

Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahre 2006

- Zahl der genehmigten Wohnungen mit 490 mehr als verdoppelt (+117,8 %), insbesondere bedingt durch die Entwicklungsmaßnahme „Südliche Furth“
- Fertigstellungen mit 297 Wohnungen auf dem niedrigsten Stand seit 10 Jahren
- Bauüberhang erstmals wieder auf 711 Wohnungen angestiegen

1. Baugenehmigungen

Wohngebäude

Die Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung ergab, dass im Jahre 2006 in Neuss 239 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt worden sind. Das entspricht einer Zunahme von + 49,4 % gegenüber dem Vorjahr. In diesen Baugenehmigungen sind 29 Fälle als so genannte Genehmigungsfreistellungen enthalten, was einem Anteil von 12,1 % 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

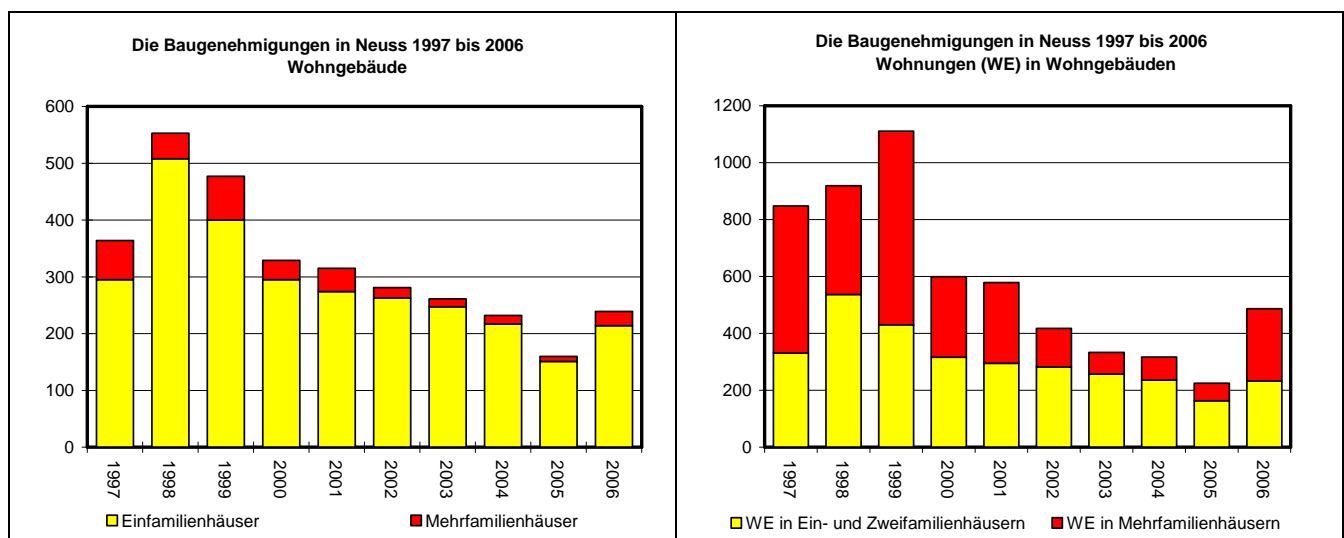
Im Laufe des Jahres 2006 wurden insgesamt 214 Genehmigungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgesprochen. Das entspricht einer Zunahme von + 41,7 % gegenüber dem Vorjahr und bestätigt wieder, dass der Trend zum Eigenheim in Neuss weiterhin besteht (siehe Grafiken).

Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau erhöhte sich in Neuss im Jahr 2006 um + 16 auf 25 Bauanträge, was einer Steigerung um + 177,8 % entspricht. Hier wird die Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme „Südliche Furth“, die mit über Dreivierteln an diesem Anstieg beteiligt ist, für die Bautätigkeit in Neuss deutlich.

Wohnungen (WE)

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 490 WE genehmigt, davon 233 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 254 WE in Mehrfamilienhäusern sowie 3 WE in sogenannten Nichtwohngebäuden. Darüber hinaus sind bei 22 Baumaßnahmen an bestehenden Objekten 34 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. Allerdings kündigte sich im Jahre 2006 mit dem Projekt „Südliche Furth“ eine Trendwende an, die durch die Baugebiete Allerheiligen B, Nehringskamp und Volmerswerther Straße in den kommenden Jahren wieder ein Ansteigen der Genehmigungen erwarten lässt.

2. Baufertigstellungen

Wohngebäude

Wie die Auswertung der Bautätigkeit weiterhin ergab, sind im Laufe des Jahres 2006 in Neuss lediglich 203 Wohngebäude fertig gestellt worden. Das waren - 60 Wohngebäude oder - 22,8 % weniger als im Jahre 2005.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie die Grafiken veranschaulichen, nahm die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahre 2006 deutlich ab. 185 Ein- und Zweifamilienhäuser (- 49) wurden im Laufe des Jahres fertig gestellt, was einer Abnahme von - 20,9 % entspricht.

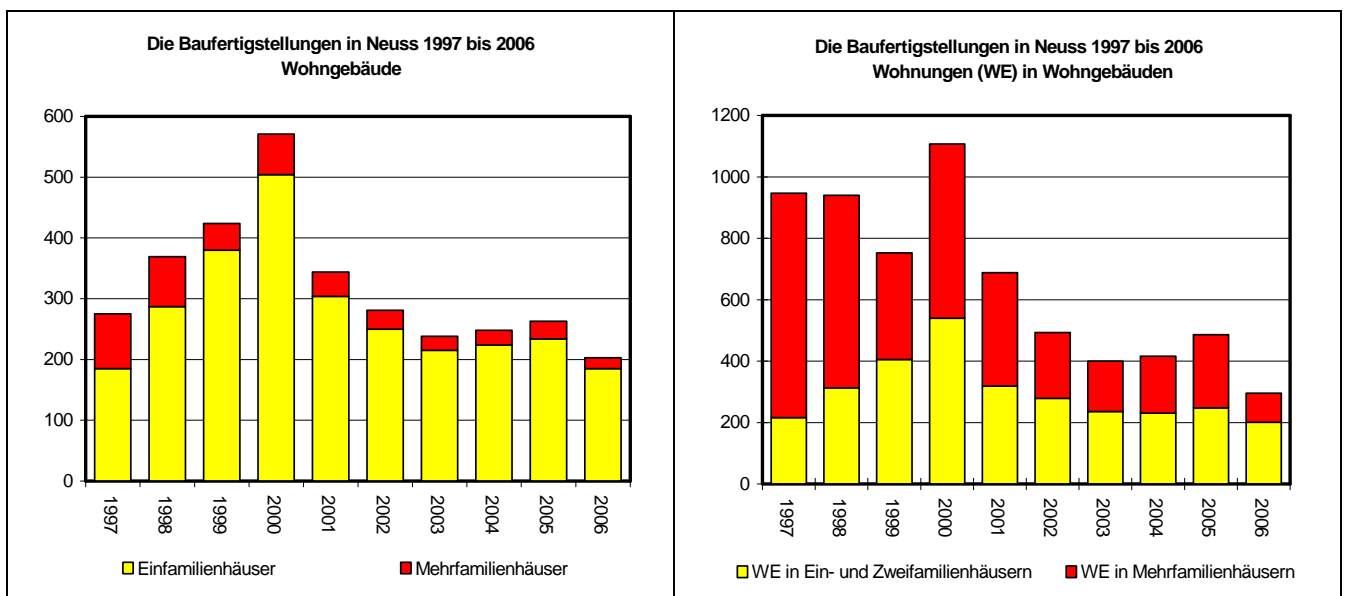
Mehrfamilienhäuser

Auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus war eine Abnahme um - 11 Gebäude im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. So wurden im Jahre 2006 nur 18 Mehrfamilienhäuser fertig gestellt.

Wohnungen (WE), Räume und Wohnfläche

Im Jahre 2006 wurden insgesamt 297 WE mit 1 456 Räumen fertig gestellt. Sie verteilen sich auf 185 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 201 WE und 1 071 Räumen und 18 Mehrfamilienhäuser mit 95 WE und 382 Räumen. Ferner wurden 21 Nichtwohngebäude mit und ohne Wohnraum fertig gestellt, in denen sich eine Wohnung mit 3 Räumen befand. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 36 402 m².

Zusätzlich wurden durch 35 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden insgesamt 15 WE mit einer Wohnfläche von 2 793 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“ ist ab Ende 2007 / Anfang 2008 wieder ein deutlicher Anstieg der Fertigstellungen zu erwarten.

3. Zentren 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 1 381 fertig gestellten Wohnungen in diesem Zeitraum rangiert der statistische Bezirk Rosellen an der Spitze, dicht gefolgt von Grimlinghausen mit 1 003 Fertigstellungen. Mit Abstand folgen das Augustinusviertel (625 WE, in erster Linie „Meertal“), die Furth-Mitte (384 WE) sowie Holzheim (377 WE).

Die niedrigste Bautätigkeit in den vergangenen 10 Jahren gab es in Selikum (15 fertig gestellte Wohnungen), in Erfttal (19 WE), in der Morgensternsheide (23 WE) und in der Pomona (24 WE). Im Barbaraviertel, im Hafengebiet und im Hammfeld fand gar keine Wohnungsbautätigkeit statt.

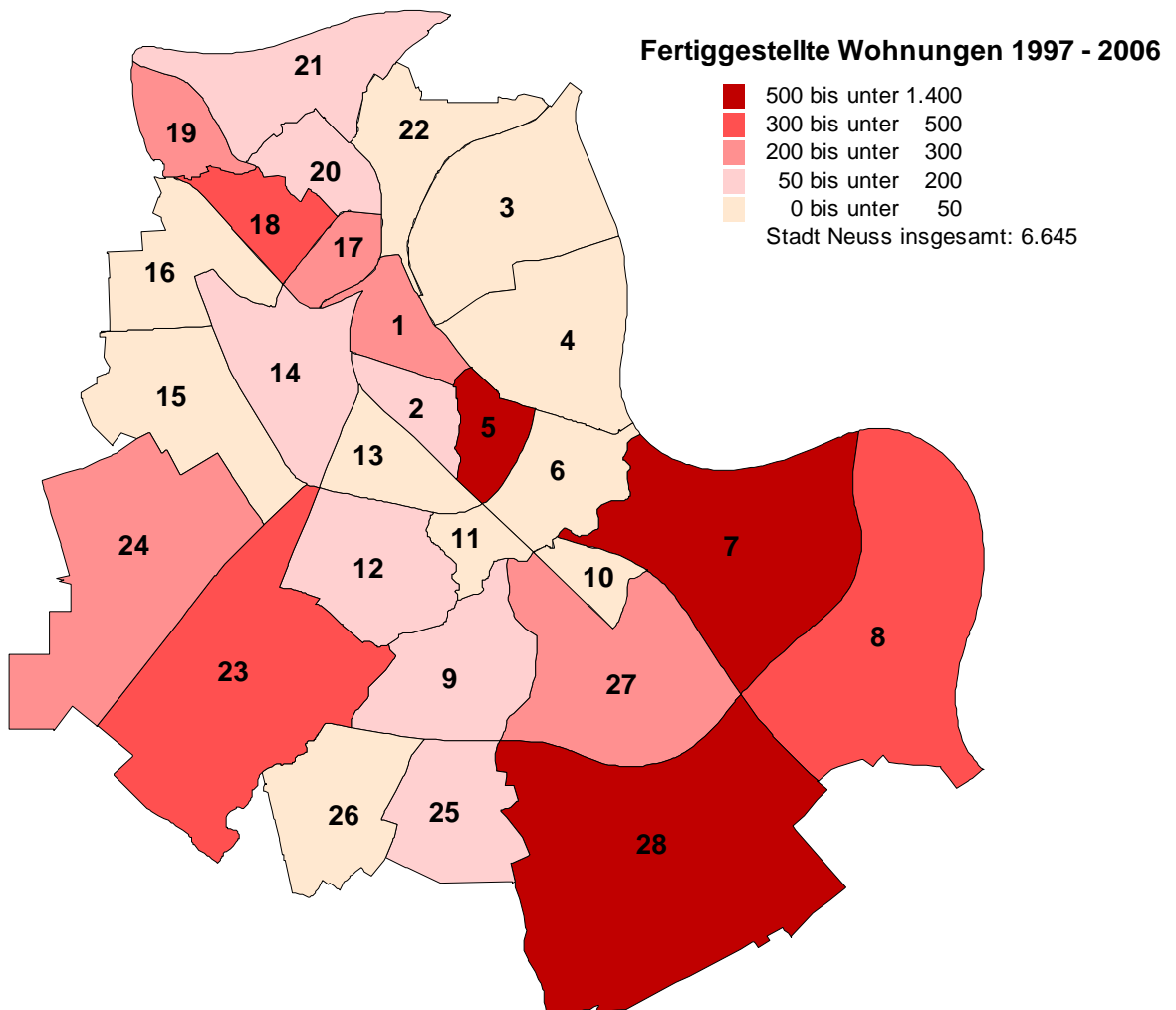
Baufertigstellungen in den statistischen Bezirken der Stadt Neuss

Statistischer Bezirk	Fertig gestellte Wohnungen 1997 - 2006 *)	Statistischer Bezirk	Fertig gestellte Wohnungen 1997 - 2006 *)	Statistischer Bezirk	Fertig gestellte Wohnungen 1997 - 2006 *)
1 Innenstadt	253	11 Selikum	15	21 Vogelsang	165
2 Dreikönigenviertel	198	12 Reuschenberg	157	22 Barbaraviertel	-
3 Hafengebiet	-	13 Pomona	24	23 Holzheim	377
4 Hammfeld	-	14 Stadionviertel	168	24 Grefrath	267
5 Augustinusviertel	625	15 Westfeld	40	25 Hoisten	80
6 Gnadental	48	16 Morgensternsheide	23	26 Speck/Wehl/Help.	47
7 Grimlinghausen	1.003	17 Furth-Süd	234	27 Norf	259
8 Uedesheim	317	18 Furth-Mitte	384	28 Rosellen	1.381
9 Weckhoven	151	19 Furth-Nord	271	Neuss insgesamt	6.645
10 Erfttal	19	20 Weißenberg	139		

Quelle: Städtische Baustatistik

Erstellung: Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung - Statistikstelle -

*) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



4. Bauabgänge (Abbrüche)

Im Jahre 2006 waren insgesamt 27 Wohnungsabgänge aus Wohn- und Nichtwohngebäuden zu verzeichnen, darunter 16 Abbrüche von Wohngebäuden mit zusammen 20 WE, die ausschließlich zur Errichtung neuer Wohngebäude erfolgten.

5. Baubestand

Durch die gesunkene Zahl der Fertigstellungen stieg der Baubestand zum Jahresende 2006 nur mäßig um + 0,7 % auf 28 578 Wohngebäude und 72 829 (+ 0,4 %) 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. So ist der Endbestand des Bauüberhangs zum 31.12.2006 durch die gestiegenen Genehmigungen bei gleichzeitigem Rückgang der Baufertigstellungen auf 358 Wohngebäude und 711 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden angestiegen. Trotz dieses Anstieges befindet er sich im Vergleich zu den Vorjahren noch auf sehr niedrigem Niveau. Langfristig betrachtet bedeutet ein niedriger Bauüberhang in der Regel zukünftig niedrige Fertigstellungszahlen. Nur wenn sich der angedeutete Trend steigender Baugenehmigungen bewahrheitet, ist mit einem höheren Bauüberhang und in der Folge zunehmenden Baufertigstellungen zu rechnen.

Bestandszahlen zum Bau- und Wohnungswesen in der Stadt Neuss												Veränderung 2006 zu 2005 in v. H.
	Jahr 1996	Jahr 1997	Jahr 1998	Jahr 1999	Jahr 2000	Jahr 2001	Jahr 2002	Jahr 2003	Jahr 2004	Jahr 2005	Jahr 2006	
Baugenehmigungen												
Wohngebäude	377	364	553	477	329	315	281	261	232	160	239	+ 49,4
davon: Einfamilienhäuser	285	295	508	400	295	274	263	247	217	151	214	+ 41,7
Mehrfamilienhäuser	92	69	45	77	34	41	18	14	15	9	25	+ 177,8
Wohnungen in EFH und MFH	1 019	848	919	1 111	599	579	418	333	317	225	487	+ 116,4
Nichtwohngebäude	48	45	14	38	32	39	30	15	22	16	29	+ 81,3
darin Wohnungen	36	10	14	36	3	6	2	12	3	-	3	X
Wohnungen insgesamt	1 055	858	933	1 147	602	585	420	345	320	225	490	+ 117,8
Wohnräume insgesamt	4 282	3 659	4 403	4 948	2 910	2 712	2 078	1 738	1 603	1 179	2 161	+ 83,3
Wohnfläche in m² insges.	87 260	77 164	94 313	107 092	59 711	60 668	47 133	40 675	40 254	28 947	52 496	+ 81,4
Baufertigstellungen												
Wohngebäude	233	275	369	424	571	344	281	238	248	263	203	- 22,8
davon: Einfamilienhäuser	153	185	287	380	504	304	250	215	224	234	185	- 20,9
Mehrfamilienhäuser	80	90	82	44	67	40	31	23	24	29	18	- 37,9
Wohnungen in EFH und MFH	815	947	940	752	1 107	688	493	400	416	486	296	- 39,1
Nichtwohngebäude	28	38	49	21	38	24	40	15	27	32	21	- 34,4
darin Wohnungen	2	38	8	2	16	5	16	3	14	17	1	- 94,1
Wohnungen insgesamt	817	985	948	754	1 123	693	509	403	430	503	297	- 41,0
Wohnräume insgesamt	3 180	3 870	3 952	3 455	5 108	3 168	2 352	1 891	2 099	2 320	1 456	- 37,2
Wohnfläche in m² insges.	64 694	78 844	81 291	73 597	108 549	64 768	53 727	42 377	47 188	53 764	36 402	- 32,3
Baubgänge												
Wohngebäude	17	25	11	6	5	19	12	10	12	16	16	-
darin Wohnungen	32	36	70	9	8	94	18	10	84	26	20	- 23,1
Nichtwohngebäude	19	18	2	8	3	13	9	4	12	13	12	- 7,7
darin Wohnungen	1	-	-	3	4	1	11	2	2	1	7	+ 600,0
Wohnungen insgesamt	33	36	70	12	12	95	29	12	86	27	27	-
Baubestand 1)												
Wohngebäude	25 494	25 744	26 102	26 520	27 086	27 411	27 680	27 908	28 144	28 391	28 578	+ 0,7
Wohnungen	66 590	67 539	68 417	69 159	70 270	70 868	71 348	71 739	72 083	72 559	72 829	+ 0,4
Bauüberhang 2)												
Wohngebäude	577	659	796	828	549	509	455	475	451	332	358	+ 7,8
Wohnungen	1 754	1 619	1 523	1 895	1 323	1 202	1 055	993	875	530	711	+ 34,2
Einwohner 3)	149 452	149 767	149 613	150 207	150 518	151 449	152 196	152 729	152 777	152 633	152 625	- 0,0

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