



## Halbjahresbericht **2023** für die Stadt Neuss

Übersicht über die Entwicklung des Neusser Grundstücksmarkts  
im 1. Halbjahr 2023

Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 30.06.2023

## 1 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die vergangenen Jahre bis Anfang 2022 waren geprägt durch starke jährliche Preissteigerungen von teilweise mehr als 10 % in den Teilmärkten der unbebauten und bebauten Wohngrundstücke. Niedrige Finanzierungskosten bei geringem Angebot ließen die Kaufpreise unaufhörlich steigen.

Seit dem Beginn des Ukrainekriegs haben sich jedoch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark verändert. Steigende Zinsen, Material- und Lieferengpässe sowie stark gestiegenen Baupreise sorgen für Unruhe auf dem Immobilienmarkt.

Der Gutachterausschuss hat untersucht, ob und in welchem Umfang sich diese Entwicklungen auf dem Neusser Grundstücksmarkt widerspiegeln. Seit Mitte 2022 ist in allen Teilmärkten ein Rückgang der Kauffälle und Umsätze bei gleichzeitiger Abnahme der Kaufpreise festzustellen

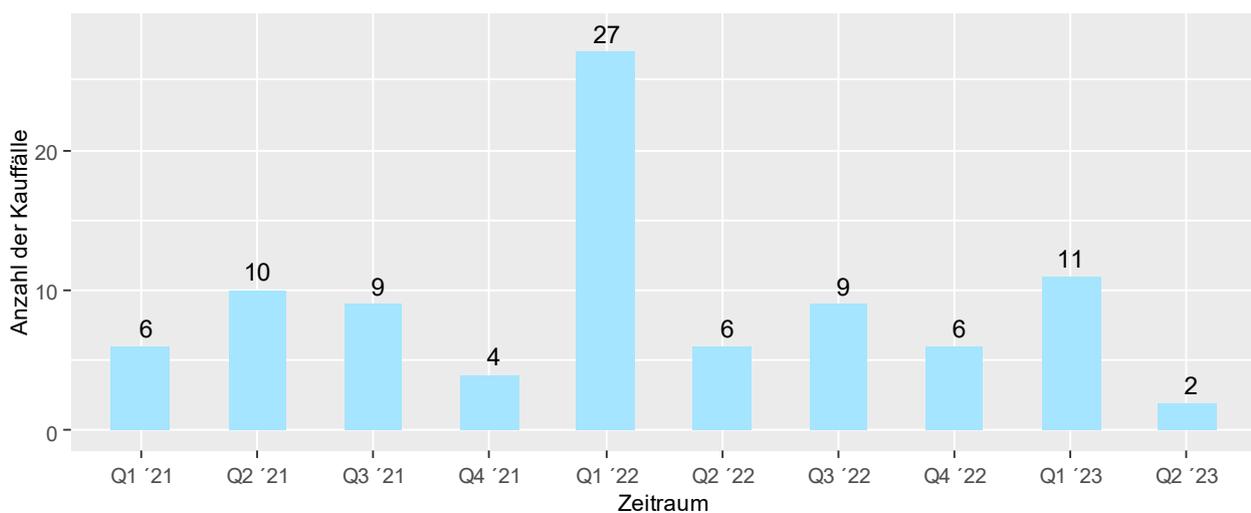
Nachfolgend ist die aktuelle Entwicklung in den verschiedenen Teilmärkten dargestellt.

## 2 Unbebaute Grundstücke

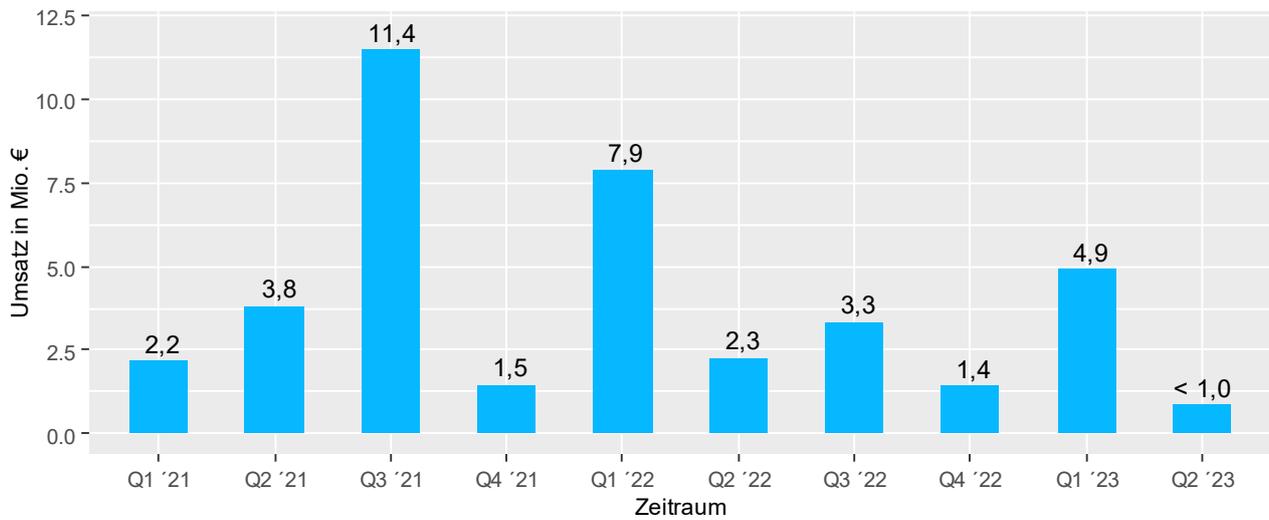
Wie bereits in den Vorjahren bewegen sich die Umsätze für Wohnbauland auf sehr niedrigem Niveau. Ein neuer Tiefstand ist im 2. Quartal 2023 mit lediglich 2 Kauffällen zu verzeichnen.

Der mittlere Kaufpreis für ein Wohnbaugrundstück in Neuss liegt im ersten Halbjahr 2023 bei rund 640 €/m<sup>2</sup> rund 5 % unter dem Preisniveau des Jahres 2022. Insgesamt sind die im Teilmarkt Wohnbauland zu verzeichnenden Preisrückgänge geringer als in den Teilmärkten der Eigentumswohnungen und der Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Anzahl Kauffälle unbebaute Wohnbaugrundstücke**  
- individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau –



**Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke**  
 - individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau –

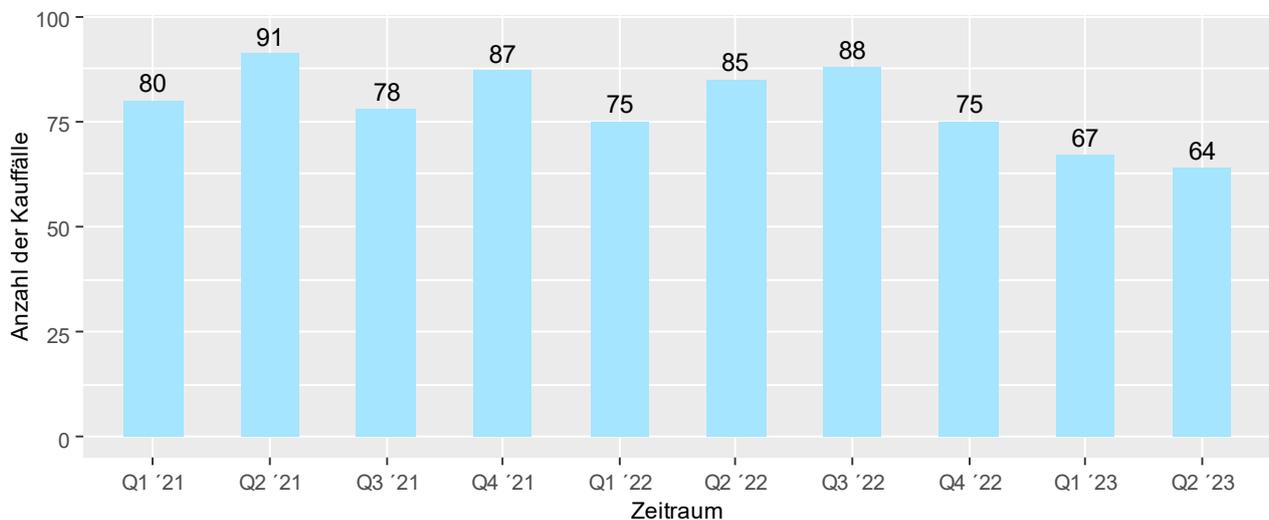


**3 Bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser –**

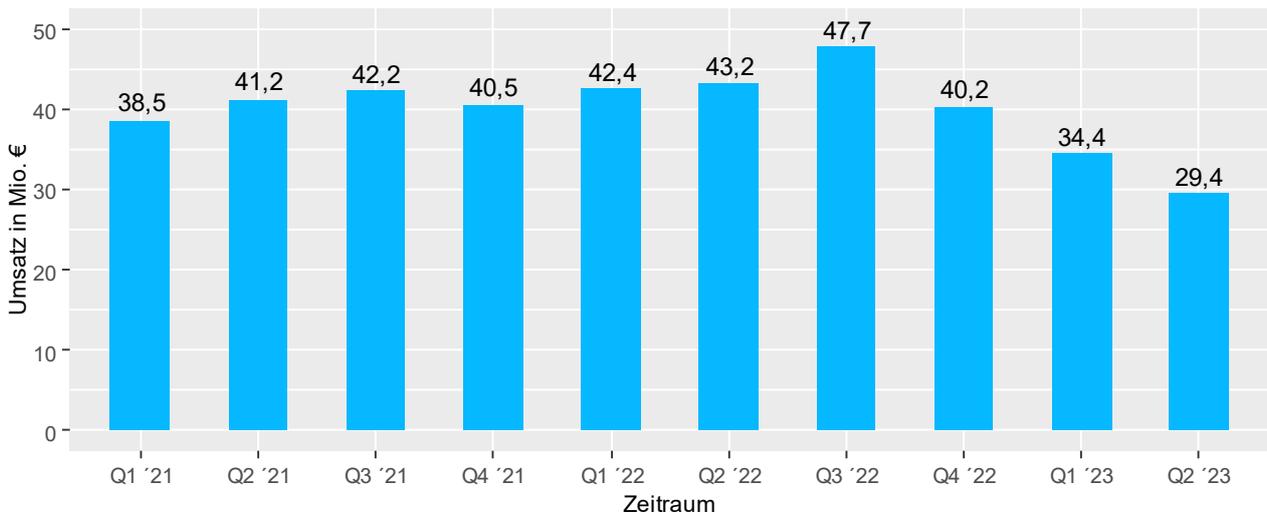
**3.1 Umsätze**

Seit Mitte 2022 sinken sowohl die Anzahl der Verkäufe sowie der Geldumsatz von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern kontinuierlich. Im 1. Halbjahr 2023 lag die Anzahl der Verkäufe rund 18 % unter den Zahlen des 1. Quartals 2022, bei den Umsätzen betrug der Rückgang rund 25 %.

**Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser**  
 – Weiterverkäufe –



**Geldumsatz Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser**  
- Weiterverkäufe -

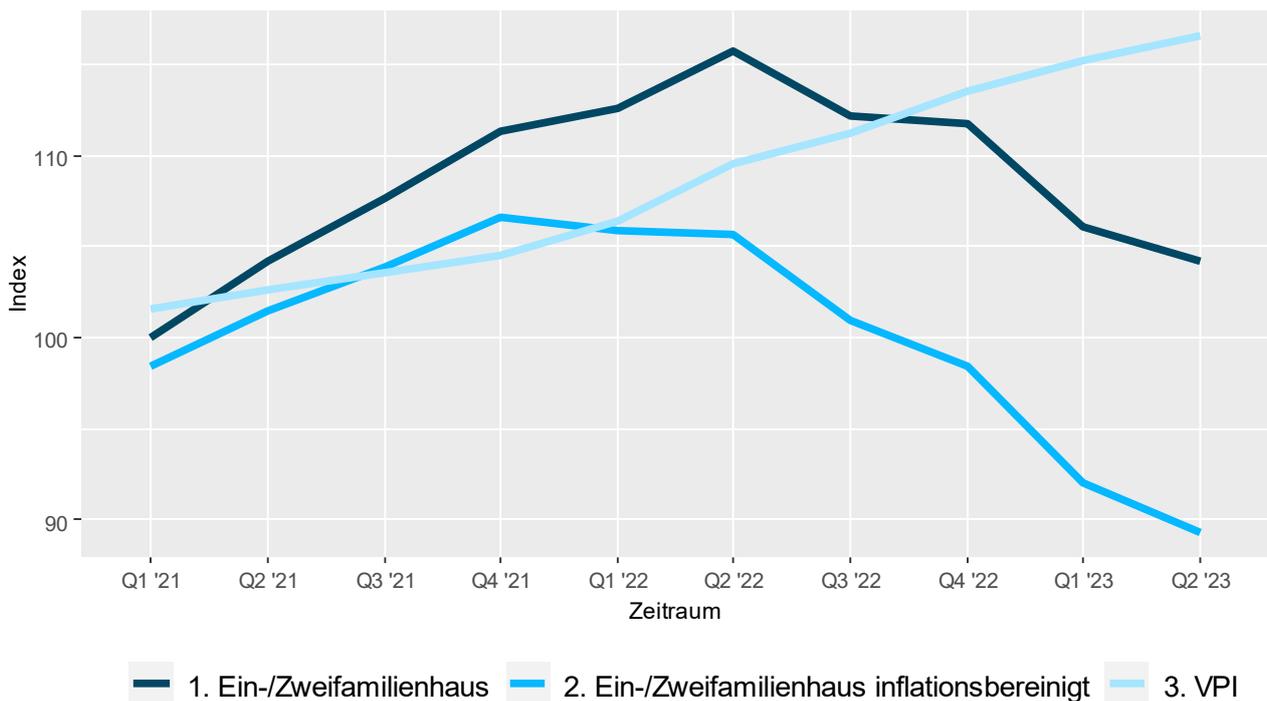


**3.2 Preisentwicklung**

Die Auswertung der mittleren Kaufpreise bezogen auf den m<sup>2</sup>-Wohnfläche zeigt seit Mitte des Jahres 2022 einen kontinuierlichen Preisrückgang. Gegenüber dem Höchststand im 2. Quartal 2022 sind die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb eines Jahres um rund 10 % gesunken. Inflationbereinigt ergibt sich ein Preisrückgang von rund 15,5 %.

Derzeit wird ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus in Neuss im Mittel mit rund 4.020 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche gehandelt.

**Entwicklung der mittleren Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäuser**  
- gleitender Durchschnitt über drei Quartale -



### 3.3 Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die derzeitige Lage auf dem Neusser Grundstücksmarkt hat auch Auswirkungen auf die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren. Höhere Baukosten und sinkende Kaufpreise führen zu niedrigeren Sachwertfaktoren.

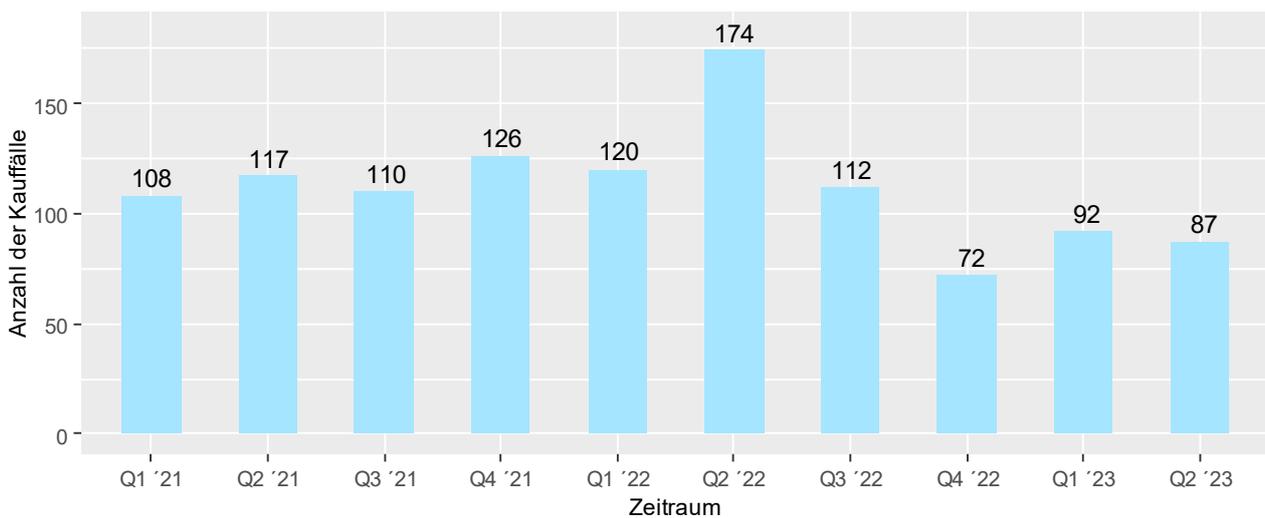
Gegenüber den im Grundstücksmarktbericht 2023 auf den Seiten 47 ff. veröffentlichten Sachwertfaktoren für das Jahr 2022 ergeben sich für das erste Halbjahr 2023 Abschläge in Höhe von rund 10 %.

## 4 Wohnungseigentum

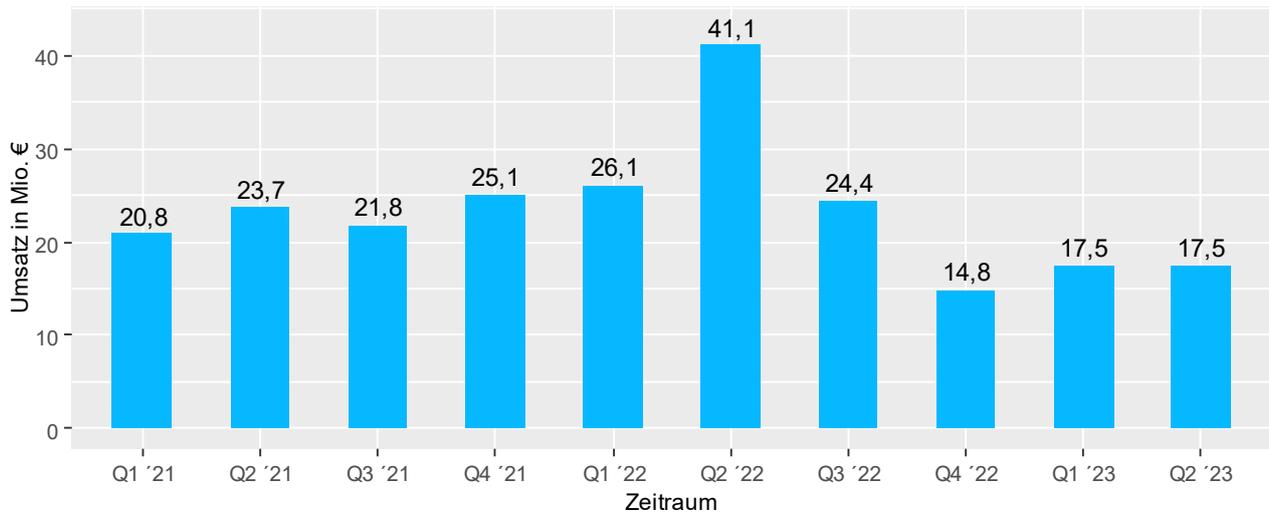
### 4.1 Umsätze

Die Anzahl der Verkäufe und die Umsätze für gebrauchte Eigentumswohnungen haben sich im ersten Halbjahr auf einem im Vergleich zu den Vorjahren niedrigeren Niveau stabilisiert.

**Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum**  
- Weiterverkäufe -



**Geldumsatz Kauffälle Wohnungseigentum**  
- Weiterverkäufe -

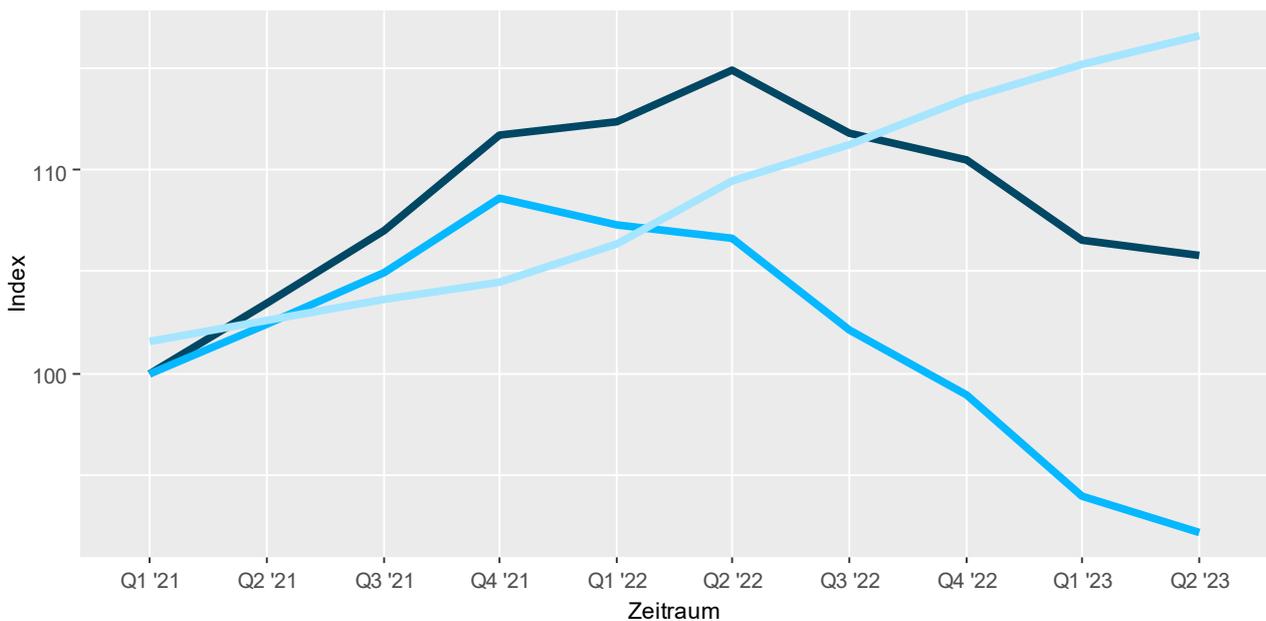


**4.2 Preisentwicklung**

Die Preisentwicklung für gebrauchte Eigentumswohnungen verläuft ähnlich mit dem Teilmarkt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser. Seit Mitte 2022 sind sinkende Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Neuss zu beobachten. Gegenüber dem 2. Quartal 2022 beträgt der Preisrückgang im 2. Quartal 2023 rund 8 %. Inflationbereinigt liegt der Preisrückgang bei 13,5 %.

Eine gebrauchte Eigentumswohnung in Neuss kostete im 2. Quartal 2023 im Mittel rund 2.960 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

**Entwicklung der mittleren Kaufpreise von Wohnungseigentum**  
- gleitender Durchschnitt über drei Quartale -



1. Wohnungseigentum    2. Wohnungseigentum inflationsbereinigt    3. VPI

## **5 Liegenschaftszinssätze**

Allgemein sinkende Kaufpreise für Wohnimmobilien bei steigenden Mieten wirken sich auch auf die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in Neuss aus.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser und der vermieteten Eigentumswohnungen sind die mittleren Liegenschaftszinssätze im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um rund ¼ Prozentpunkt gestiegen.

## **6 Ausblick**

Durch die gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation und der wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge des Ukrainekriegs sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Neuss seit Mitte 2022 kontinuierlich rückläufig. Neben diesen Faktoren, dem fehlenden Bauland und dem Material- und Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft stellt sich zusätzlich die Frage, inwieweit sich die zunehmende Bedeutung der Energieeffizienz von Gebäuden zukünftig auf den Immobilienmarkt auswirkt.

Die derzeitige geringe Neubautätigkeit und die damit verbundene höhere Nachfrage an Wohnungen in Neuss dürfte in Zukunft ein stabilisierender Faktor für die weitere Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien in Neuss sein.