

Faktenpapier: Wohnungsbau in Neuss

2023 und 2024 sind für den Wohnungsbau eine Katastrophe. Durch eine toxische Mischung verschiedener Faktoren ist der Bau in großen Teilen zum Erliegen gekommen. Zu den deutschlandweiten Faktoren wie Materialknappheit, Fachkräftemangel, Energiekosten und hohen Zinsen kommen erhebliche Versäumnisse in den vergangenen sieben Jahren unter Bürgermeister Reiner Breuer hinzu.

Fakt 1: Große Baugebiete liegen seit Jahren brach

Die großen Neubauprojekte in Neuss liegen seit Jahren brach: das Inbus-Viertel, das Etex-Gelände, das Baugebiet Schluchtenhausstraße, das Augustinus-Viertel, die Baugebiete Rosenhof und Kuckhof-Ost in Allerheiligen. Dies hat viele Gründe, dennoch bleibt im Gesamtergebnis: Der Wohnungsbau kommt in Neuss nicht voran.

Ein wichtiger Grund sind die ideologischen Vorstellungen von SPD und Grünen, die den Häuslebauern und Wohnungsbauinvestoren den Kampf angesagt haben. Sie fordern immer mehr öffentlich geförderte Wohnungen, die jedoch für Investoren weniger attraktiv sind. Die Folge: Es werden gar keine Wohnungen mehr gebaut. Wie das irgendjemandem helfen soll, wird ein ewiges Geheimnis sozialdemokratischer und grüner Gedankenwelt bleiben.

Bestes Beispiel dafür ist das Neubaugebiet Schluchtenhausstraße. Es war fast baureif, wurde dann aber von Rot-Grün gestoppt. Es sollten dort mehr große Mehrfamilienhäuser entstehen und weniger Einfamilienhäuser. Das Ergebnis: Das Baugebiet kommt auf absehbare Zeit nicht.

Fakt 2: Der Wohnungs- und Hausbau hat unter Breuer keinen Schub erhalten

In den letzten sieben Jahren¹ konnte der Wohnungsneubau nur leicht gesteigert werden (14 Prozent). Es wurden durchschnittlich 338 Wohneinheiten im Jahr gebaut, verglichen mit durchschnittlich 295 in den sieben Jahren davor. Gleichzeitig ist aber die Zahl der gebauten Wohnfläche von durchschnittlich 36.739 qm auf 35.438 qm (minus 3,5 Prozent) gesunken; die Zahl der gebauten Wohngebäude von 187 auf 136 (minus 27 Prozent).² Mit anderen Worten, es wurden verstärkt kleinere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut und weniger Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Dem Eigentümern erteilen die SPD und Reiner Breuer damit eine Absage. Ihre Vision ist eine Stadt der monolithischen Wohnblöcke.

Fakt 3: Bevölkerungsanstieg verhindert Entlastungseffekte

Der Wohnungsneubau hat keinen Entlastungseffekt auf den Neusser Wohnungsmarkt. Dem Zuwachs von 2.536 Wohnungen seit 2012 steht ein Bevölkerungsanstieg von 6.112 Personen gegenüber. Das Verhältnis von Personen zu Wohnungen ist seit 2012 von 2,08 zu 2,09³ sogar noch etwas schlechter geworden. Eine Änderung dieser Entwicklung ist nicht absehbar.

¹ Ausgangspunkt ist das Jahr 2022 als jüngstes Jahr, für das städtische Daten vorliegen.

² Nachrichten zur Statistik Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahr 2016 und 2022.

³ Nachrichten zur Statistik Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Neuss im Jahr 2016 und 2022.

Auch die weiteren Wohnungsneubauten werden den angespannten Wohnungsmarkt voraussichtlich nicht entlasten. Vielmehr wird die Bevölkerungszahl in unserer Stadt weiter zunehmen.

Fakt 4: Reiner Breuer ist beim Bauverein gescheitert

Reiner Breuer hat sein Ziel, bis zum Jahr 2020 mit dem Bauverein 1.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, meilenweit verfehlt. Und dass, obwohl er sich zum Aufsichtsratsvorsitzenden des Bauvereins aufgeschwungen hat (2016-2020), um volle Kontrolle über das Unternehmen zu erhalten.

Zwischen 2014 und 2020 hat der Bauverein gerade einmal 259 neue Wohnungen gebaut (Zielerfüllung 25,9 %)⁴. Auch jetzt, vier Jahre weiter, ist das Ziel mit 588⁵ neuen Wohneinheiten immer noch nicht erfüllt.

Dennoch ging Breuer jahrelang mit seinem Ziel hausieren. In allen Geschäftsberichten von 2015 bis 2019 hat er immer wieder das Schlagwort „1.000 neue Wohnungen“ genannt, aber erreicht hat er es nie.⁶ Bürgermeister Breuer hat den Menschen Sand in die Augen gerieben. Sein Ziel hat er immer wieder verschoben, aber nie erreicht.

Fakt 5: Das Projekt Augustinus-Viertel macht keine Fortschritte

Bereits unter Bürgermeister Herbert Napp wurde entschieden, das Augustinus-Viertel mit 550 Wohneinheiten zu entwickeln. Seit nunmehr knapp neun Jahren plant Reiner Breuer daran herum, aber gebaut wurde bisher nicht viel. Er tut immer und überall kund, was dort alles entstehen soll, nur es steht bisher kaum etwas. Nach mehr als zehn Jahren stehen gerade einmal 70 von 550 Wohneinheiten. Das sind nur 13 Prozent.

Fakt 6: Subventionen für 86 Wohnungen im Augustinus-Viertel sind ökonomischer Wahnsinn und ändern nichts am angespannten Wohnungsmarkt

Nun verfallen SPD, Grüne und Bürgermeister Breuer in Panik und wollen im Augustinus-Viertel 86 neue Wohnungen bauen.

Doch dabei gibt es ein Problem: Angesichts der hohen Baukosten kann der Bauverein den Bau sich finanziell nicht leisten, es wäre ein wirtschaftlich katastrophales Geschäft. Die Stadt müsste 16 bis 20 Millionen Euro Steuergeld zuschießen, vermutlich sogar noch mehr. Weil die Stadt keinen Gegenwert und keine Gegenleistung dafür erhält, muss man sagen: Das Geld würde schlichtweg verbrannt.

⁴ Geschäftsberichte Bauverein 2014 und 2020

⁵ Bauverein, Homepage, 04.04.2024

⁶ 1.000 neue Wohnungen wurde in Reiner Breuers erstem Geschäftsbericht 2015 mehrfach beworben. Im Geschäftsbericht 2016 wurde dann daraus „1000plus“ ohne das Datum 2020 zu nennen. Im Geschäftsbericht 2017 wurden es dann wieder 1.000 Wohnungen in den nächsten 5 Jahren. Im Geschäftsbericht 2018 hieß es: „Im Jahr 2018 hat die Neusser Bauverein AG ihr ambitioniertes Ziel, innerhalb der kommenden Jahre mehr als 1.000 familien- und altersgerechte Wohnungen für die Neusser Bürgerinnen und Bürger aller sozialen Schichten zusätzlich zur Verfügung zu stellen, weiterverfolgt“. So auch nachzulesen im Geschäftsbericht 2019: „So kommt er – verteilt über das gesamte Stadtgebiet – seinem erklärten Ziel immer näher. Mehr als 1.000 zusätzliche familien- und altersgerechte Wohnungen für die Neusser Bürgerinnen und Bürger aller sozialen Schichten will er in den nächsten Jahren schaffen.“

Aber warum wollen SPD, Grüne und Bürgermeister das Geld der Steuerzahler so leichtfertig zum Fenster rauswerfen? Im kommenden Jahr ist Wahlkampf und dann wollen sie behaupten, dass sich ein Baukran dreht. Es soll ein schöner Schein erzeugt werden. An prominenter Stelle soll der Eindruck entstehen, dass Bürgermeister Breuer sich für neue Wohnungen einsetzt. Hinter einer schönen Fassade wird dann versteckt, dass das Augustinus-Viertel in Wirklichkeit seit Jahren brachliegt.

Übrigens: Der Bau dieser 86 Wohnungen würde an der prekären Gesamtsituation nichts ändern. Es wäre nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Denn 86 Wohnungen stehen mehr als 2.500 Wohnungsgesuche allein beim Bauverein gegenüber. Bei der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft sind es sogar rund 7.500.

Neuss braucht Wohnungen, aber kein wirtschaftliches Harakiri. Das sehen bis auf Rot-Grün auch alle anderen Fraktionen so. Folglich waren SPD und Grüne mit ihrem Wahnsinnsplan im Stadtrat vollständig isoliert.

Der Bau dieser Wohnungen kann dann erfolgen, wenn es in hoffentlich ein bis zwei Jahren wirtschaftlich für den Bauverein wieder tragbar ist.

Dafür steht die CDU:

- 1.) Die CDU schützt das Geld der Steuerzahler und verhindert Geldverschwendung in Millionenhöhe. Das Geld kann so zum Nutzen der Neusser in die Schulen, Kitas, Sportanlagen und Mobilität investiert werden.
- 2.) Die CDU will die großen Brachflächen und Baugebiete (zum Beispiel Bauer&Schaurte, Etex) zügig entwickeln und dort Baurecht schaffen, damit Investoren dort schnellstmöglich bauen können. So entstehen hunderte neue Wohnungen, ohne dass es die Stadt Geld kostet. Ideologische Forderungen wie zu hohe Quoten für den sozialen Wohnungsbau lehnen wir ab, weil sie Investoren hemmen.
- 3.) Die CDU setzt auf einen ausgewogenen Mix von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Wir wollen nicht nur Hochhaussiedlungen, sondern möchten, dass Neuss eine schöne und attraktive Stadt bleibt, in der Familien sich auch den Traum vom Eigenheim erfüllen können.