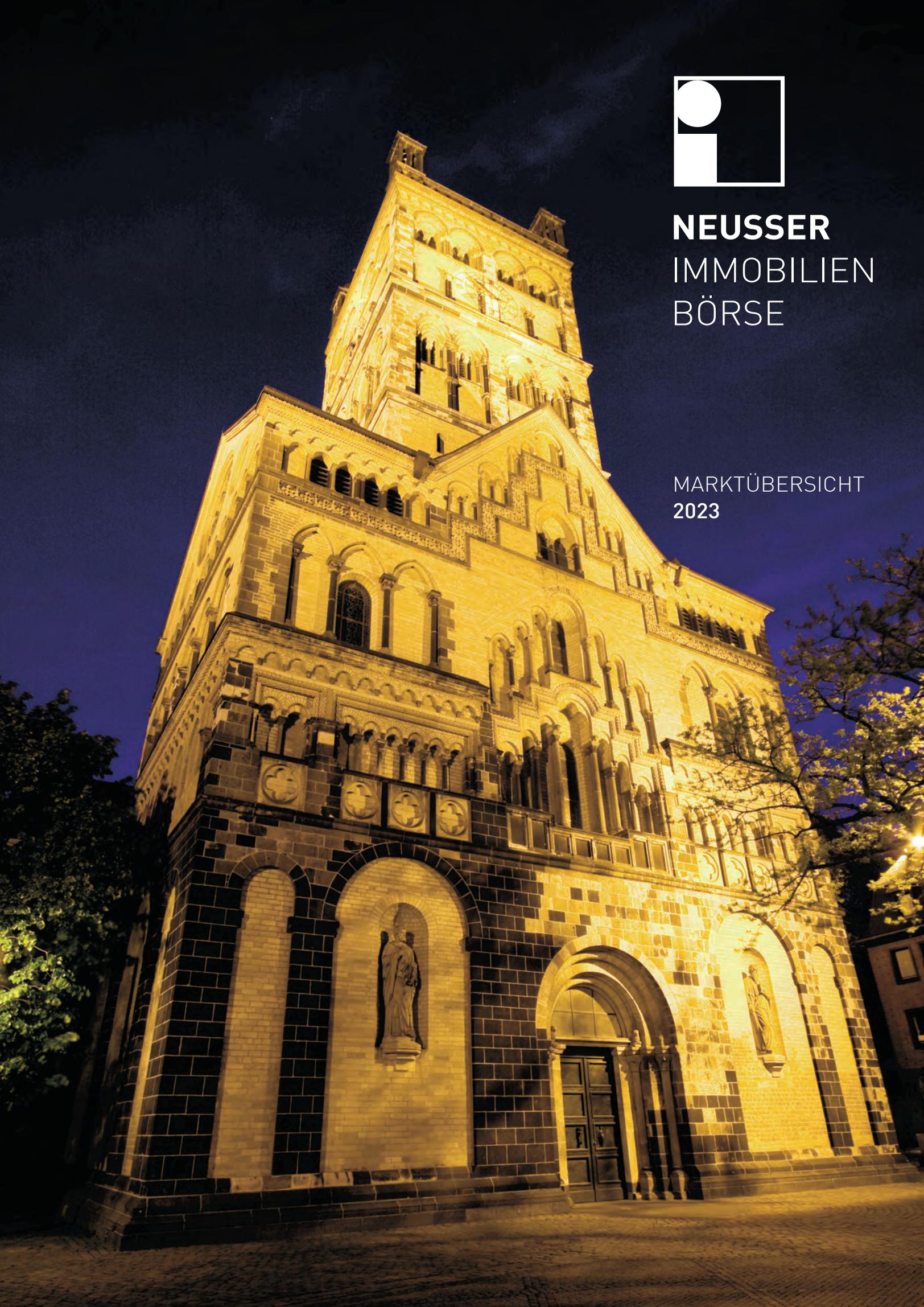




NEUSSER
IMMOBILIEN
BÖRSE

MARKTÜBERSICHT
2023





1992 wurde die Neusser Immobilienbörse (NIB) von Immobilienmaklern und Hausverwaltern gegründet, die bereits seit **Jahrzehnten am hiesigen Immobilienmarkt** tätig sind.

Die **durchweg inhabergeführten** Immobilienunternehmen arbeiteten zusammen unter den berufsständischen Verbänden RDM und VDM (heute Immobilienverband Deutschland – IVD).



Aus dieser **Gemeinsamkeit** erwuchs die Basis zur Gründung einer gemeinsamen Immobilien-Plattform für **Neuss und den Rhein-Kreis Neuss** und einem damit verbundenen intensiven Netzwerk.

Ziel war es, gemeinsam **Stärke, Wahrnehmung, Transparenz, Aufmerksamkeit und Kundenzufriedenheit** zu schaffen und ein Zeichen für verantwortungsvolles Handeln zu setzen. **Strenge Verhaltensregeln** für sämtliche Börsenbeteiligte, die der Herbeiführung und Sicherung eines lautereren und leistungsgerechten Wettbewerbs dienen sollen, wurden auferlegt. Hieran orientiert, wurde bewusst der Börsengedanke gewählt. Es sollte aufgezeigt werden, dass auf diese Weise **Immobilien-suchende** ein weitaus größeres Angebot als üblich antreffen.

Gleichzeitig konnte für **Verkäufer und Vermieter** ein großer Pool für **Suchende** mit entsprechend besseren **Verkaufs- und Vermietungschancen** geschaffen werden.

Oberste Priorität und somit **selbstverständlich** für die Mitglieder der Neusser Immobilienbörse haben Stichwörter wie **Seriosität, Fairness und Kompetenz**. Dies sind die **Leitsätze und die gegenseitigen Verpflichtungen, die bei Arbeitsweise und Kundenumgang absoluten Vorrang haben**.

Es werden regelmäßig gemeinsame Fortbildungen durchgeführt zu Themen wie zum Beispiel **Maklerrecht, Geldwäsche, Immobilienbewertung bzw. Mietrecht oder Datenschutz**.

Eigenständigkeit und Schwerpunkttätigkeit der einzelnen Unternehmen bleiben erhalten.

Sämtliche Börsenmitglieder haben sich zu marktethischem Verhalten verpflichtet. **Alle** verfolgen das gemeinsame Ziel, durch Informationsaustausch eine gesteigerte **Beratungskompetenz** zu bieten. Es wird eine bessere **Markttransparenz** geschaffen, **die zur hohen Qualität sowie zu einer größeren Kundenzufriedenheit** führt.

Es entsteht ein **Wissensvorsprung durch eigene Marktanalysen**, welcher nicht nur einen Mehrwert für die Börse darstellt, sondern direkt an den Verbraucher weitergegeben wird. Nach bereits wenigen Jahren wurde ein Ziel erreicht: **Die Neusser Immobilienbörse ist in der Öffentlichkeit zu einem Begriff geworden!**

Durch **Kompetenz und stetige Weiterentwicklung** hat sie sich erfolgreich zum Marktführer in Neuss entwickelt. Hinzu kommt die Mitarbeit in öffentlichen Gremien, wie z.B. bei der IHK, diversen Ausschüssen der Stadt Neuss und des Rhein-Kreis Neuss als auch dem Haus- und Grundbesitzer-Verein.

Regelmäßige **Präsentationen** auf der **eigenen Internetseite**, in den großen **Immobilienportalen** und auf Immobilienausstellungen, **im börseneigenen Ladenlokal auf der Friedrichstraße 1**, bei Banken sowie die Erstellung eines **eigenen Immobilienpreisspiegels** überzeugen die Kunden und erzielen eine positive Resonanz. Der Preisspiegel für den Neusser Immobilienmarkt wurde von den Mitgliedern der Neusser Immobilienbörse (NIB) zusammengestellt.

Veränderungen am Neusser Immobilienmarkt.

Zuerst schauen wir auf die Kaufpreise bei Neubauten: Im Jahr 2022 kostete eine Eigentumswohnung im Neubau im Schnitt 4.800 Euro je Quadratmeter. Wegen weiterhin steigender Baukosten werden wir voraussichtlich in 2023 von ungefähr 5.500 Euro ausgehen müssen, falls überhaupt eine Neubautätigkeit stattfinden wird.

Bei Bestandsimmobilien geht der Trend aufgrund enorm gestiegener Kreditzinsen innerhalb eines Jahres in die entgegengesetzte Richtung. **Der Immobilienmarkt hat in einigen Bereichen eine „Vollbremsung hingelegt“**. Die neuen Daten aus dem vierten Quartal 2022 dokumentieren, wie sich das Ende des Immobilienbooms in Neuss ausgewirkt hat. Zu erkennen ist ein deutlicher

Rückgang der Kaufpreise in kurzer Zeit. Die Veränderung liegt bei ca. 8 bis 12 Prozent.

Grundsätzlich kommt es natürlich auf die Lage der Immobilie an. Im Einzelfall spielen dann weitere Faktoren wie zum Beispiel die energetische Sanierung oder die individuelle Ausstattung eine größere Rolle. Stärker im Preis fallen werden sicherlich Bestandsimmobilien mit einem hohen Sanierungsbedarf oder / und einer schlechten Energiebilanz. Wegen der derzeit immer noch hohen Energiekosten sinkt die Nachfrage nach solchen Immobilien und somit deren Wert. Hochwertige und auf einen aktuellen Stand gehaltene Immobilien verlieren weniger an Wert.

Fazit: **Es wird im Jahr 2023 nicht flächendeckend zu einem Preisverfall bei den Immobilienpreisen kommen**. Dennoch ändert sich der Markt! Es wird mehr Verhandlungsspielraum bei der Preisgestaltung für eigenkapitalstarke Interessenten geben. Die Renditen bei Anlageobjekten werden steigen müssen, um sich dem Zinsniveau anzupassen. Finanzstarke Interessenten werden jedoch auch weiterhin einkaufen, aber nur zu passenden Preisen.

Im gewerblichen Bereich (Einzelhandel) verändert sich die Situation weiterhin leicht zum Negativen, Mietpreise für Ladenlokale in 1A- und 1B-Lagen sinken. Die schon niedrigen Preise in Nebenlagen bleiben stabil, eine Vermietung wird jedoch eher schwerer. Büromieten bleiben stabil. Die Nachfrage nach modernen Büroflächen ist weiterhin vorhanden, insbesondere im Innenstadtbereich. Grundstücke für die gewerbliche Bebauung sind preisstabil bis leicht ansteigend. Hallenflächen für Lager, Logistik oder Produktion sind weiterhin nachgefragt und daher ebenfalls preisstabil bzw. die Preise leicht steigend.

Preisspiegel 2023 für den Neusser Immobilienmarkt	2022		2023		2022		2023		Bemerkungen
	einfach	Prognose	mittel	Prognose	gut	Prognose	sehr gut	Prognose	
Baugrundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser			390,00	460,00 ↗	550,00	620,00 ↗	750,00	900,00 ↗	Preis pro Quadratmeter
Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser			500,00	550,00 ↗	680,00	850,00 ↗	940,00	1100,00 ↗	
Baugrundstücke Gewerbe	130,00	140,00 ↗	150,00	170,00 ↗	160,00	175,00 ↗	300,00	325,00 ↗	
Reihenhäuser			315.000	360.000 ↗	350.000	410.000 ↗			Preis in Euro
Doppelhaushälften			380.000	430.000 →	480.000	550.000 →	580.000	620.000 ↗	
Freistehende Eigenheime			480.000	550.000 ↗	610.000	690.000 ↗	960.000	1.100.000 ↗	
Renditeobjekte	16,50	16,50 ↘	20,00	18,00 →	25,00	20,00 ↘	30,00	23,00 →	Vielfaches der Netto-Jahreskaltmiete
Eigentumswohnungen	1.000	1.350 ↗	1.950	2.200 ↗	2.650	2.900 ↗	3.800	4.300 →	Preis pro Quadratmeter
Eigentumswohnungen Neubau					4.450	5.500 →	4.900	6.000 →	
Wohnungsmieten Bestand	6,20	7,00 ↗	8,50	9,50 ↗	9,50	11,00 ↗	11,00	13,00 ↗	Mietzins pro Quadratmeter bezogen auf 3 Zimmer (70qm)
Wohnungsmieten Neubau			9,80	11,50 ↗	11,00	13,00 ↗	12,50	14,50 ↗	
Büromieten	4,50	5,00 ↗	7,50	8,00 →	13,00	13,00 →			Mietzins pro Quadratmeter
Ladenmieten	1a Lage				1b Lage				Mietzins pro Quadratmeter
Ladengröße	bis 60 qm		ab 100 qm		bis 60 qm		ab 100 qm		
Mietzins	33,00	28,00 →	33,00	28,00 →	18,00	15,00 →	18,00	15,00 →	

Erläuterungen

In dieser [Marktübersicht](#) wird die [Entwicklung des Immobilienmarktes in Neuss reflektiert](#).

Aktuelle Marktpreise im Jahr 2022 bilden die Grundlage für den Immobilien-Preisspiegel und werden gleichzeitig mit einer **Prognose für 2023** angegeben. Alle Verkaufspreise für Wohnimmobilien, das heißt für selbst genutzte Häuser und Eigentumswohnungen sowie alle Mieten beziehen sich auf bezugsfreie Immobilien. Die Objekte sollen sich in einem zeitgemäßen Zustand ohne Reparaturstau befinden.

Es handelt sich um „**Schwerpunktpreise**“ und nicht um Preisspannen. Der „Schwerpunktpreis“ stellt nicht das rechnerische Mittel der Preisspanne dar.

Er ist ein Wert, zu dem die Berichterstatter die meisten Abschlüsse festgestellt haben oder für 2023 erwarten.

Die Erhebung der **Wohnraummieten** zeigt die jeweils am Ort erzielten Nettokaltmieten bei Neuvermietung in 2022 und die sich daraus ergebenden Prognosen für den Schwerpunktpreis auf.

Bei Büromieten bezieht sich die Einteilung (einfach/normal/gut) auf die Qualität und den Ausstattungsstandard. Bei „gut“ wird ein **neubauüblicher Standard** unterstellt.

Die **Lage der Immobilie** ist das wichtigste Qualitätskriterium, das über den aktuellen Preis und die künftige Wertentwicklung entscheidet. **Je besser die Lage, desto wertbeständiger die Immobilie**, somit umso teurer.

Der **Wohnwert** setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: **Lage und Qualität**. Nach diesem Wohnwert werden die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen und Wohnungsmieten erfasst. Hinzu kommen Indikatoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Stadt Neuss ergeben (z.B. am Ort besonders geschätzte Wohnlagen).

Im Bereich **Gewerbegrundstücke** sind bei sehr guter Lage **Grundstücke mit tertiärer Nutzung** (Dienstleistung, Handel, Büro) und Gewerbehöfe gemeint, im Gegensatz zu Gewerbegrundstücken mit klassischer Gewerbe- und Industrienutzung. **Verkaufspreise von Renditeobjekten/ Zinshäusern** werden durch einen **Multiplikator**, der sogenannten **Maklerformel** ausgedrückt. **Die Jahresnettokaltmiete** wird mit diesem Multiplikator ins Verhältnis zur Immobilie gebracht. Voraussetzung hierfür ist, dass sich die Objekte in einem zeitgemäßen Zustand ohne Reparaturstau befinden und keine Leerstände haben sowie keinen gewerblichen Anteil über 20% aufweisen.

Die Wohnlagen

Die **Lage** einer Immobilie hat einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Preisniveau. Gängige Faktoren zur Beurteilung der Lage sind die Infrastruktur (Schulen, Verkehrsanbindung, Parks, Einkaufsmöglichkeiten), die Bevölkerungsstruktur (durchschnittliches Alter, Sozialstruktur, Kriminalität) und das allgemeine Image eines Bezirks oder Viertels.

Einfache Wohnlage (einfach)

Bei Häusern mit einer Wohnfläche bis ca. 100 qm

Eine Wohnlage gilt als einfach, wenn die Wohnumgebung von stark verdichteter Bebauung, wenig oder gar keinen Grünflächen und anderen Emissionen definiert wird. Ungepflegte Straßenszenarien und Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe sind Merkmale einer einfachen Wohnlage.

Mittlere Wohnlage (mittel)

Mittlerer Wohnwert eines Hauses, ausgeglichene Struktur und bei Häusern mit einer Mindestwohnfläche von ca. 125 qm

Die normale Lage kennzeichnen typische Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes mit mittlerem Wohnwert und ausgeglichener Struktur. Ein Bewertungskriterium ist eine sehr dichte Bebauung mit gutem Gebäudezustand. Auch hier ist der Mangel an Frei- sowie Grünflächen ein ausschlaggebender Marker. In Wohngebieten mit hauptsächlich offener Bauweise hingegen gelten ein normaler Verkehrsanschluss und durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten als ausschlaggebend. Diese muss hier jedoch frei von Beeinträchtigungen durch Gewerbe und Industrie sein.

Gute Wohnlage (gut)

Jedoch keine Prestige-Wohngegend, bei Häusern mit Wohnflächen ab ca. 150 qm, bei Wohnungen mit Wohnflächen ab ca. 70 qm

Eine gute Wohnlage zeichnet sich durch das Vorhandensein von Grün- und Freiflächen sowie ein gepflegtes Straßenszenario in einem reinen Wohngebiet ohne Lärmbelastung aus. Auch ein guter Gebäudezustand, ein gutes Image der Lage und ein sehr guter Verkehrsanschluss sind als Merkmale der guten Wohnlage zu nennen. In Wohngebieten mit offener Bauweise muss die gute Lage über starke Durchgrünung, ein gutes Image des Wohngebietes und normale Verkehrsanbindung verfügen. Letztlich sind hier auch ein gepflegtes Wohnumfeld sowie ein guter Gebäudezustand von essentieller Bedeutung.

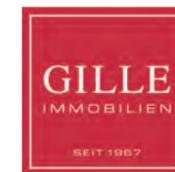
Sehr gute Wohnlage (sehr gut)

Sehr guter Wohnwert, oft Prestige-Wohngegend, Häuser mit einer erstklassigen Ausstattung und Bausubstanz sowie einer Mindest-Wohnfläche von ca. 200 qm, bei Wohnungen ab ca. 100 qm Wohnfläche

Eine Wohnlage wird als sehr gut bezeichnet, deren Umgebungsbebauung in einem reinen Wohngebiet auf einen gehobenen Lebensstandard schließen lässt. Diese Lage zeichnet sich durch das großzügige Vorhandensein von Grün- und Freiflächen und ein sehr gepflegtes Straßenszenario aus. Ein hervorragender Gebäudezustand, ein ausgezeichnetes Image der Lage und ein sehr guter Verkehrsanschluss sind als Merkmale der sehr guten Wohnlage zu nennen.

Kontaktieren Sie einen Makler Ihrer Wahl und profitieren Sie von allen!

Gerne unterstützen wir Sie beim Verkauf oder der Vermietung Ihrer Immobilie.



Alle Angebote finden Sie unter:
neusser-immobilien-boerse.de





Marktübersicht 2023

Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rhein-Kreis Neuss

Herausgeber: Neusser Immobilienbörse GbR, ein Verbund regional tätiger Makler und Verwalter



Peter Busch Immobilien GmbH

Alexander Busch

Neustraße 23
41460 Neuss
T 02131-13 99 13
info@peter-busch-immobilien.de
peter-busch-immobilien.de

Gille Immobilien e.K.

Carsten Gille

Erftrstraße 60
41460 Neuss
T 02131-70 99 0
info@gille-immobilien.de
gille-immobilien.de

Kemper Immobilien

Heiko Kemper

Gartenstraße 22
41460 Neuss
T 02131-66 22 553
info@kemper-immobilien.de
kemper-immobilien.de

Matheisen & Matheisen Immobilien GmbH

Jeannette Matheisen

Hochstraße 16 / Beratung: Friedrichstraße 1
41460 Neuss
T 02131-133 400
info@matheisen-immobilien.de
matheisen-immobilien.de

Schroter Immobilien GmbH

Jörg Schroter

Bergheimer Straße 489
41466 Neuss
T 02131-46 09 46
info@schroter-immobilien.de
schroter-immobilien.de

Steinfort Immobilien

Jochen Steinfort

Büttger Straße 31
41460 Neuss
T 02131-606 94 33
info@steinfort-immobilien.de
steinfort-immobilien.de