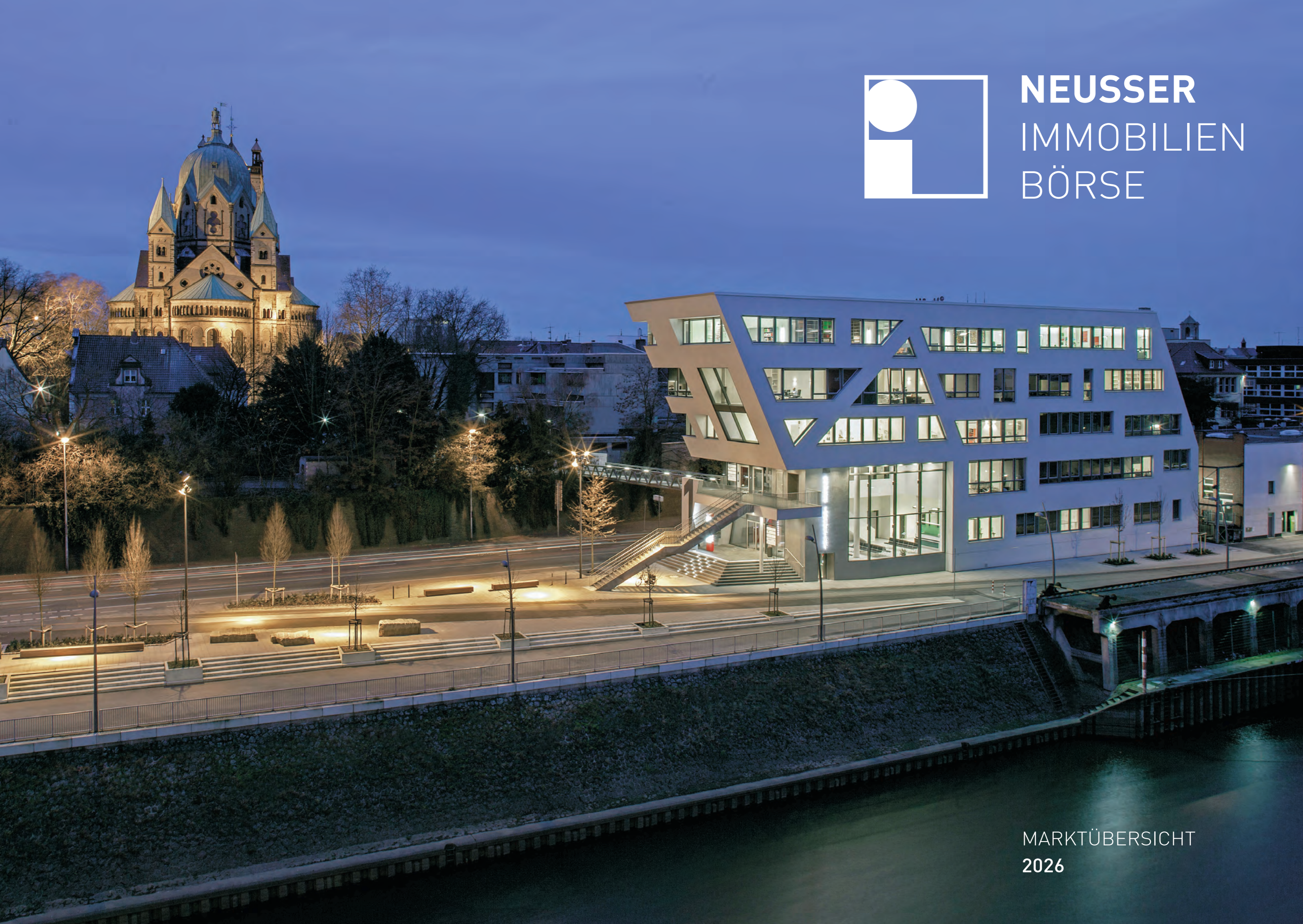


NEUSSER
IMMOBILIEN
BÖRSE



MARKTÜBERSICHT
2026



Immobilienmarkt Neuss 2026 – Stabilität in bewegten Zeiten.

Seit 1992 steht die **Neusser Immobilienbörse (NIB)** für **Kompetenz, Transparenz und regionale Marktkenntnis**. Auch in einem herausfordernden Marktumfeld bleibt sie eine **verlässliche Anlaufstelle für Eigentümer, Käufer und Investoren**.



Gemeinschaft mit Qualität.

Die Neusser Immobilienbörse ist ein Zusammenschluss erfahrener Immobilienunternehmen, die sich zu klaren **Qualitätsstandards verpflichten**. Regelmäßiger Austausch, **gemeinsame Vermarktungsstrategien** und ein **starkes regionales Netzwerk** sorgen dafür, dass Immobilien **professionell bewertet, zielgerichtet vermarktet und erfolgreich vermittelt werden**. Für die Mitglieder der NIB stehen Begriffe wie **Seriosität, Fairness und Kompetenz an oberster Stelle** und gelten als selbstverständliche Grundlage ihres Handelns.

Für Verkäufer und Vermieter konnte ein großer Interessenten-Pool für Suchende mit entsprechend **besseren Verkaufs- und Vermietungschancen** geschaffen werden (www.neusser-immobilien-boerse.de).

Kundinnen und Kunden profitieren von:

- fundierter Marktkenntnis
- realistischer Preisermittlung
- geprüfter Beratungsqualität
- hoher Transparenz im gesamten Verkaufsprozess

Bedingt durch die oben genannten Werte hat sich die **Neusser Immobilienbörse zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Neusser Immobilienmarktes** entwickelt. Wegen der veränderten Marktsituation ist es heute wichtiger denn je als einen Makler als Berater heranzuziehen, der den örtlichen Markt kennt und die Veränderungen durch seine Kompetenz einschätzen kann – **wir stehen gerne hierfür bereit!**

Marktgeschehen – Neue Realität, neue Chancen.

Nach den außergewöhnlich dynamischen Jahren hat sich der Immobilienmarkt spürbar verändert. Gestiegene Zinsen, erhöhte Baukosten und strengere energetische Anforderungen haben das Marktgeschehen neu justiert. Ein Großteil der Neusser Immobilien weist eine Energieeffizienzklasse von „D“ oder schlechter auf, dadurch werden Käufer sensibilisiert.

Was bedeutet das konkret?

- Die Nachfrage ist selektiver geworden
- Käufer prüfen genauer und kalkulieren konservativer
- Die Vermarktungszeiten haben sich verlängert
- Realistische Angebotspreise sind entscheidender denn je

Dennoch bleibt festzuhalten: Gut positionierte und marktgerecht bewertete **Immobilien finden weiterhin ihre Käufer**. Es lohnt sich daher für Verkäufer und Vermieter stetig in die eigene Immobilie zu investieren.

Energieeffizienz rückt immer mehr in den Fokus.

Ein weiterhin zentrales Thema ist die energetische Qualität von Gebäuden. Hohe Energiekosten und gesetzliche Vorgaben beeinflussen Kaufentscheidungen zunehmend.

Immobilien mit:

- moderner Heiztechnik
- guter Dämmung
- zeitgemäßer Energieklasse

erzielen bessere Marktchancen und stabilere Preise. Sanierungsbedürftige Objekte sind zwar weiterhin gefragt – jedoch stärker preisorientiert und häufig mit klarem Investitionsplan. Kreditinstitute legen bei der Bewertung von Immobilien zunehmend größeren Wert auf deren energetischen Zustand bzw. Qualität.

Die angenommenen erforderlichen Sanierungsaufwendungen werden bei der Ermittlung der Finanzierungskonditionen entsprechend berücksichtigt.

Bauwirtschaft unter Druck.

Die Bauwirtschaft spürt die Zurückhaltung deutlich. Projektentwicklungen werden verschoben oder neu kalkuliert, Neubauprojekte sind seltener geworden. Nach Angaben des ifo-Geschäftsklimaindex hat sich die Lage im Wohnungsbau nur minimal gebessert, nachdem sich im letzten Jahr seit Start der Erhebung der Wert auf einem historischen Tiefpunkt eingependelt hatte. Gleichzeitig entsteht dadurch mittel- bis langfristig ein Angebotsengpass – insbesondere im Wohnungsneubau. Perspektivisch kann dies stabilisierend auf Preise wirken.

Ausblick 2026

Für 2026 zeichnet sich eine Phase der leichten Erholung ab bzw. gibt es sogar einen leichten Anstieg der Kaufpreise. Die Märkte passen sich an das bestehende Zinsniveau an, Kaufentscheidungen werden wieder planbarer.

Erwartet wird:

- eine weitere Belebung der Nachfrage
- mehr Preisrealismus auf Verkäuferseite
- eine Rückkehr zu nachhaltigem Marktwachstum

Die **Neusser Immobilienbörse bleibt dabei verlässlicher Partner** für fundierte Beratung, professionelle Vermarktung und sichere Immobilienentscheidungen.

Preisspiegel 2026 für den Neusser Immobilienmarkt	2025 einfach	2026 Prognose	2025 mittel	2026 Prognose	2025 gut	2026 Prognose	2025 sehr gut	2026 Prognose	Bemerkungen
Baugrundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser			420,00	430,00 →	580,00	600,00 ↗	850,00	880,00 ↗	Preis pro Quadratmeter in Euro
Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser			500,00	510,00 ↗	790,00	810,00 ↗	1.000,00	1.030,00 ↗	
Baugrundstücke Gewerbe	140,00	140,00 →	170,00	170,00 →	175,00	175,00 →	325,00	325,00 →	
Reihenhäuser*			360.000,00	380.000,00 ↗	420.000,00	440.000,00 ↗			Preis in Euro
Doppelhaushälften*			430.000,00	440.000,00 ↗	550.000,00	550.000,00 →	620.000,00	630.000,00 ↗	
Freistehende Eigenheime*			530.000,00	530.000,00 →	670.000,00	670.000,00 →	1.000.000,00	1.100.000,00 ↗	
Renditeobjekte	13,50	13,50 →	16,00	16,00 →	18,00	18,00 →	22,00	22,00 →	Vielfaches der Netto-Jahreskaltmiete
Eigentumswohnungen	1.200,00	1.350,00 ↗	2.100,00	2.300,00 ↗	3.000,00	3.100,00 ↗	4.300,00	4.400,00 ↗	Preis pro Quadratmeter in Euro
Eigentumswohnungen Neubau					5.500,00	5.500,00 →	5.800,00	5.900,00 ↗	
Wohnungsmieten Bestand	8,00	8,00 →	9,80	10,50 ↗	12,00	13,00 ↗	13,50	14,50 ↗	Mietzins pro Quadratmeter in Euro bezogen auf 3 Zimmer (70qm)
Wohnungsmieten Neubau			12,50	13,50 ↗	13,50	15,00 ↗	15,00	16,50 ↗	
Büromieten	4,50	5,00 →	7,50	8,00 →	11,50	12,00 →			Mietzins pro Quadratmeter in Euro
Ladenmieten	1B-Lage				1A-Lage				Mietzins pro Quadratmeter in Euro
Ladengröße	bis 60 qm		ab 100 qm		bis 60 qm		ab 100 qm		
Mietzins	15,00	15,00 →	13,50	13,50 →	25,00	25,00 →	22,00	22,00 →	

* Energie-Standard C, ansonsten mit Abschlägen verbunden. Bäder nicht älter als 15 Jahre.

Erläuterungen

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

Aktuelle Marktpreise im Jahr 2025 bilden die Grundlage für den Immobilien-Preisspiegel und werden gleichzeitig mit einer **Prognose für 2026** 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 2026 erwarten.

Die Erhebung der **Wohnraummiets** zeigt die jeweils am Ort erzielten Nettokaltmieten bei Neuvermietung in 2025 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. Die Energieeffizienz gewinnt jedoch zunehmend an Bedeutung, sodass die Lage kein alleiniges Alleinstellungsmerkmal mehr darstellt.

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 Straßenschilder 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 Straßenbild in einem reinen Wohngebiet ohne Lärmbelästigung 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 Straßenbild 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:
www.neusser-immobilien-boerse.de





Marktübersicht 2026

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



Matheisen & Matheisen Immobilien GmbH

Jeannette Matheisen

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



Gille Immobilien e.K.

Carsten Gille

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



Schroter Immobilien GmbH

Jörg Schroter

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



Kemper Immobilien

Heiko Kemper

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



Steinfort Immobilien

Jochen Steinfort

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