



Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Stadionring 17,40878 Ratingen

21.02.2021

Auskunft erteilt:
Herr Störy

Telefon 02102 550 6120
Telefax 02102 550 9614
juergen.stoery@ratingen.de

Dienstgebäude
Stadionring 17
40878 Ratingen

Zimmer 212

Immobilienpreise in Ratingen steigen erneut

Der Rater Gutachterausschuss für Grundstückswerte berichtet in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht über erneute Preissteigerungen bei Wohnimmobilien. Betroffen sind Grundstücke, Eigenheime, Wohnungen und Mieten. Der Markt zeigt sich durch die Pandemie unbeeinflusst.

Die Gutachterausschüsse veröffentlichen alljährlich im Frühjahr Ihre Auswertungen in einem Grundstücksmarktbericht und in Form sogenannter Bodenrichtwerte. Der Marktbericht gibt einen Überblick über Umsätze und durchschnittliche Preise von Wohnungen und Eigenheimen. Die Bodenrichtwerte hingegen informieren über typische Werte unbebauter Baugrundstücke, abhängig von ihrer Lage. Aktuell berichtet der Rater Gutachterausschuss über eine Steigerung der Bodenpreise von 20 bis 40 Euro pro Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr. In Ratingen werden für Wohnbaugrundstücke in mittlerer Lage derzeit 550 EUR/m² gezahlt, in Spitzenlagen jedoch deutlich mehr. Die Bodenrichtwerte bilden jedoch eine große Spanne, von 340 EUR/m² in der Tiefenbroicher Einflugschneise bis zu über 700 EUR/m² in besseren Lagen. Richtwerte sind jedoch Mittelwerte, weshalb in Einzelfällen auch höhere oder niedrigere Preise gezahlt werden.

Ein typisches Baugrundstück von rund 500 m² kostet also etwa 280.000 Euro – wenn es denn zu haben ist. Insgesamt sei nämlich ein Mangel an Bauplätzen für Eigenheime augenfällig, betont Jens Schwab, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Deshalb würden oftmals ältere Immobilien gekauft und abgebrochen.

Bankverbindung
Sparkasse HRV
BLZ 334 500 00
Konto 421 000 73

Öffnungszeiten
Montag – Freitag:
8:30 – 12:00 Uhr
Dienstag:
14:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag:
14:00 – 18:00 Uhr

Steuerangaben
Finanzamt
Düsseldorf Süd
Steuernr. 106/5777/0527



Über den Grund für die seit Jahren andauernden Preissteigerungen berichtet Jürgen Störy, der Vorsitzende des Gutachterausschusses. Ursächlich seien die seit Jahren niedrigen Bauzinsen und die hohe Nachfrage. Bundesweit sei eine Umkehr der Dezentralisierung der vergangenen Jahrzehnte zu beobachten. Die Menschen mieden das Berufspendeln und schätzten insbesondere Urbanität und zentrale Infrastruktureinrichtungen. In Nordrhein-Westfalen seien hiervon insbesondere Hochschulstandorte und Oberzentren an der Rheinschiene betroffen, sowie deren Umland – wie z.B. Ratingen.

Von der Pandemie zeigte sich der Markt weitgehend unbeeindruckt. So wurden 2020 wurden in Ratingen rund 900 Immobilienkaufverträge abgeschlossen und dabei 480 Millionen € umgesetzt. Zwar war im Gewerbeimmobilienbereich eine gewisse Zurückhaltung zu beobachten, die Preise für Wohnraum stiegen jedoch an.

Eine Umfrage der Rater Experten unter den nordrheinwestfälischen Gutachterausschüssen ergab, dass dies auch landesweit der Fall war. Die Zahl der Kaufverträge blieb landesweit im Wesentlichen stabil und die Preise von Eigenheimen stiegen mehr oder weniger stark an. Gleichbleibende Preis oder gar Preisrückgänge wurden hingegen nicht gemeldet.

Beim Einzelhandel jedoch beobachteten rund 40 % der Gutachterausschüsse Leerstände oder Probleme bei der Wiedervermietung.

In Ratingen wurden für Doppelhaushälften der Baujahresklasse 1975 bis 1994 im Mittel 550.000 EUR gezahlt. Dies sind 130.000 EUR mehr, als noch vor drei Jahren.

Reihenmittelhäuser derselben Altersklasse verteuerten sich innerhalb von drei Jahren um rund 75.000 Euro auf nunmehr durchschnittlich 400.000 Euro.

Freistehende Einfamilienhäusern kosteten im Mittel 700.000 Euro, Preise jenseits der 1 Mio. Euro waren jedoch keine Ausnahme.



Auch die Preise für Eigentumswohnungen steigen. 2.490 EUR je Quadratmeter Wohnfläche wurden für Wohnungen gezahlt, die zwischen 1975 und 1994 gebaut wurden. Neuere Baujahre (nach 1995) kosteten im Mittel 3.360 EUR/m².

Durchschnittliche Kaufpreise im Jahr 2018
in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

Baujahr	Freistehendes Einfamilienhaus	Doppel- haushälfte	Reihen- mittelhaus	Eigentums- wohnung
1995-2009	4.570	4.250	3.510	3.360
1975-1994	3.640	3.600	3.340	2.490
1950-1974	3.590	2.900	2.710	2.290

Eigentümer dürfen sich über eine günstige Wertentwicklung freuen. So stiegen z.B. die Werte von Eigentumswohnungen ins Ratingen-Ost in den vergangenen 10 Jahren um rund 100 EUR je Quadratmeter – und zwar jährlich. In der Lage An der Kemm und Mintarder Weg stiegen Preise für Wohnungen im Geschosswohnungsbau im gleichen Zeitraum um rund 150 EUR/m² und Jahr.

Auch die Mietpreisforderungen für Wohnungen beobachtet der Gutachterausschuss.

Wohnungen der Baujahre 1950-1999 wurden im Mittel zu 9,00 bis 9,45 EUR/m² angeboten. 2017 betrug die Mietforderungen noch 8,20 bis 8,70 EUR/m².

Wohnungen für kinderreiche Familien mit mehr als drei Zimmern werden vergleichsweise selten angeboten. Hier besteht auf dem Wohnungsmarkt ein erheblicher Mangel.

Die Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht können unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen werden.



Kontakt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen
Stadionring 17
40878 Ratingen
Tel. 02102 550 6120

Über die Gutachterausschüsse

Gutachterausschüsse sind Kollegialgremien von ehrenamtlichen Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung. Ihre Aufgabe ist es, durch die Erstattung von Gutachten, Ermittlung von Bodenrichtwerten und durch die Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.

Sie sind Landesbehörden, wenngleich Sie in der Regel bei Gemeinde- oder Kreisverwaltungen geschäftsansässig sind.

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen Mitglieder werden von den Bezirksregierungen für Ihre Tätigkeit bestellt. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse sind überwiegend in den Bereichen Architektur, Vermessungswesen, Makler, Bank- und Sachverständigenwesen berufstätig und verfügen über besondere Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarkts und der Grundstückswertermittlung.