

Nachrichten zur Statistik

Statistische Analysen >

NEUSS.DE

Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahre 2012

- Zahl der genehmigten Wohnungen mit 269 deutlich niedriger als im Vorjahr (- 40,1 %)
- Fertigstellungen mit 395 Wohnungen um + 3,4 % höher als 2011
- Bauüberhang auf 647 Wohnungen gesunken

1. Baugenehmigungen

Wohngebäude

Die Auswertung der Bautätigkeit durch die Statistikstelle des Amtes für Wirtschaftsförderung ergab, dass im Jahre 2012 in Neuss 212 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt worden sind. Das entspricht einer Abnahme von - 33,3 % gegenüber dem Vorjahr. In diesen Baugenehmigungen sind 18 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

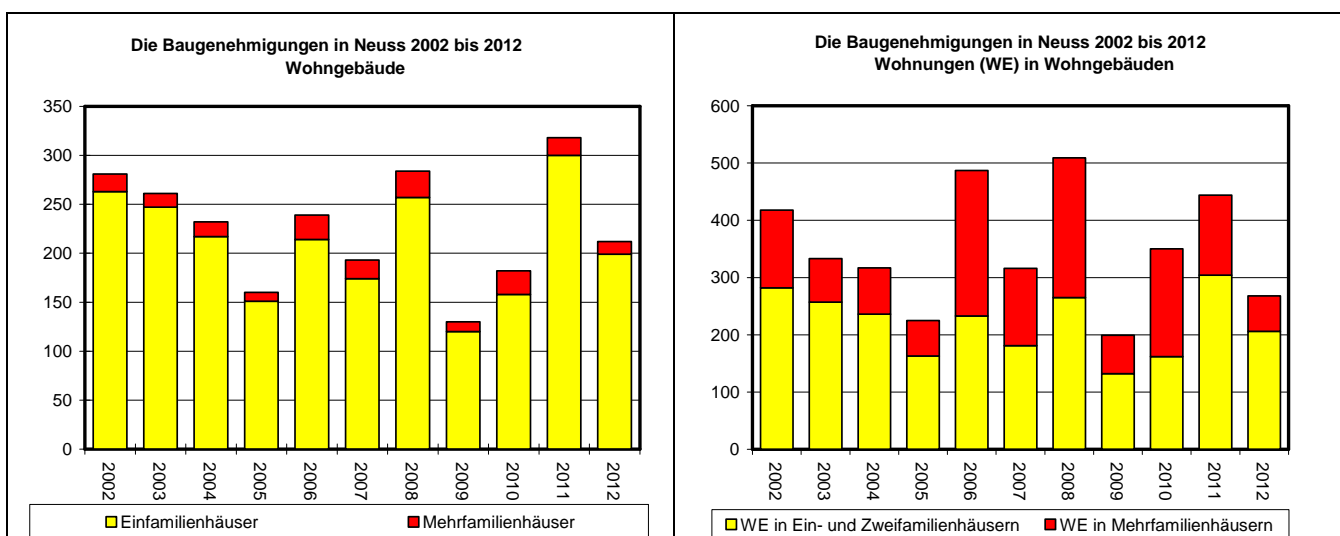
Im Laufe des Jahres 2012 wurden insgesamt 199 Genehmigungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgesprochen. Das entspricht einem Rückgang von - 33,7 % gegenüber dem Vorjahr (siehe Grafiken und Tabelle S. 4).

Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der Genehmigungen im Mehrgeschosswohnungsbau verringerte sich in Neuss im Jahr 2012 um - 5 auf 13 Bauanträge, was einer Abnahme um - 27,8 % entspricht.

Wohnungen (WE)

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 269 WE genehmigt, davon 206 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 62 WE in Mehrfamilienhäusern und 1 WE in einem Nichtwohngebäude. Bei 11 Baumaßnahmen an bestehenden Objekten wurden im Berichtsjahr keine neuen WE geplant.



Langzeitvergleich

Betrachtet man die Entwicklung der Baugenehmigungen über die letzten 11 Jahre hinweg, so wird das beinahe stete Absinken der Genehmigungszahlen in Neuss, welches bereits ab dem Jahre 2000 zu verzeichnen war, deutlich. (siehe Grafiken Seite 1 und Tabelle Seite 4). Die Genehmigungszahlen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Jahre 2002, 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 2012 in Neuss 322 Wohngebäude fertig gestellt worden. Das waren + 42 Wohngebäude oder + 15,0 % mehr als im Jahre 2011.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie die Grafiken veranschaulichen, nahm die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahre 2012 wiederum zu. 315 Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 53) wurden im Laufe des Jahres fertig gestellt, was einer Zunahme von + 20,2 % entspricht.

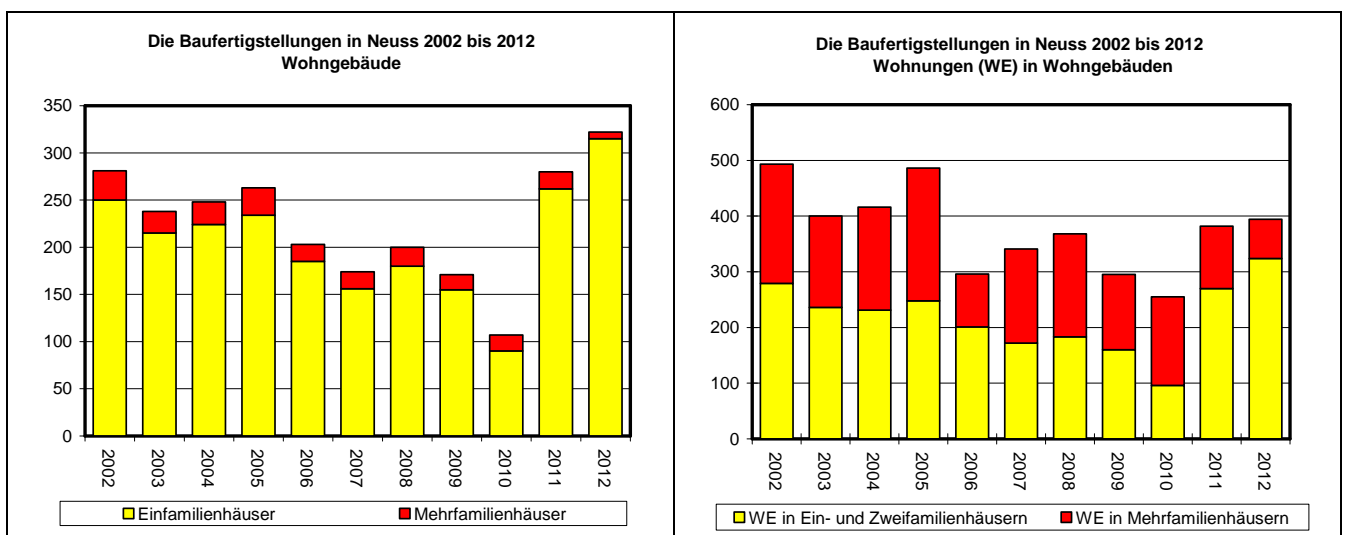
Mehrfamilienhäuser

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus nahm mit 7 Gebäuden (- 11), die sich ungleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilen, die Zahl der Fertigstellungen geringfügig ab.

Wohnungen (WE), Räume und Wohnfläche

Im Jahre 2012 wurden insgesamt 395 WE mit 2 086 Räumen fertig gestellt. Sie verteilen sich auf 315 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 324 WE und 1 829 Räumen und 7 Mehrfamilienhäuser mit 70 WE und 252 Räumen. Ferner wurden 19 Nichtwohngebäude mit insgesamt einer WE fertig gestellt. Die insgesamt durch Neubauten erstellte Wohnfläche betrug 52 276 m².

Durch 9 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden wurde keine zusätzlichen WE geschaffen.

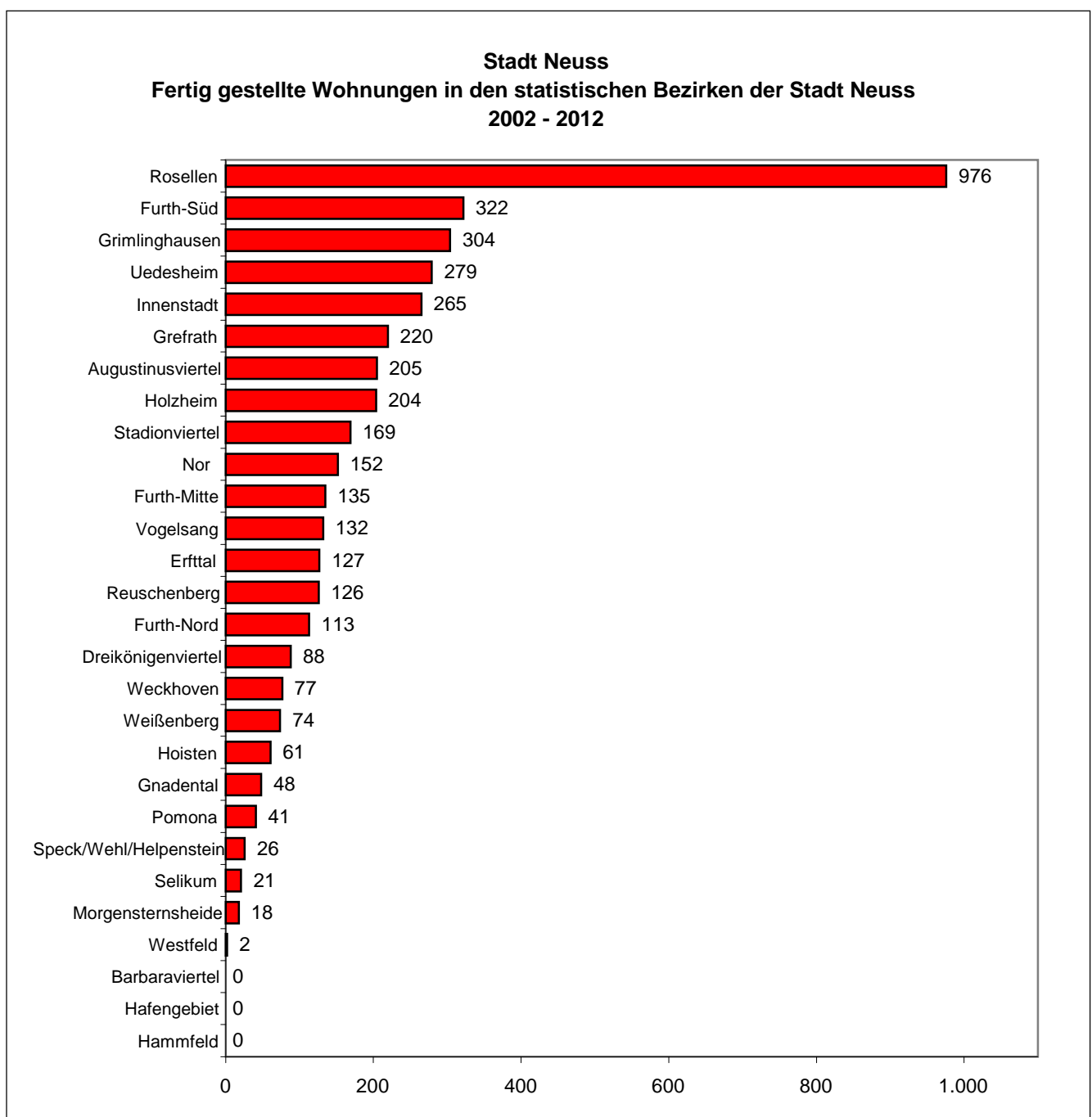


Langzeitvergleich

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 tendenziell gesunken, Durch die Bereiche Allerheiligen B und das ehemalige Kloster Marianum wurde aber im Jahr 2011 eine Trendwende erzielt, welche zukünftig durch die neuen Baugebiete u. a. auf den Geländen der alten Musikschule und des alten Finanzamtes fortgesetzt wird.

3. Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Die folgende Tabelle zeigt deutlich, dass der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den letzten 11 Jahren im Neusser Süden lag. Mit 976 fertig gestellten Wohnungen in diesem Zeitraum rangiert der statistische Bezirk Rosellen an der Spitze, gefolgt von Furth-Süd (322) und Grimlinghausen (304). Mit geringem Abstand folgen Uedesheim (279) und die Innenstadt (265). Die niedrigste Bautätigkeit in den vergangenen 11 Jahren gab es im Westfeld (2 WE), in der Morgensternsheide (18), in Selikum (21) und in Speck/Wehl/Helpenstein mit 26 fertig gestellten Wohnungen. Im Barbaraviertel, im Hafengebiet und im Hammfeld fand nach wie vor gar keine Wohnungsbautätigkeit statt.



4. Bauabgänge (Abbrüche)

Im Jahre 2012 waren über das gesamte Stadtgebiet verteilt insgesamt 80 Wohnungsabgänge aus Wohn- und Nichtwohngebäuden zu verzeichnen (+ 50,9 % gegenüber 2011). Hierbei lag der Schwerpunkt in Weißenberg im Mehrfamilienhausbereich.

5. Baubestand

Der Baubestand stieg zum Jahresende 2012 nur mäßig um + 1,0 % auf 29 733 Wohngebäude und 74 446 (+ 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 verminderte Zahl der Genehmigungen bei gleichzeitig höheren Fertigstellungen bewirkte ein Absinken des Bauüberhangs zum 31.12.2012 auf 325 Wohngebäude und 647 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 2002	Jahr 2003	Jahr 2004	Jahr 2005	Jahr 2006	Jahr 2007	Jahr 2008	Jahr 2009	Jahr 2010	Jahr 2011	Jahr 2012	2012 zu 2011 in v. H.
Baugenehmigungen												
Wohngebäude	281	261	232	160	239	193	284	130	182	318	212	- 33,3
davon: Einfamilienhäuser	263	247	217	151	214	174	257	120	158	300	199	- 33,7
Mehrfamilienhäuser	18	14	15	9	25	19	27	10	24	18	13	- 27,8
Wohnungen in EFH und MFH	418	333	317	225	487	316	509	199	350	444	268	- 39,6
Nichtwohngebäude	30	15	22	16	29	37	23	19	29	25	18	- 28,0
darin Wohnungen	2	12	3	-	3	-	-	1	1	5	1	- 80,0
Wohnungen insgesamt	420	345	320	225	490	316	509	200	351	449	269	- 40,1
Wohnräume insgesamt	2 078	1 738	1 603	1 179	2 161	1 531	2 381	1 021	1 649	2 193	1 348	- 38,5
Wohnfläche in m ² insges.	47 133	40 675	40 254	28 947	52 496	38 697	58 636	25 353	43 584	55 896	35 445	- 36,6
Baufertigstellungen												
Wohngebäude	281	238	248	263	203	174	200	171	107	280	322	+ 15,0
davon: Einfamilienhäuser	250	215	224	234	185	156	180	155	90	262	315	+ 20,2
Mehrfamilienhäuser	31	23	24	29	18	18	20	16	17	18	7	- 61,1
Wohnungen in EFH und MFH	493	400	416	486	296	341	368	295	255	382	394	+ 3,1
Nichtwohngebäude	40	15	27	32	21	28	23	20	22	14	19	+ 35,7
darin Wohnungen	16	3	14	17	1	5	1	-	1	-	1	x
Wohnungen insgesamt	509	403	430	503	297	346	369	295	256	382	395	+ 3,4
Wohnräume insgesamt	2 352	1 891	2 099	2 320	1 456	1 552	1 706	1 381	1 177	1 936	2 086	+ 7,7
Wohnfläche in m ² insges.	53 727	42 377	47 188	53 764	36 402	39 108	40 618	34 627	28 854	47 662	52 276	+ 9,7
Baubgänge												
Wohngebäude	12	10	12	16	16	15	18	12	10	16	28	+ 75,0
darin Wohnungen	18	10	84	26	20	120	127	15	17	50	79	+ 58,0
Nichtwohngebäude	9	4	12	13	12	11	8	9	6	10	14	+ 40,0
darin Wohnungen	11	2	2	1	7	2	3	8	1	3	1	- 66,7
Wohnungen insgesamt	29	12	86	27	27	122	130	23	18	53	80	+ 50,9
Baubestand 1)												
Wohngebäude	27 680	27 908	28 144	28 391	28 578	28 737	28 919	29 078	29 175	29 439	29 733	+ 1,0
Wohnungen	71 348	71 739	72 083	72 559	72 829	73 053	73 292	73 564	73 802	74 131	74 446	+ 0,4
Bauüberhang 2)												
Wohngebäude	455	475	451	332	358	365	423	371	426	448	325	- 27,5
Wohnungen	1 055	993	875	530	711	664	776	670	745	786	647	- 17,7
Einwohner 3)	154 079	154 471	154 560	154 346	154 390	154 058	153 752	153 664	153 758	154 391	154 855	+ 0,3

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