



Halbjahresbericht **2025** für die Stadt Neuss

Übersicht über die Entwicklung des Neusser Grundstücksmarkts
im 1. Halbjahr 2025

Berichtszeitraum 01.01.2025 bis 30.06.2025

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	8

1 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Unruhige Zeiten haben den Immobilienmarkt in den letzten Jahren stark beeinflusst. Unsicherheiten durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen und politische Unruhen auf nationaler sowie internationaler Ebene spiegeln sich direkt in den Transaktionen auf dem Grundstücksmarkt wider.

Der Gutachterausschuss hat untersucht, in welchem Umfang sich die aktuellen Entwicklungen auf den Neusser Grundstücksmarkt auswirken. Nach starken Preissteigerungen bis Mitte 2022 war 2023 in allen Teilmärkten ein Rückgang der Kauffälle und Umsätze bei gleichzeitiger Abnahme der Kaufpreise zu verzeichnen. Den starken Dynamiken der Vorjahre folgte im vergangenen Jahr eine Erholungsphase mit einer stabilen Seitwärtsbewegung. Im ersten Halbjahr 2025 stieg die Zahl der gesamten Transaktionen auf dem Neusser Grundstücksmarkt um 21 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Bei den Umsätzen war eine Steigerung von 5 % zu verzeichnen.

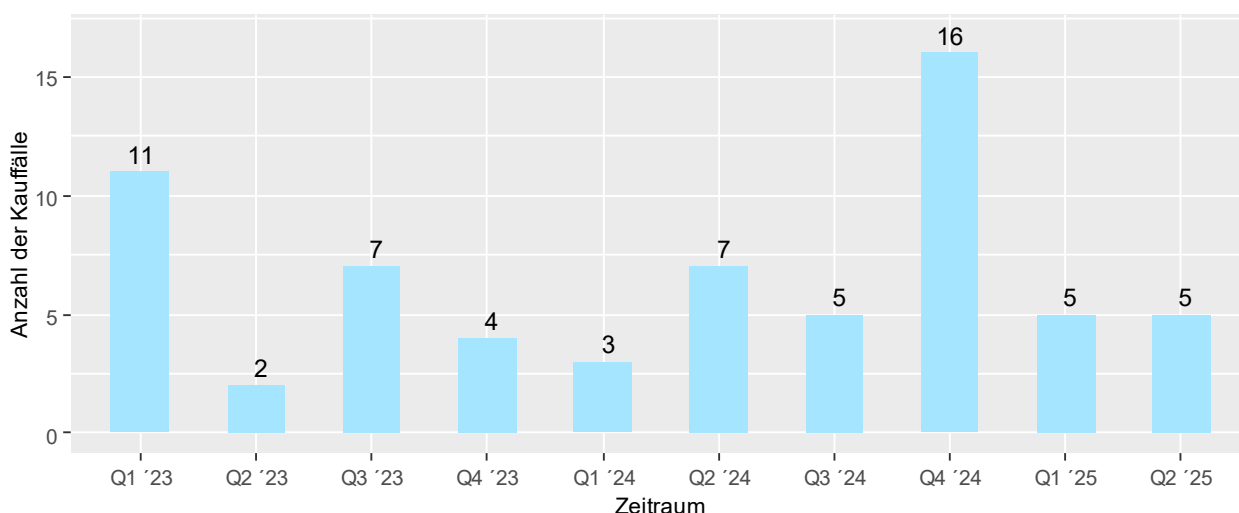
Nachfolgend werden die aktuellen Entwicklungen im ersten Halbjahr des Jahres 2025 in den verschiedenen Teilmärkten dargestellt.

2 Unbebaute Grundstücke

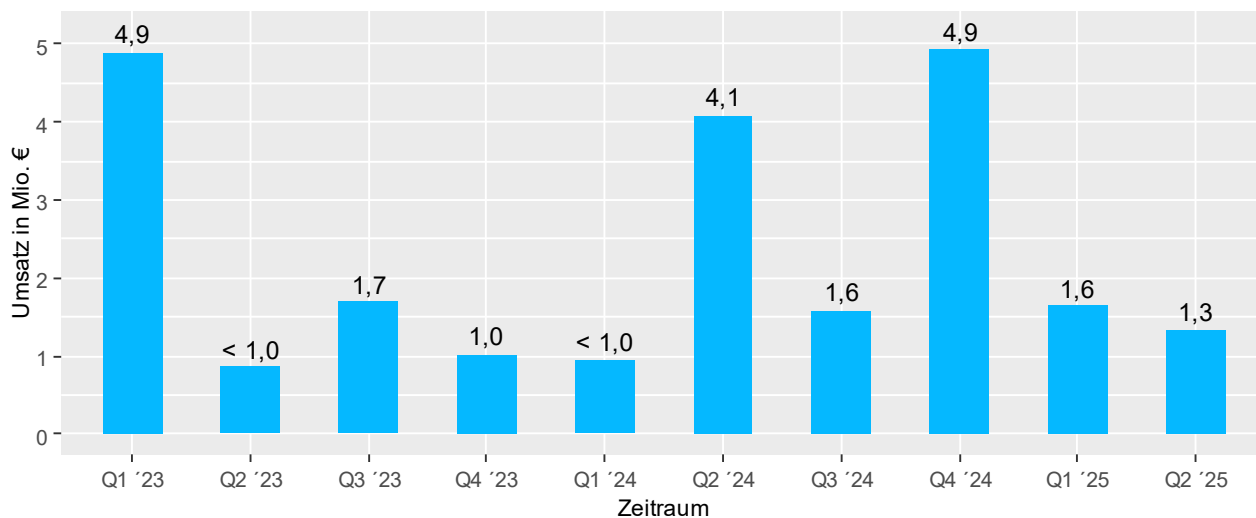
Nachdem die Umsätze für Wohnbauland im letzten Quartal des vergangenen Jahres über dem Durchschnitt waren, bewegten sich die Zahlen im ersten Halbjahr wieder auf mittlerweile gewohnt niedrigem Niveau.

Der mittlere Kaufpreis für ein Wohnbaugrundstück in Neuss liegt im ersten Halbjahr 2025 bei rund 690 €/m²-Grundstücksfläche mit einer leichten Preissteigerung von rund 3 %. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen beinhalten diese Entwicklungen jedoch noch hohe Unsicherheiten und sollten zusätzlich evaluiert werden.

Anzahl Kauffälle unbebaute Wohnbaugrundstücke
- individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau –



Geldumsatz unbebaute Wohnbaugrundstücke - individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau –

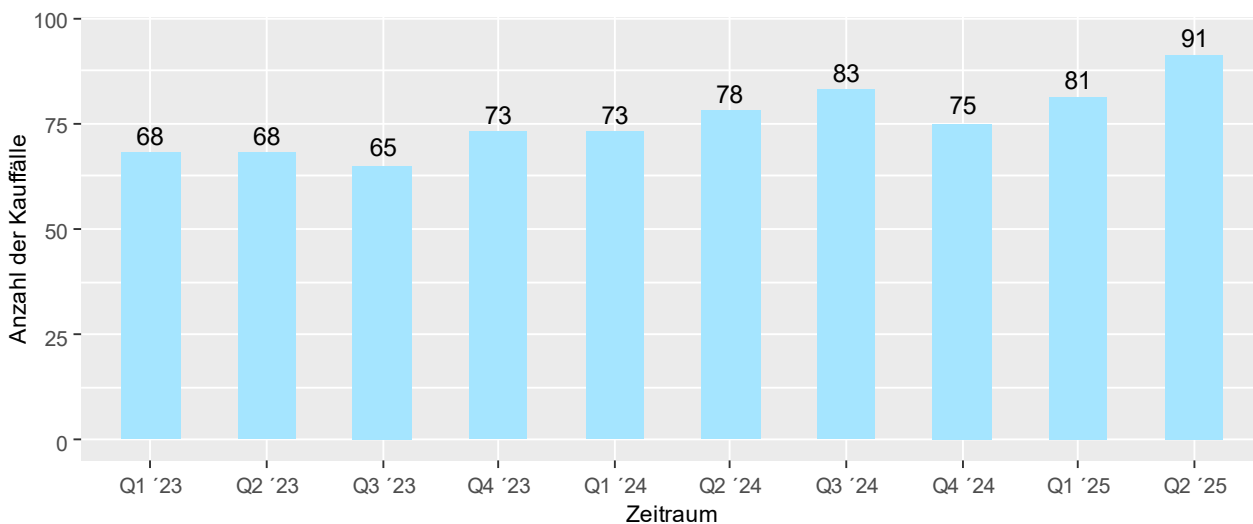


3 Bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser –

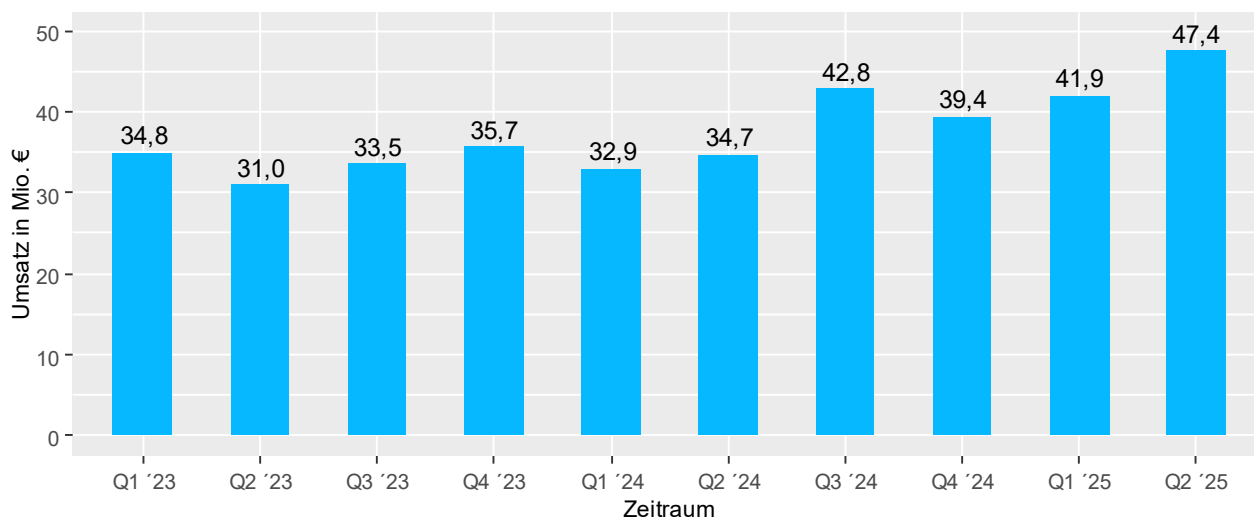
3.1 Umsätze

Nach dem Tiefststand bei der Anzahl der Verkäufe und beim Geldumsatz von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern 2023 setzt sich der positive Trend des vergangenen Jahres auch im ersten Halbjahr 2025 fort. Mit 91 Verkäufen bei einem Umsatz von 47,4 Millionen Euro wurde im zweiten Quartal 2025 ein neuer Höchststand verzeichnet. Damit stieg die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 um 14 % und der Umsatz um 29 %.

Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser – Weiterverkäufe –



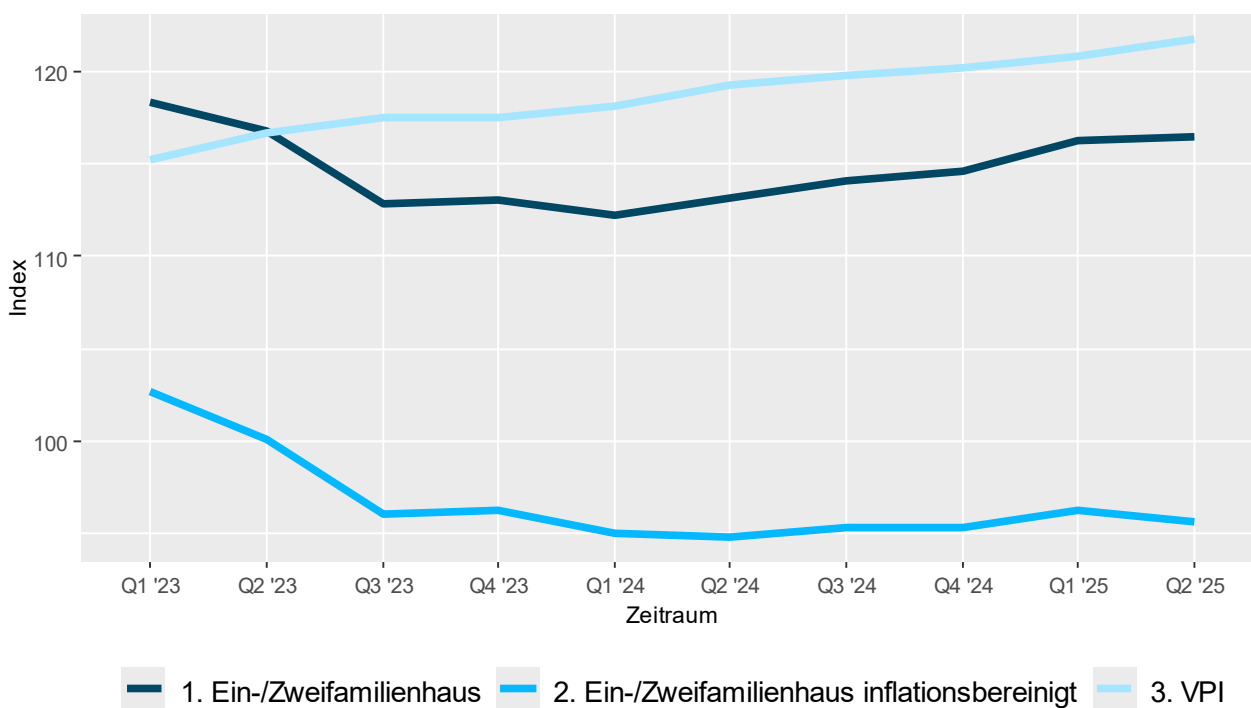
Geldumsatz Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe -



3.2 Preisentwicklung

Die kontinuierlichen Preisrückgänge seit Mitte 2022 scheinen endgültig der Vergangenheit anzugehören. Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich stabilisiert und zeigen wieder eine leicht steigende Tendenz.

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



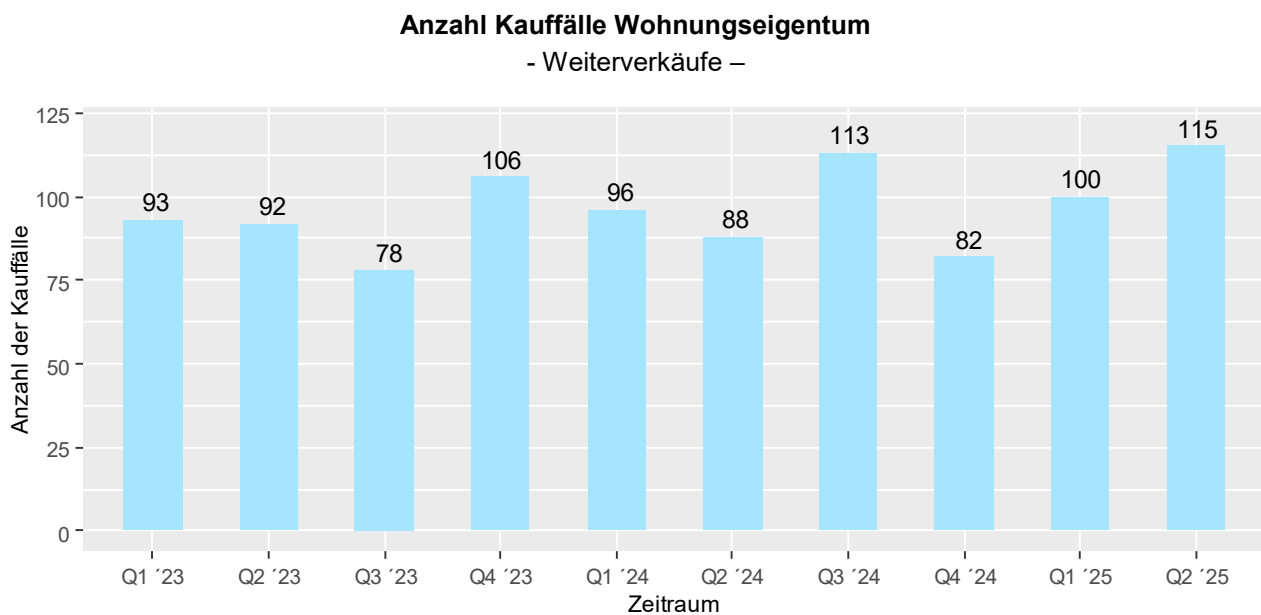
3.3 Sachwertfaktoren für bebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke

Gegenüber den im Grundstücksmarktbericht 2025 auf den Seiten 47 ff. veröffentlichten Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ergeben sich für das erste Halbjahr 2025 keine Veränderungen.

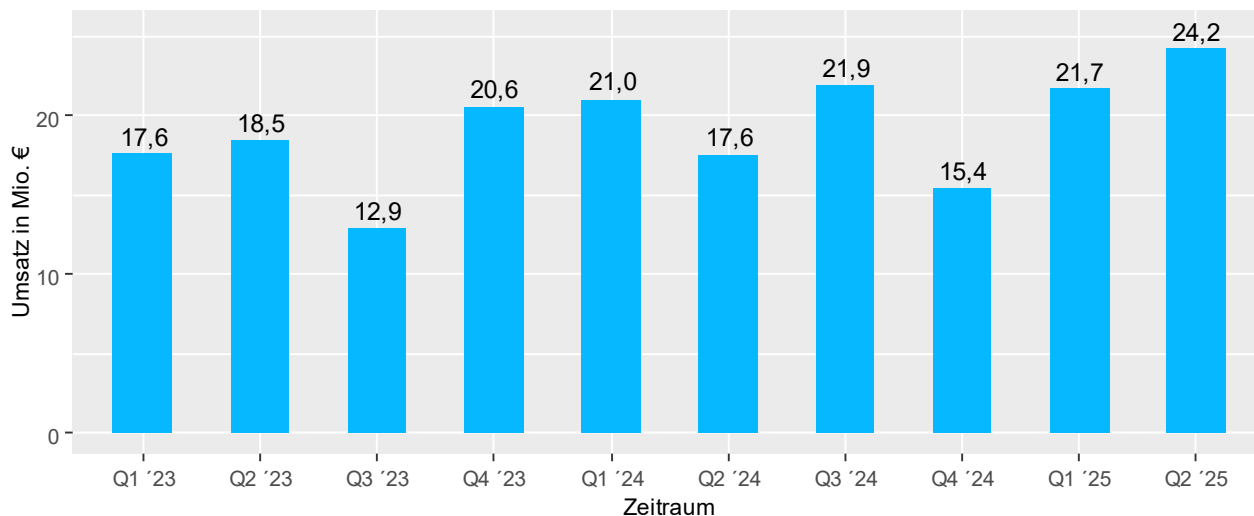
4 Wohnungseigentum

4.1 Umsätze

Auch im Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen sind bei der Anzahl der Verkäufe und der Umsätze im zweiten Quartal weitere Steigerungen zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle stieg um 17 % und der Umsatz um 19 % gegenüber dem ersten Halbjahr des vergangenen Jahres.



Geldumsatz Kauffälle Wohnungseigentum - Weiterverkäufe -

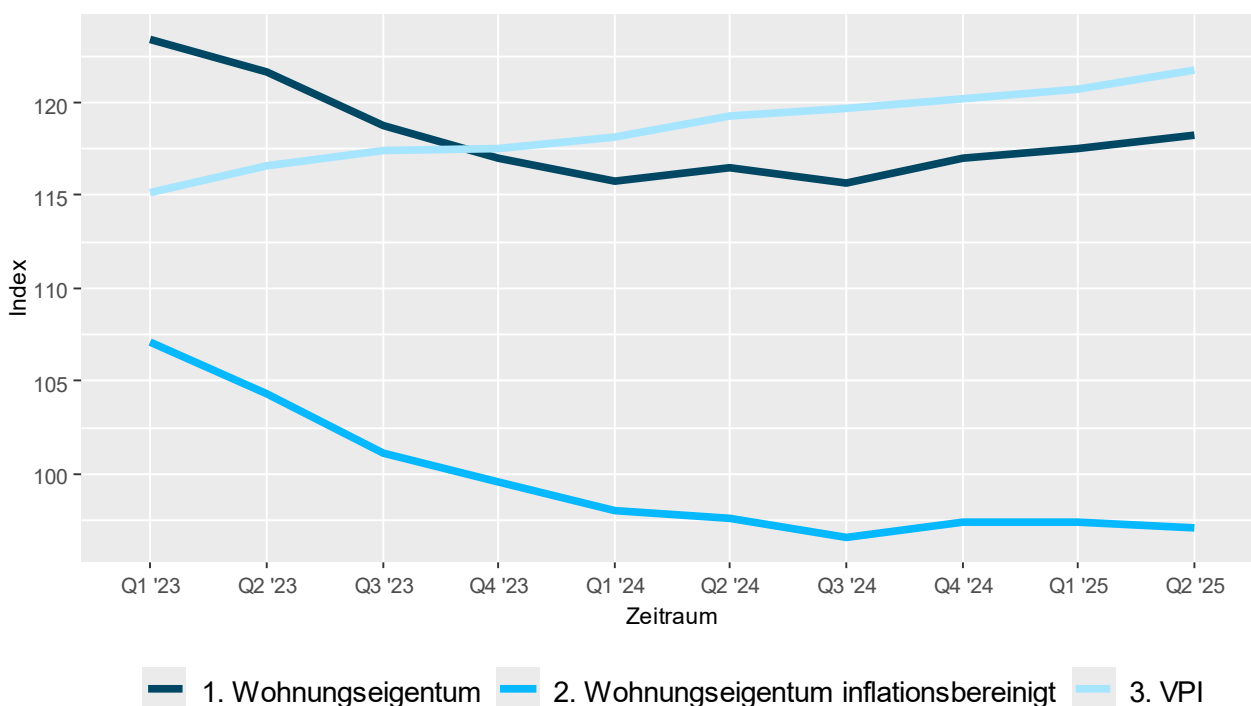


4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung im Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen verläuft ähnlich wie bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern. Inflationsbereinigt bewegen sich die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen seit Anfang 2024 auf konstantem Niveau.

Eine gebrauchte Eigentumswohnung in Neuss kostete im zweiten Quartal 2025 im Mittel rund 2.880 €/m²-Wohnfläche.

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



5 Ausblick

Stabile Kaufpreise, steigende Einkommen und ein planbares Zinsniveau führten nach einer Phase der Zurückhaltung Ende 2024 wieder zu leichten Preisanstiegen im Rahmen der Inflationsrate. Dieser Trend hat sich im ersten Halbjahr 2025 fortgesetzt. Wie nachhaltig diese Trendumkehr ist, hängt von der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung und der Investitionsbereitschaft in Deutschland ab. Nach wie vor stellt der akute Wohnungsmangel eine zentrale soziale Herausforderung dar. Der hohe Nachfrageüberhang im Segment bezahlbarer Wohnungen und die konstant geringe Verfügbarkeit von Bauland werden weiterhin Bestand haben und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt stark beeinflussen.