

Pressemitteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, März 2025

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 2025 und die aktuellen Boden- und Immobilienrichtwerte für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn wurden am 19.03.2025 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 2024 ausgewertet.

Leichte Erholung

Der Iserlohner Grundstücksmarkt erholt sich langsam von dem Einfluss der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beginnend im Jahr 2022 [erhöhte Finanzierungs- und Nebenkosten]. Zu Beginn des Jahres 2024 führten Unsicherheiten bezüglich Zinsentwicklung, Fördermöglichkeiten und energetischer Sanierung – insbesondere bei Gebrauchtimmobilien – zu einem verhaltenen Handeln der Akteure. In der 2. Jahreshälfte senkte die europäische Zentralbank den Leitzins, was u.a. zu moderat sinkenden Kreditzinsen und somit zu einer Erleichterung der Baufinanzierung führte. Dies lässt sich auch an den Fallzahlen erkennen: Wurden im 1. Halbjahr noch 343 Kaufverträge in Iserlohn geschlossen, waren es im 2. Halbjahr 478 Kaufverträge.

Steigerung des Gesamtumsatzes

Im Geschäftsjahr 2024 sind im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 sowohl die Zahl aller registrierten Kauffälle [821] um 19 Prozent als auch der Geldumsatz [213,96 Millionen Euro] um 50 Prozent gestiegen.

Umsatzplus auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Unter persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommene Kauffälle wie Schenkungen, Erbaueinandersetzungen oder sonstige verwandtschaftliche Verhältnisse sowie Zwangsversteigerungen [ca. 20 Prozent aller 821 Kaufverträge] bleiben bei allen weiteren folgenden Angaben unberücksichtigt.

Insgesamt wurden 122 geeignete Kauffälle mehr ausgewertet als noch 2023. Der Gesamtumsatz stieg um 57,6 Millionen Euro auf 182,83 Millionen Euro und befindet sich damit ungefähr auf dem Niveau von 2022. Als größter Teilmarkt erzielten die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 56,7 Millionen Euro den höchsten Umsatz. Dies bedeutet ein Plus von 60 Prozentpunkten im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023.

Wohnungseigentum, hier Weiterverkauf: Weiter sinkende Preise

Die Geschäftsstelle registrierte insgesamt 12 Prozent mehr Kauffälle in diesem Segment und rund 12 Prozent mehr Geldumsatz. Die Anzahl der Erstverkäufe ist weiterhin niedrig. Mit 7 Verkäufen kommt dieser Anteil am Iserlohner Immobilienmarkt nahezu zum Erliegen. Die deutlich gestiegenen Baukosten werden längerfristig die Neubautätigkeit hemmen. Insgesamt sanken die Preise für Wohnungseigentum [Weiterverkauf] im Schnitt um etwa 8 Prozent.

Bodenrichtwerte konstant

Der Gutachterausschuss bestätigte die Bodenrichtwerte aus dem letzten Berichtsjahr und beschloss diese ohne Veränderung in seiner letzten Sitzung zum Stichtag 01.01.2025.

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 01.01.2025 3,00 €/m². Für forstwirtschaftliche Flächen gilt zum 01.01.2025 ein Bodenrichtwert von 0,60 €/m² ohne Aufwuchs. Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen wurden ebenfalls vom Ausschuss grundsätzlich bestätigt und bleiben somit ebenfalls konstant.

Immobilienrichtwerte angepasst

Zum Stichtag 01.01.2025 wurden auch die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen aktualisiert und an die entsprechenden Veränderungen angepasst.

Interessierten Marktteilnehmern steht der ausführliche Grundstücksmarktbericht 2025 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 2025

Dipl.-Ing. Thies Drexler

Vorsitzender des Gutachterausschusses