



Halbjahresbericht **2024** für die Stadt Neuss

Übersicht über die Entwicklung des Neusser Grundstücksmarkts
im 1. Halbjahr 2024

Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 30.06.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	3
2	Unbebaute Grundstücke	3
3	Bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser –	4
3.1	Umsätze	4
3.2	Preisentwicklung	5
3.3	Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	6
4	Wohnungseigentum	6
4.1	Umsätze	6
4.2	Preisentwicklung	7
5	Ausblick	8

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 Beginn des Ukrainekriegs haben sich jedoch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark verändert. Die gestiegenen Zinsen, Material- und Lieferengpässe sowie der Anstieg der Baupreise sorgten für Unruhe auf dem Immobilienmarkt.

Der Gutachterausschuss hat untersucht, in welchem Umfang sich diese Entwicklungen auf dem Neusser Grundstücksmarkt widerspiegeln. Seit Mitte 2022 war in allen Teilmärkten ein Rückgang der Kauffälle und Umsätze bei gleichzeitiger Abnahme der Kaufpreise festzustellen. Seit Ende 2023 stagnieren die Werte auf niedrigem Niveau.

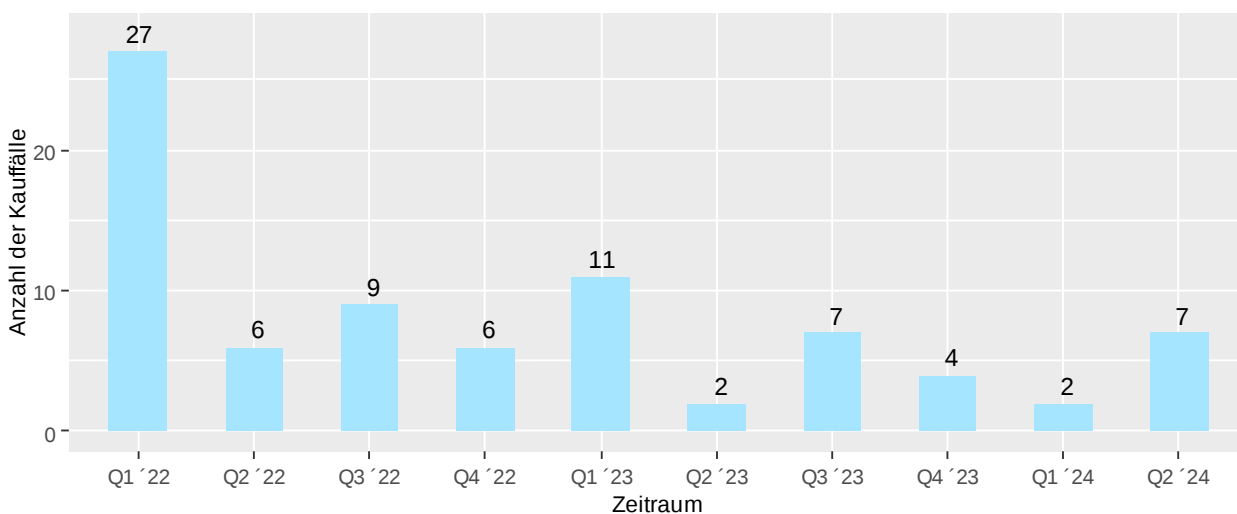
Nachfolgend werden die aktuellen Entwicklungen im ersten Halbjahr des Jahres 2024 in den verschiedenen Teilmärkten dargestellt.

2 Unbebaute Grundstücke

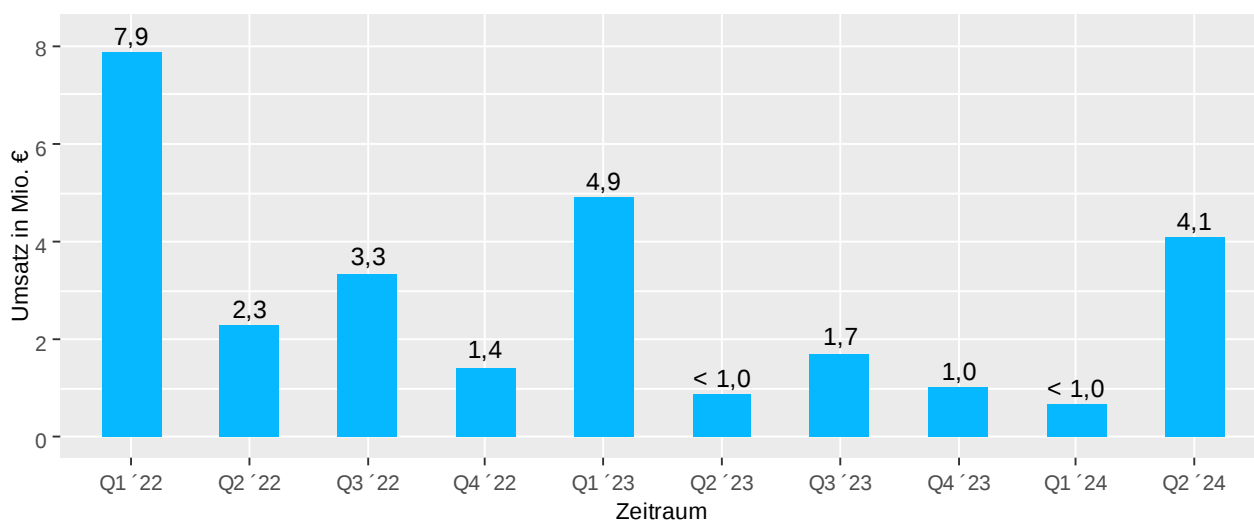
Wie bereits in den Vorjahren bewegen sich die Umsätze für Wohnbauland weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Das Angebot an Bauland ist seit Jahren rückläufig, während die Nachfrage weiterhin hoch ist.

Der mittlere Kaufpreis für ein Wohnbaugrundstück in Neuss liegt im ersten Halbjahr 2024 bei rund 660 €/m² und damit wieder auf ähnlichem Preisniveau wie im Jahr 2022. Eine eindeutige Preistendenz ist aufgrund der geringen Anzahl der verzeichneten Kauffälle nicht abbildbar.

Anzahl Kauffälle unbebaute Wohnbaugrundstücke
- individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau –



Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke - individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau –

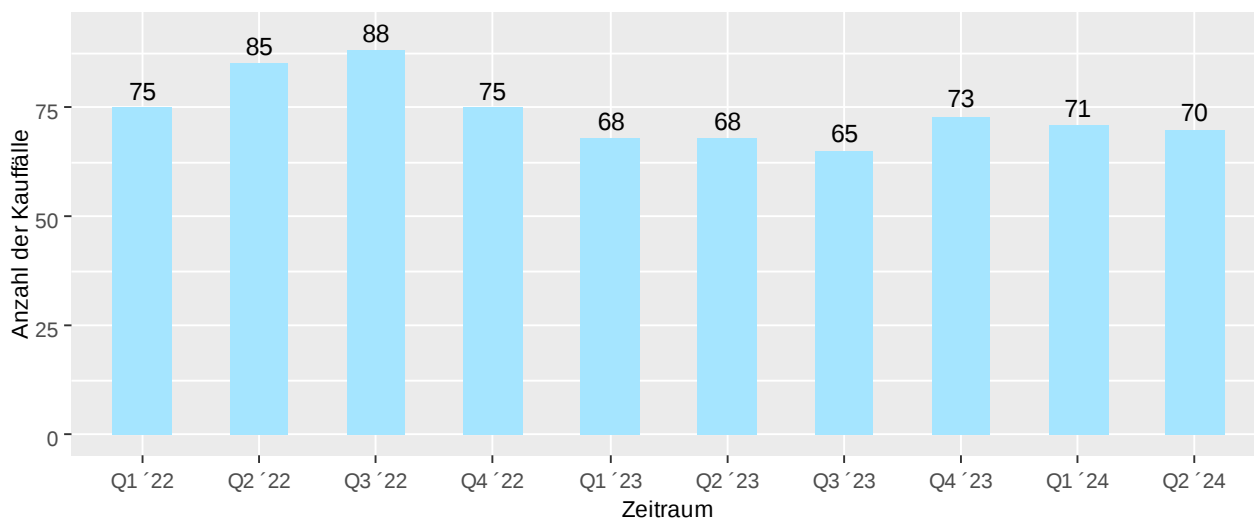


3 Bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser –

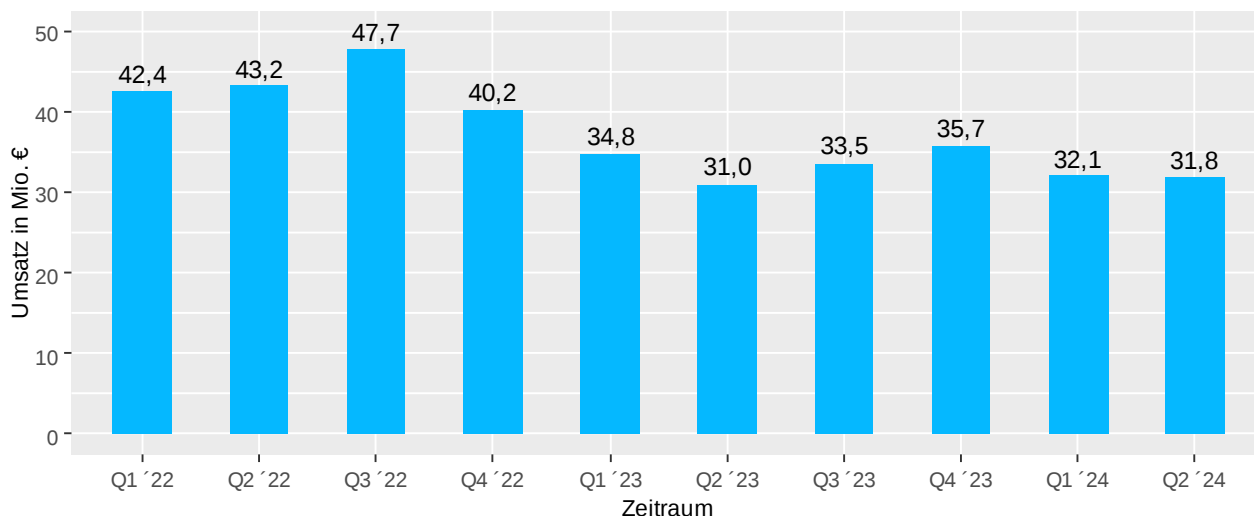
3.1 Umsätze

Seit 2022 sind sowohl die Anzahl der Verkäufe sowie der Geldumsatz von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern kontinuierlich gesunken. Mit nur 65 Verkäufen war im 3. Quartal 2023 ein Tiefstand zu verzeichnen. Die Umsätze des ersten Halbjahres 2024 liegen weiterhin auf ähnlichem Niveau wie in dem Vorjahr.

Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser – Weiterverkäufe –



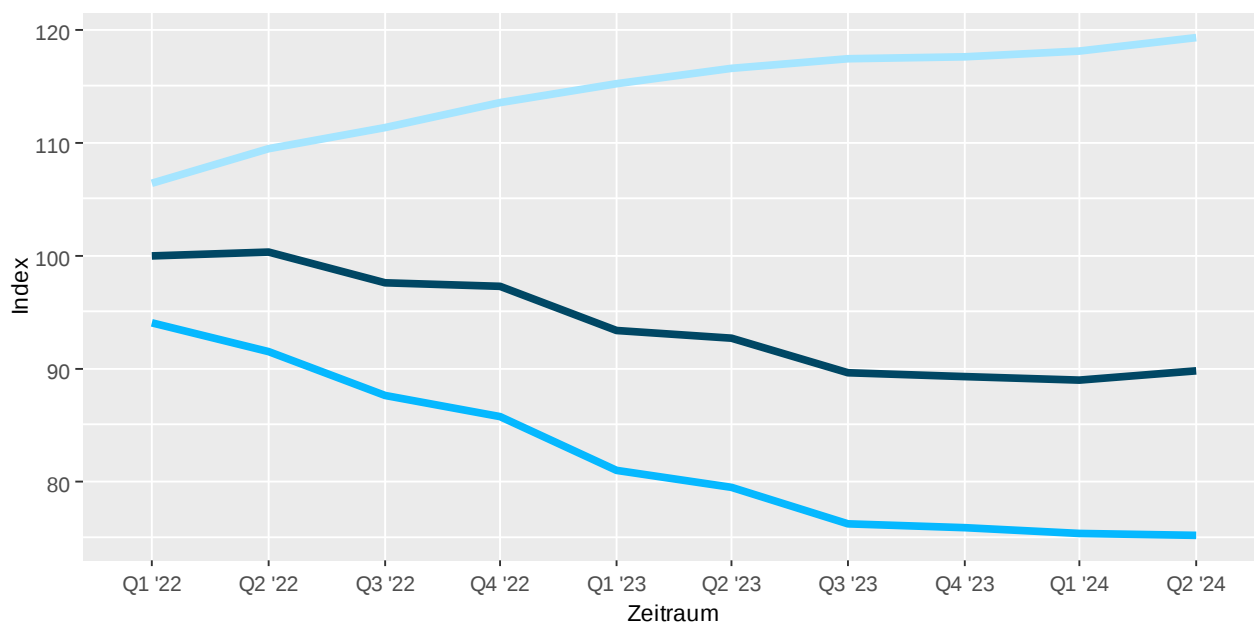
Geldumsatz Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe -



3.2 Preisentwicklung

Die Auswertung der mittleren Kaufpreise pro m²-Wohnfläche zeigt seit Mitte des Jahres 2022 einen kontinuierlichen Preistrückgang bis zum dritten Quartal des vergangenen Jahres. Seitdem haben sich die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser stabilisiert und verzeichnen noch einen leichten Rückgang von rund 2 % gegenüber dem Mittel im Jahr 2023.

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



1. Ein-/Zweifamilienhaus 2. Ein-/Zweifamilienhaus inflationsbereinigt 3. VPI

3.3 Sachwertfaktoren für bebaute Ein-/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.

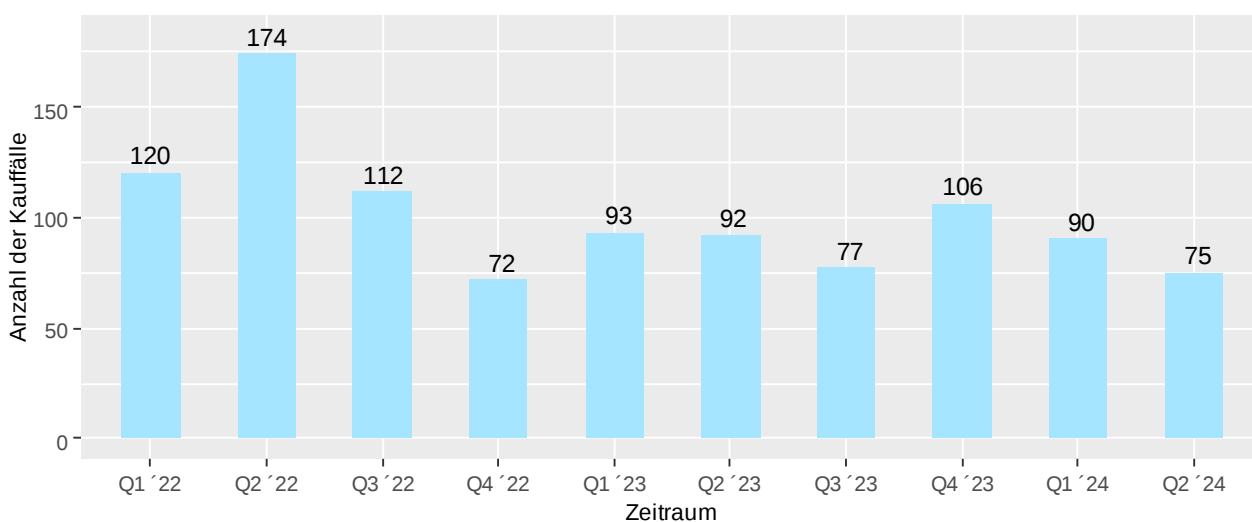
Gegenüber den im Grundstücksmarktbericht 2024 auf den Seiten 47 ff. veröffentlichten Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 ergeben sich für das erste Halbjahr 2024 Abschläge in Höhe von rund 3 %. Die Abschläge beziehen sich immer auf die Mitte des ausgewerteten Zeitraums.

4 Wohnungseigentum

4.1 Umsätze

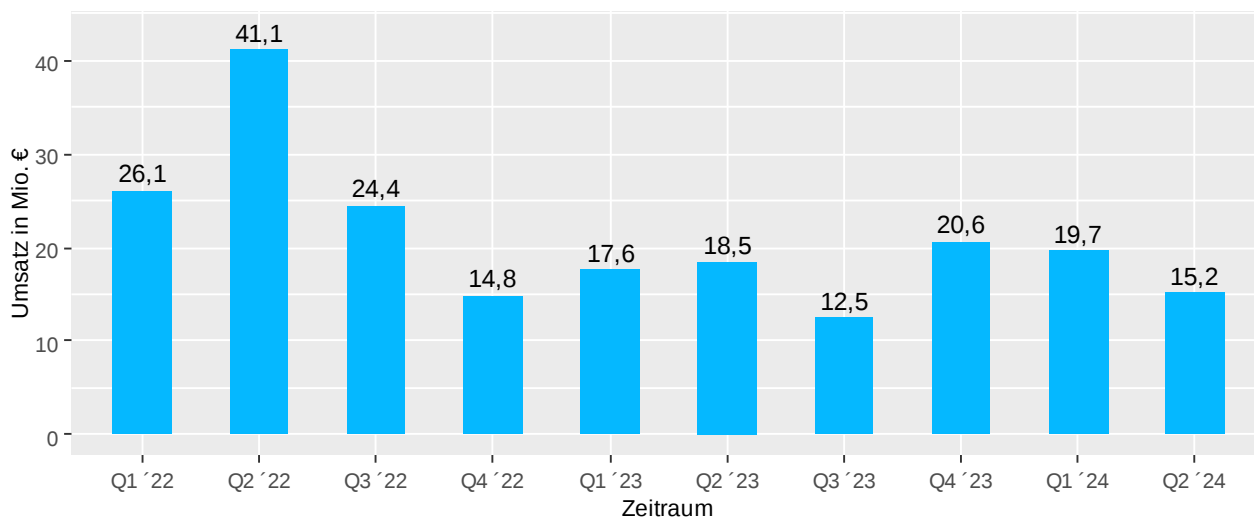
Die Anzahl der Verkäufe und die Umsätze für gebrauchte Eigentumswohnungen haben sich im ersten Halbjahr im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls stabilisiert. Eine Trendwende ist auch in diesem Teilmarkt nicht erfolgt.

Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum
- Weiterverkäufe -



Geldumsatz Kauffälle Wohnungseigentum

- Weiterverkäufe -



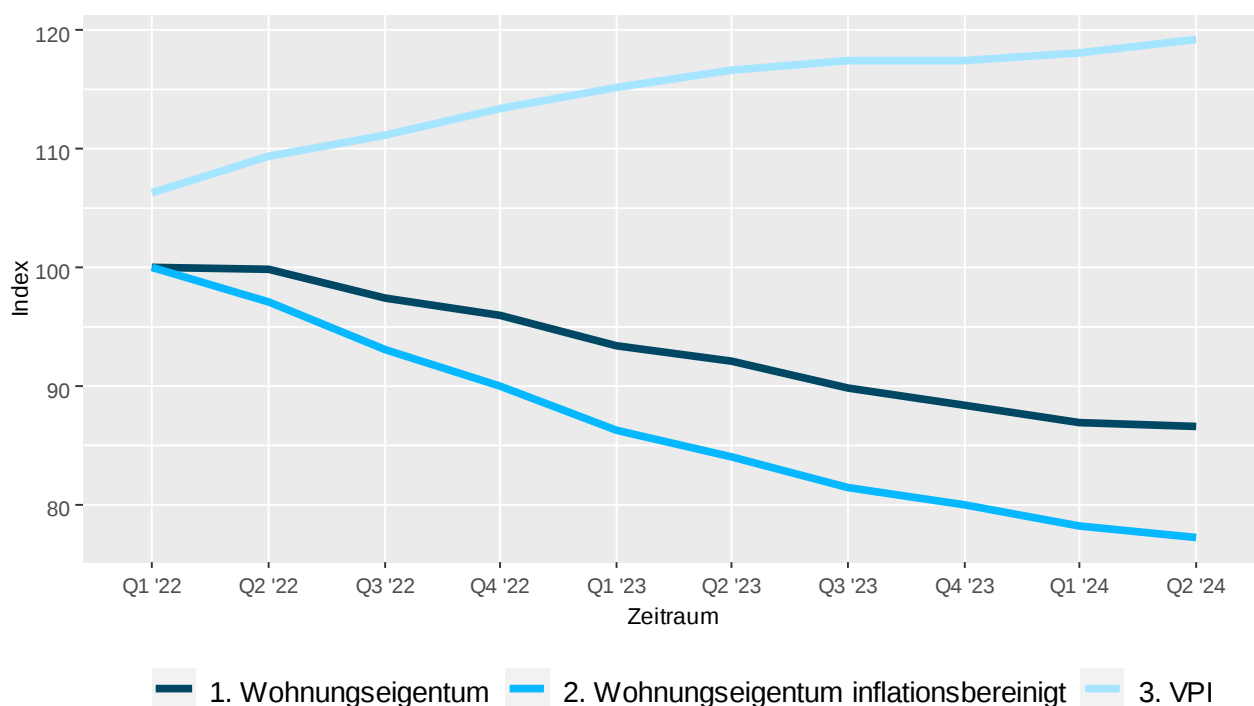
4.2 Preisentwicklung

Im Vergleich zu den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen nur eine langsame Erholung des Marktes ersichtlich. Auch im ersten Halbjahr 2024 sind die Preise weiterhin rückläufig und liegen knapp 4 % unter dem mittleren Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neuss Mitte 2023.

Eine gebrauchte Eigentumswohnung in Neuss kostete im 2. Quartal 2024 im Mittel rund 2.750 €/m²-Wohnfläche.

Entwicklung der mittleren Kaufpreise von Wohnungseigentum

- gleitender Durchschnitt über drei Quartale -



5 **Ausblick**

Insgesamt deutet sich eine erneute Trendwende auf dem Neusser Immobilienmarkt an. Der starke Preisrückgang seit Mitte 2022 ist in der aktuellen Betrachtung zum Stillstand gekommen mit der Folge eines momentan konstanten Preisniveaus.

Aktuell profitiert der Wohnungsbau noch von Projekten, die vor der deutlichen Zinserhöhung begonnen haben. Die stark rückläufige Neubautätigkeit und die geringe Verfügbarkeit von Bauland werden einen starken Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Preise auf dem Grundstücksmarkt haben. Durch die weiterhin steigende Nachfrage und das gleichzeitig stagnierende Angebot an Wohnraum in Neuss sind erneute Preissteigerungen in naher Zukunft zu erwarten, wenn auch nicht mit einer vergleichbaren Dynamik wie in dem Zeitraum vor 2022.