

# Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

## Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahr 2022

Zahl der genehmigten Wohneinheiten mit 430 deutlich höher als im Vorjahr (+ 126,3 %)

Fertigstellungen mit 470 Wohneinheiten deutlich höher als im Vorjahr (+ 80,1 %)

Bauüberhang auf 1.169 Wohneinheiten gesunken (- 3,9 %)

### 1. Baugenehmigungen

#### Wohngebäude

Die Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung ergab, dass im Jahr 2022 in Neuss 94 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt wurden (+ 23,7 % gegenüber 2021).

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Laufe des Jahres 2022 wurden insgesamt 67 Genehmigungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern erteilt. Das entspricht einer Zunahme von + 13,6 % gegenüber dem Vorjahr (vgl. Abb. 1 und Tabelle 1).

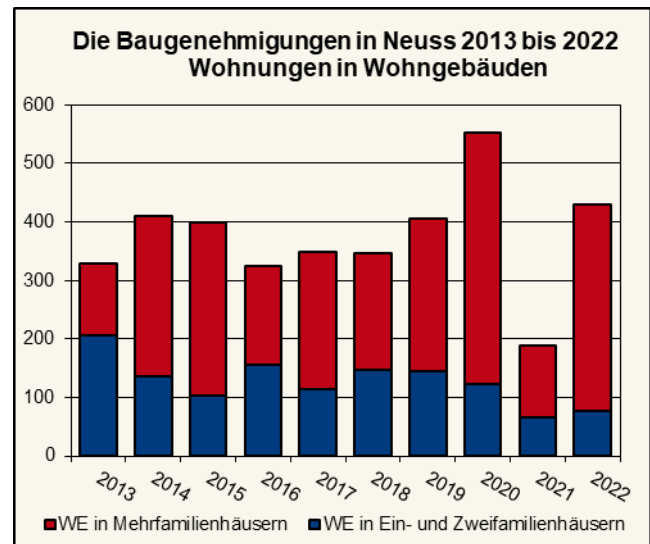
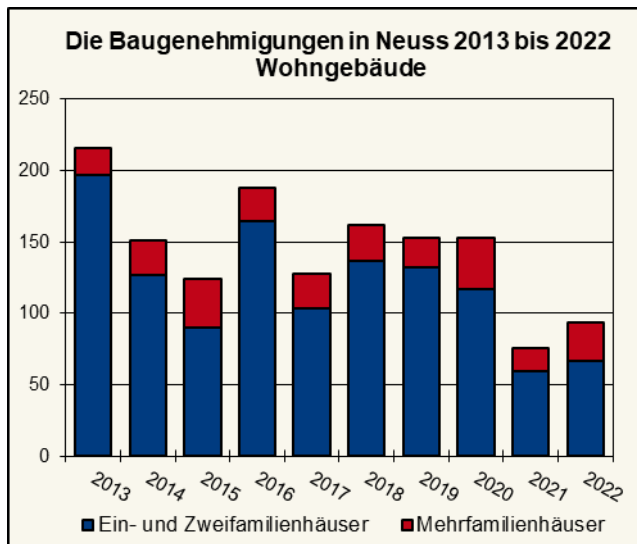
#### Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau nahm im Jahr 2022 um + 58,8 % auf 27 Genehmigungen zu.

#### Wohnungen

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 430 Wohnungen genehmigt, davon 77 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 353 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die insgesamt genehmigte Wohnfläche betrug 38.933 m<sup>2</sup>. Bei 45 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wurden im Berichtsjahr weitere 37 neue Wohnungen geplant.

Abb. 1:



### Langzeitvergleich

Die Entwicklung der Baugenehmigungen der letzten 10 Jahre weist in Neuss starke Schwankungen auf. In den Jahren 2018 bis 2020 deutete sich zunächst eine Stabilisierung im Bereich von rd. 150 Baugenehmigungen pro Jahr an, im Jahr 2021 wurde dann jedoch mit 76 Baugenehmigungen der niedrigste Wert seit mehr als 40 Jahren erreicht. Mit 94 Genehmigungen im Jahr 2022 ist die Zahl der Genehmigungen zwar im Vergleich immer noch niedrig, die Zunahme von Genehmigungen im Geschosswohnungsbau zog jedoch eine deutliche Zunahme an genehmigten Wohneinheiten nach sich (+ 126,3 %). Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nahm dabei um + 16,7 % zu, die Zahl der genehmigten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau um + 187,0 %.

## 2. Baufertigstellungen

### Wohngebäude

Im Laufe des Jahres 2022 wurden in Neuss 73 Wohngebäude fertiggestellt. Das waren - 42 Wohngebäude oder - 36,5 % weniger als im Jahre 2021 (vgl. Abb. 2 und Tabelle 1).

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nahm im Jahre 2022 ab. 43 Ein- und Zweifamilienhäuser (- 50) wurden im Laufe des Jahres fertiggestellt, was einer Abnahme von - 53,8 % gegenüber dem Jahr 2021 entspricht. Fertigstellungen im Baugebiet Blausteinweg (statistischer Bezirk Holzheim) bildeten den räumlichen Schwerpunkt.

### Mehrfamilienhäuser

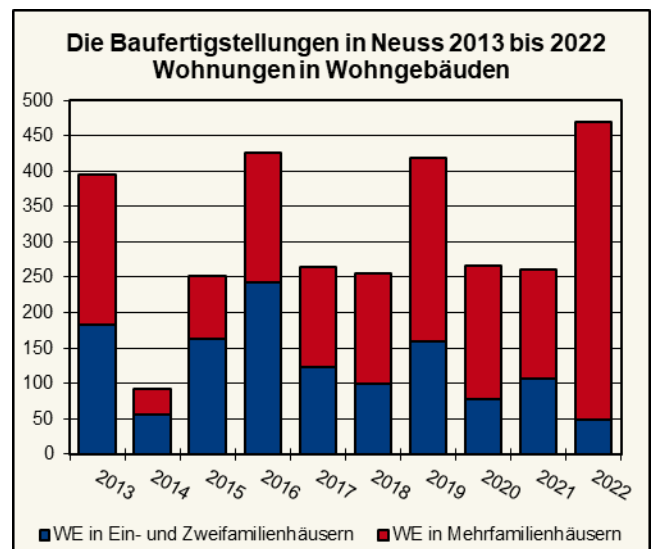
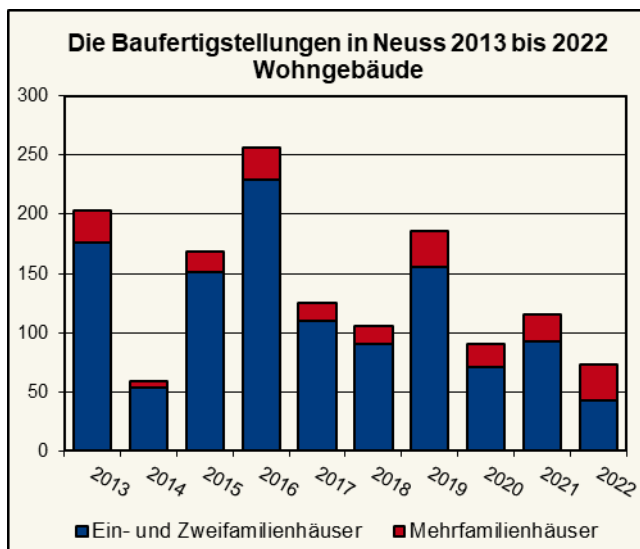
Im Bereich des Geschosswohnungsbaus hat sich die Zahl der Fertigstellungen mit 30 Gebäuden (+ 8) erhöht, was einer Zunahme von + 36,4 % entspricht, wobei Fertigstellungen im Augustinusviertel (Leuchtenberg-Areal), im statistischen Bezirk Furth-Süd (Katharina-Braeckeler-Straße, Weißenberger Weg) und in Norf (Baugebiet Nievenheimer Straße) die räumlichen Schwerpunkte bildeten.

### Wohnungen, Räume und Wohnfläche

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 470 Wohnungen mit 1.121 Räumen fertiggestellt. Sie verteilen sich auf 43 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 48 Wohneinheiten und 227 Räumen sowie 30 Mehrfamilienhäuser mit 422 Wohnungen und 894 Räumen. Ferner wurden 13 Nichtwohngebäude fertiggestellt, keines davon mit einer Wohneinheit. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 30.289 m<sup>2</sup>.

Durch 41 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wurden 42 zusätzliche Wohnungen geschaffen.

Abb. 2



# Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

## Langzeitvergleich

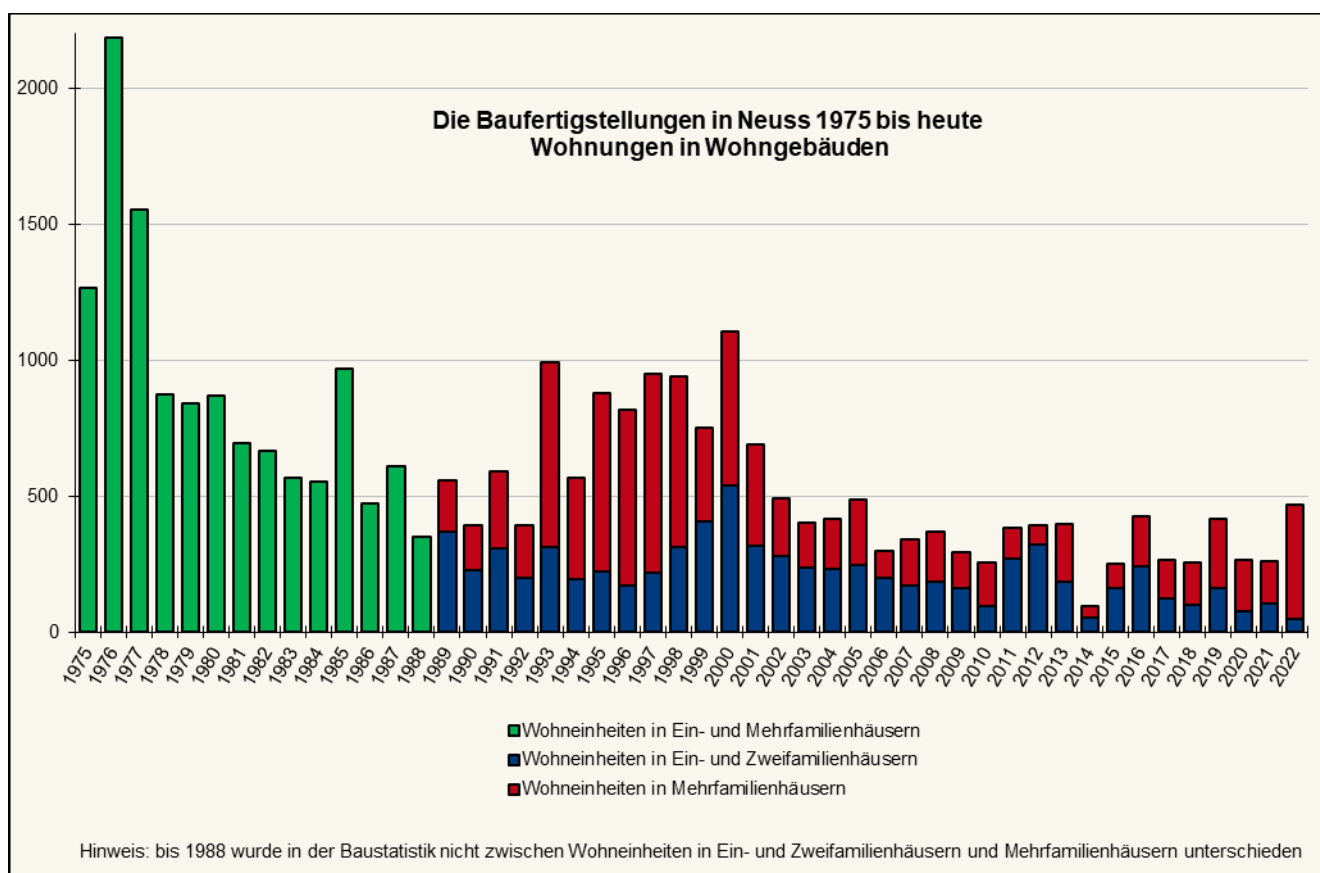
In den Jahren 1993 bis 2001 wurde die Mehrzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Anschließend überwogen bis 2007 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Von 2008 bis 2013 war keine eindeutige Tendenz feststellbar. 2014 bis 2016 wurden wiederum vermehrt Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Seit 2017 liegt die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wieder über der von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine höhere Zahl an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern als 2022 (422 Wohneinheiten) wurde zuletzt im Jahr 2000 (567 Wohneinheiten) fertiggestellt.

Seit 2001 waren tendenziell rückläufige Fertigstellungszahlen festzustellen, die im Jahre 2014 ihren tiefsten Stand erreichten. Seitdem haben die Fertigstellungszahlen wieder leicht angezogen, eine Trendumkehr lässt sich jedoch noch nicht erkennen (vgl. Abb. 3).

Im Jahr 2022 lassen sich räumliche Schwerpunkte der Baufertigstellungen in folgenden statistischen Bezirken ausmachen:

- 05-Augustinusviertel: Leuchtenberg-Areal
- 17-Furth-Süd: Katharina-Braeckeler-Straße, Weißenberger Weg
- 23-Holzheim: Baugebiet Blausteinsweg
- 27-Norf: Baugebiet an der Nievenheimer Straße
- 28-Rosellen

Abb. 3:



# Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

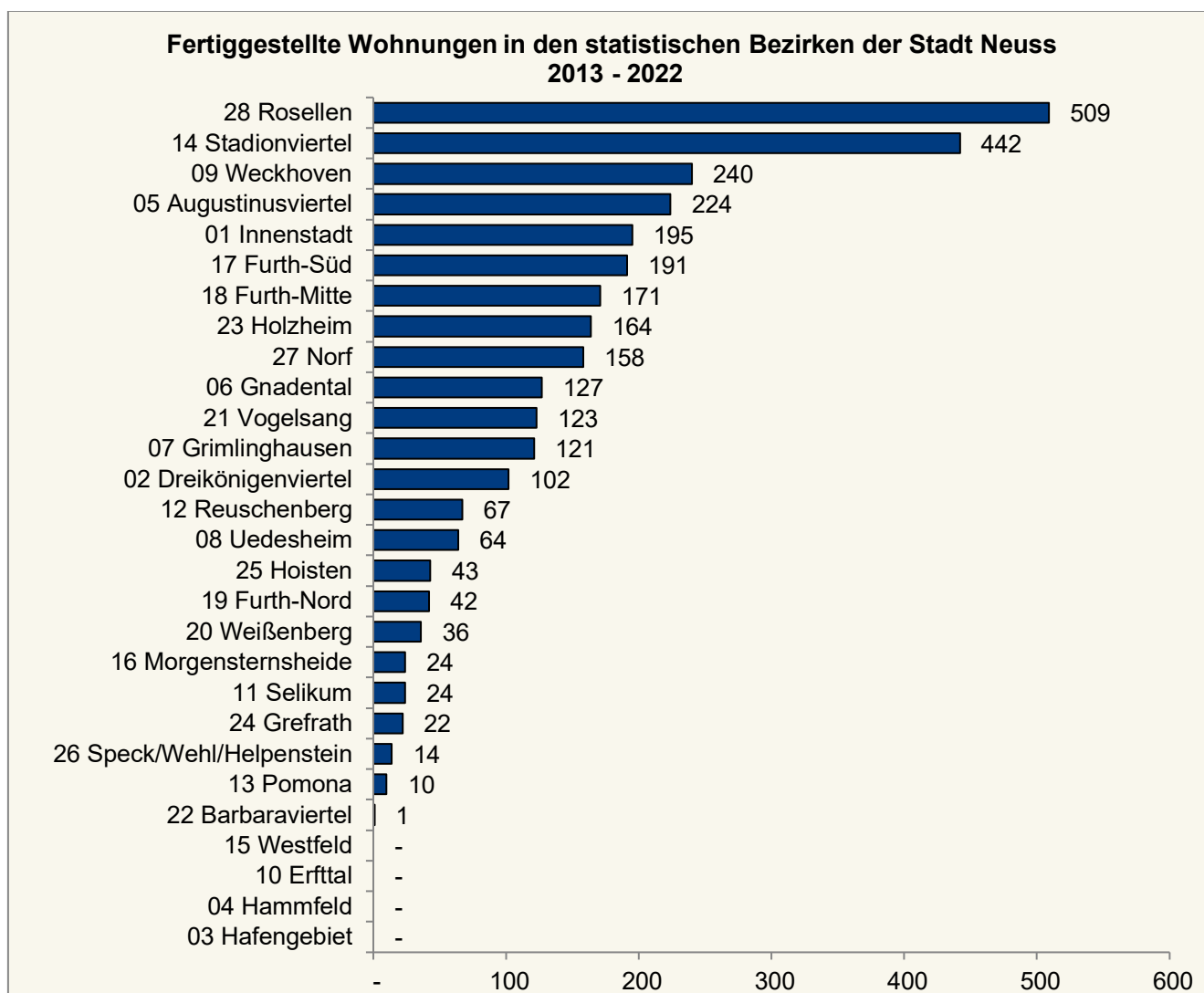
NEUSS.DE

## 3. Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Abbildung 4 zeigt deutlich, dass der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren mit 509 fertiggestellten Wohneinheiten im statistischen Bezirk Rosellen lag, gefolgt vom Stadionviertel mit 442 Wohneinheiten. Mit einem Abstand folgen Weckhoven (240), das Augustinusviertel (224), die Innenstadt (195) und Furth-Süd (191).

Die niedrigste Bautätigkeit in den vergangenen 10 Jahren gab es im Barbaraviertel (1), im statistischen Bezirk Pomona (10) und in Speck/Wehl/Helpenstein (14). In den statistischen Bezirken Westfeld, Erfttal, Hammfeld und Hafengebiet fand keine Wohnungsbautätigkeit statt.

Abb. 4:



## 4. Bauabgänge (Abbrüche)

Im Jahre 2022 waren über das gesamte Stadtgebiet verteilt insgesamt 71 Wohnungsabgänge aus Wohn- und Nichtwohngebäuden zu verzeichnen (+ 58 gegenüber 2021). Nach der letzten Änderung der Landesbauordnung im Jahr 2018 ist die Beseitigung von bestimmten Gebäuden und Anlagen für Auskunftsspflichtige 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 2022 um + 0,1 % auf 30.910 Wohngebäude und 76.982 Wohnungen (+ 0,5 %) 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.

Die Abnahme der Fertigstellungen bei gleichzeitiger Zunahme der Baugenehmigungen im Jahr 2022 bewirkte eine Zunahme des Bauüberhangs zum 31.12.2022 bezogen auf die Wohngebäude auf 329 Gebäude, was einer Steigerung von + 6,5 % entspricht. Bezogen auf die Wohneinheiten hingegen verringerte sich der Bauüberhang aufgrund der hohen Zahl an fertiggestellten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau auf 1.169 Wohneinheiten (- 3,9 %).

Tabelle 1: Bestandszahlen zum Bau- und Wohnungswesen in der Stadt Neuss												Veränderung
	Jahr 2012	Jahr 2013	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	2022 zu 2021 in %
<b>Baugenehmigungen</b>												
<b>Wohngebäude</b>	212	216	151	124	188	128	162	153	153	76	94	+ 23,7
davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	199	197	127	90	165	103	137	132	117	59	67	+ 13,6
Mehrfamilienhäuser	13	19	24	34	23	25	25	21	36	17	27	+ 58,8
Wohnungen in EFH und MFH	268	328	409	398	325	349	346	405	552	189	430	+ 127,5
Nichtwohngebäude	18	25	13	32	30	16	34	14	11	20	21	+ 5,0
darin Wohnungen	1	4	-	1	1	-	-	-	1	1	-	- 100,0
<b>Wohnungen insgesamt</b>	269	332	409	399	326	349	346	405	553	190	430	+ 126,3
Wohnräume insgesamt	1 348	1 669	1 918	1 427	1 516	1 138	1 261	1 367	1 818	712	1 302	+ 82,9
Wohnfläche in m <sup>2</sup> insges.	35 445	47 081	45 790	37 722	41 725	35 432	35 340	39 735	46 945	20 515	38 933	+ 89,8
<b>Baufertigstellungen</b>												
<b>Wohngebäude</b>	322	203	59	168	256	125	106	186	90	115	73	- 36,5
davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	315	176	54	151	229	110	90	155	71	93	43	- 53,8
Mehrfamilienhäuser	7	27	5	17	27	15	16	31	19	22	30	+ 36,4
Wohnungen in EFH und MFH	394	395	93	252	426	265	255	418	266	261	470	+ 80,1
Nichtwohngebäude	19	20	10	20	66	15	19	14	18	8	13	+ 62,5
darin Wohnungen	1	2	-	-	8	2	-	-	1	-	-	-
<b>Wohnungen insgesamt</b>	395	397	93	252	434	267	255	418	267	261	470	+ 80,1
Wohnräume insgesamt	2 086	1 798	476	1 297	2 075	1 121	980	1 511	915	1 005	1 121	+ 11,5
Wohnfläche in m <sup>2</sup> insges.	52 276	46 868	12 187	34 701	58 332	30 849	29 233	44 087	24 767	30 509	30 289	- 0,7
<b>Bauabgänge</b>												
Wohngebäude	28	23	19	25	21	33	25	13	7	10	28	+ 180,0
darin Wohnungen	79	174	45	30	58	63	33	58	20	13	71	+ 446,2
Nichtwohngebäude	14	17	10	13	19	19	11	6	5	15	4	- 73,3
darin Wohnungen	1	2	2	2	2	1	1	-	3	-	-	-
Wohnungen insgesamt	80	176	47	32	60	64	34	58	23	13	71	+ 446,2
<b>Baubestand 1)</b>												
Wohngebäude	29 733	29 913	29 953	30 096	30 331	30 423	30 504	30 677	30 760	30 865	30 910	+ 0,1
Wohnungen	74 446	74 667	74 713	74 933	75 307	75 510	75 731	76 091	76 335	76 583	76 982	+ 0,5
<b>Bauüberhang 2)</b>												
Wohngebäude	325	335	424	380	305	301	344	308	352	309	329	+ 6,5
Wohnungen	647	577	885	1 032	896	969	1 040	1 024	1 291	1 216	1 169	- 3,9
<b>Einwohner 3)</b>	154 855	155 568	156 268	159 672	158 411	159 122	159 708	159 802	159 401	159 190	160 967	+ 1,1

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

