,3

#### Wichtiger Hinweis:

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

## 7 Anhänge

### 7.1 Mieten

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.

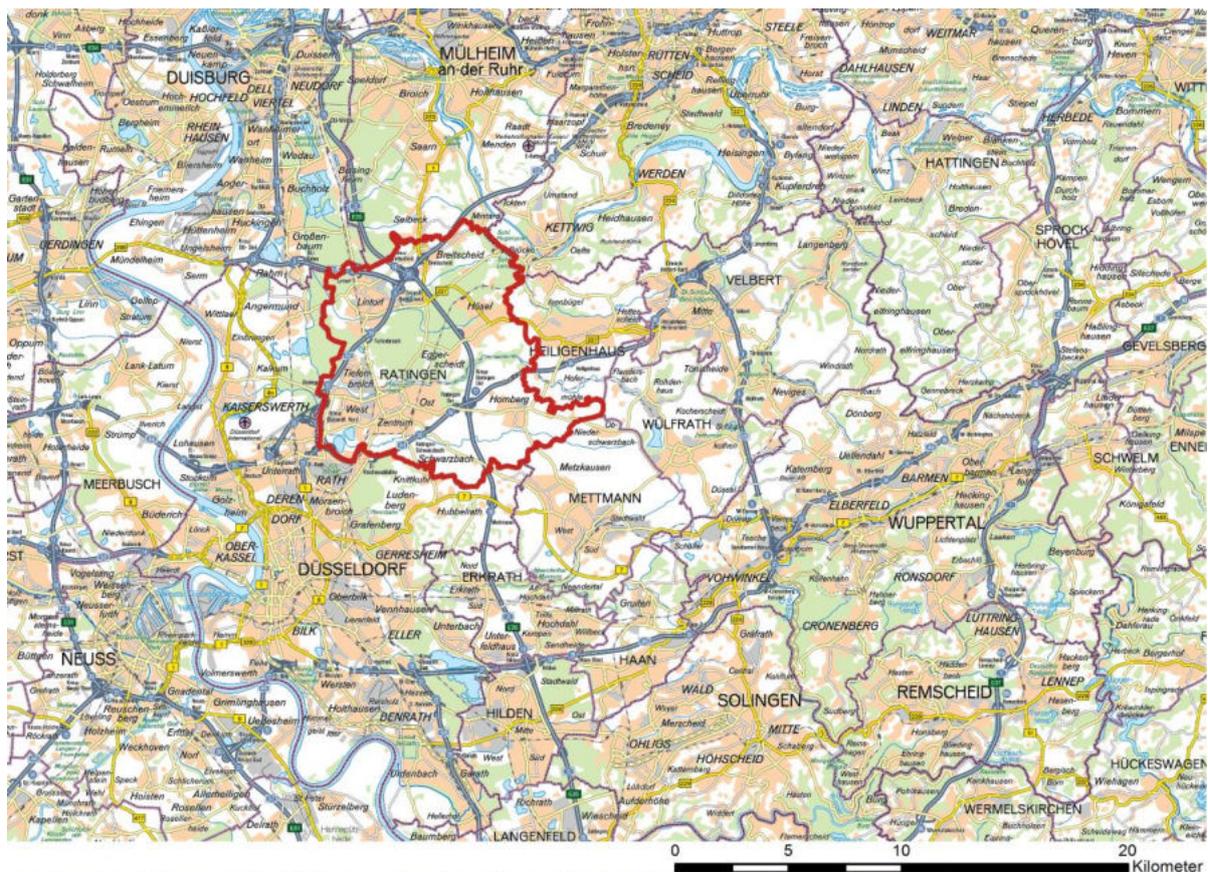
Düsseldorfer Straße 12  
40878 Ratingen  
Tel.: 02102 / 28065  
Fax: 02102 / 16905-11

### 7.2 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 angehörenden Städte Heiligenhaus und Wülfrath, sowie die Kreisstadt Mettmann.

Einwohner:	91.722 (Stand: 31.12.2021)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	45.962 (Stand: 30.06.2021)
Arbeitslosenquote:	6,9 % (Stand: 30.12.2021)

(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

## Die Stadt Ratingen und ihre Stadtteile





Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Ratingen

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