

Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >**NEUSS.DE**

Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahr 2023¹

Zahl der genehmigten Wohneinheiten mit 290 deutlich niedriger als im Vorjahr (- 32,6 %)**Fertigstellungen mit 551 Wohneinheiten höher als im Vorjahr (+ 17,2 %)****Bauüberhang auf 897 Wohneinheiten gesunken (- 23,3 %)**

1. Vorbemerkungen

Zum 31.12.2023 hat eine Revision der Neusser Baustatistik stattgefunden, in der Verarbeitungs- und Übertragungsgenauigkeiten bereinigt wurden. Die rückwirkenden Änderungen führten im Jahresabschluss zu einer überhöhten Zahl an Fertigstellungen und erloschenen Baugenehmigungen und gleichzeitig zu einer deutlichen Verringerung des Bauüberhangs. Die Notwendigkeit der Revision ergab sich aus einem anstehenden Konzeptionswechsel.

2. Baugenehmigungen

Wohngebäude

Gemäß Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung wurden im Jahr 2023 in der Stadt Neuss 69 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt (- 26,6 % gegenüber 2022).

Ein- und Zweifamilienhäuser

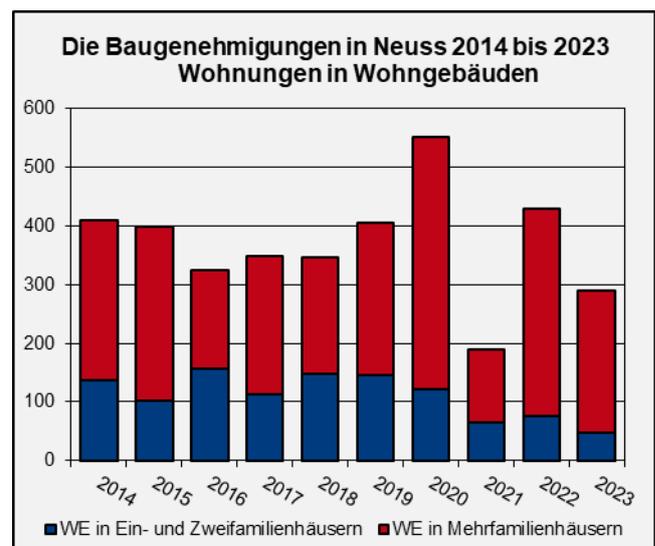
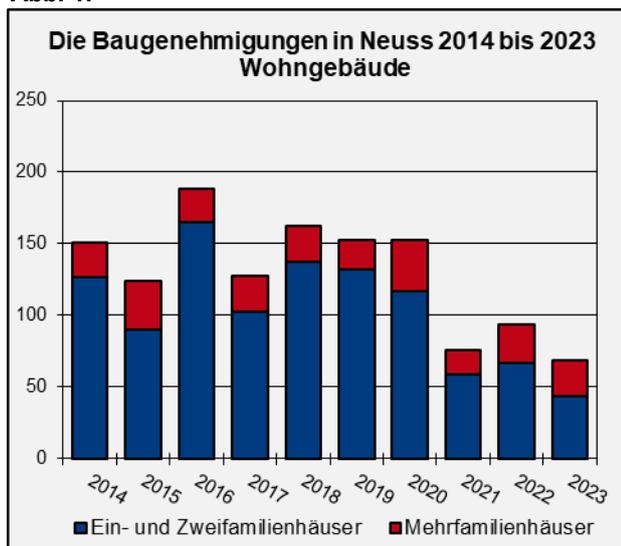
Darunter wurde der Bau von insgesamt 44 Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. Das entspricht einer Abnahme von - 34,3 % gegenüber dem Vorjahr (vgl. Abb. 1 und Tabelle 1).

Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau nahm im Jahr 2023 um - 7,4 % auf 25 Genehmigungen ab.

Wohnungen

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 290 Wohnungen genehmigt, davon 48 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 242 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die insgesamt genehmigte Wohnfläche betrug 26.576 m². Bei 40 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wurden im Berichtsjahr 18 weitere neue Wohnungen geplant.

Abb. 1:

¹ Eine Revision zum 31.12.2023 und damit verbundene Bereinigungen führten zu einer erhöhten Zahl an Fertigstellungen und erloschenen Baugenehmigungen sowie zu einer deutlichen Verringerung des Bauüberhangs.



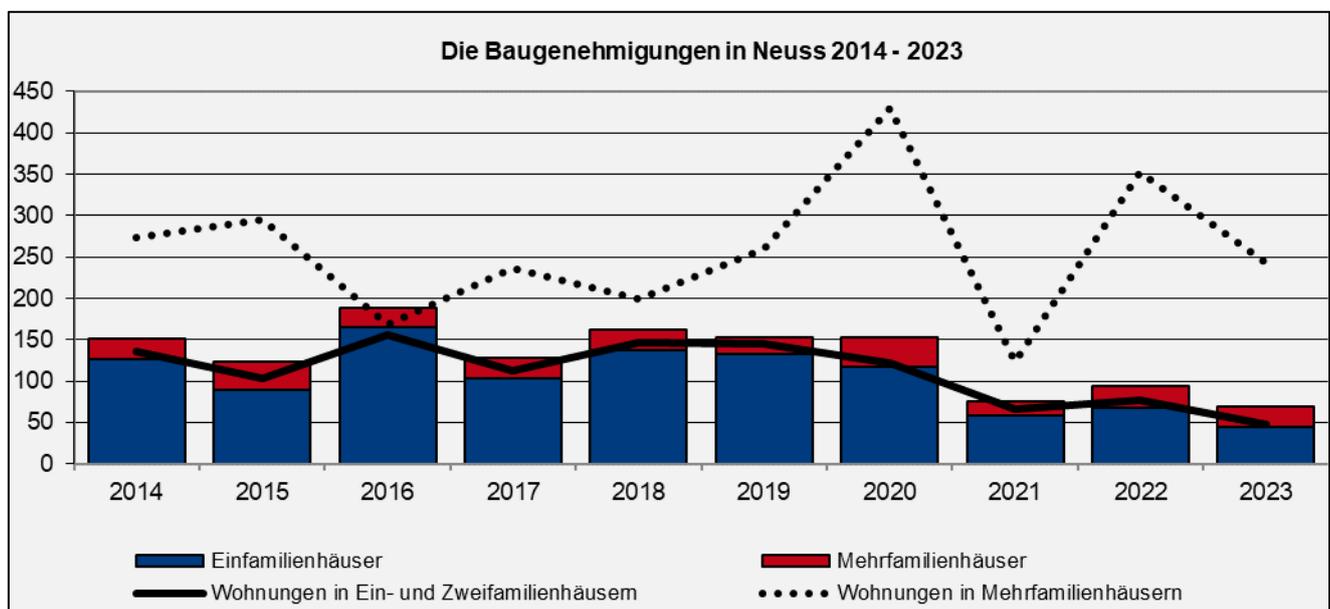
Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

Langzeitvergleich

Die Entwicklung der Baugenehmigungen der letzten 10 Jahren weist in Neuss starke Schwankungen auf. In den Jahren 2018 bis 2020 deutete sich zunächst eine Stabilisierung im Bereich von rund 150 Baugenehmigungen pro Jahr an. Der Einbruch der Genehmigungszahlen im Jahr 2021 ist in engem Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen zu sehen. Mit 94 Genehmigungen im Jahr 2022 war die Zahl der Genehmigungen zwar im Vergleich immer noch niedrig, die Zunahme von Genehmigungen im Geschosswohnungsbau zog jedoch eine deutliche Zunahme an genehmigten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern nach sich. Das Jahr 2023 war von multiplen Krisen und deren Folgen geprägt, die in der Bauwirtschaft deutliche Spuren hinterlassen und die Prognosen für die nahe Zukunft gedämpft haben. Mit 69 Baugenehmigungen wurde 2023 der niedrigste Wert an Genehmigungen der vergangenen 50 Jahre erreicht. Der Rückgang betrifft insbesondere die Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern.



2. Baufertigstellungen

Wohngebäude

Im Laufe des Jahres 2023 wurden in der Stadt Neuss 208 Wohngebäude fertiggestellt. Das waren + 135 Wohngebäude oder mehr als im Jahre 2022 (vgl. Abb. 2 und Tabelle 1). Die Zahl ist aufgrund einer Revision zum 31.12.2023 und der damit verbundenen Bereinigungen als überhöht einzustufen. Eine Missinterpretation ist zu vermeiden.

Ein- und Zweifamilienhäuser

In erster Linie ist die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern von den Bereinigungen betroffen. Dies spiegelt sich in 172 Fertigstellungen im Jahr 2023 wider. Räumliche Schwerpunkte der Fertigstellungen bildeten der statistische Bezirk Gnadental (Dunantstraße), der statistische Bezirk Vogelsang (Glabbacher Straße), die Baugebiete Blausteinsweg (statistischer Bezirk Holzheim), Nievenheimer Straße (statistischer Bezirk Norf), An der Villa Sophia (ebenfalls statistischer Bezirk Norf) und Bauvorhaben im statistischen Bezirk Rosellen.

Mehrfamilienhäuser

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus hat sich die Zahl der Fertigstellungen mit 36 Gebäuden (+ 6) erhöht, wobei Fertigstellungen im statistischen Bezirk Gnadental (Dunantstraße), im statistischen Bezirk Vogelsang (Glabbacher Straße), im statistischen Bezirk Holzheim (Hauptstraße, Virneburger Straße) und im Baugebiet Nievenheimer Straße (statistischer Bezirk Norf) die räumlichen Schwerpunkte bildeten.



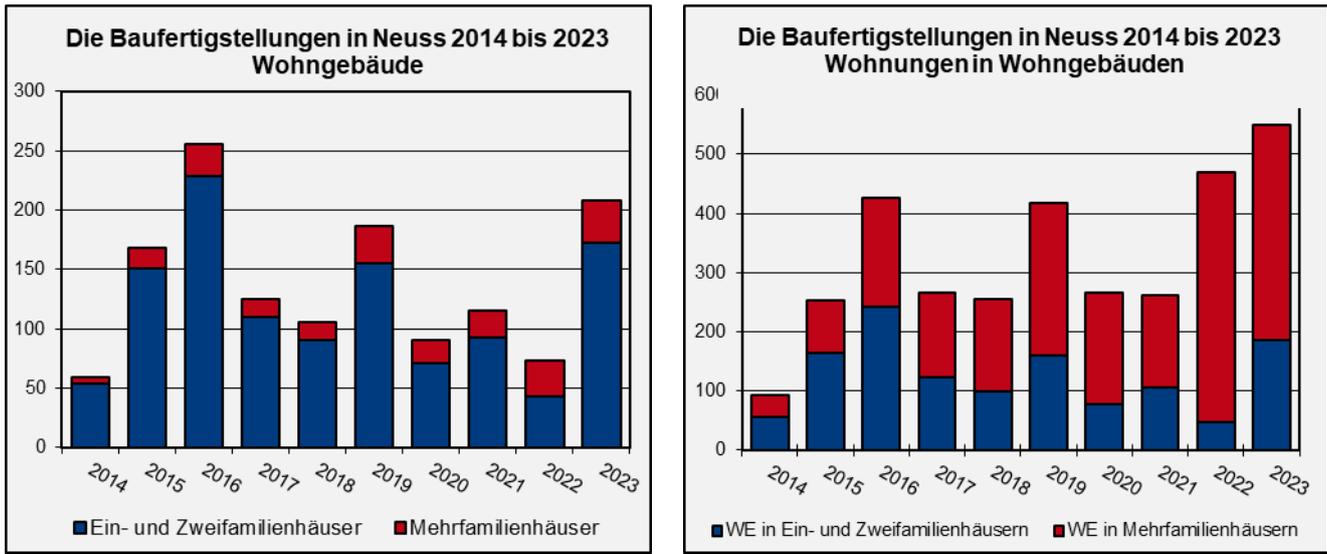
Nachrichten zur Statistik

Wohnungen, Räume und Wohnfläche

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 551 Wohnungen mit 2.298 Räumen fertiggestellt. Sie verteilen sich auf 172 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 185 Wohneinheiten und 934 Räumen sowie 36 Mehrfamilienhäuser mit 365 Wohnungen und 1.356 Räumen. Ferner wurden 39 Nichtwohngebäude fertiggestellt, eines davon mit einer Wohneinheit. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 58.111 m².

Durch 51 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wurden 32 zusätzliche Wohnungen geschaffen.

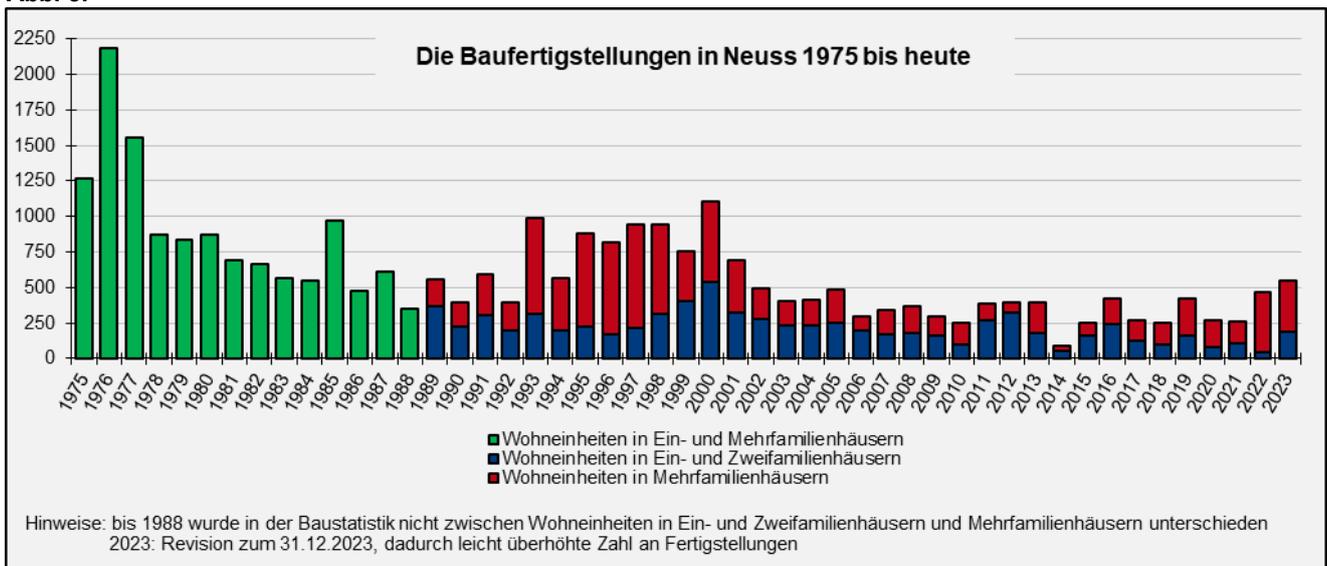
Abb. 2



Langzeitvergleich

In den Jahren 1993 bis 2001 wurde die Mehrzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Anschließend überwogen bis 2007 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Von 2008 bis 2013 war keine eindeutige Tendenz feststellbar. 2014 bis 2016 wurden wiederum vermehrt Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Seit 2017 liegt die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wieder über der von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abb. 3:



Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

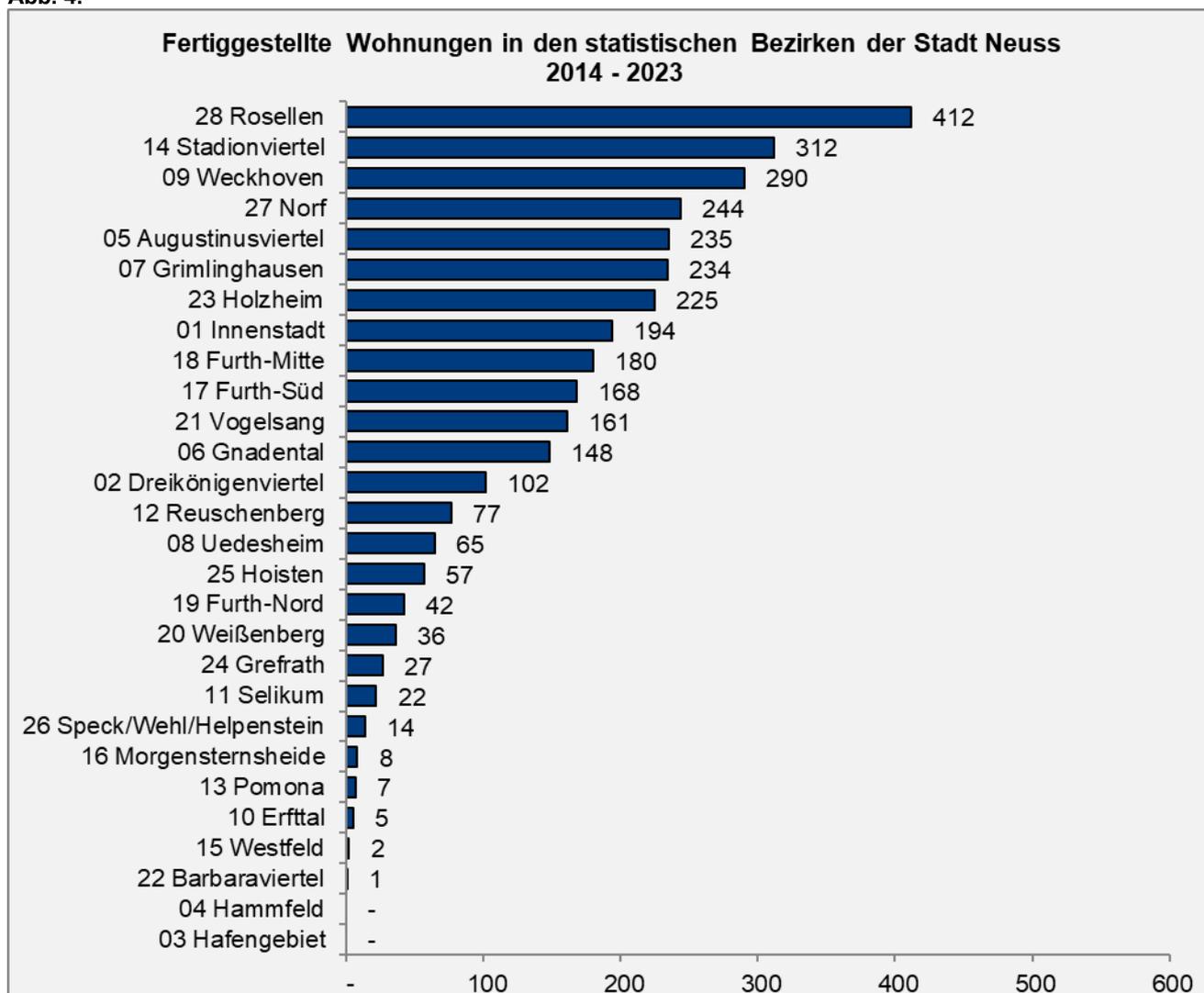
NEUSS.DE

3. Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Abbildung 4 zeigt deutlich, dass der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren mit 412 fertiggestellten Wohneinheiten im statistischen Bezirk Rosellen lag, gefolgt vom Stadionviertel mit 312 Wohneinheiten. Mit einem Abstand folgen Weckhoven (290), Norf (244), das Augustinusviertel (235), Grimlinghausen (234) und Holzheim (225).

Die niedrigste Bautätigkeit in den vergangenen 10 Jahren gab es im Barbaraviertel (1), im statistischen Bezirk Westfeld (2) und in Erfttal (5). In den statistischen Bezirken Hammfeld und Hafengebiet fand keine Wohnungsbautätigkeit statt.

Abb. 4:



4. Bauabgänge (Abbrüche)

Im Jahre 2023 waren über das gesamte Stadtgebiet verteilt insgesamt 7 Wohnungsabgänge aus Wohn- und Nichtwohngebäuden zu verzeichnen. Nach der letzten Änderung der Landesbauordnung im Jahr 2018 ist die Beseitigung von bestimmten Gebäuden und Anlagen für Auskunftspflichtige verfahrensfrei. Es werden zwar alle Abgänge aus dem Gebäude- und Wohnungsbestand, für die eine Abrissgenehmigung erforderlich ist oder eine sonstige Meldepflicht besteht, erfasst, es ist aber davon auszugehen, dass einige Wohnungsabgänge statistisch nicht erfasst werden.



Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

5. Baubestand

Der Baubestand stieg zum Jahresende 2023 um + 0,7 % auf 31.113 Wohngebäude und 77.526 Wohnungen (+ 0,7 %) in Wohn- und Nichtwohngebäuden (vgl. Tabelle 1).

6. Bauüberhang

Mit dem Begriff „Bauüberhang“ wird die Anzahl der genehmigten (gegebenenfalls um die Zahl der erloschenen Genehmigungen verminderten), aber noch nicht fertiggestellten Wohngebäude und Wohnungen zu einem bestimmten Stichtag - in der Regel dem Jahresende - bezeichnet. Mittelfristig betrachtet bedeutet ein hoher Bauüberhang in der Regel hohe Fertigstellungszahlen in der näheren Zukunft.

Aufgrund der Baustatistik-Revision zum 31.12.2023 und der damit verbundenen Bereinigungen ist die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen, ebenso wie die Zahl der Fertigstellungen, als leicht überhöht einzustufen. Daraus resultiert, dass sich der Bauüberhang zum 31.12.2023 auf 182 Gebäude verringert hat (- 44,7 %). Bezogen auf die Wohneinheiten verringerte sich der Bauüberhang auf 897 Wohneinheiten (- 23,3 %).

Tabelle 1: Bestandszahlen zum Bau- und Wohnungswesen in der Stadt Neuss												Veränderung
	Jahr 2013	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023*	2023 zu 2022 in %
Baugenehmigungen												
Wohngebäude	216	151	124	188	128	162	153	153	76	94	69	- 26,6
davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	197	127	90	165	103	137	132	117	59	67	44	- 34,3
Mehrfamilienhäuser	19	24	34	23	25	25	21	36	17	27	25	- 7,4
Wohnungen in EFH und MFH	328	409	398	325	349	346	405	552	189	430	290	- 32,6
Nichtwohngebäude	25	13	32	30	16	34	14	11	20	21	18	- 14,3
darin Wohnungen	4	-	1	1	-	-	-	1	1	-	-	-
Wohnungen insgesamt	332	409	399	326	349	346	405	553	190	430	290	- 32,6
Wohnräume insgesamt	1 669	1 918	1 427	1 516	1 138	1 261	1 367	1 818	712	1 302	974	- 25,2
Wohnfläche in m ² insges.	47 081	45 790	37 722	41 725	35 432	35 340	39 735	46 945	20 515	38 933	26 576	- 31,7
Baufertigstellungen												
Wohngebäude	203	59	168	256	125	106	186	90	115	73	208	+ 184,9
davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	176	54	151	229	110	90	155	71	93	43	172	+ 300,0
Mehrfamilienhäuser	27	5	17	27	15	16	31	19	22	30	36	+ 20,0
Wohnungen in EFH und MFH	395	93	252	426	265	255	418	266	261	470	550	+ 17,0
Nichtwohngebäude	20	10	20	66	15	19	14	18	8	13	39	+ 200,0
darin Wohnungen	2	-	-	8	2	-	-	1	-	-	1	+ 100,0
Wohnungen insgesamt	397	93	252	434	267	255	418	267	261	470	551	+ 17,2
Wohnräume insgesamt	1 798	476	1 297	2 075	1 121	980	1 511	915	1 005	1 121	2 298	+ 105,0
Wohnfläche in m ² insges.	46 868	12 187	34 701	58 332	30 849	29 233	44 087	24 767	30 509	30 289	58 254	+ 92,3
Baubgänge												
Wohngebäude	23	19	25	21	33	25	13	7	10	28	5	- 82,1
darin Wohnungen	174	45	30	58	63	33	58	20	13	71	6	- 91,5
Nichtwohngebäude	17	10	13	19	19	11	6	5	15	4	15	+ 275,0
darin Wohnungen	2	2	2	2	1	1	-	3	-	-	1	+ 100,0
Wohnungen insgesamt	176	47	32	60	64	34	58	23	13	71	7	- 90,1
Baubestand 1)												
Wohngebäude	29 913	29 953	30 096	30 331	30 423	30 504	30 677	30 760	30 865	30 910	31 113	+ 0,7
Wohnungen	74 667	74 713	74 933	75 307	75 510	75 731	76 091	76 335	76 583	76 982	77 526	+ 0,7
Bauüberhang 2)												
Wohngebäude	335	424	380	305	301	344	308	352	309	329	182	- 44,7
Wohnungen	577	885	1 032	896	969	1 040	1 024	1 291	1 216	1 169	897	- 23,3
Einwohner*innen 3)	155 568	156 268	159 672	158 411	159 122	159 708	159 802	159 401	159 190	160 967	162 033	+ 0,7

Quelle: Eigene Baustatistik

Tabelle: Amt für Wirtschaftsförderung - Statistikstelle -

Erläuterungen:

1) Fortschreibung auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987

2) Anzahl der genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohngebäude u. Wohnungen zum Jahresende (unter Berücksichtigung von erloschenen Baugenehmigungen)

3) Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung lt. Melderegister zum 31.12. des Jahres

- Zahlenwert genau null

* aufgrund einer Revision zum 31.12.2023 und der damit verbundenen Bereinigungen erhöhte Zahl an Fertigstellungen und erloschenen Baugenehmigungen sowie deutliche Verringerung des Bauüberhangs.

