

# Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

## Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahre 2007

- Zahl der genehmigten Wohnungen mit 316 deutlich niedriger als im Vorjahr (- 35,5 %)
- Fertigstellungen mit 346 Wohnungen um + 16,5 % höher als 2006
- Bauüberhang auf 664 Wohnungen gesunken

### 1. Baugenehmigungen

#### Wohngebäude

Die Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung ergab, dass im Jahre 2007 in Neuss 193 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt worden sind. Das entspricht einer Abnahme von - 19,2 % gegenüber dem Vorjahr. In diesen Baugenehmigungen sind 28 Fälle als so genannte Genehmigungsfreistellungen enthalten, was einem Anteil von 14,5 % entspricht. Das Instrument der Genehmigungsfreistellung kann nur im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes angewendet werden. Es überträgt die Verantwortung für die bebauungsplanmäßige Ausführung auf Architekten und Bauherren.

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

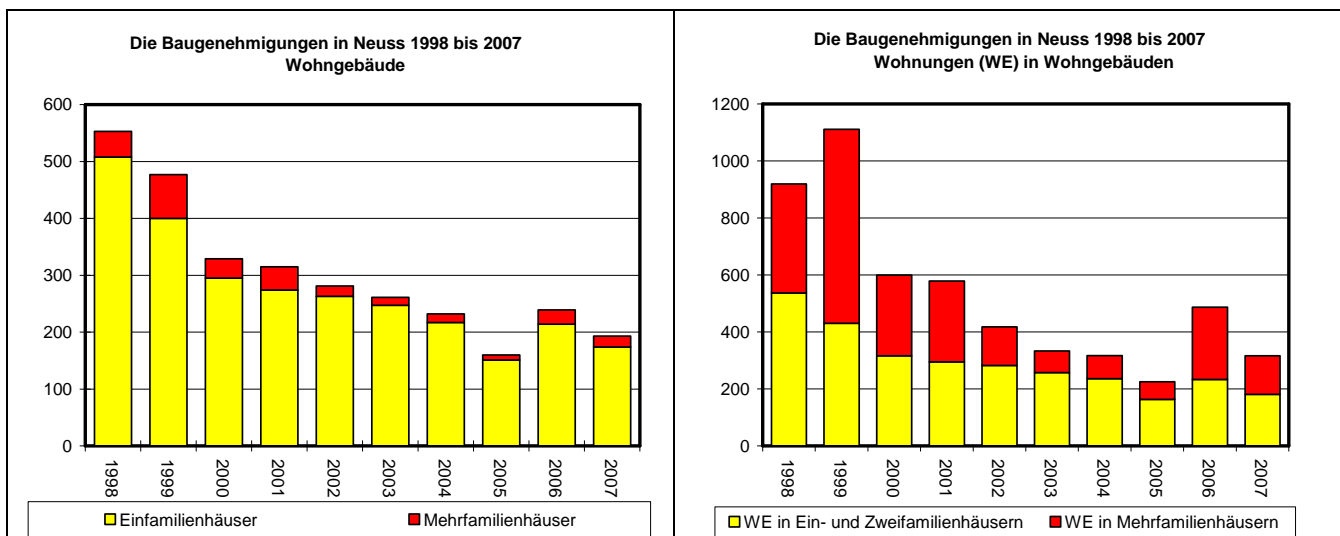
Im Laufe des Jahres 2007 wurden insgesamt 174 Genehmigungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgesprochen. Das entspricht einer Abnahme von - 18,7 % gegenüber dem Vorjahr; dennoch bleibt der Trend zum Eigenheim in Neuss weiterhin bestehen (siehe Grafiken).

#### Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau verminderte sich in Neuss im Jahr 2007 um - 6 auf 19 Bauanträge, was einer Abnahme um - 24,0 % entspricht.

#### Wohnungen (WE)

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 316 WE genehmigt, davon 181 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 135 WE in Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus sind bei 17 Baumaßnahmen an bestehenden Objekten 10 WE geplant.



## Langzeitvergleich

Betrachtet man die Entwicklung der Baugenehmigungen über die letzten 10 Jahre hinweg, so wird insbesondere ab dem Jahre 2000 ein beinahe stetes Absinken der Genehmigungszahlen in Neuss deutlich (siehe Grafiken Seite 1 und Tabelle Seite 4). Die hohen Genehmigungszahlen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Jahre 1999 bis 2001 resultieren aus mehreren über das Stadtgebiet verteilten Bauvorhaben wie im Meertal, in Grimlinghausen (An der Eiche/Jakob-Herbert-Str.) oder Holzheim (Ludgerusring/Suitbertusweg), sowie in der Verdichtung der Bebauung im Dreikönigenviertel (Körnerstr./Goethestr.). Da in den Folgejahren bis 2005 keine ähnlich großen Objekte mehr geplant wurden, kam es zu dem Einbruch bei den Baugenehmigungszahlen. Im Jahre 2006 stieg mit dem Projekt „Südliche Furth“ die Zahl der Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau wieder deutlich an. Die Realisierung der Baugebiete Allerheiligen B, Nehringskamp und Volmerswerther Straße (Grimlinghausen Süd) lassen für die kommenden Jahre auch wieder ein Ansteigen der Genehmigungen im Ein- und Zweifamilienhausbau erwarten.

## 2. Baufertigstellungen

### Wohngebäude

Wie die Auswertung der Bautätigkeit weiterhin ergab, sind im Laufe des Jahres 2007 in Neuss lediglich 174 Wohngebäude fertig gestellt worden. Das waren - 29 Wohngebäude oder - 14,3 % weniger als im Jahre 2006.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie die Grafiken veranschaulichen, nahm lediglich die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahre 2006 ab. 156 Ein- und Zweifamilienhäuser (- 29) wurden im Laufe des Jahres fertig gestellt, was einer Abnahme von - 15,7 % entspricht.

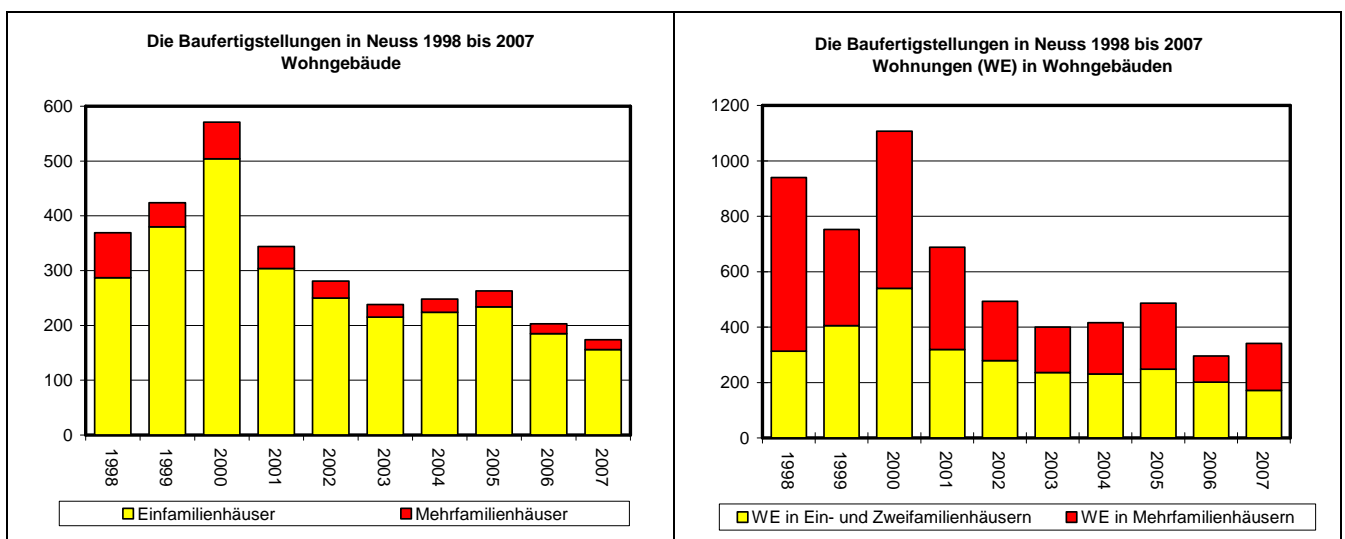
### Mehrfamilienhäuser

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde mit 18 Fertigstellungen noch die gleiche Anzahl wie im Vorjahre erreicht, wobei der überwiegende Anteil auf die Entwicklungsmaßnahme „Südliche Furth“ entfällt, die damit allerdings abgeschlossen ist.

### Wohnungen (WE), Räume und Wohnfläche

Im Jahre 2007 wurden insgesamt 346 WE mit 1 552 Räumen fertig gestellt. Sie verteilen sich auf 156 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 172 WE und 940 Räumen und 18 Mehrfamilienhäuser mit 169 WE und 596 Räumen. Ferner wurden 28 Nichtwohngebäude mit und ohne Wohnraum fertig gestellt, in denen sich 5 Wohnungen mit 16 Räumen befanden. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 39 108 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich wurden durch 23 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden insgesamt 15 WE mit einer Wohnfläche von 2 329 m<sup>2</sup> geschaffen.



## Langzeitvergleich

In den Jahren bis 2001 wurde die Mehrzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Anschließend überwogen die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Seit 2001 waren tendenziell rückläufige Fertigstellungszahlen festzustellen, die im Jahre 2006 ihren tiefsten Stand seit 10 Jahren

erreichten. Mit dem Fortschreiten der Entwicklungsmaßnahme „Südliche Furth“ war im Jahre 2007 wieder ein Anstieg der Fertigstellungen zu verzeichnen, der sich auch im Jahre 2008 fortsetzen wird.

### 3. Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Die folgende Karte mit den Grenzen der statistischen Bezirke zeigt deutlich, dass der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren im Neusser Süden lag. Mit 1 345 fertig gestellten Wohnungen in diesem Zeitraum rangiert der statistische Bezirk Rosellen an der Spitze, gefolgt von Grimlinghausen mit 658 Fertigstellungen und dem Augustinusviertel (in erster Linie „Meertal“) 560. Mit Abstand folgen Holzheim (382), Furth-Süd (344) und Furth-Mitte mit 331 Fertigstellungen.

Die niedrigste Bautätigkeit in den vergangenen 10 Jahren gab es in der Pomona (16 WE), in Selikum und Erfttal (19 fertig gestellte Wohnungen) und in der Morgensternsheide (20 WE). Im Barbaraviertel, im Hafengebiet und im Hammfeld fand gar keine Wohnungsbautätigkeit statt.

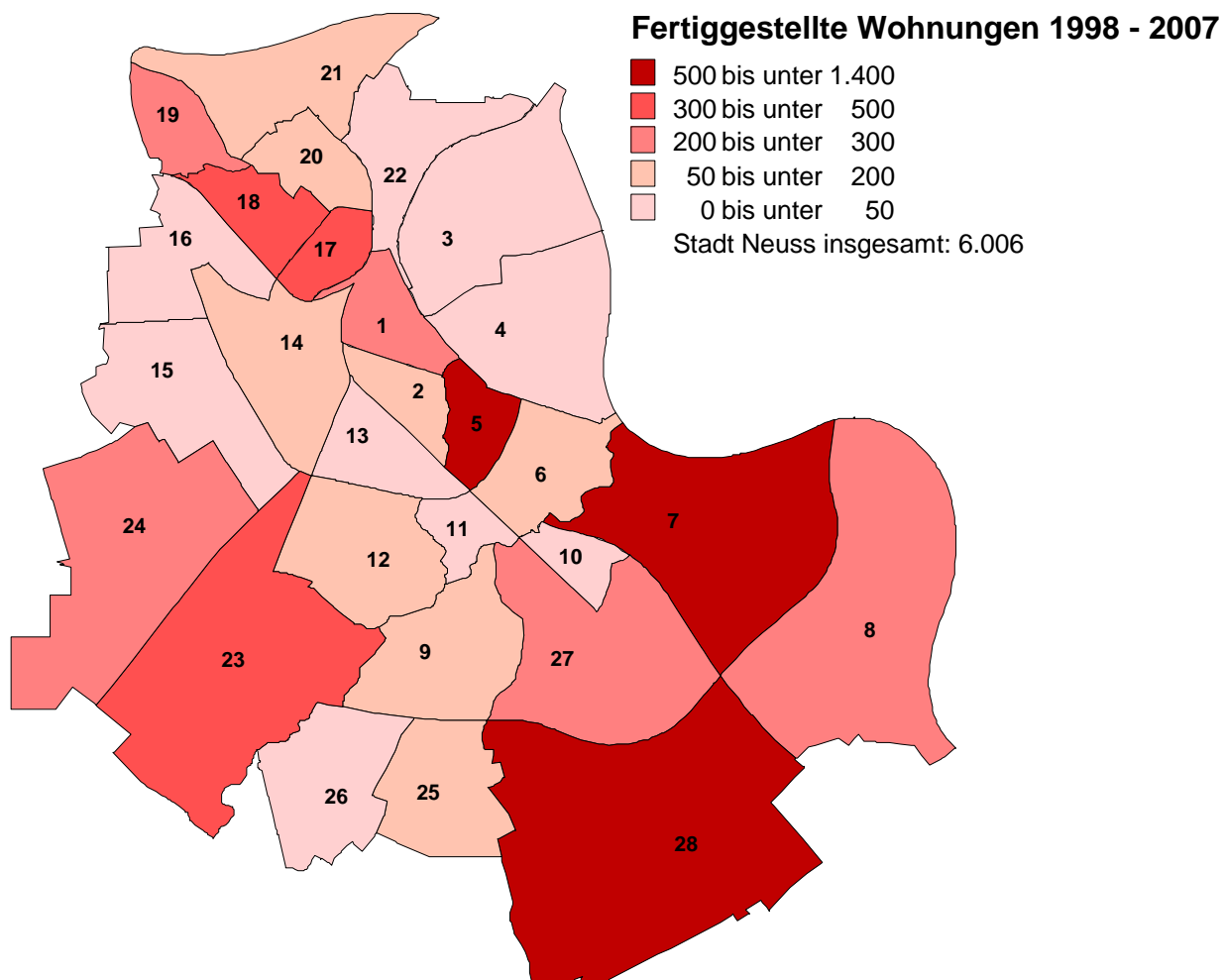
#### Baufertigstellungen in den statistischen Bezirken der Stadt Neuss

Statistischer Bezirk	Fertiggestellte Wohnungen 1998 - 2007 *)	Statistischer Bezirk	Fertiggestellte Wohnungen 1998 - 2007 *)	Statistischer Bezirk	Fertiggestellte Wohnungen 1998 - 2007 *)
1 Innenstadt	257	11 Selikum	19	21 Vogelsang	155
2 Dreikönigenviertel	174	12 Reuschenberg	141	22 Barbaraviertel	0
3 Hafengebiet	0	13 Pomona	16	23 Holzheim	382
4 Hammfeld	0	14 Stadionviertel	169	24 Grefrath	268
5 Augustinusviertel	560	15 Westfeld	40	25 Hoisten	86
6 Gnadental	53	16 Morgensternsheide	20	26 Speck/Wehl/Help.	43
7 Grimlinghausen	658	17 Furth-Süd	344	27 Norf	232
8 Uedesheim	297	18 Furth-Mitte	331	28 Rosellen	1.345
9 Weckhoven	99	19 Furth-Nord	207	Neuss insgesamt	6.006
10 Erfttal	19	20 Weißenberg	91		

Quelle: Städtische Baustatistik

Erstellung: Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung - Statistikstelle -

\*) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



#### 4. Bauabgänge (Abbrüche)

Im Jahre 2007 waren insgesamt 122 Wohnungsabgänge aus Wohn- und Nichtwohngebäuden zu verzeichnen, darunter 2 Abbrüche von Wohngebäuden mit zusammen 107 WE, die ausschließlich im Rahmen der Stadtteilsanierung Erfttal zur Errichtung neuer Wohngebäude erfolgten.

#### 5. Baubestand

Durch die gesunkene Zahl der Fertigstellungen und die hohe Zahl der Abbrüche stieg der Baubestand zum Jahresende 2007 nur mäßig um + 0,6 % auf 28 737 Wohngebäude und 73 053 (+ 0,3 %) Wohnungen (WE) in Wohn- und Nichtwohngebäuden, die sich sehr ungleichmäßig auf das Stadtgebiet verteilen.

#### 6. Bauüberhang

Mit dem Begriff ‚Bauüberhang‘ wird die Anzahl der genehmigten (ggfls. 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. Zum 31.12.2007 entwickelten sich die beiden Merkmale Wohngebäude und Wohnungen des Bauüberhangs gegenläufig. Bei den Wohngebäuden verursachte die höhere Zahl der Genehmigungen bei gleichzeitigem Rückgang der Fertigstellungen einen leichten Anstieg des Bauüberhangs auf 365 Wohngebäude. Dagegen nahm die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden durch den Anstieg der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau bei sinkenden Genehmigungen auf 664 WE ab. Im Vergleich zu den Vorjahren befindet sich der Bauüberhang weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Langfristig betrachtet bedeutet ein niedriger Bauüberhang in der Regel zukünftig niedrige Fertigstellungszahlen.

Bestandszahlen zum Bau- und Wohnungswesen in der Stadt Neuss												Veränderung 2007 zu 2006 in v. H.
	Jahr 1997	Jahr 1998	Jahr 1999	Jahr 2000	Jahr 2001	Jahr 2002	Jahr 2003	Jahr 2004	Jahr 2005	Jahr 2006	Jahr 2007	
<b>Baugenehmigungen</b>												
<b>Wohngebäude</b>	<b>364</b>	<b>553</b>	<b>477</b>	<b>329</b>	<b>315</b>	<b>281</b>	<b>261</b>	<b>232</b>	<b>160</b>	<b>239</b>	<b>193</b>	- 19,2
davon: Einfamilienhäuser	295	508	400	295	274	263	247	217	151	214	174	- 18,7
Mehrfamilienhäuser	69	45	77	34	41	18	14	15	9	25	19	- 24,0
Wohnungen in EFH und MFH	848	919	1 111	599	579	418	333	317	225	487	316	- 35,1
Nichtwohngebäude	45	14	38	32	39	30	15	22	16	29	37	+ 27,6
darin Wohnungen	10	14	36	3	6	2	12	3	-	3	-	X
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>858</b>	<b>933</b>	<b>1 147</b>	<b>602</b>	<b>585</b>	<b>420</b>	<b>345</b>	<b>320</b>	<b>225</b>	<b>490</b>	<b>316</b>	- 35,5
Wohnräume insgesamt	3 659	4 403	4 948	2 910	2 712	2 078	1 738	1 603	1 179	2 161	1 531	- 29,2
Wohnfläche in m² insges.	77 164	94 313	107 092	59 711	60 668	47 133	40 675	40 254	28 947	52 496	38 697	- 26,3
<b>Baufertigstellungen</b>												
<b>Wohngebäude</b>	<b>275</b>	<b>369</b>	<b>424</b>	<b>571</b>	<b>344</b>	<b>281</b>	<b>238</b>	<b>248</b>	<b>263</b>	<b>203</b>	<b>174</b>	- 14,3
davon: Einfamilienhäuser	185	287	380	504	304	250	215	224	234	185	156	- 15,7
Mehrfamilienhäuser	90	82	44	67	40	31	23	24	29	18	18	-
Wohnungen in EFH und MFH	947	940	752	1 107	688	493	400	416	486	296	341	+ 15,2
Nichtwohngebäude	38	49	21	38	24	40	15	27	32	21	28	+ 33,3
darin Wohnungen	38	8	2	16	5	16	3	14	17	1	5	+ 400,0
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>985</b>	<b>948</b>	<b>754</b>	<b>1 123</b>	<b>693</b>	<b>509</b>	<b>403</b>	<b>430</b>	<b>503</b>	<b>297</b>	<b>346</b>	+ 16,5
Wohnräume insgesamt	3 870	3 952	3 455	5 108	3 168	2 352	1 891	2 099	2 320	1 456	1 552	+ 6,6
Wohnfläche in m² insges.	78 844	81 291	73 597	108 549	64 768	53 727	42 377	47 188	53 764	36 402	39 108	+ 7,4
<b>Baubabgänge</b>												
Wohngebäude	25	11	6	5	19	12	10	12	16	16	15	- 6,3
darin Wohnungen	36	70	9	8	94	18	10	84	26	20	120	+ 500,0
Nichtwohngebäude	18	2	8	3	13	9	4	12	13	12	11	- 8,3
darin Wohnungen	-	-	3	4	1	11	2	2	1	7	2	- 71,4
Wohnungen insgesamt	36	70	12	12	95	29	12	86	27	27	122	+ 351,9
<b>Baubestand 1)</b>												
Wohngebäude	25 744	26 102	26 520	27 086	27 411	27 680	27 908	28 144	28 391	28 578	28 737	+ 0,6
Wohnungen	67 539	68 417	69 159	70 270	70 868	71 348	71 739	72 083	72 559	72 829	73 053	+ 0,3
<b>Bauüberhang 2)</b>												
Wohngebäude	659	796	828	549	509	455	475	451	332	358	365	+ 2,0
Wohnungen	1 619	1 523	1 895	1 323	1 202	1 055	993	875	530	711	664	- 6,6
<b>Einwohner 3)</b>	<b>149 767</b>	<b>149 613</b>	<b>150 207</b>	<b>150 518</b>	<b>151 449</b>	<b>152 196</b>	<b>152 729</b>	<b>152 777</b>	<b>152 633</b>	<b>152 625</b>	<b>152 361</b>	- 0,2

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) Eigene Bevölkerungsfortschreibung auf der Basis der Volkszählungsergebnisse 1987 zum 31.12. des Jahres

- Zahlenwert genau null

X Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll