

Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >**NEUSS.DE**

Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahr 2024

- Zahl der genehmigten Wohneinheiten mit 125 auf niedrigstem Stand seit der kommunalen Neugliederung 1975
- Fertigstellungen mit 188 Wohneinheiten auf sehr niedrigem Niveau

Vorbemerkungen

Zum 31.12.2023 hat eine Revision der Neusser Baustatistik stattgefunden, in der Verarbeitungs- und Übertragungsungenauigkeiten bereinigt wurden. Die rückwirkenden Änderungen führten im Jahresabschluss 2023 zu einer überhöhten Zahl an Fertigstellungen und erloschenen Baugenehmigungen und gleichzeitig zu einer deutlichen Verringerung des Bauüberhangs. Ein Vergleich der Jahre 2023 und 2024 ist daher nur im Bereich der Baugenehmigungen möglich.

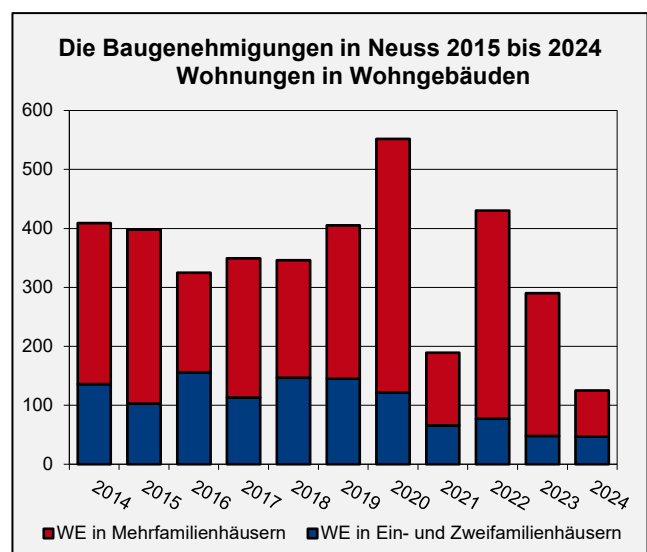
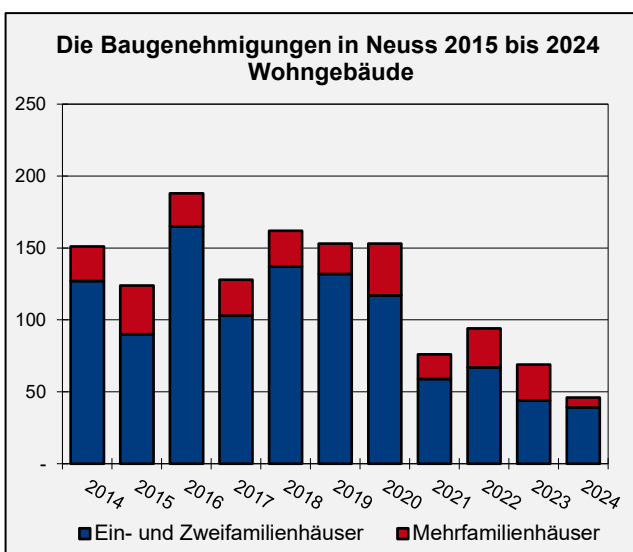
Die Notwendigkeit der Revision ergab sich aus einem zum Jahreswechsel 2023/2024 vollzogenen Konzeptionswechsel. Wohnfläche, die aus Maßnahmen an bestehenden Gebäuden hinzugewonnen wurde oder verloren ging sowie daraus neu entstehende oder wegfallende Wohneinheiten wurden bis zum 31.12.2023 in der städtischen Baustatistik nur nachrichtlich ausgewiesen. Da Baumaßnahmen im Bestand zugenommen haben und bei knapper werdenden Flächenressourcen auch zukünftig im Fokus bleiben werden, ist es notwendig, diese vollumfänglich in die Baustatistik einfließen zu lassen, um die Wohnbautätigkeit in der Stadt Neuss möglichst verlustfrei abbilden zu können.

1. Baugenehmigungen

Wohngebäude

Gemäß Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung wurden im Jahr 2024 in der Stadt Neuss 46 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt (- 33,3 % gegenüber 2023).

Abbildung 1:



Quelle: Stadt Neuss - Amt für Wirtschaftsförderung, Abteilung Statistik und Stadtforschung (eigene Baustatistik)



Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

Ein- und Zweifamilienhäuser

39 der genehmigten Wohngebäude waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Das entspricht einer Abnahme von - 11,4 % gegenüber dem Vorjahr (vgl. Abb. 1 und Tabelle 1) und damit dem niedrigsten Wert seit 1989. In den Jahren vor 1989 wurde in der städtischen Baustatistik nicht nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern differenziert.

Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau ging im Jahr 2024 um - 72,0 % auf 7 Genehmigungen zurück. Auch dieser Wert ist der niedrigste seit 1989.

Wohnungen

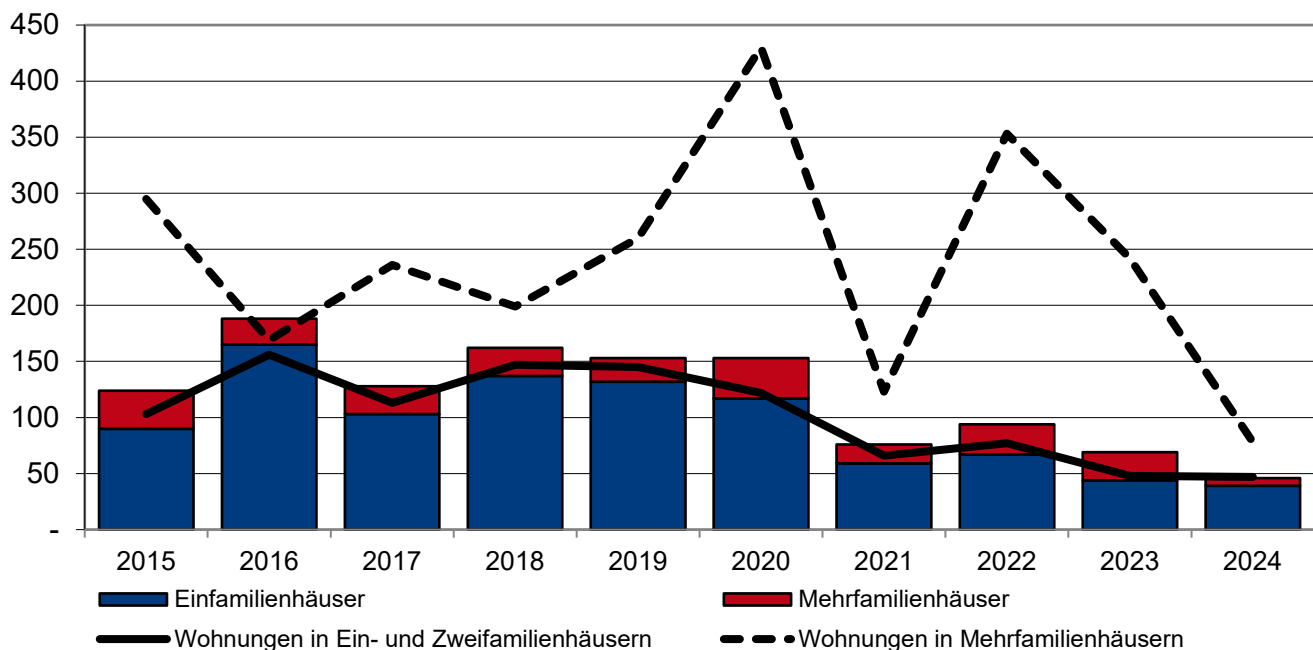
Im Jahr 2024 wurden insgesamt 125 Wohnungen genehmigt, davon 47 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 78 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die insgesamt genehmigte Wohnfläche betrug 14.167 m². 42 der insgesamt 88 Baumaßnahmen wurden an bestehenden Gebäuden genehmigt und sind mit einer positiven Entwicklung von + 13 Wohneinheiten verbunden.

Langzeitvergleich

Die Entwicklung der Baugenehmigungen der letzten 10 Jahren weist in Neuss Schwankungen auf, zeigt jedoch einen deutlichen Negativtrend (vgl. Abbildung 2). 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.

Abbildung 2:

Die Baugenehmigungen in Neuss 2015 - 2024



Quelle: Stadt Neuss - Amt für Wirtschaftsförderung, Abteilung Statistik und Stadtforschung (eigene Baustatistik)



Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

Die Jahre 2023 und 2024 waren 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 im Jahr 2023 und 46 Baugenehmigungen im Jahr 2024 wurden im Wohnungsbau an zwei aufeinanderfolgenden Jahren die niedrigsten Genehmigungszahlen seit der kommunalen Neugliederung in den 1970er Jahren verzeichnet. Der Rückgang betraf neben den Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2024 insbesondere die Genehmigungen von Mehrfamilienhäusern. Das Statistische Landesamt (IT.NRW) verzeichnet einen landesweiten Trend an sinkenden Baugenehmigungen im Wohnungsbau.

Gemäß Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) hat sich die Baukostenentwicklung im Jahr 2024 normalisiert, nachdem die Baukosten in den Jahren 2022 und 2023 stark angestiegen waren. Die Baukosten befinden sich damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Neben ebenfalls hohen Finanzierungskosten und gestiegenen energetischen Anforderungen führt dies zu einer weiterhin schwachen Baukonjunktur. Ungünstige Rahmenbedingungen führen zu rückläufigen Baugenehmigungszahlen.

Die Zahl der Baugenehmigungen gilt als Frühindikator, der eine Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität zulässt. Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird sich zwangsläufig erhöhen, da rückläufige Baugenehmigungszahlen zu entsprechend niedrigen Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren führen werden, wodurch sich das Wohnraumangebot weiter verknappen wird.

2. Baufertigstellungen

Aufgrund der Revision der Neusser Baustatistik zum 31.12.2023 und der damit verbundenen Bereinigungen ist die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2023 als überhöht einzustufen, daher lassen sich die Fertigstellungszahlen der Jahre 2023 und 2024 nicht miteinander vergleichen. Dies würde zwangsläufig zu einer Missinterpretation führen.

Wohngebäude

Im Laufe des Jahres 2024 wurden in der Stadt Neuss 80 Wohngebäude fertiggestellt (vgl. Abb. 3, Tabelle 1).

Ein- und Zweifamilienhäuser

70 der fertiggestellten Wohngebäude waren Ein- und Zweifamilienhäuser.

Räumliche Schwerpunkte der Fertigstellungen bildeten das Baugebiet Blausteinweg (statistischer Bezirk Holzheim), der statistische Bezirk Reuschenberg (Veilchenstraße) sowie der statistische Bezirk Mittlere Furth (Lothringer Straße).

Mehrfamilienhäuser

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurden 10 Vorhaben fertiggestellt, davon vier am Hohen Weg (statistischer Bezirk Weißenberg) und zwei in der Weckhovener Straße (statistischer Bezirk Weckhoven).

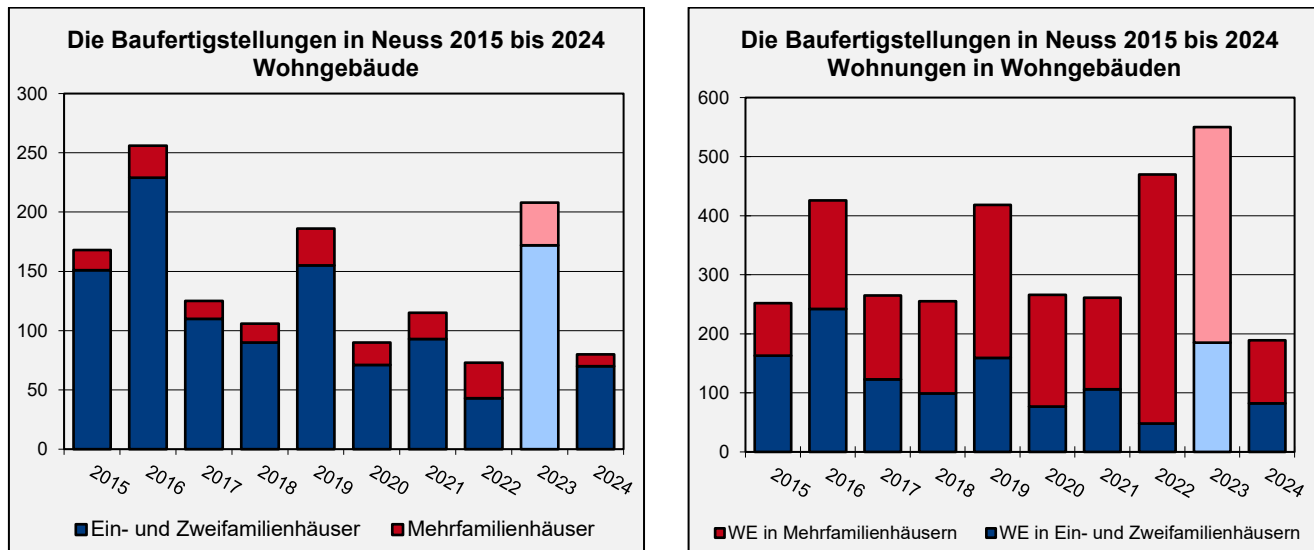
Wohnungen, Räume und Wohnfläche

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 188 Wohnungen mit 693 Räumen fertiggestellt. Sie verteilen sich auf 70 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 75 Wohneinheiten und 373 Räumen sowie 10 Mehrfamilienhäuser mit 85 Wohnungen und 217 Räumen. Ferner wurden 17 Nichtwohngebäude fertiggestellt. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 17.762 m².

Durch 39 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wurden 29 zusätzliche Wohnungen geschaffen, während eine Wohneinheit in einem Nichtwohngebäude durch Umbaumaßnahmen wegfiel.



Abbildung 3



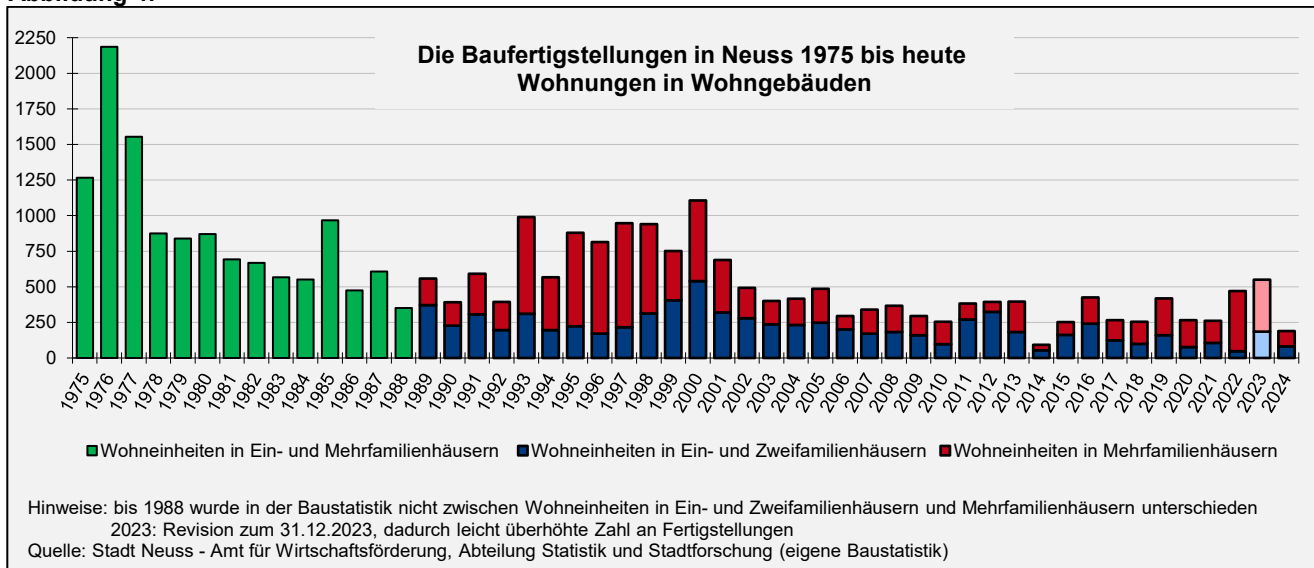
Hinweis: Aufgrund einer Revision der Neusser Baustatistik zum 31.12.2023 und der damit verbundenen Bereinigungen ist die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2023 als überhöht einzustufen.

Quelle: Stadt Neuss - Amt für Wirtschaftsförderung, Abteilung Statistik und Stadtforschung (eigene Baustatistik)

Langzeitvergleich

Abbildung 4 verdeutlicht, dass in den Jahren 1993 bis 2001 die Mehrzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurde. Anschließend überwogen bis 2007 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Von 2008 bis 2013 war keine eindeutige Tendenz abzulesen. 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.

Abbildung 4:



Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

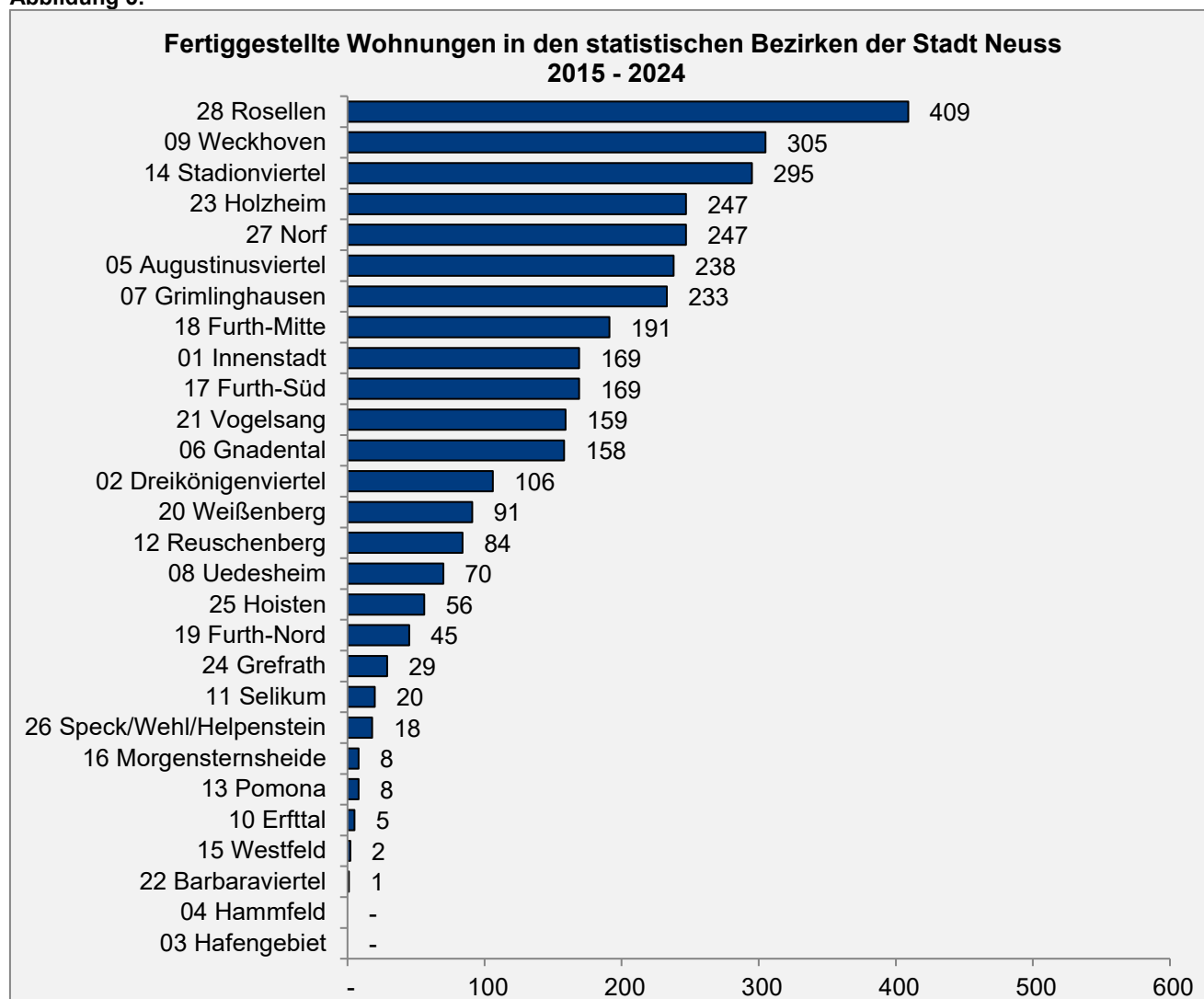
NEUSS.DE

3. Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Abbildung 5 zeigt deutlich, dass der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren mit 409 fertiggestellten Wohneinheiten im statistischen Bezirk Rosellen lag, gefolgt von Weckhoven mit 305 Wohneinheiten und dem Stadionviertel mit 295 Wohneinheiten. Mit einigem Abstand folgen Holzheim und Norf (jeweils 247), das Augustinusviertel (238) und Grimlinghausen (233).

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.

Abbildung 5:



Karte 1 (Seite 7) gibt einen Überblick über die Bautätigkeit der vergangenen 50 Jahre in der Stadt Neuss.

Mit 4.481 fertiggestellten Wohneinheiten zeigt der statistische Bezirk Rosellen die größte Wohnbaudynamik seit der kommunalen Neugliederung, gefolgt von den statistischen Bezirken Grimlinghausen (2.829 Wohneinheiten) und Norf (2.416 Wohneinheiten).



Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

4. Bauabgänge (Abbrüche)

Im Jahre 2024 waren über das gesamte Stadtgebiet verteilt insgesamt 12 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 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.

5. Baubestand

Bedingt durch die Revision der Neusser Baustatistik zum 31.12.2023, in der Verarbeitungs- und Übertragungsgenauigkeiten bereinigt wurden, sind der Jahresendbestand 2023 und der Anfangsbestand 2024 nicht identisch und somit die Veränderungen im Baubestand nicht aus Tabelle 1 ablesbar.

Der revidierte Baubestand zum 01.01.2024 belief sich auf 77.626 Wohneinheiten in 31.146 Wohngebäuden. Zum Jahresende 2024 stieg der Bestand an Wohngebäuden somit um + 0,1 % auf 31.184 und der Bestand an Wohnungen ebenfalls um 0,1 % auf 77.702 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1:

Bestandszahlen zum Bau- und Wohnungswesen in der Stadt Neuss													Veränderung 2024 zu 2023 in % *
	Jahr 2013	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	Jahr 2024	
Baugenehmigungen													
Wohngebäude	216	151	124	188	128	162	153	153	76	94	69	46	- 33,3
davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	197	127	90	165	103	137	132	117	59	67	44	39	- 11,4
Mehrfamilienhäuser	19	24	34	23	25	25	21	36	17	27	25	7	- 72,0
Wohnungen in EFH und MFH	328	409	398	325	349	346	405	552	189	430	290	125	- 56,9
Nichtwohngebäude	25	13	32	30	16	34	14	11	20	21	18	20	+ 11,1
darin Wohnungen	4	-	+ 1	1	-	-	-	+ 1	1	-	-	-	-
Wohnungen insgesamt	332	409	399	326	349	346	405	553	190	430	290	125	- 56,9
Wohnräume insgesamt	1 669	1 918	1 427	1 516	1 138	1 261	1 367	1 818	712	1 302	974	459	- 52,9
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	14 167	- 46,7
Baufertigstellungen													
Wohngebäude	203	59	168	256	125	106	186	90	115	73	208	80	---
davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	176	54	151	229	110	90	155	71	93	43	172	70	---
Mehrfamilienhäuser	27	5	17	27	15	16	31	19	22	30	36	10	---
Wohnungen in EFH und MFH	395	93	252	426	265	255	418	266	261	470	550	188	---
Nichtwohngebäude	20	10	20	66	15	19	14	18	8	13	39	17	---
darin Wohnungen	2	-	-	+ 8	2	-	-	+ 1	-	-	+ 1	-	---
Wohnungen insgesamt	397	93	252	434	267	255	418	267	261	470	551	188	---
Wohnräume insgesamt	1 798	476	1 297	2 075	1 121	980	1 511	915	1 005	1 121	2 298	693	---
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	19 660	21 447	---
Baubgänge													
Wohngebäude	23	19	25	21	33	25	13	7	10	28	5	9	---
darin Wohnungen	174	45	30	58	63	33	58	20	13	71	6	12	---
Nichtwohngebäude	17	10	13	19	19	11	6	5	15	4	15	3	---
darin Wohnungen	2	2	2	2	1	1	-	+ 3	-	-	+ 1	-	---
Wohnungen insgesamt	176	47	32	60	64	34	58	23	13	71	7	12	---
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	31 184	---
Wohnungen	74 667	74 713	74 933	75 307	75 510	75 731	76 091	76 335	76 583	76 982	77 526	77 702	---
Bauüberhang 2)													
Wohngebäude	335	424	380	305	301	344	308	352	309	329	182	156	---
Wohnungen	577	885	1 032	896	969	1 040	1 024	1 291	1 216	1 169	897	1 046	---
Einwohner 3)	155 568	156 268	159 672	158 411	159 122	159 708	159 802	159 401	159 190	160 967	162 033	161 704	- 0,2

Quelle: Eigene Baustatistik

Tabelle: Amt für Wirtschaftsförderung - Statistikstelle -

* Hinweis: - Aufgrund einer Revision zum 31.12.2023 ist ein Vergleich der Jahre 2023 und 2024 nur im Bereich der Baugenehmigungen möglich.

- ab 01.01.2024 inkl. Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

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



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, ein niedriger Bauüberhang hingegen deutet auf niedrige Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren hin.

Auch der Bauüberhang zum Ende des Jahres 2023 und der Bauüberhang zum Beginn des Jahres 2024 sind aufgrund der Bereinigungen im Rahmen der Revision der Neusser Baustatistik nicht identisch. Veränderungen des Bauüberhangs sind daher ebenfalls nicht aus Tabelle 1 ablesbar. Der revidierte Bauüberhang zum 01.01.2024 belief sich auf 179 Wohngebäude und 1.103 Wohnungen. Im Jahresverlauf 2024 verringerte sich der Bauüberhang bezogen auf Wohngebäude um - 12,9 % auf 156 Wohngebäude, der Bauüberhang bezogen auf Wohneinheiten verringerte sich um - 5,2 % auf 1.046 Wohnungen. Die Abnahme des Bauüberhangs ist darauf zurückzuführen, dass die niedrige Zahl an Baugenehmigungen die Zahl der Fertigstellungen nicht kompensieren konnte.

Karte 1:

