

# Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

## Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahre 2010

- Zahl der genehmigten Wohnungen mit 351 deutlich höher als im Vorjahr (+ 75,5 %)
- Fertigstellungen mit 256 Wohnungen um - 13,2 % niedriger als 2009
- Bauüberhang auf 745 Wohnungen gestiegen

### 1. Baugenehmigungen

#### Wohngebäude

Die Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung ergab, dass im Jahre 2010 in Neuss 182 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt worden sind. Das entspricht einer Zunahme von + 40,0 % gegenüber dem Vorjahr. In diesen Baugenehmigungen sind 33 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

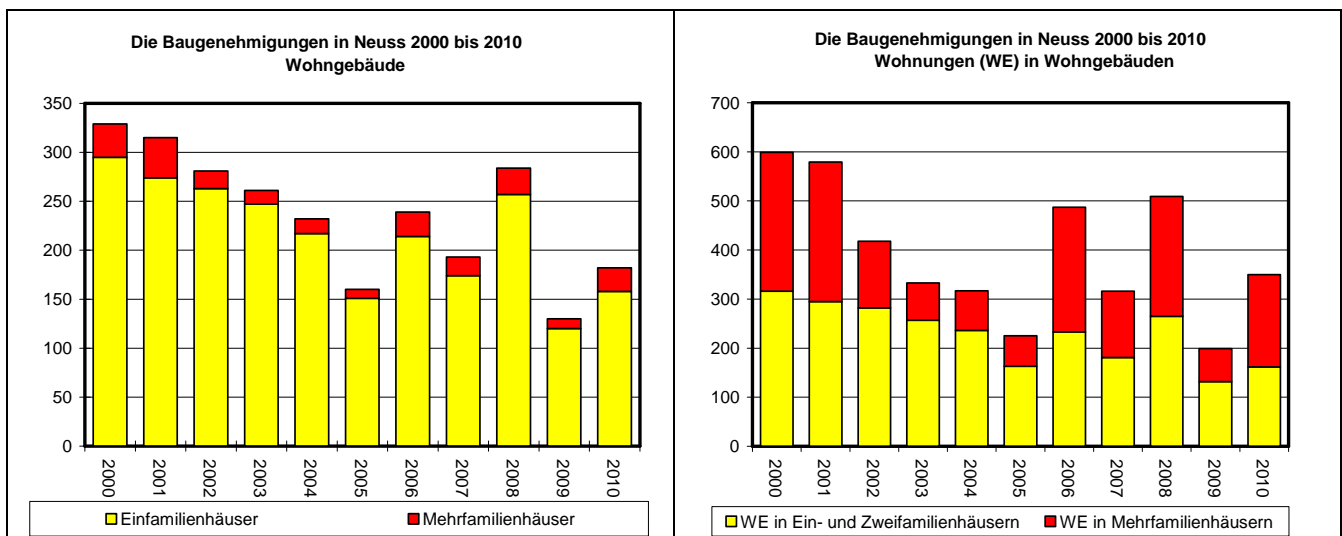
Im Laufe des Jahres 2010 wurden insgesamt 158 Genehmigungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgesprochen. Das entspricht einer Zunahme von + 31,7 % gegenüber dem Vorjahr (siehe Grafiken und Tabelle S. 4).

#### Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau steigerte sich in Neuss im Jahr 2010 um + 14 auf 24 Bauanträge, was einer Zunahme um + 140,0 % entspricht.

#### Wohnungen (WE)

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 351 WE genehmigt, davon 162 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 188 WE in Mehrfamilienhäusern und 1 WE in einem Nichtwohngebäude. Darüber hinaus sind bei 22 Baumaßnahmen an bestehenden Objekten 13 WE geplant.



## Langzeitvergleich

Betrachtet man die Entwicklung der Baugenehmigungen über die letzten 11 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 2000 bis 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.). 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 Entwicklung in den Baugebieten Allerheiligen B, Nehringskamp und Volmerswerther Straße lässt möglicherweise für die kommenden Jahre auch wieder ein Ansteigen der Genehmigungen im Ein- und Zweifamilienhausbau erwarten. Im Bereich des statistischen Bezirkes Stadionviertel ist mit der Genehmigung von 44 Wohngebäuden mit insgesamt 139 Wohnungen im Gebiet des ehemaligen Klosters Marianum bereits ein deutlich positiver Trend zu beobachten.

## 2. Baufertigstellungen

### Wohngebäude

Wie die Auswertung der Bautätigkeit weiterhin ergab, sind im Laufe des Jahres 2010 in Neuss 107 Wohngebäude fertig gestellt worden. Das waren - 64 Wohngebäude oder - 37,4 % weniger als im Jahre 2009.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie die Grafiken veranschaulichen, nahm die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahre 2010 wieder ab. 90 Ein- und Zweifamilienhäuser (- 65) wurden im Laufe des Jahres fertig gestellt, was einer Abnahme von - 41,9 % entspricht.

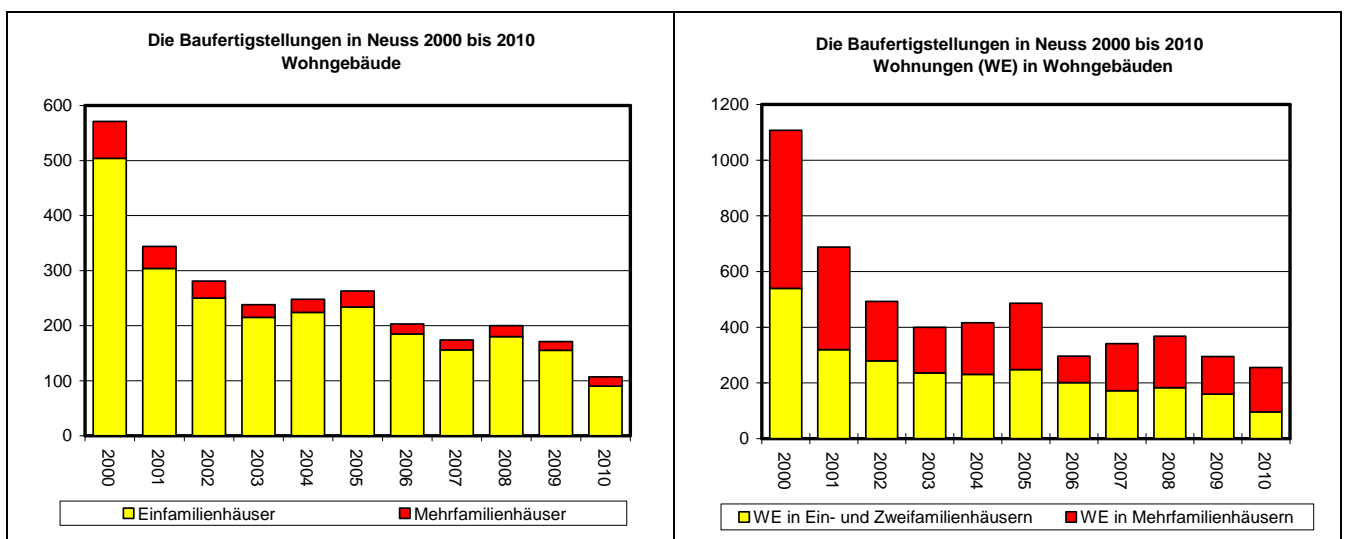
### Mehrfamilienhäuser

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus nahm mit 17 Gebäuden (+ 1), die sich ungleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilen, die Zahl der Fertigstellungen geringfügig zu.

### Wohnungen (WE), Räume und Wohnfläche

Im Jahre 2010 wurden insgesamt 256 WE mit 1 177 Räumen fertig gestellt. Sie verteilen sich auf 90 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 96 WE und 539 Räumen und 17 Mehrfamilienhäuser mit 159 WE und 634 Räumen. Ferner wurden 22 Nichtwohngebäude mit insgesamt 1 Wohneinheit fertig gestellt. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 28 854 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich wurden durch 13 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden insgesamt 10 WE mit einer Wohnfläche von 1 384 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 2006 ihren tiefsten Stand seit 10 Jahren erreichten. Mit dem Fortschreiten der Entwicklungsmaßnahme „Südliche Furth“ und der abschließen-

den Bebauung im „Meertal“ ist ab dem Jahre 2008 wieder ein Anstieg der Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbau zu verzeichnen, der sich auch im Jahre 2010 hauptsächlich in den Bereichen Innenstadt (erweiterter Marienkirchplatz) und Meertal fortgesetzt hat.

### 3. Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Die folgende Karte mit den Grenzen der statistischen Bezirke zeigt deutlich, dass der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den letzten 11 Jahren im Neusser Süden lag. Mit 1 154 fertig gestellten Wohnungen in diesem Zeitraum rangiert der statistische Bezirk Rosellen an der Spitze, gefolgt vom Augustinusviertel (in erster Linie „Meertal“, 490) und Grimlinghausen (403). Mit geringem Abstand folgen Holzheim (377) und Uedesheim (318). Danach rangieren die Innenstadt mit 272 Fertigstellungen, Grefrath (253) und Furth-Mitte (250).

Die niedrigste Bautätigkeit in den vergangenen 11 Jahren gab es im Westfeld (2 WE), in Selikum (16), in der Morgensternsheide (19) und in der Pomona mit 21 fertig gestellten Wohnungen. Im Barbaraviertel, im Hafengebiet und im Hammfeld fand gar keine Wohnungsbautätigkeit statt.

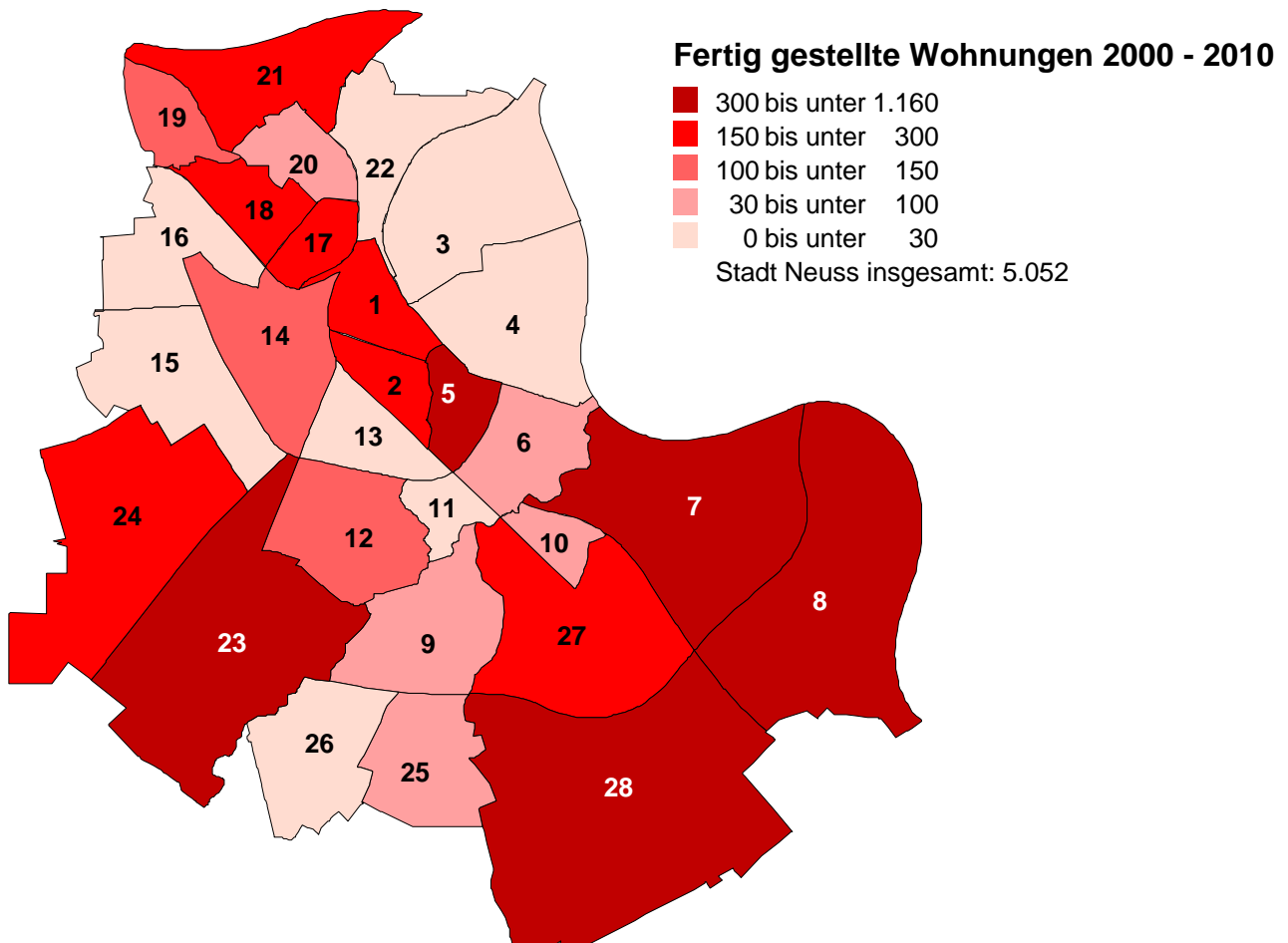
#### Baufertigstellungen in den statistischen Bezirken der Stadt Neuss

Statistischer Bezirk	Fertiggestellte Wohnungen 2000 - 2010 *)	Statistischer Bezirk	Fertiggestellte Wohnungen 2000 - 2010 *)	Statistischer Bezirk	Fertiggestellte Wohnungen 2000 - 2010 *)
1 Innenstadt	272	11 Selikum	16	21 Vogelsang	150
2 Dreikönigenviertel	163	12 Reuschenberg	131	22 Barbaraviertel	0
3 Hafengebiet	0	13 Pomona	21	23 Holzheim	377
4 Hammfeld	0	14 Stadionviertel	149	24 Grefrath	253
5 Augustinusviertel	490	15 Westfeld	2	25 Hoisten	66
6 Gnadental	48	16 Morgensternsheide	19	26 Speck/Wehl/Help.	28
7 Grimlinghausen	403	17 Furth-Süd	193	27 Norf	202
8 Uedesheim	318	18 Furth-Mitte	250	28 Rosellen	1 154
9 Weckhoven	88	19 Furth-Nord	116		
10 Erfttal	77	20 Weißenberg	66	Neuss insgesamt	5 052

Quelle: Städtische Baustatistik

Erstellung: Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung - Statistikstelle -

\*) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



#### 4. Bauabgänge (Abbrüche)

Im Jahre 2010 waren über das gesamte Stadtgebiet verteilt insgesamt 18 Wohnungsabgänge von Wohn- und Nichtwohngebäuden zu verzeichnen.

#### 5. Baubestand

Der Baubestand stieg zum Jahresende 2010 nur mäßig um + 0,3 % auf 29 175 Wohngebäude und 73 802 (+ 0,3 %) 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 31.12.2010 auf 426 Wohngebäude und 745 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 2000	Jahr 2001	Jahr 2002	Jahr 2003	Jahr 2004	Jahr 2005	Jahr 2006	Jahr 2007	Jahr 2008	Jahr 2009	Jahr 2010	2010 zu 2009 in v. H.
<b>Baugenehmigungen</b>												
<b>Wohngebäude</b>	329	315	281	261	232	160	239	193	284	130	182	+ 40,0
davon: Einfamilienhäuser	295	274	263	247	217	151	214	174	257	120	158	+ 31,7
Mehrfamilienhäuser	34	41	18	14	15	9	25	19	27	10	24	+ 140,0
Wohnungen in EFH und MFH	599	579	418	333	317	225	487	316	509	199	350	+ 75,9
Nichtwohngebäude	32	39	30	15	22	16	29	37	23	19	29	+ 52,6
darin Wohnungen	3	6	2	12	3	-	3	-	-	1	1	-
<b>Wohnungen insgesamt</b>	602	585	420	345	320	225	490	316	509	200	351	+ 75,5
Wohnräume insgesamt	2 910	2 712	2 078	1 738	1 603	1 179	2 161	1 531	2 381	1 021	1 649	+ 61,5
Wohnfläche in m <sup>2</sup> insges.	59 711	60 668	47 133	40 675	40 254	28 947	52 496	38 697	58 636	25 353	43 584	+ 71,9
<b>Baufertigstellungen</b>												
<b>Wohngebäude</b>	571	344	281	238	248	263	203	174	200	171	107	- 37,4
davon: Einfamilienhäuser	504	304	250	215	224	234	185	156	180	155	90	- 41,9
Mehrfamilienhäuser	67	40	31	23	24	29	18	18	20	16	17	+ 6,3
Wohnungen in EFH und MFH	1 107	688	493	400	416	486	296	341	368	295	255	- 13,6
Nichtwohngebäude	38	24	40	15	27	32	21	28	23	20	22	+ 10,0
darin Wohnungen	16	5	16	3	14	17	1	5	1	-	1	x
<b>Wohnungen insgesamt</b>	1 123	693	509	403	430	503	297	346	369	295	256	- 13,2
Wohnräume insgesamt	5 108	3 168	2 352	1 891	2 099	2 320	1 456	1 552	1 706	1 381	1 177	- 14,8
Wohnfläche in m <sup>2</sup> insges.	108 549	64 768	53 727	42 377	47 188	53 764	36 402	39 108	40 618	34 627	28 854	- 16,7
<b>Baubabgänge</b>												
Wohngebäude	5	19	12	10	12	16	16	15	18	12	10	- 16,7
darin Wohnungen	8	94	18	10	84	26	20	120	127	15	17	+ 13,3
Nichtwohngebäude	3	13	9	4	12	13	12	11	8	9	6	- 33,3
darin Wohnungen	4	1	11	2	2	1	7	2	3	8	1	- 87,5
Wohnungen insgesamt	12	95	29	12	86	27	27	122	130	23	18	- 21,7
<b>Baubestand 1)</b>												
Wohngebäude	27 086	27 411	27 680	27 908	28 144	28 391	28 578	28 737	28 919	29 078	29 175	+ 0,3
Wohnungen	70 270	70 868	71 348	71 739	72 083	72 559	72 829	73 053	73 292	73 564	73 802	+ 0,3
<b>Bauüberhang 2)</b>												
Wohngebäude	549	509	455	475	451	332	358	365	423	371	426	+ 14,8
Wohnungen	1 323	1 202	1 055	993	875	530	711	664	776	670	745	+ 11,2
<b>Einwohner 3)</b>	152 406	153 384	154 079	154 471	154 560	154 346	154 390	154 058	153 752	153 664	153 758	+ 0,1

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