

Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahr 2019

Zahl der genehmigten Wohneinheiten mit 405 höher als im Vorjahr (+ 17,1 %)

Fertigstellungen mit 418 Wohneinheiten deutlich höher als 2018 (+ 63,9 %)

Bauüberhang auf 1.024 Wohneinheiten gesunken (- 1,5 %)

1. Baugenehmigungen

Wohngebäude

Die Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung ergab, dass im Jahre 2019 in Neuss 153 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt worden sind. Das entspricht einer Abnahme von - 5,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Laufe des Jahres 2019 wurden insgesamt 132 Genehmigungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern erteilt. Das entspricht einer Abnahme von - 3,6 % gegenüber dem Vorjahr (vgl. Abb. 1 und Tabelle 1).

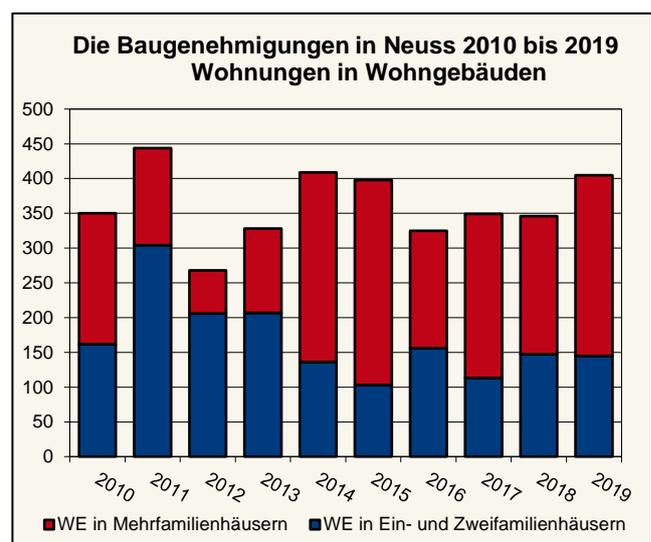
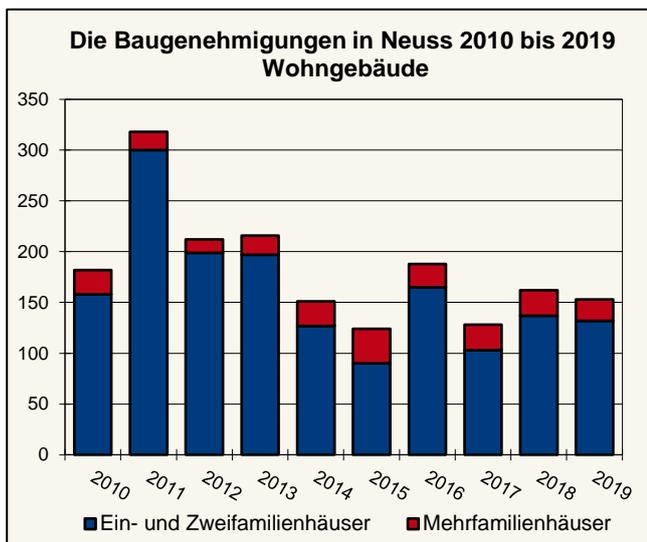
Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau nahm im Jahr 2019 um - 4 auf 21 Genehmigungen ab (- 16,0 %).

Wohnungen

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 405 Wohnungen genehmigt, davon 145 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 260 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die insgesamt genehmigte Wohnfläche betrug 39.735 m². Bei 70 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wurden im Berichtsjahr weitere 110 neue Wohnungen geplant.

Abb. 1:



Langzeitvergleich

Betrachtet man die Entwicklung der Baugenehmigungen der letzten 10 Jahre, so zeigen sich starke Schwankungen der Genehmigungszahlen in Neuss. Im Jahr 2015 wurde der niedrigste Wert seit mehr als 40 Jahren erreicht. Der Wert für das Jahr 2019 liegt mit 153 Baugenehmigungen leicht über dem Mittelwert der vergangenen 5 Jahre (2014-2018: Mittelwert 150,6).

Im Jahr 2019 war bei den Genehmigungen ein deutlicher Anstieg der Anzahl an Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu beobachten (+ 30,6 %), der sich räumlich vor allem auf die statistischen Bezirke 27-Norf, 18-Furth-Mitte und 23-Holzheim konzentrierte.

2. Baufertigstellungen

Wohngebäude

Wie die Auswertung der Bautätigkeit weiterhin ergab, sind im Laufe des Jahres 2019 in Neuss 186 Wohngebäude fertig gestellt worden. Das waren + 80 Wohngebäude oder + 75,5 % mehr als im Jahre 2018 (vgl. Abb. 2 und Tabelle 1).

Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie die Grafiken veranschaulichen, nahm die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahre 2019 stark zu. 155 Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 65) wurden im Laufe des Jahres fertig gestellt, was einer Zunahme von + 72,2 % gegenüber dem Jahr 2018 entspricht.

Mehrfamilienhäuser

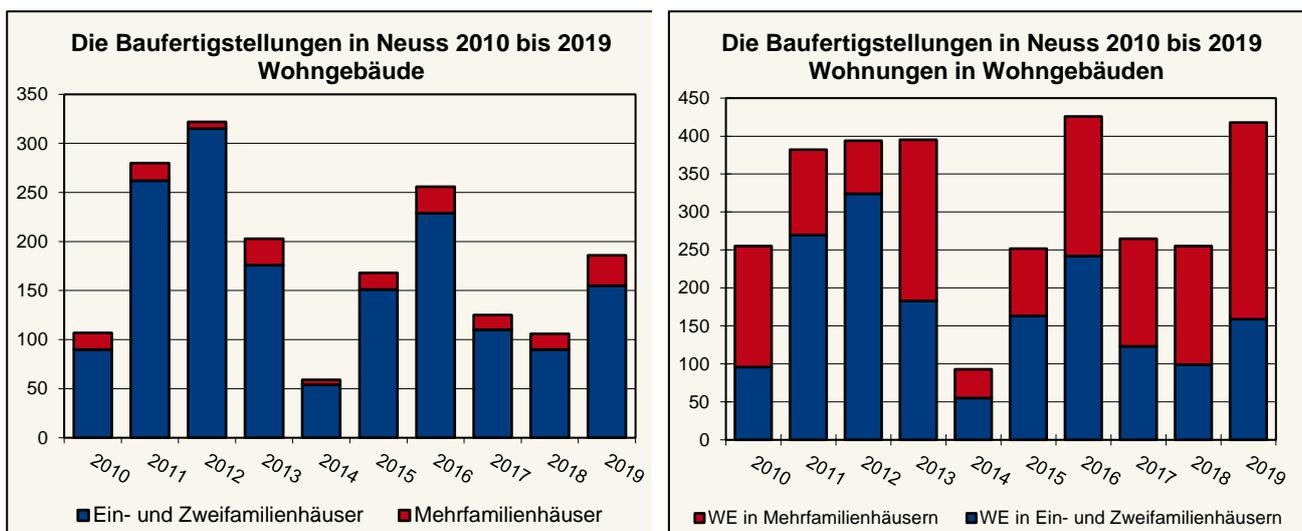
Im Bereich des Geschosswohnungsbaus hat sich die Zahl der Fertigstellungen mit 31 Gebäuden (+ 15) fast verdoppelt (+ 93,8 %), wobei die Baumaßnahme an der Hülchrather Straße in Weckhoven mit 10 Fertigstellungen den räumlichen Schwerpunkt bildete.

Wohnungen, Räume und Wohnfläche

Im Jahre 2019 wurden in Wohngebäuden insgesamt 418 Wohnungen mit 1.511 Räumen fertig gestellt. Sie verteilen sich auf 155 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 159 Wohneinheiten und 776 Räumen und 31 Mehrfamilienhäuser mit 259 Wohnungen und 735 Räumen. Ferner wurden 14 Nichtwohngebäude fertig gestellt, jedoch keines mit Wohneinheiten. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 44.087 m².

Durch 31 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wurden 22 zusätzliche Wohnungen geschaffen.

Abb. 2



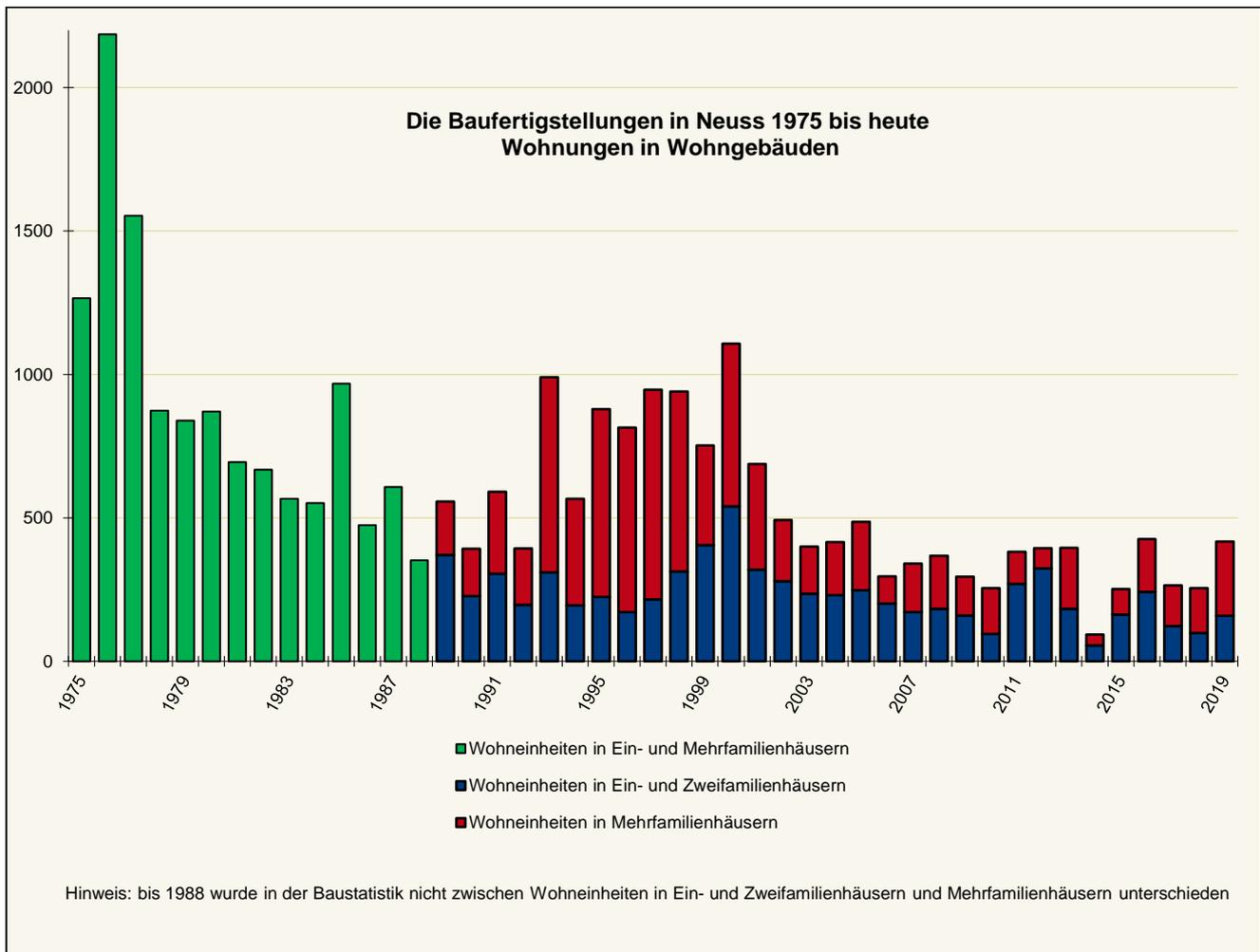
Nachrichten zur Statistik

Langzeitvergleich

In den Jahren bis 2000 wurde die Mehrzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Anschließend überwogen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Erstmals seit 2013 lag die Zahl der Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2017 wieder über der von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und konnte seitdem weiter ausgebaut werden. Seit 2001 waren tendenziell rückläufige Fertigstellungszahlen festzustellen, die im Jahre 2014 ihren tiefsten Stand erreichten, seitdem wieder zugenommen haben, jedoch keine Trendumkehr erkennen lassen (vgl. Abb. 3).

Der Anstieg der Baufertigstellungen in 2019 war auf die Entwicklungen in verschiedenen Baugebieten zurückzuführen. Schwerpunkte bildeten Fertigstellungen im Baugebiet Allerheiligen B im statistischen Bezirk 28-Rosellen, Fertigstellungen im statistischen Bezirk 21-Vogelsang (u.a. Am Haus Vogelsang, Mühlenbachstraße) und in 09-Weckhoven (Hülchrather Straße).

Abb. 3:



Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

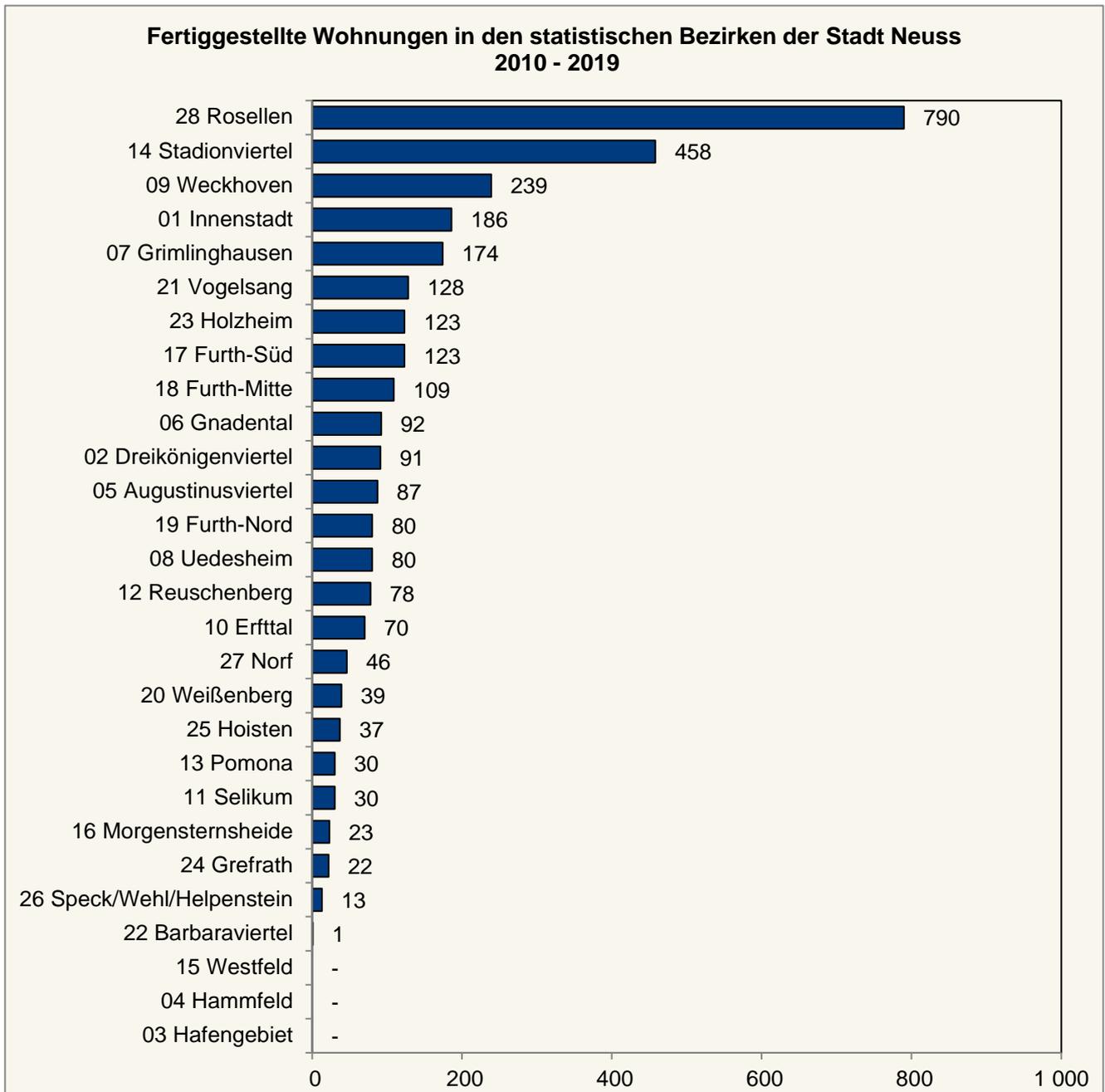
NEUSS.DE

3. Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Abbildung 4 zeigt deutlich, dass der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren im Neusser Süden lag. Mit 790 fertig gestellten Wohnungen in diesem Zeitraum rangiert der statistische Bezirk Rosellen an der Spitze, gefolgt vom Stadionviertel (458).

Mit einigem Abstand folgen Weckhoven (239), die Innenstadt (186) und Grimlinghausen (174). Die niedrigste Bautätigkeit in den vergangenen 10 Jahren gab es im Barbaraviertel (1), in Speck/Wehl/Helpenstein (13) und in Grefrath mit 22 fertig gestellten Wohnungen. Im Westfeld, Hammfeld und im Hafengebiet fand nach wie vor keine Wohnungsbautätigkeit statt.

Abb. 4:



Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

4. Bauabgänge (Abbrüche)

Im Jahre 2019 waren über das gesamte Stadtgebiet verteilt insgesamt 58 Wohnungsabgänge aus Wohn- und Nichtwohngebäuden zu verzeichnen (+ 70,6 % gegenüber 2018).

5. Baubestand

Der Baubestand stieg zum Jahresende 2019 um + 0,6 % auf 30.677 Wohngebäude und 76.091 Wohnungen (+ 0,5 %) in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

6. Bauüberhang

Mit dem Begriff „Bauüberhang“ wird die Anzahl der genehmigten (gegebenenfalls um die Zahl der erloschenen Genehmigungen verminderten), aber noch nicht fertig gestellten Wohngebäude und Wohnungen zu einem bestimmten Stichtag - in der Regel dem Jahresende - bezeichnet. Vor allem der deutliche Anstieg bei den Fertigstellungen bewirkte eine Abnahme des Bauüberhangs zum 31.12.2019 auf 308 Wohngebäude (- 10,5 %). Der Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude, aber der dennoch zu verzeichnende Anstieg der Baugenehmigungen für Wohnungen hatte zur Folge, dass sich der Bauüberhang bei Wohnungen weniger stark verringert hat (- 1,5 %) und nun 1.024 Wohnungen umfasst. Langfristig betrachtet bedeutet ein hoher Bauüberhang in der Regel zukünftig hohe Fertigstellungszahlen.

Tabelle 1:	Bestandszahlen zum Bau- und Wohnungswesen in der Stadt Neuss											Veränderung 2019 zu 2018 in v. H.
	Jahr 2009	Jahr 2010	Jahr 2011	Jahr 2012	Jahr 2013	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019	
Baugenehmigungen												
Wohngebäude	130	182	318	212	216	151	124	188	128	162	153	- 5,6
davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	120	158	300	199	197	127	90	165	103	137	132	- 3,6
Mehrfamilienhäuser	10	24	18	13	19	24	34	23	25	25	21	- 16,0
Wohnungen in EFH und MFH	199	350	444	268	328	409	398	325	349	346	405	+ 17,1
Nichtwohngebäude	19	29	25	18	25	13	32	30	16	34	14	- 58,8
darin Wohnungen	1	1	5	1	4	-	1	1	-	-	-	-
Wohnungen insgesamt	200	351	449	269	332	409	399	326	349	346	405	+ 17,1
Wohnräume insgesamt	1 021	1 649	2 193	1 348	1 669	1 918	1 427	1 516	1 138	1 261	1 367	+ 8,4
Wohnfläche in m² insges.	25 353	43 584	55 896	35 445	47 081	45 790	37 722	41 725	35 432	35 340	39 735	+ 12,4
Baufertigstellungen												
Wohngebäude	171	107	280	322	203	59	168	256	125	106	186	+ 75,5
davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	155	90	262	315	176	54	151	229	110	90	155	+ 72,2
Mehrfamilienhäuser	16	17	18	7	27	5	17	27	15	16	31	+ 93,8
Wohnungen in EFH und MFH	295	255	382	394	395	93	252	426	265	255	418	+ 63,9
Nichtwohngebäude	20	22	14	19	20	10	20	66	15	19	14	- 26,3
darin Wohnungen	-	1	-	-	2	-	-	8	2	-	-	-
Wohnungen insgesamt	295	256	382	395	397	93	252	434	267	255	418	+ 63,9
Wohnräume insgesamt	1 381	1 177	1 936	2 086	1 798	476	1 297	2 075	1 121	980	1 511	+ 54,2
Wohnfläche in m² insges.	34 627	28 854	47 662	52 276	46 868	12 187	34 701	58 332	30 849	29 233	44 087	+ 50,8
Bauabgänge												
Wohngebäude	12	10	16	28	23	19	25	21	33	25	13	- 48,0
darin Wohnungen	15	17	50	79	174	45	30	58	63	33	58	+ 75,8
Nichtwohngebäude	9	6	10	14	17	10	13	19	19	11	6	- 45,5
darin Wohnungen	8	1	3	1	2	2	2	2	1	1	-	- 100,0
Wohnungen insgesamt	23	18	53	80	176	47	32	60	64	34	58	+ 70,6
Baubestand 1)												
Wohngebäude	29 078	29 175	29 439	29 733	29 913	29 953	30 096	30 331	30 423	30 504	30 677	+ 0,6
Wohnungen	73 564	73 802	74 131	74 446	74 667	74 713	74 933	75 307	75 510	75 731	76 091	+ 0,5
Bauüberhang 2)												
Wohngebäude	371	426	448	325	335	424	380	305	301	344	308	- 10,5
Wohnungen	670	745	786	647	577	885	1 032	896	969	1 040	1 024	- 1,5
Einwohner 3)	153 664	153 758	154 391	154 855	155 568	156 268	159 672	158 411	159 122	159 708	159 802	+ 0,1

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

X Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll

