

Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahre 2008

- Zahl der genehmigten Wohnungen mit 509 deutlich höher als im Vorjahr (+ 61,1 %)
- Fertigstellungen mit 369 Wohnungen um + 6,6 % höher als 2007
- Bauüberhang auf 776 Wohnungen angestiegen

1. Baugenehmigungen

Wohngebäude

Die Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung ergab, dass im Jahre 2008 in Neuss 284 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt worden sind. Das entspricht einer Zunahme von + 47,2 % gegenüber dem Vorjahr. In diesen Baugenehmigungen sind 101 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

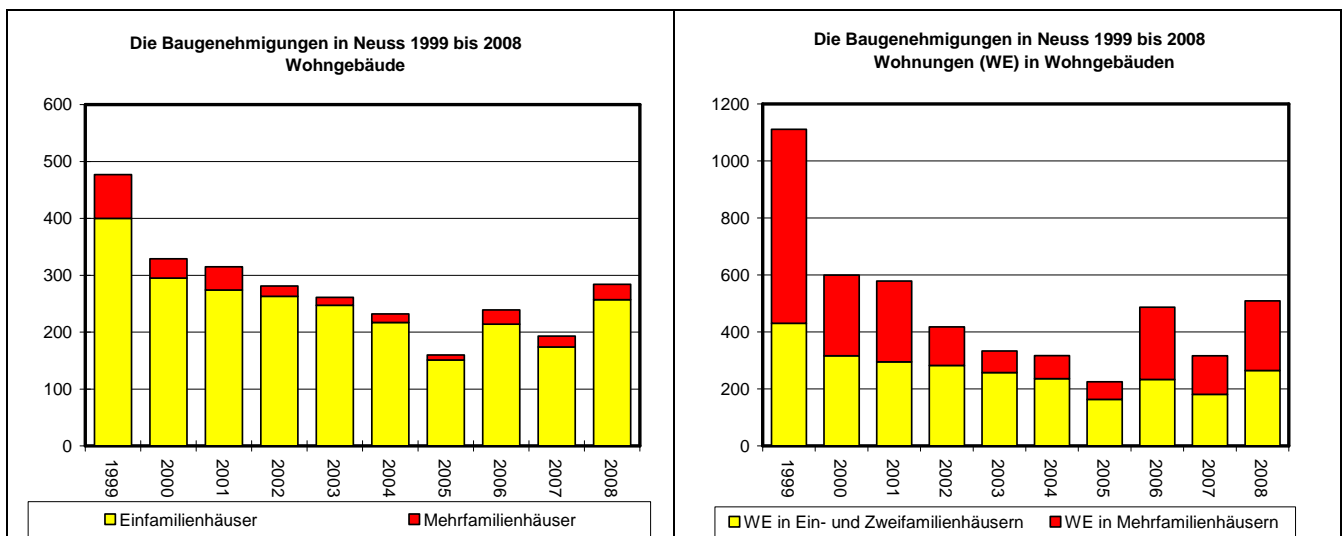
Im Laufe des Jahres 2008 wurden insgesamt 257 Genehmigungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgesprochen. Das entspricht einer Zunahme von + 47,7 % gegenüber dem Vorjahr; damit wird der Trend zum Eigenheim in Neuss wiederum bestätigt (siehe Grafiken).

Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau erhöhte sich in Neuss im Jahr 2008 um + 8 auf 27 Bauanträge, was einer Zunahme um + 42,1 % entspricht.

Wohnungen (WE)

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 509 WE genehmigt, davon 265 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 244 WE in Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus sind bei 32 Baumaßnahmen an bestehenden Objekten 21 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 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 2008 in Neuss 200 Wohngebäude fertig gestellt worden. Das waren + 26 Wohngebäude oder + 14,9 % mehr als im Jahre 2007.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie die Grafiken veranschaulichen, nahm die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahre 2008 wieder zu. 180 Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 24) wurden im Laufe des Jahres fertig gestellt, was einer Zunahme von + 15,4 % entspricht.

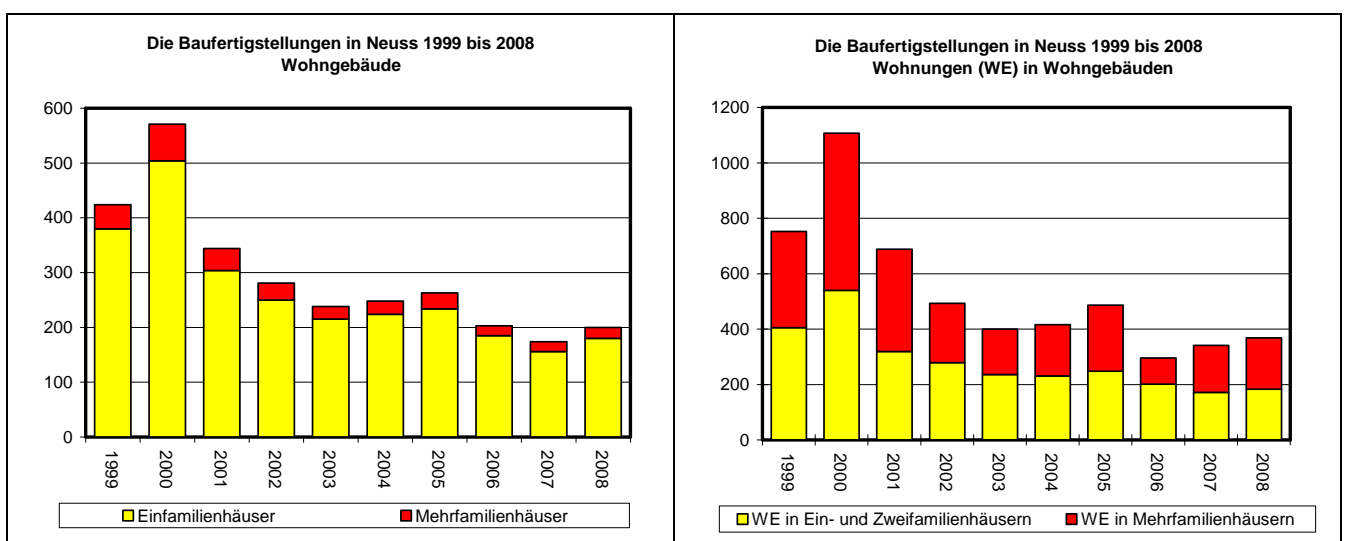
Mehrfamilienhäuser

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde mit 20 Fertigstellungen die Zahl des Vorjahres um 2 übertroffen, wobei der größte Anteil (11) auf die Entwicklungsmaßnahme „Südliche Furth“ entfällt, die damit allerdings abgeschlossen ist. Ein weiteres Viertel (5) entfällt auf das Baugebiet „Meertal“.

Wohnungen (WE), Räume und Wohnfläche

Im Jahre 2008 wurden insgesamt 369 WE mit 1 706 Räumen fertig gestellt. Sie verteilen sich auf 180 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 183 WE und 1 061 Räumen und 20 Mehrfamilienhäuser mit 185 WE und 641 Räumen. Ferner wurden 23 Nichtwohngebäude mit und ohne Wohnraum fertig gestellt. In einem befand sich eine Wohnung mit 4 Räumen. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 40 618 m².

Zusätzlich wurden durch 19 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden insgesamt 14 WE mit einer Wohnfläche von 1 595 m² 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“ und der abschließen-

den Bebauung im „Meertal“ war im Jahre 2008 wieder ein Anstieg der Fertigstellungen zu verzeichnen, der sich auch im Jahre 2009 durch das Baugebiet Allerheiligen „B“ 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 1 275 fertig gestellten Wohnungen in diesem Zeitraum rangiert der statistische Bezirk Rosellen an der Spitze, gefolgt vom Augustinusviertel (in erster Linie „Meertal“) mit 460 Fertigstellungen und Grimlinghausen (416). Mit Abstand folgen Holzheim (381), Uedesheim (315) und die Furth-Süd (297). Danach rangieren die Furth-Mitte mit 272 Fertigstellungen und Grefrath (271).

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

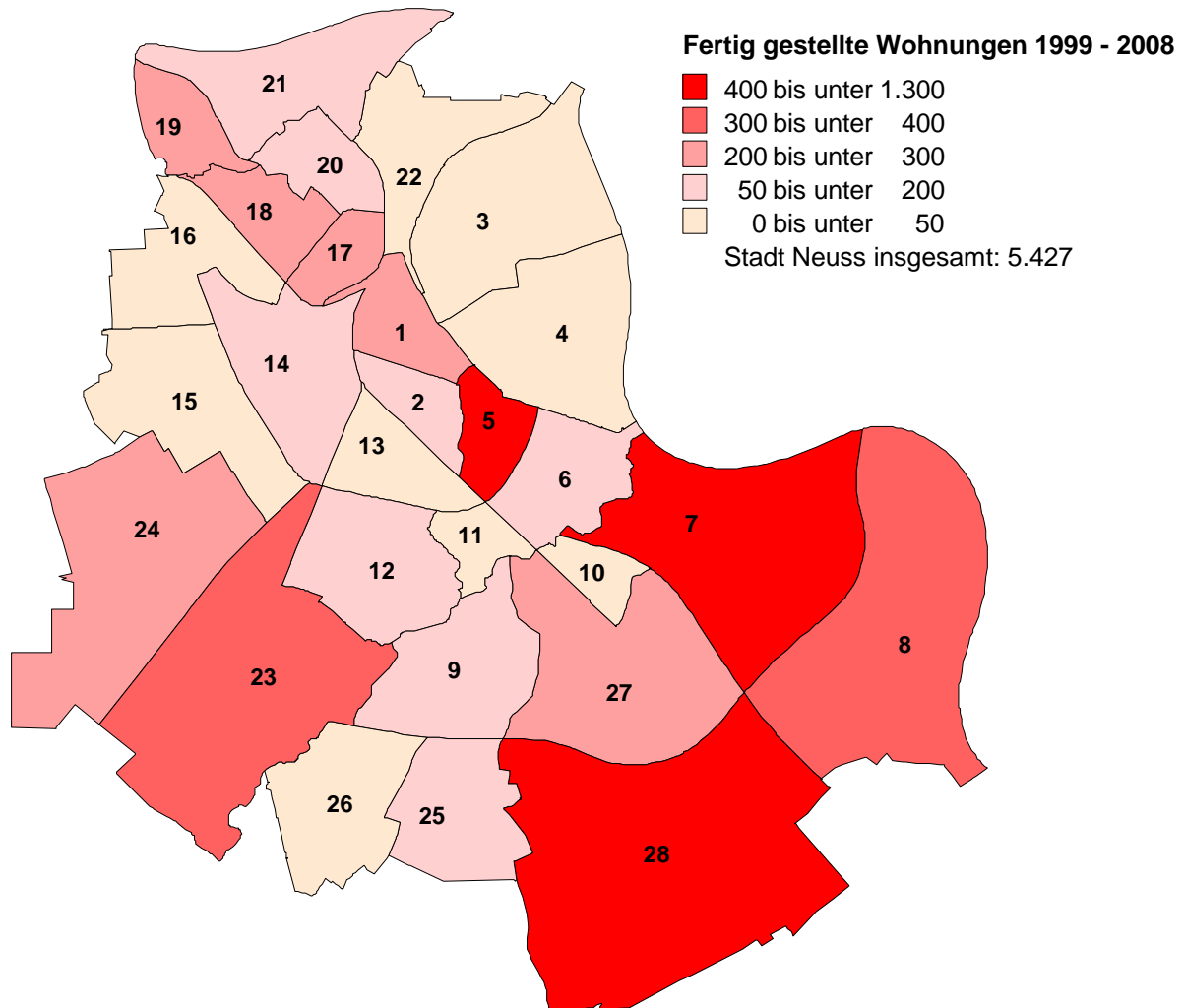
Baufertigstellungen in den statistischen Bezirken der Stadt Neuss

Statistischer Bezirk	Fertig gestellte Wohnungen 1999 - 2008 *)	Statistischer Bezirk	Fertig gestellte Wohnungen 1999 - 2008 *)	Statistischer Bezirk	Fertig gestellte Wohnungen 1999 - 2008 *)
1 Innenstadt	235	11 Selikum	20	21 Vogelsang	157
2 Dreikönigenviertel	163	12 Reuschenberg	138	22 Barbaraviertel	0
3 Hafengebiet	0	13 Pomona	25	23 Holzheim	381
4 Hammfeld	0	14 Stadionviertel	157	24 Grefrath	271
5 Augustinusviertel	460	15 Westfeld	40	25 Hoisten	78
6 Gnadental	54	16 Morgensternsheide	19	26 Speck/Wehl/Help.	43
7 Grimlinghausen	416	17 Furth-Süd	297	27 Norf	204
8 Uedesheim	315	18 Furth-Mitte	272	28 Rosellen	1.275
9 Weckhoven	91	19 Furth-Nord	206	Neuss insgesamt	5.427
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 2008 waren insgesamt 130 Wohnungsabgänge aus Wohn- und Nichtwohngebäuden zu verzeichnen, darunter Abbrüche von Wohngebäudekomplexen mit zusammen 107 WE, die ausschließlich im Rahmen der Stadtteilsanierung Erfttal zur Errichtung neuer Wohngebäude erfolgten.

5. Baubestand

Durch die nur leicht gestiegene Anzahl der Fertigstellungen und die hohe Zahl der Abbrüche stieg der Baubestand zum Jahresende 2008 nur mäßig um + 0,6 % auf 28 919 Wohngebäude und 73 292 (+ 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. Die hohe Zahl der Genehmigungen bewirkte bei nur geringfügig gestiegenen Fertigstellungen ein Ansteigen des Bauüberhangs zum 31.12.2008 auf 423 Wohngebäude und 776 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 1998	Jahr 1999	Jahr 2000	Jahr 2001	Jahr 2002	Jahr 2003	Jahr 2004	Jahr 2005	Jahr 2006	Jahr 2007	Jahr 2008	2008 zu 2007 in v. H.
Baugenehmigungen												
Wohngebäude	553	477	329	315	281	261	232	160	239	193	284	+ 47,2
davon: Einfamilienhäuser	508	400	295	274	263	247	217	151	214	174	257	+ 47,7
Mehrfamilienhäuser	45	77	34	41	18	14	15	9	25	19	27	+ 42,1
Wohnungen in EFH und MFH	919	1 111	599	579	418	333	317	225	487	316	509	+ 61,1
Nichtwohngebäude	14	38	32	39	30	15	22	16	29	37	23	- 37,8
darin Wohnungen	14	36	3	6	2	12	3	-	3	-	-	-
Wohnungen insgesamt	933	1 147	602	585	420	345	320	225	490	316	509	+ 61,1
Wohnräume insgesamt	4 403	4 948	2 910	2 712	2 078	1 738	1 603	1 179	2 161	1 531	2 381	+ 55,5
Wohnfläche in m ² insges.	94 313	107 092	59 711	60 668	47 133	40 675	40 254	28 947	52 496	38 697	58 636	+ 51,5
Baufertigstellungen												
Wohngebäude	369	424	571	344	281	238	248	263	203	174	200	+ 14,9
davon: Einfamilienhäuser	287	380	504	304	250	215	224	234	185	156	180	+ 15,4
Mehrfamilienhäuser	82	44	67	40	31	23	24	29	18	18	20	+ 11,1
Wohnungen in EFH und MFH	940	752	1 107	688	493	400	416	486	296	341	368	+ 7,9
Nichtwohngebäude	49	21	38	24	40	15	27	32	21	28	23	- 17,9
darin Wohnungen	8	2	16	5	16	3	14	17	1	5	1	- 80,0
Wohnungen insgesamt	948	754	1 123	693	509	403	430	503	297	346	369	+ 6,6
Wohnräume insgesamt	3 952	3 455	5 108	3 168	2 352	1 891	2 099	2 320	1 456	1 552	1 706	+ 9,9
Wohnfläche in m ² insges.	81 291	73 597	108 549	64 768	53 727	42 377	47 188	53 764	36 402	39 108	40 618	+ 3,9
Baubgänge												
Wohngebäude	11	6	5	19	12	10	12	16	16	15	18	+ 20,0
darin Wohnungen	70	9	8	94	18	10	84	26	20	120	127	+ 5,8
Nichtwohngebäude	2	8	3	13	9	4	12	13	12	11	8	- 27,3
darin Wohnungen	-	3	4	1	11	2	2	1	7	2	3	+ 50,0
Wohnungen insgesamt	70	12	12	95	29	12	86	27	27	122	130	+ 6,6
Baubestand 1)												
Wohngebäude	26 102	26 520	27 086	27 411	27 680	27 908	28 144	28 391	28 578	28 737	28 919	+ 0,6
Wohnungen	68 417	69 159	70 270	70 868	71 348	71 739	72 083	72 559	72 829	73 053	73 292	+ 0,3
Bauüberhang 2)												
Wohngebäude	796	828	549	509	455	475	451	332	358	365	423	+ 15,9
Wohnungen	1 523	1 895	1 323	1 202	1 055	993	875	530	711	664	776	+ 16,9
Einwohner 3)	149 613	150 207	150 518	151 449	152 196	152 729	152 777	152 633	152 625	152 361	152 099 *)	- 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

*) Stand zum 14.11.2008 (Verfahrensende Duisburger Einwohnerverfahren)

X Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll