



Halbjahresbericht **2022** für die Stadt Neuss

Übersicht über die Entwicklung des Neusser Grundstücksmarkts
im 1. Halbjahr 2022

Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2022

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. Die Corona-Pandemie sorgte zusätzlich dafür, dass die Sicht auf die eigenen Wohnbedürfnisse einen höheren Stellenwert erhielt.

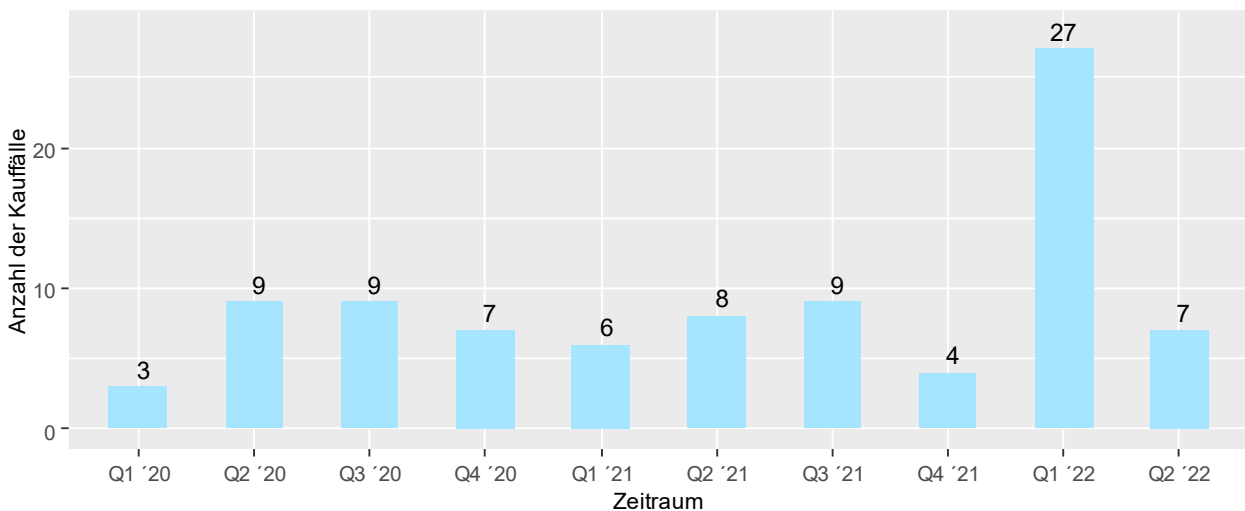
Durch den Ukrainekrieg haben sich jedoch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Monaten stark verändert. Steigende Zinsen, Material- und Lieferengpässe sowie die zuletzt stark gestiegenen Baupreise sorgen für Unruhe auf dem Immobilienmarkt.

Der Gutachterausschuss hat untersucht, ob sich diese Entwicklungen bereits auf dem Neusser Grundstücksmarkt widerspiegeln.

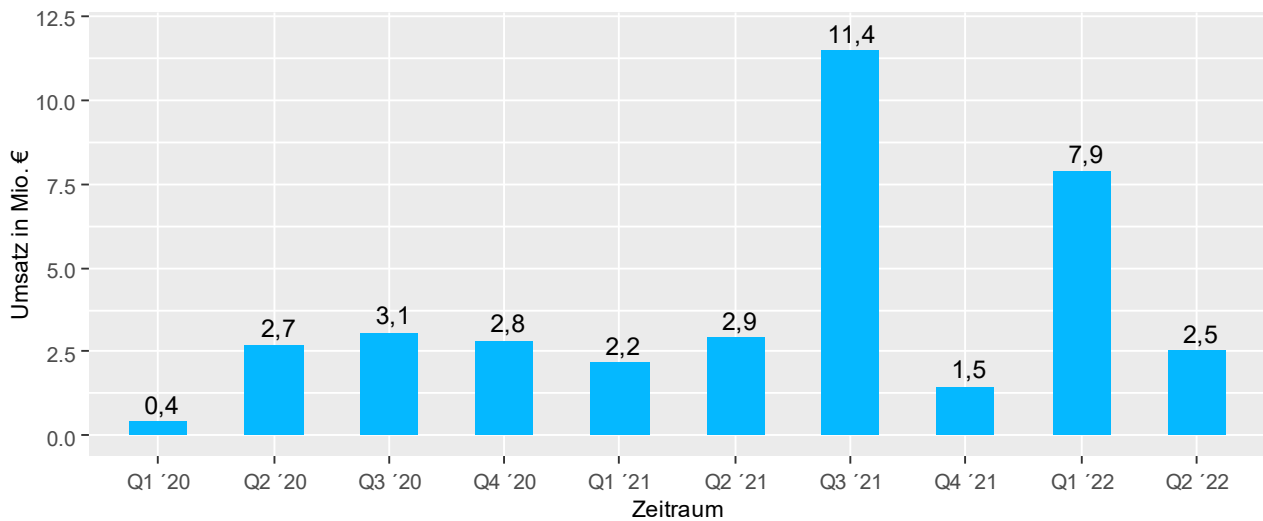
2 Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Jahr 2021 mit lediglich 27 registrierten Kauffällen für Wohnbauland verzeichnete der Gutachterausschuss im ersten Halbjahr mit 34 Transaktionen bereits mehr Kauffälle als im gesamten vergangenen Jahr. Jedoch bewegt sich die Anzahl der Transaktionen weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Tendenziell ist zu erkennen, dass sich aufgrund des geringen Angebots an unbebauten Wohnbaugrundstücken der starke Preisanstieg der letzten Jahre auch im ersten Halbjahr 2022 fortsetzt.

Anzahl Kauffälle unbebaute Wohnbaugrundstücke
- individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau –



Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke - individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau –

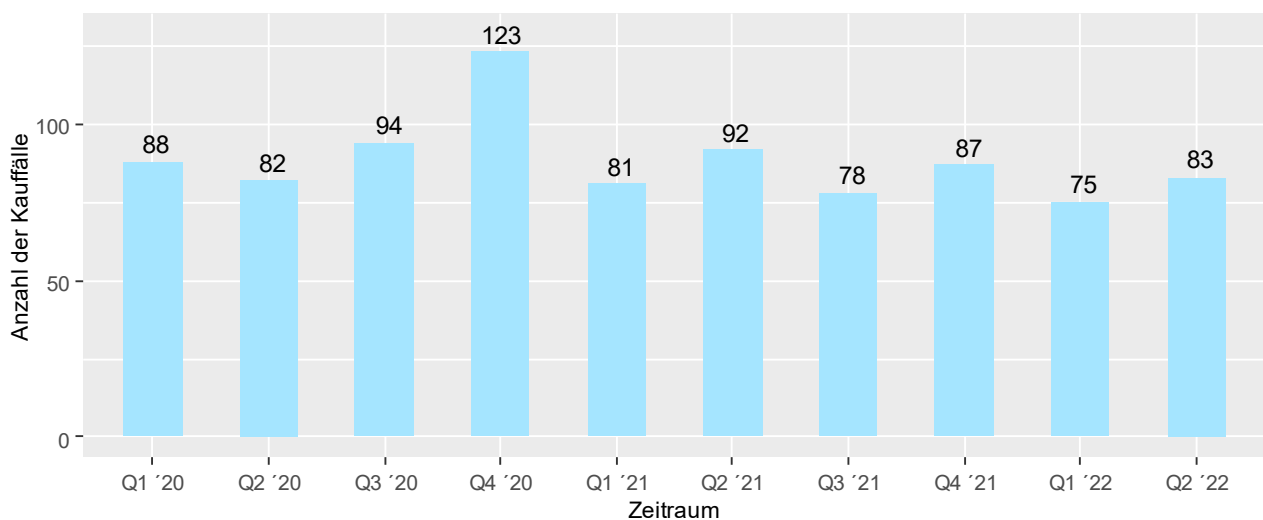


3 Bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser –

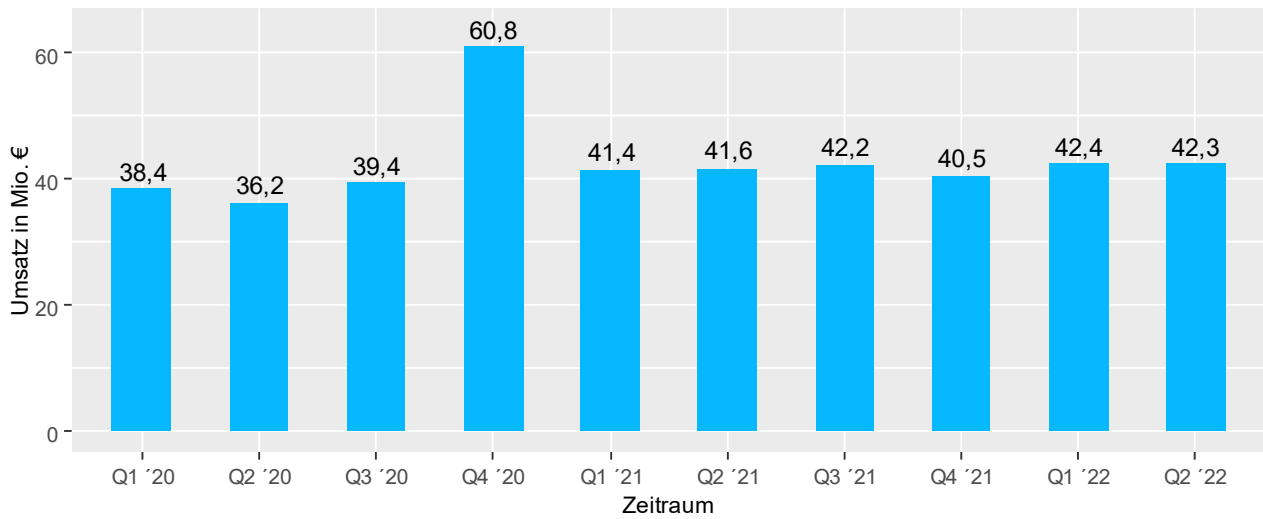
Leicht rückläufig ist die Anzahl der Verkäufe von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern im ersten Halbjahr 2022. Der Geldumsatz ist nahezu unverändert auf gleichbleibend hohem Niveau geblieben.

Die Auswertung der mittleren Kaufpreise bezogen auf den m²-Wohnfläche zeigt eine deutliche Abflachung der Kurve seit Beginn des Jahres 2022. Inflationsbereinigt sind die Kaufpreise mittlerweile leicht rückläufig. Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im 2.Quartal 2022 im Mittel mit rund 4.570 EUR/m²-Wohnfläche gehandelt.

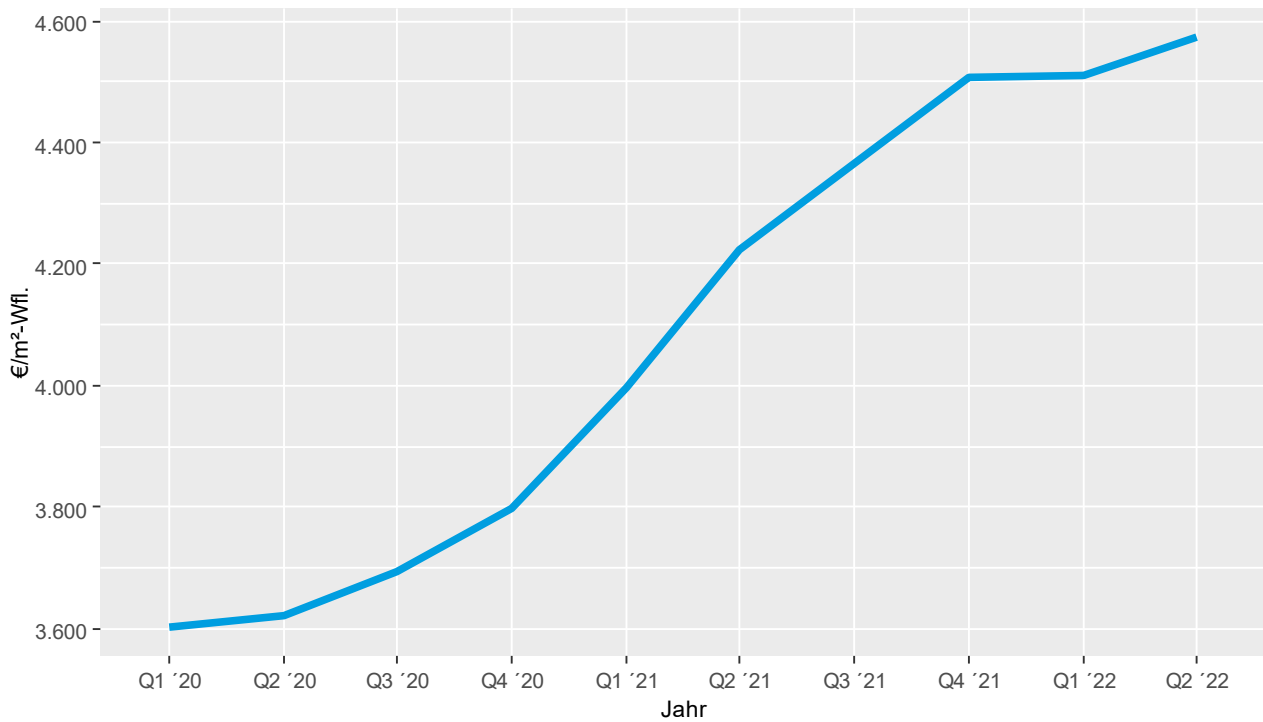
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe –



Geldumsatz Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser
- Weiterverkäufe -



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

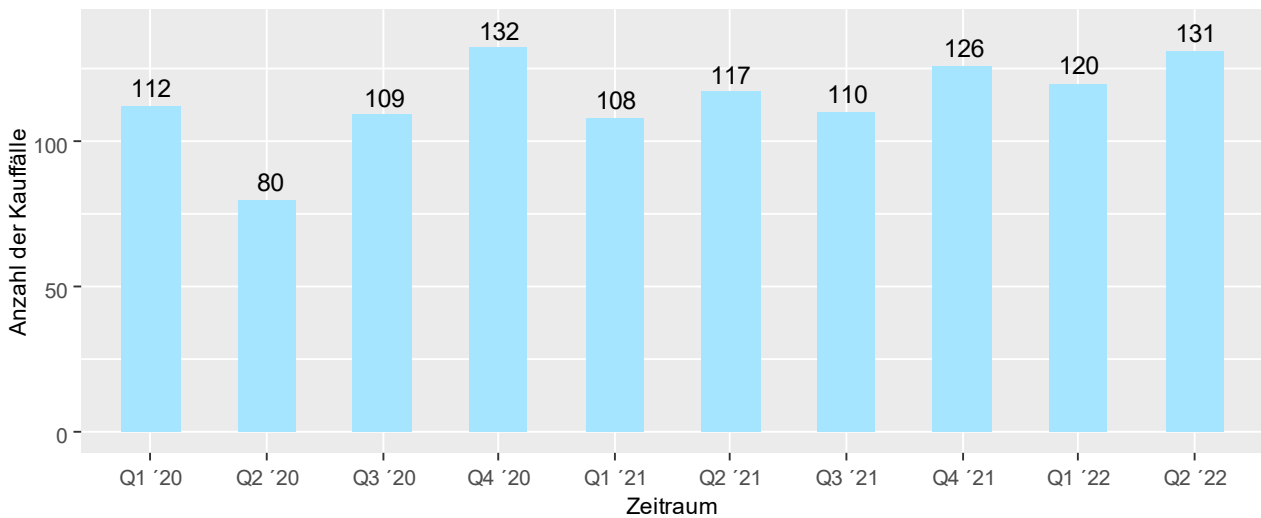


4 Wohnungseigentum

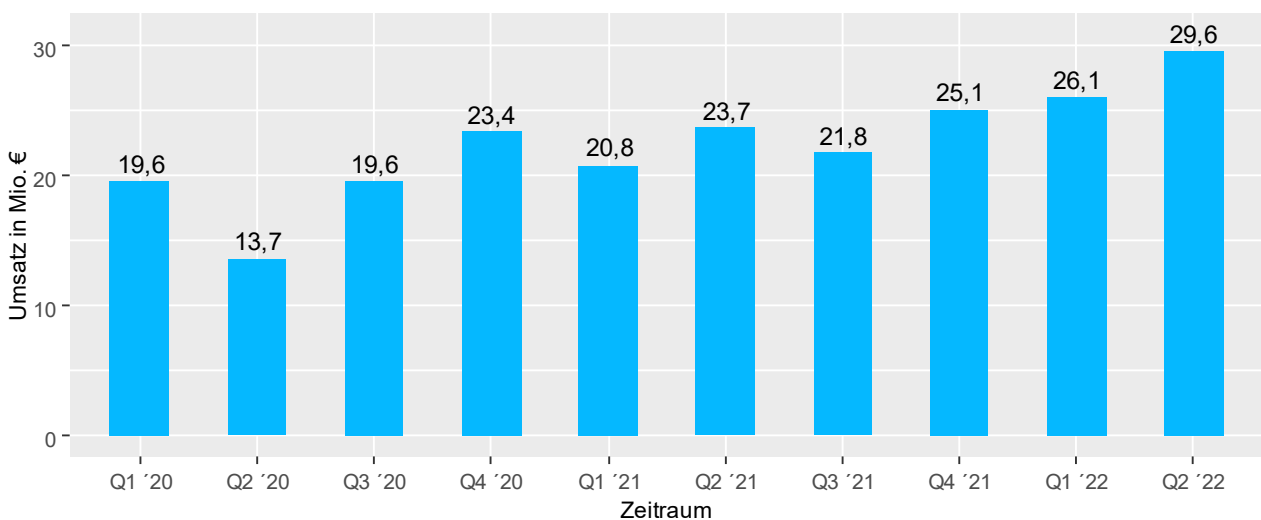
Die Anzahl der Verkäufe von gebrauchten Eigentumswohnungen lag im ersten Halbjahr 2022 geringfügig über dem Vorjahresniveau. Die Umsatzzahlen bewegen sich weiter nach oben und erreichten im 2. Halbjahr 2022 mit 29,6 Mio. EUR einen neuen Höchststand.

Auch die Kaufpreise zogen im ersten Halbjahr 2022 mit zusammen rund 4 % noch leicht an. Die starken Preissteigerungen des Vorjahrs (2021) von insgesamt rund 18 % sind jedoch nicht mehr zu verzeichnen. Eine gebrauchte Eigentumswohnung in Neuss kostete im 2. Quartal 2022 im Mittel rund 3.120 EUR/m²-Wohnfläche.

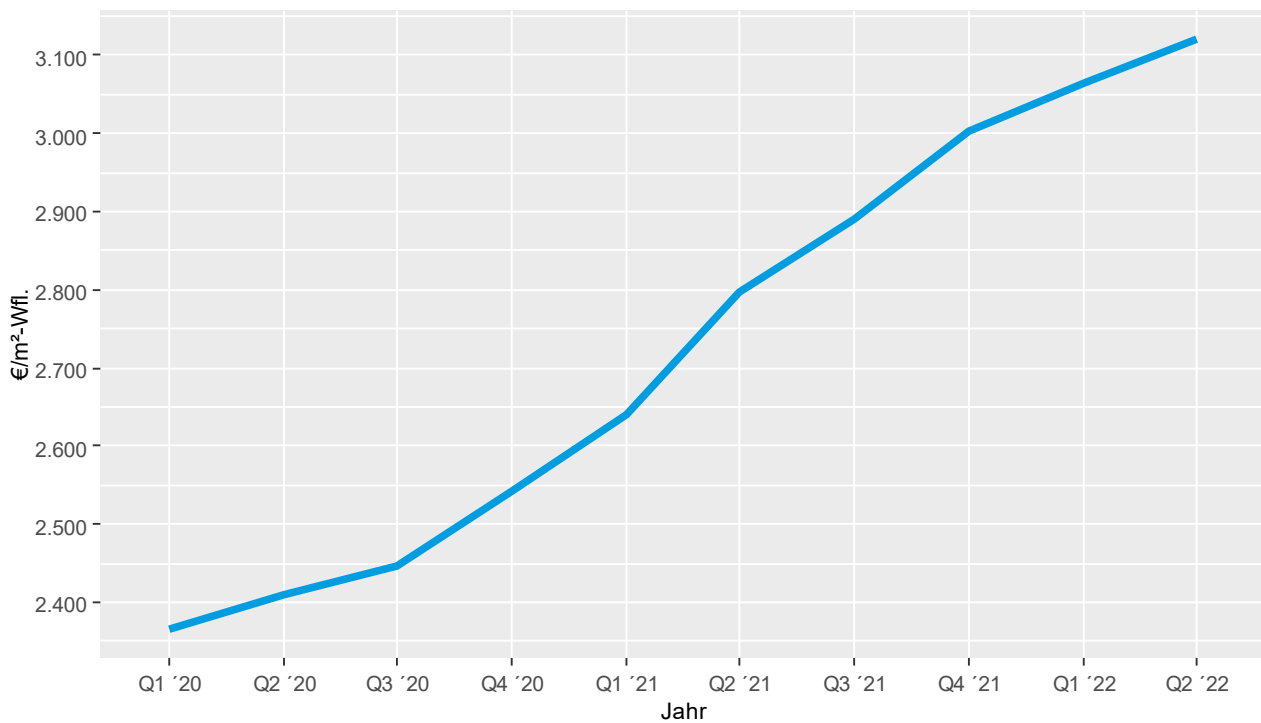
Anzahl Kauffälle Wohnungseigentum
- Weiterverkäufe -



Geldumsatz Kauffälle Wohnungseigentum
- Weiterverkäufe -



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



5 Ausblick

Trotz steigender Bauzinsen, Inflation und der wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge des Ukrainekriegs sind auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Neuss noch keine fallenden Preise für Immobilien zu beobachten. Neben diesen Faktoren, dem fehlenden Bauland und dem Material- und Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft stellt sich die Frage, inwieweit sich die aktuelle Energiekrise und der daraus folgenden zunehmenden Bedeutung der Energieeffizienz von Gebäuden zukünftig auf den Immobilienmarkt auswirkt.

Erste Anzeichen, dass sich die Entwicklung stark steigender Immobilienpreise aus den letzten Jahren abschwächt, sind erkennbar. Jedoch sind fallende Immobilienpreise im Neusser Stadtgebiet noch nicht festzustellen.