

# Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

## Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahr 2020

Zahl der genehmigten Wohneinheiten mit 553 deutlich höher als im Vorjahr (+ 36,5 %)

Fertigstellungen mit 267 Wohneinheiten deutlich geringer als 2019 (- 36,1 %)

Bauüberhang auf 1.291 Wohneinheiten angestiegen (+ 26,1 %)

### 1. Baugenehmigungen

#### Wohngebäude

Die Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung ergab, dass im Jahr 2020 in Neuss 153 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt worden sind, exakt so viele wie im Vorjahr.

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Laufe des Jahres 2020 wurden insgesamt 117 Genehmigungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern erteilt. Das entspricht einer Abnahme von - 11,4 % gegenüber dem Vorjahr (vgl. Abb. 1 und Tabelle 1).

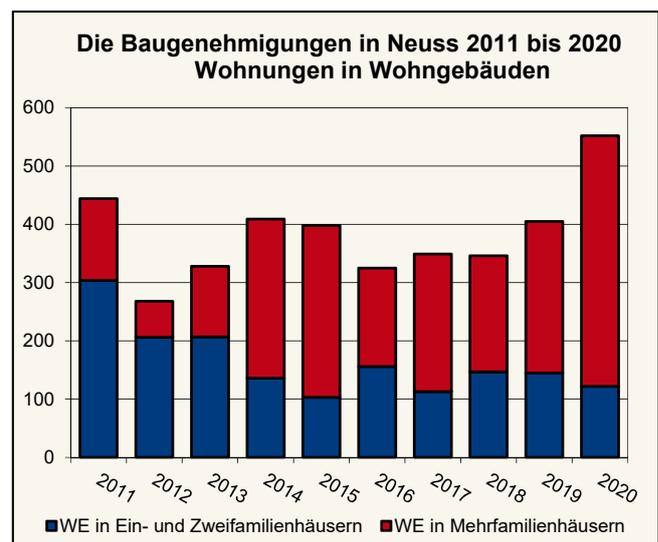
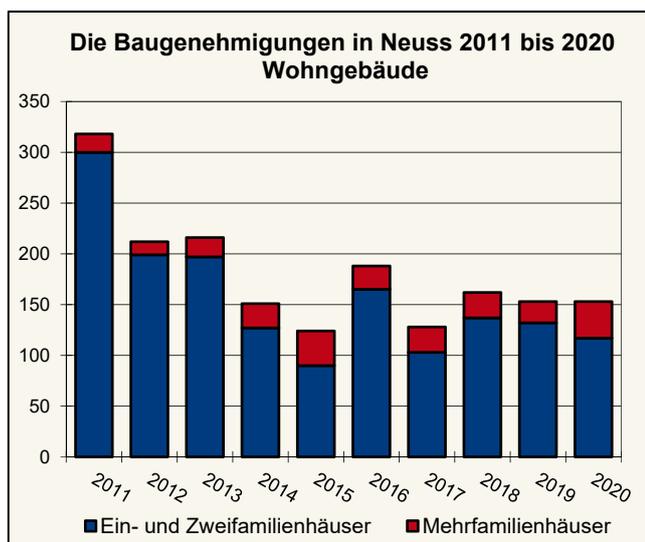
#### Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau nahm im Jahr 2020 um + 15 auf 36 Genehmigungen zu (+ 71,4 %).

#### Wohnungen

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 553 Wohnungen genehmigt, davon 122 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 430 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und eine Wohnung in einem Nicht-Wohngebäude. Die insgesamt genehmigte Wohnfläche betrug 46.945 m<sup>2</sup>. Bei 38 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wurden im Berichtsjahr weitere 38 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 2020 liegt mit 153 Baugenehmigungen leicht unter dem Mittelwert der vergangenen 5 Jahre (2016-2020: Mittelwert 156,8).

Im Jahr 2020 war im zweiten Jahr in Folge ein deutlicher Anstieg der genehmigten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu beobachten (+ 65,4 %), der sich räumlich vor allem auf die statistischen Bezirke 27-Norf und 5-Augustinusviertel konzentrierte.

## 2. Baufertigstellungen

### Wohngebäude

Im Laufe des Jahres 2020 wurden in Neuss 90 Wohngebäude fertiggestellt. Das waren - 96 Wohngebäude oder - 51,6 % weniger als im Jahre 2019 (vgl. Abb. 2 und Tabelle 1).

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nahm im Jahre 2020 deutlich ab. 71 Ein- und Zweifamilienhäuser (- 84) wurden im Laufe des Jahres fertiggestellt, was einer Abnahme von - 54,2 % gegenüber dem Jahr 2019 entspricht. Fertigstellungen im Baugebiet Blausteinsweg bildeten den räumlichen Schwerpunkt.

### Mehrfamilienhäuser

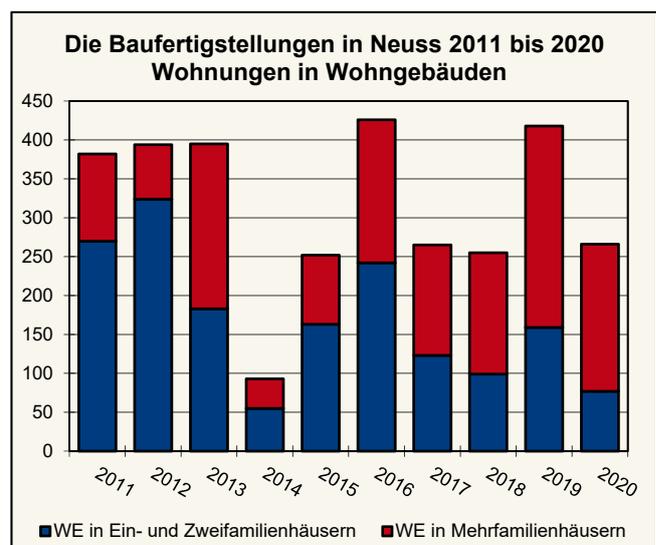
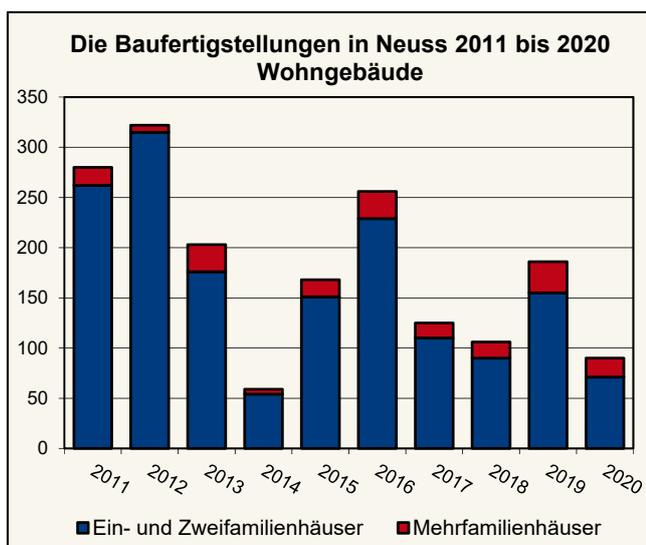
Im Bereich des Geschosswohnungsbaus hat sich die Zahl der Fertigstellungen mit 19 Gebäuden (- 12) deutlich verringert (- 38,7 %), wobei die Baumaßnahme an der Nordkanalallee im Augustinusviertel mit 6 Fertigstellungen den räumlichen Schwerpunkt bildete.

### Wohnungen, Räume und Wohnfläche

Im Jahre 2020 wurden insgesamt 267 Wohnungen mit 915 Räumen fertig gestellt. Sie verteilen sich auf 71 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 77 Wohneinheiten und 398 Räumen und 19 Mehrfamilienhäuser mit 189 Wohnungen und 511 Räumen. Ferner wurden 18 Nichtwohngebäude fertig gestellt, eines davon mit einer Wohneinheit. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 24.767 m<sup>2</sup>.

Durch 35 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wurden 51 zusätzliche Wohnungen geschaffen.

Abb. 2



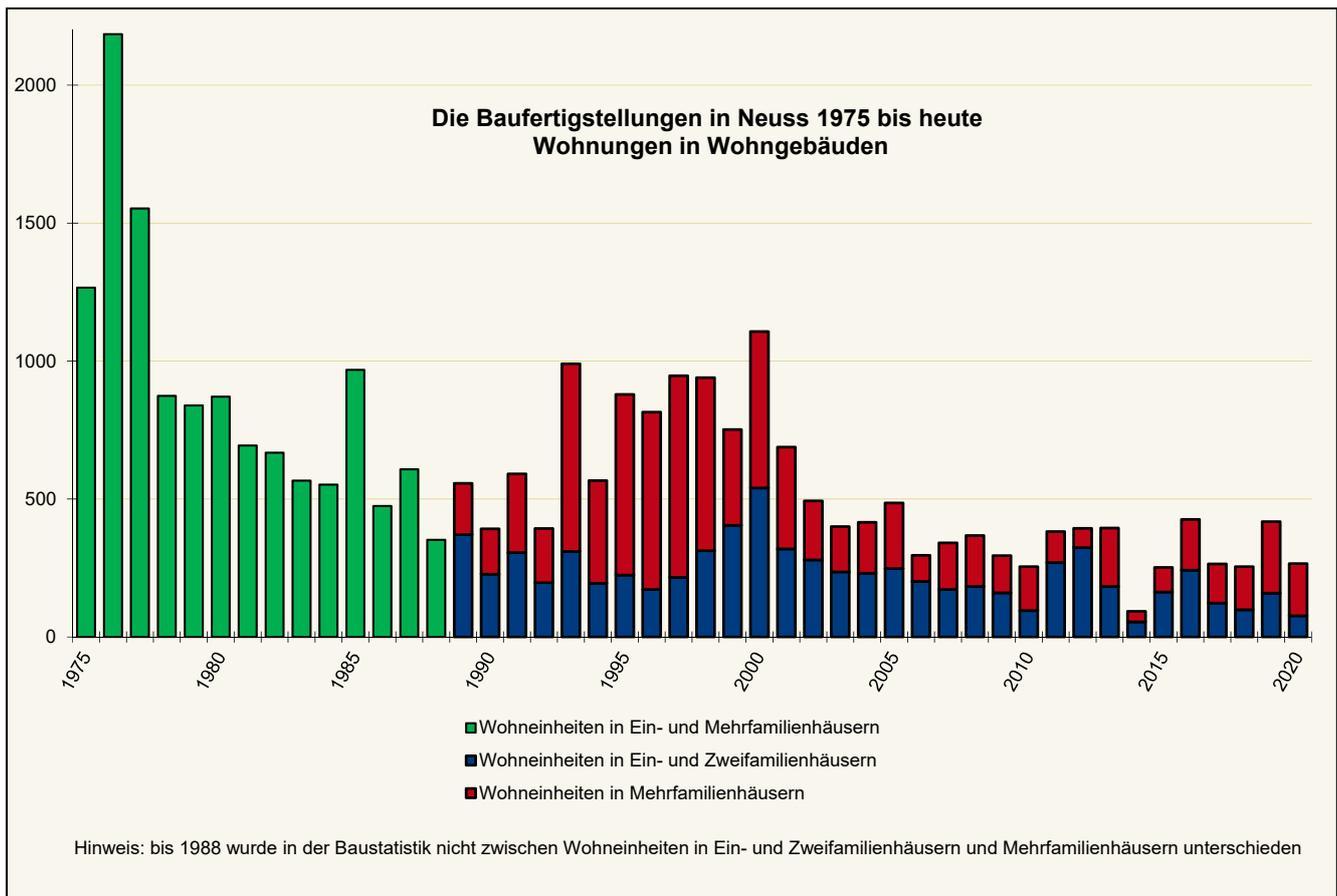
### Langzeitvergleich

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 haben die Fertigstellungszahlen wieder leicht angezogen, eine Trendumkehr lässt sich jedoch nicht erkennen (vgl. Abb. 3).

Trotz des Rückgangs in 2020 lassen sich räumliche Schwerpunkte der Baufertigstellungen in folgenden statistischen Bezirken ausmachen:

- 01-Innenstadt: ehem. Münsterschulareal
- 05-Augustinusviertel: Nordkanalallee
- 14-Stadionviertel: Glehner Weg
- 18-Furth-Mitte: Freiheitstraße
- 23-Holzheim: Baugebiet Blausteinsweg
- 28-Rosellen: Baugebiet Allerheiligen B

Abb. 3:



# Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

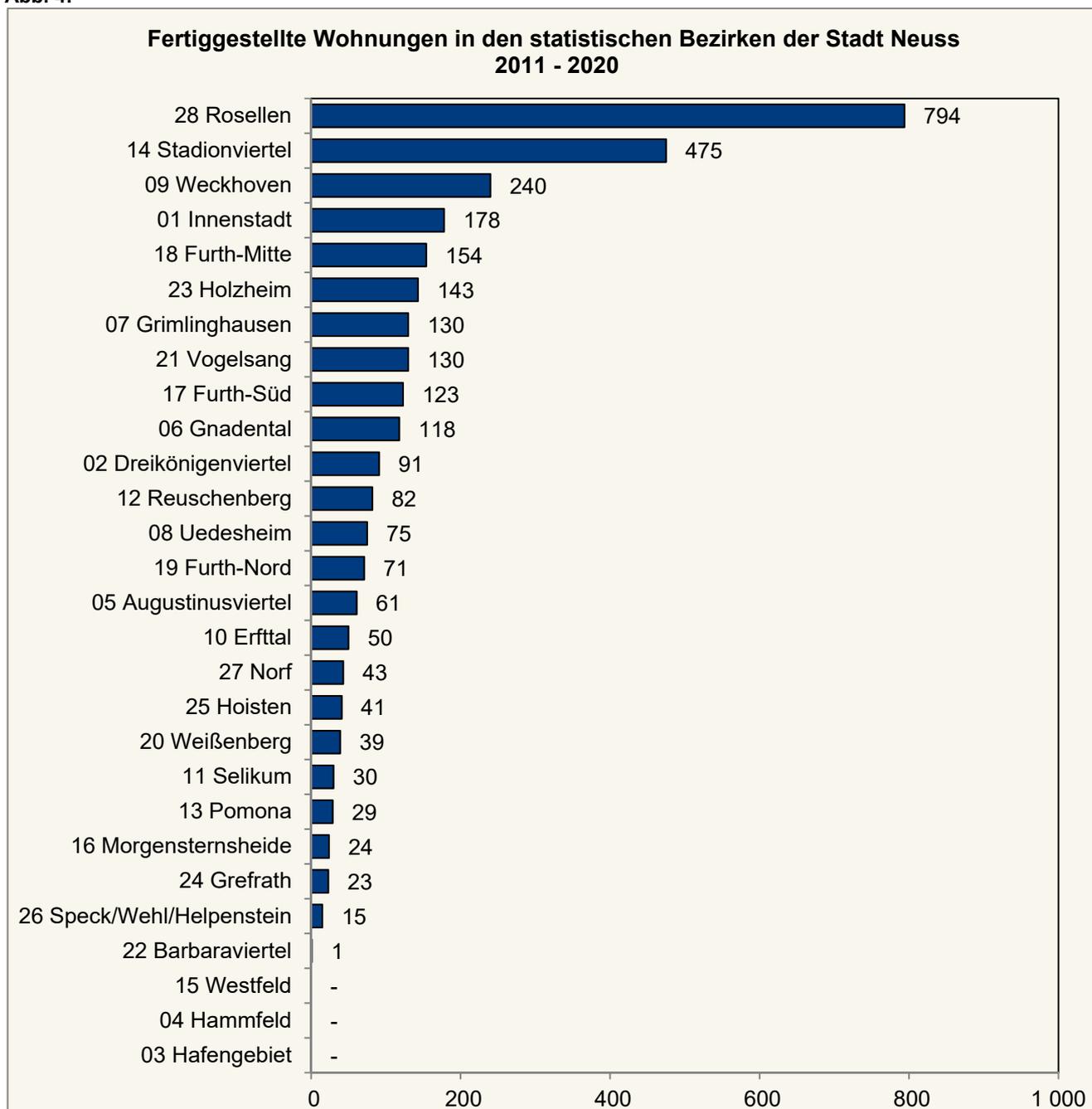
NEUSS.DE

## 3. Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Abbildung 4 zeigt deutlich, dass der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren im Neusser Süden lag. Mit 794 fertig gestellten Wohneinheiten in diesem Zeitraum rangiert der statistische Bezirk Rosellen an der Spitze, gefolgt vom Stadionviertel (475).

Mit einigem Abstand folgen Weckhoven (240), die Innenstadt (178) und Furth-Mitte (154). Die niedrigste Bautätigkeit in den vergangenen 10 Jahren gab es im Barbaraviertel (1), in Speck/Wehl/Helpenstein (15) und in Grefrath mit 23 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 2020 waren über das gesamte Stadtgebiet verteilt insgesamt 23 Wohnungsabgänge aus Wohn- und Nichtwohngebäuden zu verzeichnen (- 60,3 % gegenüber 2019).

## 5. Baubestand

Der Baubestand stieg zum Jahresende 2020 um + 0,3 % auf 30.760 Wohngebäude und 76.335 Wohnungen (ebenfalls + 0,3 %) 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 fertiggestellten Wohngebäude und Wohnungen zu einem bestimmten Stichtag - in der Regel dem Jahresende - bezeichnet. Vor allem der Rückgang bei den Fertigstellungen bewirkte ein Anwachsen des Bauüberhangs zum 31.12.2020 auf 352 Wohngebäude (+ 14,3 %). Der Rückgang von Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und die gleichzeitige Zunahme von Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser und damit auch insgesamt für Wohneinheiten, hatte zur Folge, dass sich der Bauüberhang bei Wohnungen stärker vergrößert hat (+ 26,1 %) und nun 1.291 Wohnungen umfasst. Langfristig betrachtet bedeutet ein hoher Bauüberhang in der Regel hohe Fertigstellungszahlen in der näheren Zukunft.

Tabelle 1: Bestandszahlen zum Bau- und Wohnungswesen in der Stadt Neuss												Veränderung 2020 zu 2019 in v. H.
	Jahr 2010	Jahr 2011	Jahr 2012	Jahr 2013	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	
<b>Baugenehmigungen</b>												
<b>Wohngebäude</b>	182	318	212	216	151	124	188	128	162	153	153	-
davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	158	300	199	197	127	90	165	103	137	132	117	- 11,4
Mehrfamilienhäuser	24	18	13	19	24	34	23	25	25	21	36	+ 71,4
Wohnungen in EFH und MFH	350	444	268	328	409	398	325	349	346	405	552	+ 36,3
Nichtwohngebäude	29	25	18	25	13	32	30	16	34	14	11	- 21,4
darin Wohnungen	1	5	1	4	-	1	-	-	-	-	1	+ 100,0
<b>Wohnungen insgesamt</b>	351	449	269	332	409	399	326	349	346	405	553	+ 36,5
Wohnräume insgesamt	1 649	2 193	1 348	1 669	1 918	1 427	1 516	1 138	1 261	1 367	1 818	+ 33,0
Wohnfläche in m <sup>2</sup> insges.	43 584	55 896	35 445	47 081	45 790	37 722	41 725	35 432	35 340	39 735	46 945	+ 18,1
<b>Baufertigstellungen</b>												
<b>Wohngebäude</b>	107	280	322	203	59	168	256	125	106	186	90	- 51,6
davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	90	262	315	176	54	151	229	110	90	155	71	- 54,2
Mehrfamilienhäuser	17	18	7	27	5	17	27	15	16	31	19	- 38,7
Wohnungen in EFH und MFH	255	382	394	395	93	252	426	265	255	418	266	- 36,4
Nichtwohngebäude	22	14	19	20	10	20	66	15	19	14	18	+ 28,6
darin Wohnungen	1	-	1	2	-	-	8	2	-	-	1	+ 100,0
<b>Wohnungen insgesamt</b>	256	382	395	397	93	252	434	267	255	418	267	- 36,1
Wohnräume insgesamt	1 177	1 936	2 086	1 798	476	1 297	2 075	1 121	980	1 511	915	- 39,4
Wohnfläche in m <sup>2</sup> insges.	28 854	47 662	52 276	46 868	12 187	34 701	58 332	30 849	29 233	44 087	24 767	- 43,8
<b>Bauabgänge</b>												
Wohngebäude	10	16	28	23	19	25	21	33	25	13	7	- 46,2
darin Wohnungen	17	50	79	174	45	30	58	63	33	58	20	- 65,5
Nichtwohngebäude	6	10	14	17	10	13	19	19	11	6	5	- 16,7
darin Wohnungen	1	3	1	2	2	2	2	1	1	-	3	+ 100,0
Wohnungen insgesamt	18	53	80	176	47	32	60	64	34	58	23	- 60,3
<b>Baubestand 1)</b>												
Wohngebäude	29 175	29 439	29 733	29 913	29 953	30 096	30 331	30 423	30 504	30 677	30 760	+ 0,3
Wohnungen	73 802	74 131	74 446	74 667	74 713	74 933	75 307	75 510	75 731	76 091	76 335	+ 0,3
<b>Bauüberhang 2)</b>												
Wohngebäude	426	448	325	335	424	380	305	301	344	308	352	+ 14,3
Wohnungen	745	786	647	577	885	1 032	896	969	1 040	1 024	1 291	+ 26,1
<b>Einwohner 3)</b>	153 758	154 391	154 855	155 568	156 268	159 672	158 411	159 122	159 708	159 802	159 401	- 0,3

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

