

Bestätigung der Tendenzen in 2023

Der Gutachterausschuss des Kreises Recklinghausen und der Städte Castrop-Rauxel und Herten hatte im ersten Quartal 2024 ihre alljährliche Bodenrichtwertsitzung.

Zahlen, Fakten, 2023

Das Thema Grundsteuerreform war im Jahr 2023 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weiterhin präsent. Dennoch sind die Aufruf- und Downloadzahlen für die sechs betreuten Städte, sowie die telefonische und schriftliche Kontaktaufnahme durch Bürger, Steuerberater, etc. im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

Die Tendenzen aus der zweiten Hälfte des Jahres 2022 wurden über das ganze Jahr 2023 bestätigt. Die Kauffälle im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser sind in allen sechs Städten aufsummiert im Vergleich zum Vorjahr um 49% und im Teilmarkt Wohnungseigentum um 41% gesunken. Der Umsatz ging in den beiden Teilmärkten um 43% bzw. 38% zurück.

Richtwerte, Faktoren, Zinssätze

Die rund 2.000 Kaufverträge aus dem Jahre 2023 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst, ausgewertet und präsentiert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rund 500 Fälle gesunken.

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 ermittelte 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 2023 im Vergleich zum Vorjahr

Ein- und Zweifamilienhäuser

Gemeinde	Kauffälle		Umsatz	
Castrop-Rauxel	189	↓	54 Mio €	↓
Datteln	78	↓	25 Mio €	↓
Haltern am See	64	↓	29 Mio €	↓
Herten	126	↓	40 Mio €	↓
Oer-Erkenschwick	50	↓	18 Mio €	↓
Waltrop	59	↓	18 Mio €	↓
Gesamt	566	↓	182 Mio €	↓

Wohnungseigentum

Gemeinde	Kauffälle		Umsatz	
Castrop-Rauxel	118	↓	16 Mio €	↓
Datteln	55	↓	9 Mio €	↓
Haltern am See	77	↗	18 Mio €	↗
Herten	81	↓	12 Mio €	↓
Oer-Erkenschwick	33	↓	5 Mio €	↓
Waltrop	35	↓	6 Mio €	↓
Gesamt	399	↓	66 Mio €	↓



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