



Halbjahresbericht 2026 für die Stadt Neuss

Übersicht über die Entwicklung des Neusser Grundstücksmarkts
im 1. Halbjahr 2026

Berichtszeitraum 01.01.2026 bis 30.06.2026

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-/Zweifamilienhausgrundstücke	6
4	Wohnungseigentum	6
4.1	Umsätze	6
4.2	Preisentwicklung	7
5	Ausblick	7

1 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Nach den unruhigen Zeiten seit Anfang 2022, ausgelöst durch die Corona-Pandemie und den Angriff Russlands auf die Ukraine, hat sich der Grundstücksmarkt ab 2024 wieder ein wenig stabilisiert. Seit 2026 bedrohen aber der Konflikt im Nahen Osten und die zahlreichen Einschränkungen für den Welthandel diese Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss hat untersucht, in welchem Umfang sich die aktuellen Entwicklungen auf den Neusser Grundstücksmarkt auswirken. Den starken Dynamiken in den Jahren 2022 und 2023 folgte 2024 eine Erholungsphase mit einer stabilen Seitwärtsbewegung. Ausgelöst durch eine sinkende Inflation und leicht rückläufige Bauzinsen wurde 2025 wieder ein leichter Aufwärtstrend beobachtet. Die leichte Erhöhung der Zinsen und die steigende Inflation durch hohe Energiepreise und Materialmangel dämpfen erneut die Stimmung im Wohnungsbau. Das Wohnungsangebot bleibt entsprechend weiterhin knapp. Im ersten Halbjahr 2026 wurden bei der Zahl der gesamten Transaktionen auf dem Neusser Grundstücksmarkt keine Änderungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnet. Die Umsätze sanken dagegen um rund 14 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2025.

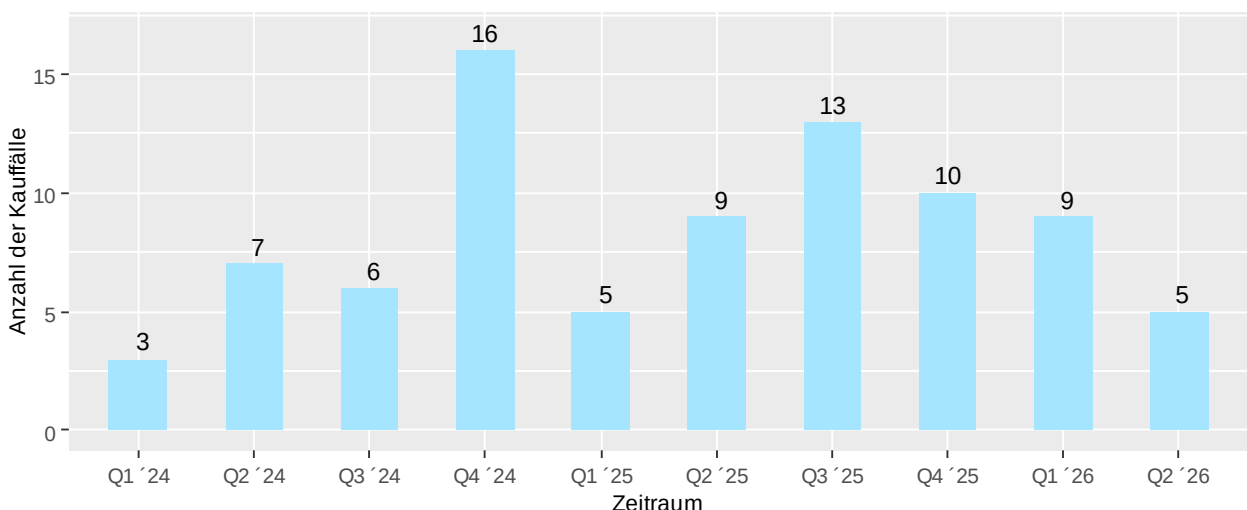
Nachfolgend werden die aktuellen Entwicklungen im ersten Halbjahr des Jahres 2026 in den verschiedenen Teilmärkten dargestellt.

2 Unbebaute Grundstücke

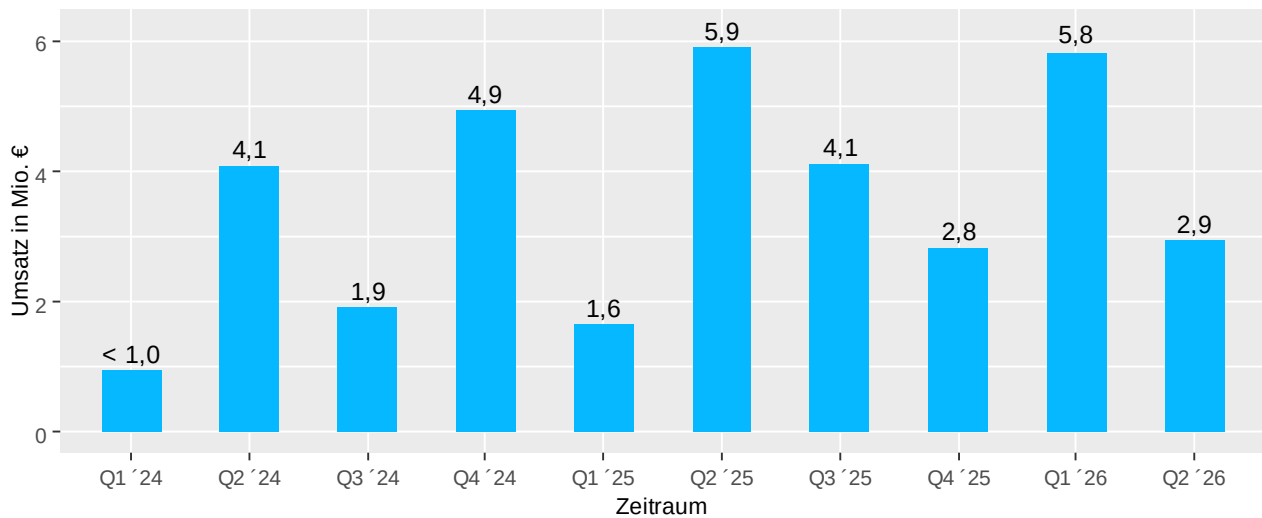
Die Umsätze für Wohnbauland im Neusser Stadtgebiet verbleiben wie auch in den vergangenen Jahren auf einem niedrigen Niveau.

Die Verfügbarkeit von Baulandgrundstücken für den Wohnungsbau bleibt begrenzt und es werden immer höhere Preise gezahlt. So wurden für die bisherigen Transaktionen Kaufpreise von durchschnittlich 770 €/m² Grundstücksfläche verzeichnet. Dies würde einer Steigerung von rund knapp 6 % gegenüber dem Vorjahr entsprechen. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen beinhaltet diese Entwicklung jedoch noch hohe Unsicherheiten und sollte ergänzend evaluiert werden.

Anzahl Kauffälle unbebaute Wohnbaugrundstücke
– individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau –



Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke
– individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau –

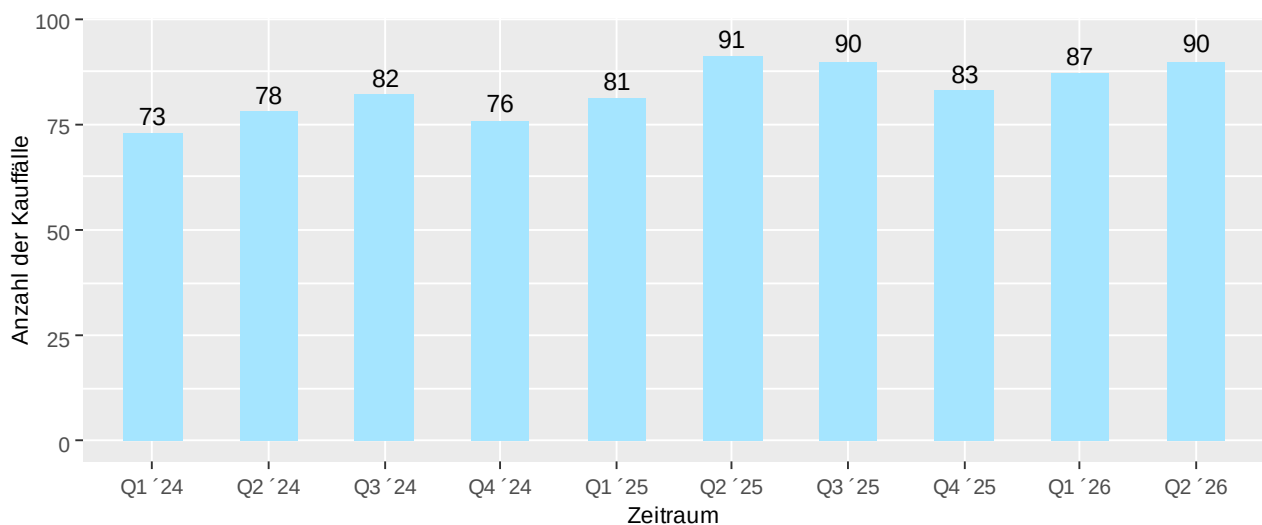


3 Bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser –

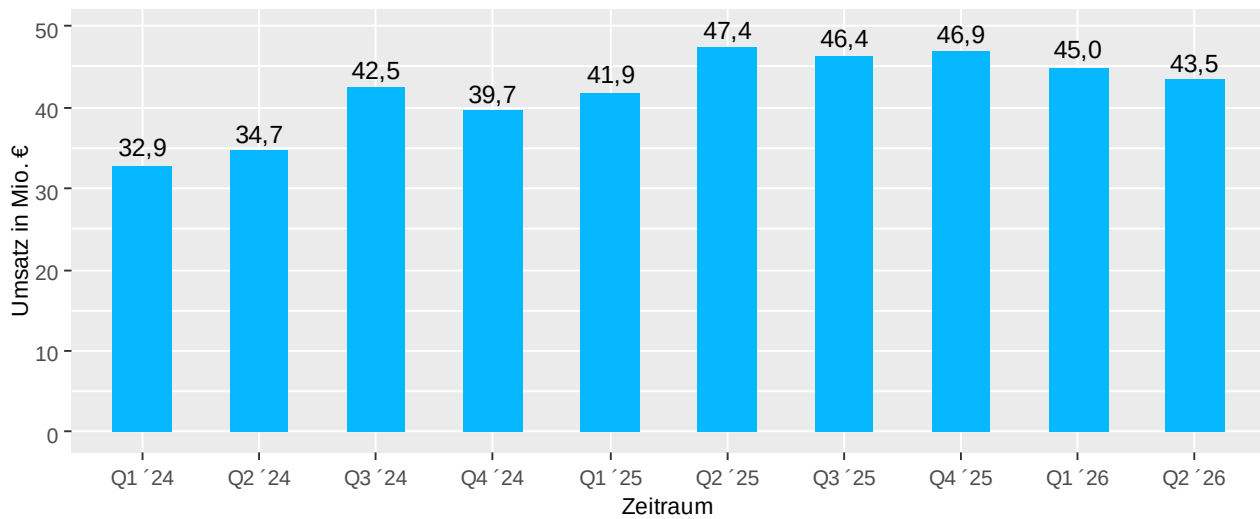
3.1 Umsätze

Der positive Trend der vergangenen Jahre setzt sich im ersten Halbjahr 2026 nur gedämpft fort. Die Anzahl der Kauffälle stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 um rund 3 %. Der Umsatz blieb nahezu unverändert.

Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



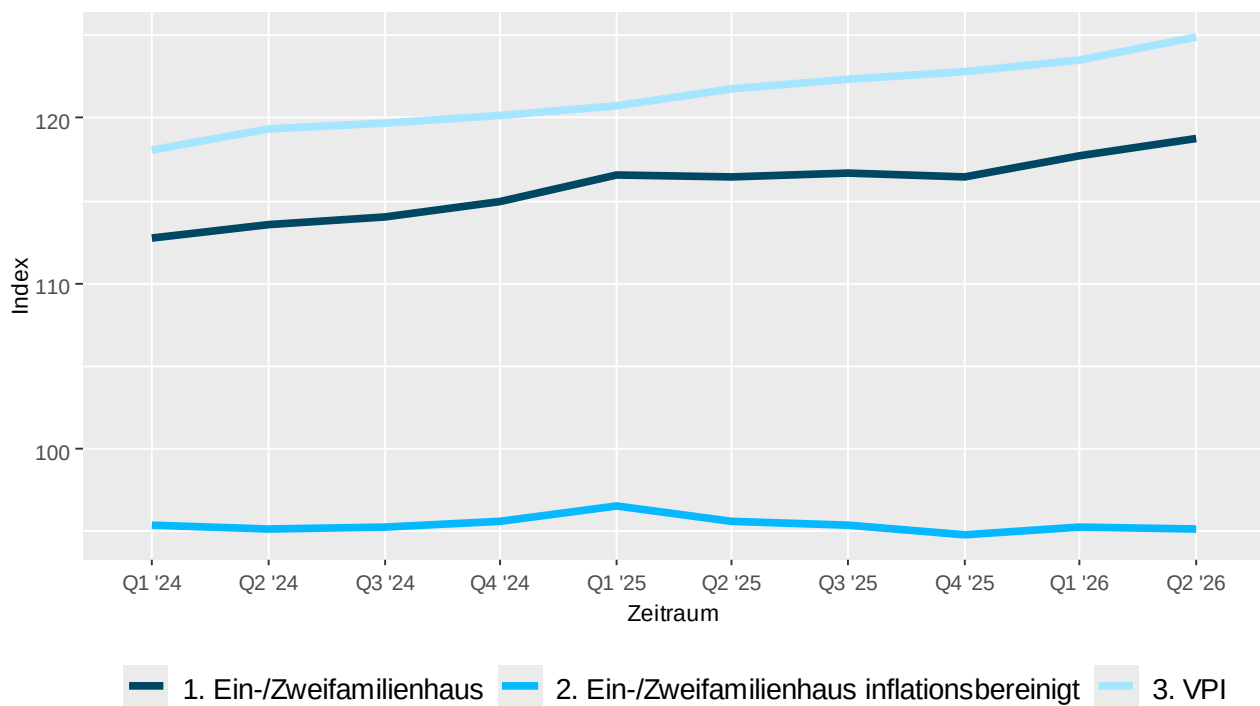
Geldumsatz Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser – Weiterverkäufe –



3.2 Preisentwicklung

Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser steigen weiterhin in einem moderaten Umfang und entwickeln sich aktuell parallel zur Inflation. Gegenüber 2025 sind die Kaufpreise um rund 2 % gestiegen.

Entwicklung der mittleren Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern – gleitender Durchschnitt über drei Quartale (Basis 2020) –



3.3 Sachwertfaktoren für bebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke

Gegenüber den im Grundstücksmarktbericht 2026 auf den Seiten 47 ff. veröffentlichten Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ergeben sich für das erste Halbjahr 2026 keine bis geringfügig fallende Tendenzen.

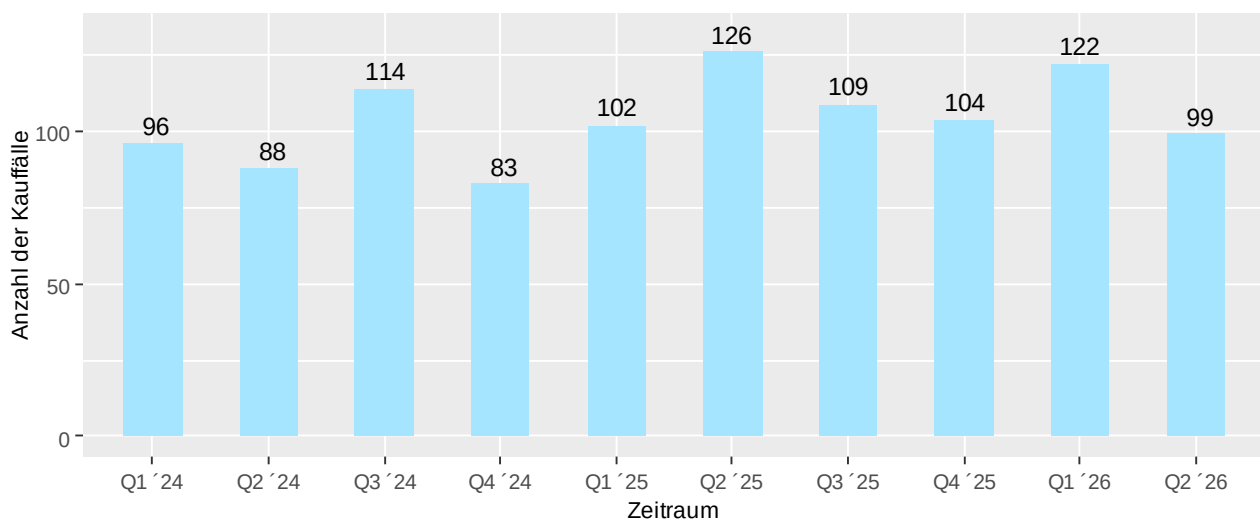
4 Wohnungseigentum

4.1 Umsätze

Auch im Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen sind bei den Transaktionen nur unwesentliche Veränderungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle sank um rund 3 %, während der Umsatz gegenüber dem ersten Halbjahr des vergangenen Jahres um rund 2 % stieg.

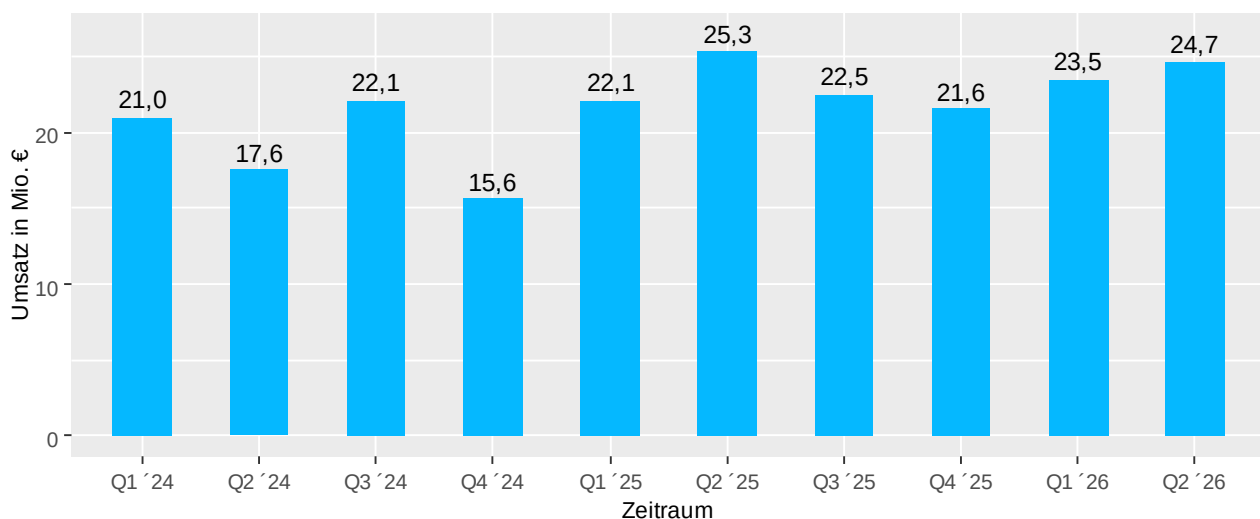
Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum

– Weiterverkäufe –



Geldumsatz Kauffälle Wohnungseigentum

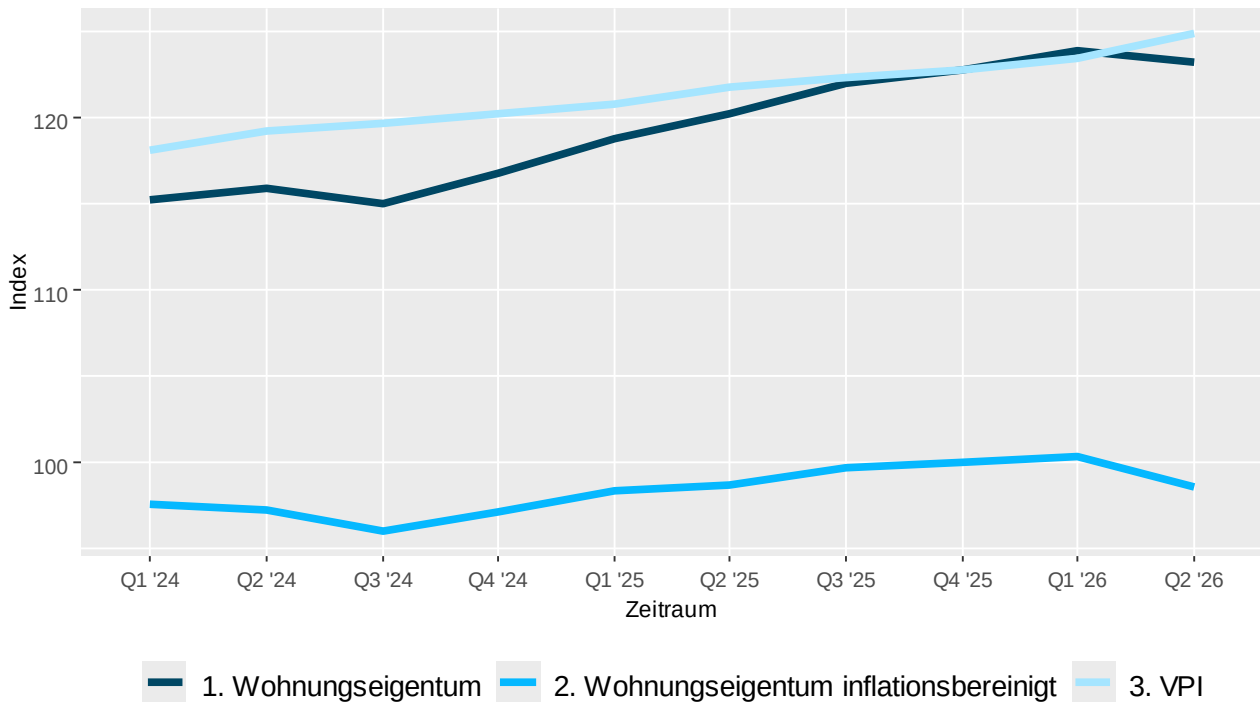
– Weiterverkäufe –



4.2 Preisentwicklung

Im Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen wird die Preissteigerung von rund 1,5 % von der Entwicklung der Inflation überkompensiert mit der Folge sinkender inflationsbereinigter Kaufpreise.

Entwicklung der mittleren Kaufpreise von Wohnungseigentum
– gleitender Durchschnitt über drei Quartale (Basis 2020) –



5 Ausblick

Gestiegene Zinsen und eine erschwerte Finanzierung drücken die Preise auf dem Grundstücksmarkt. Das knappe Wohnungsangebot und die anhaltende Neubaukrise treiben die Preise hingegen nach oben. Resultierend hat der Preisauftrieb des letzten Jahres dadurch wieder ein wenig an Dynamik verloren. Die hohen Unsicherheiten auf dem Weltmarkt und der anhaltende Investitionsstau beherrschen das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Das beschlossene Sondervermögen und die Änderungen bei der Bauplanung („Bau-Turbo“) haben die Lage der Bauwirtschaft bisher nicht entspannt. Die Investitionsbereitschaft in Deutschland ist weiterhin zurückhaltend.