



Marktinformationen
Neuss 2010/2011



ENGEL & VÖLKERS

Der Standort

Der Rhein-Kreis-Neuss gehört mit rund 450.000 Einwohnern zu den größten Kreisen Deutschlands und ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte, der mit seinen Städten Neuss, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich, Dormagen und Grevenbroich und den Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen zu den Top-Adressen in Deutschland zählt. Eine rasche und bequeme Verbindung in die umliegenden Großstädte der Rheinschiene, Düsseldorf und Köln, aber auch in das Ruhrgebiet und in die Niederlande wird durch eine hervorragende Erreichbarkeit mit dichtem Autobahn- und Schienennetz und dem ÖPNV gewährleistet. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln sind nur wenige Kilometer entfernt. Im jüngsten Städte- und Kreisvergleich zur Wirtschaftskraft belegte der Rhein-Kreis-Neuss den 1. Platz. Auch in Bezug auf die Kaufkraft liegt der Rhein-Kreis auf den vordersten Rängen. Mit über 50% verzeichnet die Wirtschaft die höchste Exportquote der Region. Der Wirtschaftsstandort mit seinen rund 28.000 Unternehmen und seine konsequente Wirtschaftsförderung im Sinne von Beschäftigungsförderung führen zu einer niedrigen Arbeitslosenquote und einem hohen Maß an Arbeitskräftepotenzial, so dass eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht. Ein internationales Netzwerk der aktiven Gemeinden mit guten Beziehungen in die USA, nach Lateinamerika, China, Japan, Russland, Portugal, Polen, England und in die Niederlande führt zu Nachfragen nach geeigneten Standorten und zu neuen Ansiedlungen in den Städten und Gemeinden des Kreises. Auch dadurch besteht eine kontinuierlich gute Nachfrage nach Wohnimmobilien in der gesamten Region.

Die Marktentwicklung

Die positiven Standortbedingungen und die gute wirtschaftliche Entwicklung wirken sich entsprechend positiv auf den Wohnimmobilienmarkt des Rhein-Kreises-Neuss aus. Auch die vielen „weichen Faktoren“ mit einer reichen Kulturlandschaft und hoher Lebensqualität tragen zur Stärkung des Immobilienmarktes bei.

Die attraktiven Standortbedingungen und ein hohes Wohnniveau in den bevorzugten Wohnlagen der Städte Neuss und Grevenbroich befördern den Trend zur Rückwanderung älterer Menschen in den urbanen Raum wegen besserer Versorgungsqualität, mehr Kultur und verkehrsnaher Anbindung. Gefragt sind deshalb hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen in allen Größen, die das großzügige Einfamilienhaus ersetzen. Gleichzeitig besteht bei jungen

Berufsanfängern und Familien mit Kindern eine zunehmende Nachfrage nach Stadthäusern, Einfamilienhäusern und Mehrgenerationenhäusern in den bevorzugten Stadtlagen und in den stadtnahen Randlagen. Die wachsende Nachfrage und die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen insgesamt zu einer Stabilisierung der Immobilienpreise. Besonders nachgefragt sind Neubauten. Eine Immobilie aus „zweiter Hand“ ist selbst nach notwendigen Renovierungsmaßnahmen durchschnittlich um ein Fünftel günstiger als ein Neubau.

Vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise ist für die kommende Zeit eine geringfügige Wertsteigerung im Immobiliensektor prognostiziert. Das niedrige Zinsniveau und die generelle Wertstabilität von Immobilien führen zu einer positiven Bewegung auf der Käuferseite.

Die begehrtesten Wohnlagen

Zu den bevorzugten Wohnlagen des Rhein-Kreises-Neuss zählen unverändert die Bereiche um die Neusser Innenstadt, im Besonderen die Straßen am Stadtgarten, das Lukas- oder Stadionviertel und das Dichterviertel. Diese Lagen bieten mit den höchsten Wohn- und Lebensstandard. Auch die Villenviertel in Selikum und Gnadental, sowie die direkten Rheinlagen in Grimlinghausen und Uedesheim liegen immer noch im Trend und sprechen gerade die Interessenten an, die im Großraum der Metropolen Düsseldorf und Köln arbeiten und ein ruhiges, grünes Wohnumfeld bevorzugen.

Ausblick

Der gesamte Rhein-Kreis-Neuss wird aufgrund seiner Lage zwischen den umliegenden Großstädten auch langfristig ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleiben. Zusätzlich erleben die vielen Naherholungs- und Freizeitangebote der Region auch weiterhin den Wohnimmobilienmarkt; das gilt besonders für die bevorzugten Lagen. Anbieter von Immobilien müssen sich gleichwohl auf ein kritisches Käuferverhalten einrichten. Gefragt sind Qualität und gute Bausubstanz. Die Interessenten achten sehr auf ein optimales Preis/Leistungsverhältnis und richten ihr besonderes Augenmerk zunehmend auch auf die Energieeffizienz der angebotenen Immobilien. Objekte älterer Baujahre, die technisch und optisch nicht mehr auf der Höhe der Zeit sind, lassen sich selbst in bevorzugten Lagen nur zum absolut marktorientierten Preis verkaufen.

Preistabelle		
Standort/Lage	Villen/Einfamilienhäuser in Euro	Eigentumswgh. in Euro/m ²
Sehr gute Lage	500.000,- bis 1,3 Mio.	2.300,- bis 3.000,-
Gute Lage	300.000,- bis 500.000,-	1.600,- bis 2.500,-
Mittlere Lage	200.000,- bis 350.000,-	1.000,- bis 1.500,-

IMPRESSUM EV Immobilien GmbH & Co. KG · Bergheimer Str. 496 · 41466 Neuss · Telefon +49-(0)2131-20 94 40
Telefax +49-(0)2131-209 44 29 · Neuss@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com · Neuss im September 2010

EV Immobilien GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers NRW GmbH
Bergheimer Str. 496 · 41466 Neuss
Telefon +49-(0)2131-20 94 40 · Neuss@engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS