



Pressemitteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, März 2026

Die Lage auf dem Iserlohner Grundstücks-/Immobilienmarkt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für jeweils 5 Jahre bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 [1] Baugesetzbuch von den Notaren in Kopie vorzulegen sind. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen [GrundWertVO NRW, in Kraft seit dem 17. Dezember 2020] in der zurzeit geltenden Fassung. Relevant ist ebenso die Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken [ImmoWertV].

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2026 und die aktuellen Boden- und Immobilienrichtwerte für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn wurden am 11.03.2026 beschlossen und sind nun im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen [www.boris.nrw.de] einsehbar. Es wurden hierfür die Kaufverträge des Jahres 2025 ausgewertet.

Homogene Fallzahlen

Der Iserlohner Grundstücksmarkt zeigt grundsätzlich eine stabile Nachfrage. Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss 801 Kaufverträge von den Notaren vorgelegt [rd. 2 % weniger als im Jahr 2024, hier 821 Kaufverträge]. Die Verteilung der Fallzahlen zeigt sich homogen: Im 1. Halbjahr wurden 400 Kaufverträge in Iserlohn geschlossen, im 2. Halbjahr waren es 401 Kaufverträge.

Leichter Abschwung des Gesamtumsatzes

Im Geschäftsjahr 2025 sind im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 sowohl die Zahl aller registrierten Kauffälle [801] um rd. 2 Prozent als auch der Geldumsatz [180,54 Millionen Euro] um rd. 16 Prozent gesunken.

Leichter Rückgang auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insgesamt aber stabil

Unter persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommene Kauffälle wie Schenkungen, Erbauseinandersetzungen oder sonstige verwandtschaftliche Verhältnisse sowie Zwangsversteigerungen [ca. 19 Prozent aller 801 Kaufverträge] bleiben bei allen weiteren folgenden Angaben unberücksichtigt.

Insgesamt wurden 12 geeignete Kauffälle weniger ausgewertet als noch 2024. Der Gesamtumsatz sank um 24,2 Millionen Euro auf 158,61 Millionen Euro. Als größter Teilmarkt erzielten die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 57,4 Millionen Euro den höchsten Umsatz. Dies bedeutet ein knappes Plus von 1 Prozentpunkt im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024.

Wohnungseigentum, hier Weiterverkauf: Deutliche Preiszuwächse

Die Geschäftsstelle registrierte insgesamt 9 Prozent weniger Kauffälle in diesem Segment und rund 8 Prozent weniger Geldumsatz. Aber: Die Anzahl der Erstverkäufe steigt wieder. Mit 14 Verkäufen kommt dieser Anteil am Iserlohner Immobilienmarkt wieder in Schwung. Insgesamt stiegen die Preise für Wohnungseigentum [Weiterverkauf] im Schnitt um etwa 21 Prozent.

Fallzahlen und Preise für unbebaute Baugrundstücke steigen

Insgesamt 17 Grundstücke wurden im Jahr 2025 zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert. Die Verkäufe in mittleren und guten Lagen zeigen einen starken Anstieg, während in sehr einfachen und einfachen Lagen keine Verkäufe registriert wurden. Die Preise liegen zwischen 219 €/m² und 771 €/m². Derzeit werden vereinzelt Baulücken geschlossen. Außerdem wurde ein neues größeres Baugebiet [„Waldstadtquartier“] aufgeschlossen und Grundstücke aus dem 1. und 2. Bauabschnitt veräußert.

Bodenrichtwerte in Wohn- und Mischgebieten steigen moderat

Der Gutachterausschuss beschloss eine moderate Erhöhung der Bodenrichtwerte der Wohn- und Mischgebiete in mittleren bis guten/sehr guten Lagen um 5 €/m² bzw. 10 €/m² zum Stichtag 01.01.2026.

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen im Stadtgebiet bleiben aktuell konstant und wurden mit 5,00 €/m² [Nord] bzw. 3,50 €/m² [Süd] festgelegt. Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2026 3,00 €/m². Für forstwirtschaftliche Flächen gilt zum 01.01.2026 ein Bodenrichtwert von 0,60 €/m² ohne Aufwuchs. Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen wurden ebenfalls vom Ausschuss grundsätzlich bestätigt und bleiben somit ebenfalls konstant.

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen der Iserlohner Innenstadt sinken

Die seit Jahren rückläufigen Mieten für Ladenlokale, eine große Leerstandsquote mit z.T. langfristigen Leerständen [auch in 1a-Lagen] sowie ein in Teilen unattraktiver Branchenmix als auch die weiterhin ungünstigen Rahmenbedingungen begründeten hier eine Absenkung der Bodenrichtwerte zwischen 5 % und 10 %.

Immobilienrichtwerte angepasst, Entwicklungen der Teilmärkte durchaus unterschiedlich

Zum Stichtag 01.01.2026 wurden auch die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen aktualisiert. Hier zeigt sich folgendes Bild: Während die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser stagnieren, steigen die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen im Schnitt um 12%.

Interessierten Marktteilnehmern steht der ausführliche Grundstücksmarktbericht 2026 kostenlos zum Download unter www.boris.nrw.de zur Verfügung. Ebenso sind dort Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte [jeweils mit den örtlichen Fachinformationen zur Verwendung] und weitere interessante Informationen zu finden. Zudem kann mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators schnell, einfach und kostenlos das Preisniveau einer Immobilie überschlägig ermittelt werden.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Stadthaus Bömberg

Bömberggring 37

58636 Iserlohn

Tel.: 02371-2172460

E-Mail: gutachterausschuss@iserlohn.de

Internet: www.gars.nrw/iserlohn

Iserlohn, im März 2026

Dipl.-Ing. Thies Drexler

Vorsitzender des Gutachterausschusses