

# Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

## Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahre 2011

- Zahl der genehmigten Wohnungen mit 449 deutlich höher als im Vorjahr (+ 27,9 %)
- Fertigstellungen mit 382 Wohnungen um + 49,2 % höher als 2010
- Bauüberhang auf 786 Wohnungen gestiegen

### 1. Baugenehmigungen

#### Wohngebäude

Die Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung ergab, dass im Jahre 2011 in Neuss 318 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt worden sind. Das entspricht einer Zunahme von + 74,7 % gegenüber dem Vorjahr. In diesen Baugenehmigungen sind 91 Fälle als so genannte Genehmigungsfreistellungen enthalten, die überwiegend das Baugebiet Allerheiligen „B“ betreffen. 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

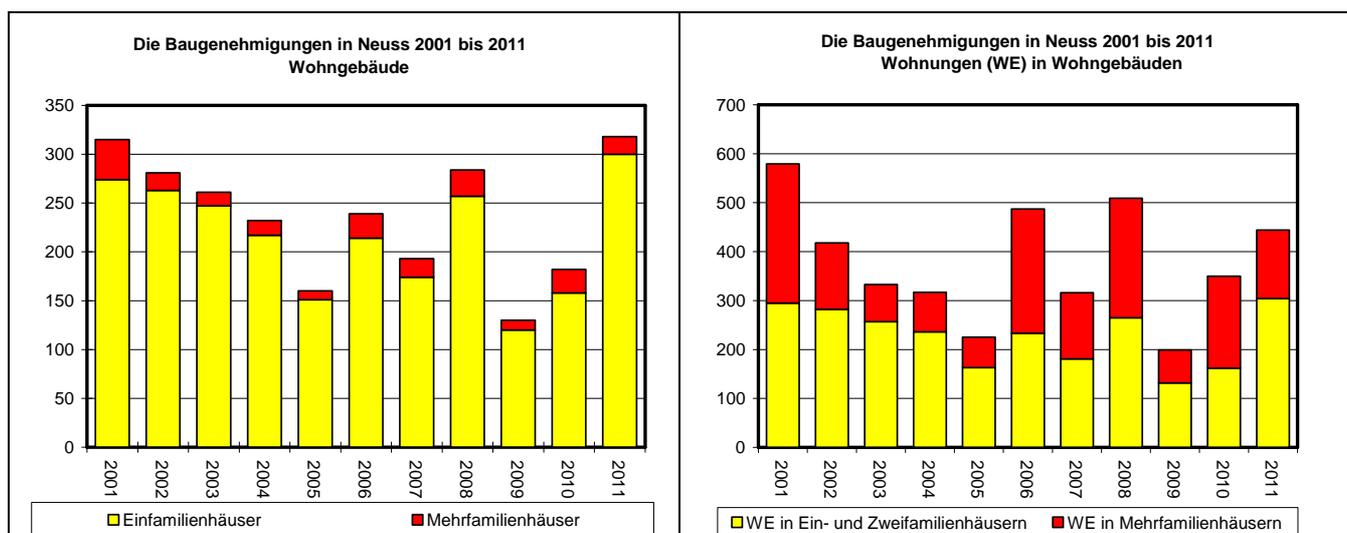
Im Laufe des Jahres 2011 wurden insgesamt 300 Genehmigungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgesprochen. Das entspricht einer Zunahme von + 89,9 % gegenüber dem Vorjahr (siehe Grafiken und Tabelle S. 4).

#### Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau verringerte sich in Neuss im Jahr 2011 um - 6 auf 18 Bauanträge, was einer Abnahme um - 25,0 % entspricht.

#### Wohnungen (WE)

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 449 WE genehmigt, davon 304 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 140 WE in Mehrfamilienhäusern und 5 WE in Nichtwohngebäuden. Darüber hinaus sind bei 11 Baumaßnahmen an bestehenden Objekten 4 WE geplant.



## Langzeitvergleich

Betrachtet man die Entwicklung der Baugenehmigungen über die letzten 11 Jahre hinweg, so wird insbesondere ab dem Jahre 2001 ein beinahe stetes Absinken der Genehmigungszahlen in Neuss deutlich (siehe Grafiken Seite 1 und Tabelle Seite 4). Die Genehmigungszahlen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Jahre 2001, 2006, 2008 und 2010 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.). Im Jahre 2006 stieg mit dem Projekt „Südliche Furth“ die Zahl der Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau wieder deutlich an.

Die andauernde Entwicklung im Baugebiet Allerheiligen B lässt für die kommenden Jahre auch wieder ein Ansteigen der Genehmigungen im Ein- und Zweifamilienhausbau erwarten. Im Bereich der ehemaligen Musikschule an der Lützowstraße sowie im Bereich des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße (statistischer Bezirk Dreikönigenviertel) wird sich diese positive Entwicklung fortsetzen.

## 2. Baufertigstellungen

### Wohngebäude

Wie die Auswertung der Bautätigkeit weiterhin ergab, sind im Laufe des Jahres 2011 in Neuss 280 Wohngebäude fertig gestellt worden. Das waren + 173 Wohngebäude oder + 161,7 % mehr als im Jahre 2010.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie die Grafiken veranschaulichen, nahm die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahre 2011 sprunghaft zu. 262 Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 172) wurden im Laufe des Jahres fertig gestellt, was einer Zunahme von + 191,1 % entspricht.

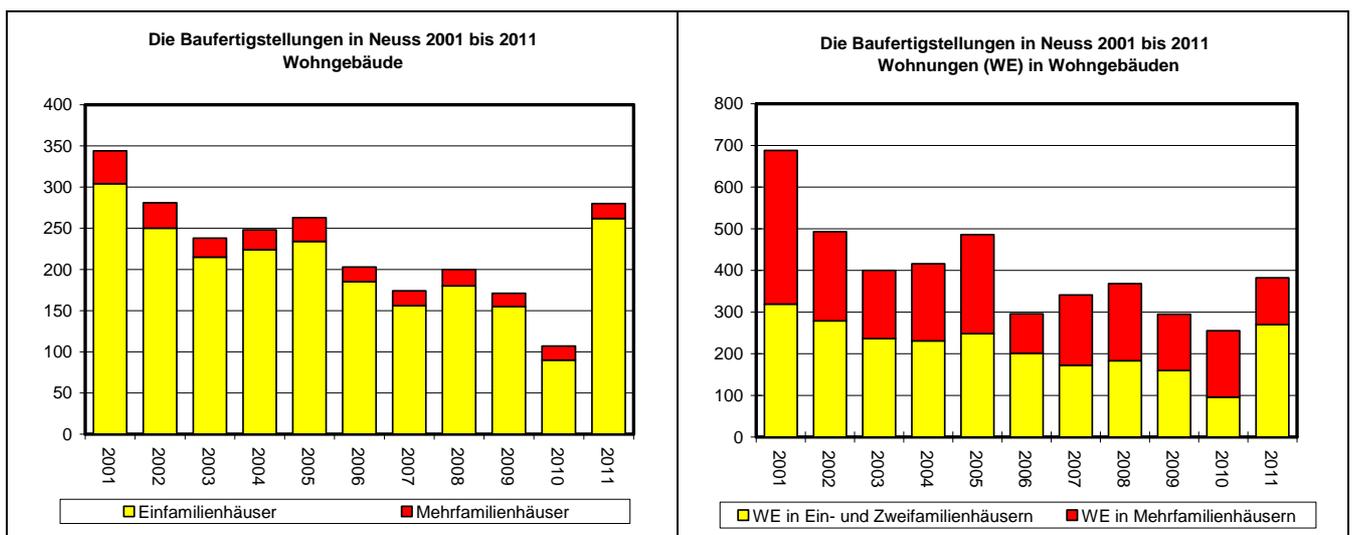
### Mehrfamilienhäuser

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus nahm mit 18 Gebäuden (+ 1), die sich ungleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilen, die Zahl der Fertigstellungen geringfügig zu.

### Wohnungen (WE), Räume und Wohnfläche

Im Jahre 2011 wurden insgesamt 382 WE mit 1 936 Räumen fertig gestellt. Sie verteilen sich auf 262 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 270 WE und 1 471 Räumen und 18 Mehrfamilienhäuser mit 112 WE und 465 Räumen. Ferner wurden 14 Nichtwohngebäude ohne WE fertig gestellt. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 47 662 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich wurden durch 27 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden insgesamt 10 WE mit einer Wohnfläche von 2 135 m<sup>2</sup> geschaffen.



## Langzeitvergleich

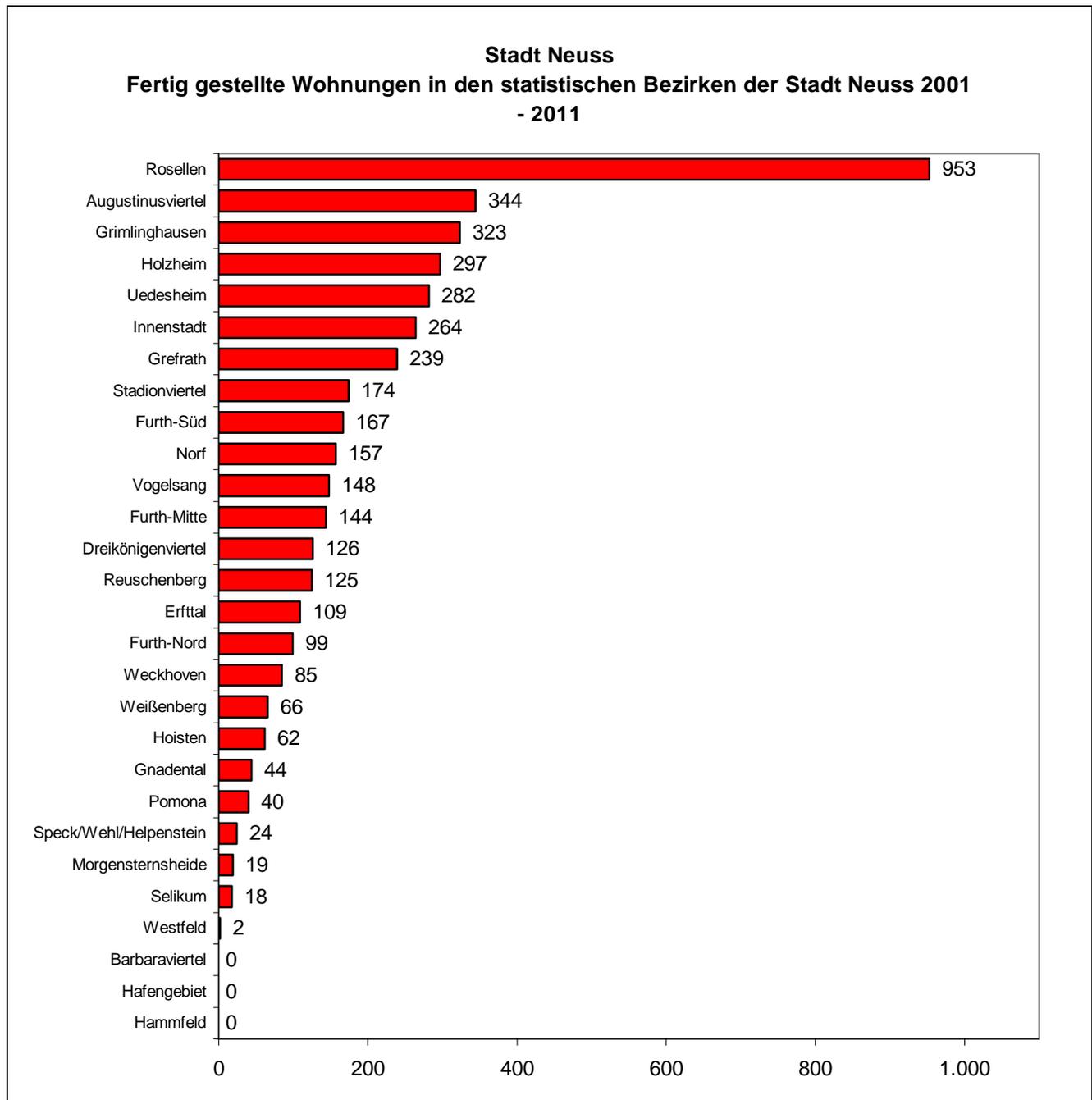
In den Jahren bis 2000 wurde die Mehrzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Anschließend überwogen die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Seit 2001 waren tendenziell rückläufige Fertigstellungszahlen festzustellen, die im Jahre 2010 ihren tiefsten Stand erreichten. Insgesamt gesehen sind die Fertigstellungen von Wohngebäuden und -einheiten seit 2001 tenden-

ziell gesunken, Durch die Bereiche Allerheiligen B und das ehemalige Kloster Marianum wurde aber im Jahr 2011 eine Trendwende erzielt.

### 3. Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Die folgende Tabelle zeigt deutlich, dass der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den letzten 11 Jahren im Neusser Süden lag. Mit 953 fertig gestellten Wohnungen in diesem Zeitraum rangiert der statistische Bezirk Rosellen an der Spitze, gefolgt vom Augustinusviertel (in erster Linie „Meertal“, 344) und Grimlinghausen (323). Mit geringem Abstand folgen Holzheim (297) und Uedesheim (282). Danach rangieren Innenstadt mit 264 Fertigstellungen und Grefrath (239).

Die niedrigste Bautätigkeit in den vergangenen 11 Jahren gab es im Westfeld (2 WE), in Selikum (18), in der Morgensternsheide (19) und in Speck/Wehl/Helpenstein mit 24 fertig gestellten Wohnungen. Im Barbaraviertel, im Hafengebiet und im Hammfeld fand gar keine Wohnungsbautätigkeit statt.



#### 4. Bauabgänge (Abbrüche)

Im Jahre 2011 waren über das gesamte Stadtgebiet verteilt insgesamt 53 Wohnungsabgänge aus Wohn- und Nichtwohngebäuden zu verzeichnen.

#### 5. Baubestand

Der Baubestand stieg zum Jahresende 2011 nur mäßig um + 0,9 % auf 29 439 Wohngebäude und 74 131 (+ 0,4 %) Wohnungen 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. Die erhöhte Zahl der Genehmigungen bei gleichzeitig niedrigeren Fertigstellungen bewirkte ein Ansteigen des Bauüberhangs zum 31.12.2011 auf 448 Wohngebäude und 786 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Vergleich zu den Vorjahren befindet sich der Bauüberhang weiterhin auf niedrigem Niveau. Langfristig betrachtet bedeutet ein niedriger Bauüberhang in der Regel zukünftig niedrige Fertigstellungszahlen.

Bestandszahlen zum Bau- und Wohnungswesen in der Stadt Neuss												Veränderung
	Jahr 2001	Jahr 2002	Jahr 2003	Jahr 2004	Jahr 2005	Jahr 2006	Jahr 2007	Jahr 2008	Jahr 2009	Jahr 2010	Jahr 2011	2011 zu 2010 in v. H.
<b>Baugenehmigungen</b>												
<i>Wohngebäude</i>	<b>315</b>	<b>281</b>	<b>261</b>	<b>232</b>	<b>160</b>	<b>239</b>	<b>193</b>	<b>284</b>	<b>130</b>	<b>182</b>	<b>318</b>	<b>+ 74,7</b>
davon: Einfamilienhäuser	274	263	247	217	151	214	174	257	120	158	300	+ 89,9
Mehrfamilienhäuser	41	18	14	15	9	25	19	27	10	24	18	- 25,0
Wohnungen in EFH und MFH	579	418	333	317	225	487	316	509	199	350	444	+ 26,9
Nichtwohngebäude	39	30	15	22	16	29	37	23	19	29	25	- 13,8
darin Wohnungen	6	2	12	3	-	3	-	-	1	1	5	+ 400,0
<i>Wohnungen insgesamt</i>	<b>585</b>	<b>420</b>	<b>345</b>	<b>320</b>	<b>225</b>	<b>490</b>	<b>316</b>	<b>509</b>	<b>200</b>	<b>351</b>	<b>449</b>	<b>+ 27,9</b>
Wohnräume insgesamt	2 712	2 078	1 738	1 603	1 179	2 161	1 531	2 381	1 021	1 649	2 193	+ 33,0
Wohnfläche in m <sup>2</sup> insges.	60 668	47 133	40 675	40 254	28 947	52 496	38 697	58 636	25 353	43 584	55 896	+ 28,2
<b>Baufertigstellungen</b>												
<i>Wohngebäude</i>	<b>344</b>	<b>281</b>	<b>238</b>	<b>248</b>	<b>263</b>	<b>203</b>	<b>174</b>	<b>200</b>	<b>171</b>	<b>107</b>	<b>280</b>	<b>+ 161,7</b>
davon: Einfamilienhäuser	304	250	215	224	234	185	156	180	155	90	262	+ 191,1
Mehrfamilienhäuser	40	31	23	24	29	18	18	20	16	17	18	+ 5,9
Wohnungen in EFH und MFH	688	493	400	416	486	296	341	368	295	255	382	+ 49,8
Nichtwohngebäude	24	40	15	27	32	21	28	23	20	22	14	- 36,4
darin Wohnungen	5	16	3	14	17	1	5	1	-	1	-	x
<i>Wohnungen insgesamt</i>	<b>693</b>	<b>509</b>	<b>403</b>	<b>430</b>	<b>503</b>	<b>297</b>	<b>346</b>	<b>369</b>	<b>295</b>	<b>256</b>	<b>382</b>	<b>+ 49,2</b>
Wohnräume insgesamt	3 168	2 352	1 891	2 099	2 320	1 456	1 552	1 706	1 381	1 177	1 936	+ 64,5
Wohnfläche in m <sup>2</sup> insges.	64 768	53 727	42 377	47 188	53 764	36 402	39 108	40 618	34 627	28 854	47 662	+ 65,2
<b>Baubgänge</b>												
Wohngebäude	19	12	10	12	16	16	15	18	12	10	16	+ 60,0
darin Wohnungen	94	18	10	84	26	20	120	127	15	17	50	+ 194,1
Nichtwohngebäude	13	9	4	12	13	12	11	8	9	6	10	+ 66,7
darin Wohnungen	1	11	2	2	1	7	2	3	8	1	3	+ 200,0
Wohnungen insgesamt	95	29	12	86	27	27	122	130	23	18	53	+ 194,4
<b>Baubestand 1)</b>												
Wohngebäude	27 411	27 680	27 908	28 144	28 391	28 578	28 737	28 919	29 078	29 175	29 439	+ 0,9
Wohnungen	70 868	71 348	71 739	72 083	72 559	72 829	73 053	73 292	73 564	73 802	74 131	+ 0,4
<b>Bauüberhang 2)</b>												
Wohngebäude	509	455	475	451	332	358	365	423	371	426	448	+ 5,2
Wohnungen	1 202	1 055	993	875	530	711	664	776	670	745	786	+ 5,5
<b>Einwohner 3)</b>	153 384	154 079	154 471	154 560	154 346	154 390	154 058	153 752	153 664	153 758	154 391	+ 0,4

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