

Neue Richtwerte im Kreis Recklinghausen

„Alle Jahre wieder“ hieß es im ersten Quartal 2023. Der Gutachterausschuss des Kreises Recklinghausen und der Städte Castrop-Rauxel und Herten lud zur alljährlichen Bodenrichtwertsitzung ins Kreishaus ein. Nach Ausbruch der Pandemie kamen mehr Mitglieder des Gutachterausschusses der Einladung wieder nach. Der Austausch vor Ort war für alle Teilnehmer eine willkommene Abwechslung und führte zu regem Austausch und gezielten Diskussionen.

Zahlen, Fakten, 2022

Das Thema Grundsteuerreform war im Jahr 2022 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses allgegenwärtig. Aufruf- und Downloadzahlen für die sechs betreuten Städte, sowie die telefonische und schriftliche Kontaktaufnahme durch Bürger, Steuerberater, etc. stieg im Vergleich zum Vorjahr enorm an.

Eine weitere sichtbare Entwicklung gab es bei der Anzahl der Kauffälle. Bis zum Sommer 2022 wurde das Niveau von 2021 gehalten. Das steigende Zinsniveau und die Energiekrise können Indikatoren für den Rückgang im restlichen Jahr 2022 sein. Der Vergleich der eingegangenen Kauffälle in dem Zeitraum der ersten sieben Kalenderwochen der Jahre 2022 und 2023 bestätigten den Trend, da sich die Kauffälle 2023 halbierten.

Richtwerte, Faktoren, Zinssätze

Die rund 2.500 Kaufverträge aus dem Jahre 2022 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst, ausgewertet und präsentiert.

Inhaltlich wurden Bodenrichtwerte für Wohnbau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsflächen analysiert, diskutiert und beschlossen. Ein weiterer Bestandteil der Sitzung waren die Immobilienrichtwerte. Bereits seit 2019 werden die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen ausgewiesen. Die Teilmärkte für Reihen- und Doppelhäuser und für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser folgten in den Jahren 2020 und 2021. Alle drei Teilmärkte sind auf www.boris.nrw.de zu begutachten. Mit Hilfe der historischen Richtwerte können die Entwicklungen der letzten Jahre nachvollzogen werden.

Ein weiteres Werkzeug auf der erwähnten Webseite ist der Immobilien-Preis-Kalkulator. Die Immobilienrichtwerte können durch jährlich ermittelten Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Immobilienmerkmale an die persönlichen Gegebenheiten umgerechnet werden.

Zu guter Letzt wurden vereinzelt neue Bodenrichtwertzonen thematisiert, die auf Grundlage des Flächennutzungsplans und rechtskräftiger Bebauungspläne oder Satzungen beschlossen wurden.

Wem die Informationen nicht genügend ins Detail gehen und das Interesse besteht, tiefer in die Materie einzusteigen, kann dies in dem jährlich veröffentlichten Grundstücksmarktbericht tun. Der Grundstücksmarktbericht steht kostenfrei auf www.boris.nrw.de zum Download bereit.

Entwicklungen 2022 im Vergleich zum Vorjahr

Ein- und Zweifamilienhäuser

Gemeinde	Kauffälle		Umsatz	
Castrop-Rauxel	349	↑	104 Mio €	↑
Datteln	113	↓	34 Mio €	↓
Haltern am See	104	→	45 Mio €	↑
Herten	341	↑	70 Mio €	↑
Oer-Erkenschwick	93	↑	31 Mio €	↑
Waltrop	105	↑	36 Mio €	↑
Gesamt	1105	↑	322 Mio €	↑

Wohnungseigentum

Gemeinde	Kauffälle		Umsatz	
Castrop-Rauxel	180	↑	26 Mio €	↑
Datteln	99	↓	15 Mio €	↑
Haltern am See	73	↘	17 Mio €	↑
Herten	165	↘	23 Mio €	↗
Oer-Erkenschwick	71	↑	11 Mio €	↑
Waltrop	89	↑	15 Mio €	↑
Gesamt	677	→	106 Mio €	↑



kleiner - -10% -3% bis +3% bis größer
10% bis -3% +3% +10% +10%