



## Bautätigkeit in Mülheim an der Ruhr 2003

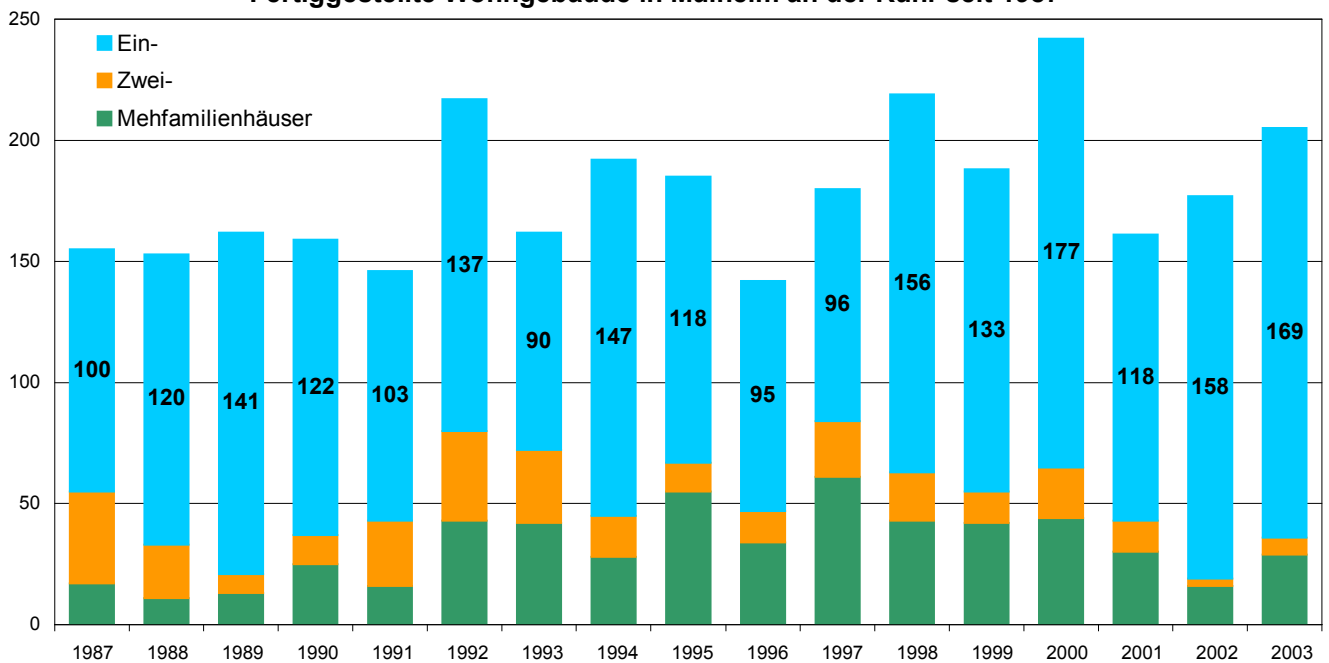
### Baufertigstellungen

#### Über 15 % mehr Wohngebäude

Im Jahre 2003 wurden in Mülheim an der Ruhr **205 Wohngebäude** errichtet, **15,8 % mehr** als ein Jahr zuvor.

Wie in der Vergangenheit auch, so entfiel der größte Teil auf Einfamilienhäuser (169 oder 82,4 %). Daneben entstanden 7 (3,4 %) Zwei- und 29 (14,1 %) Mehrfamilienhäuser.

Fertiggestellte Wohngebäude in Mülheim an der Ruhr seit 1987



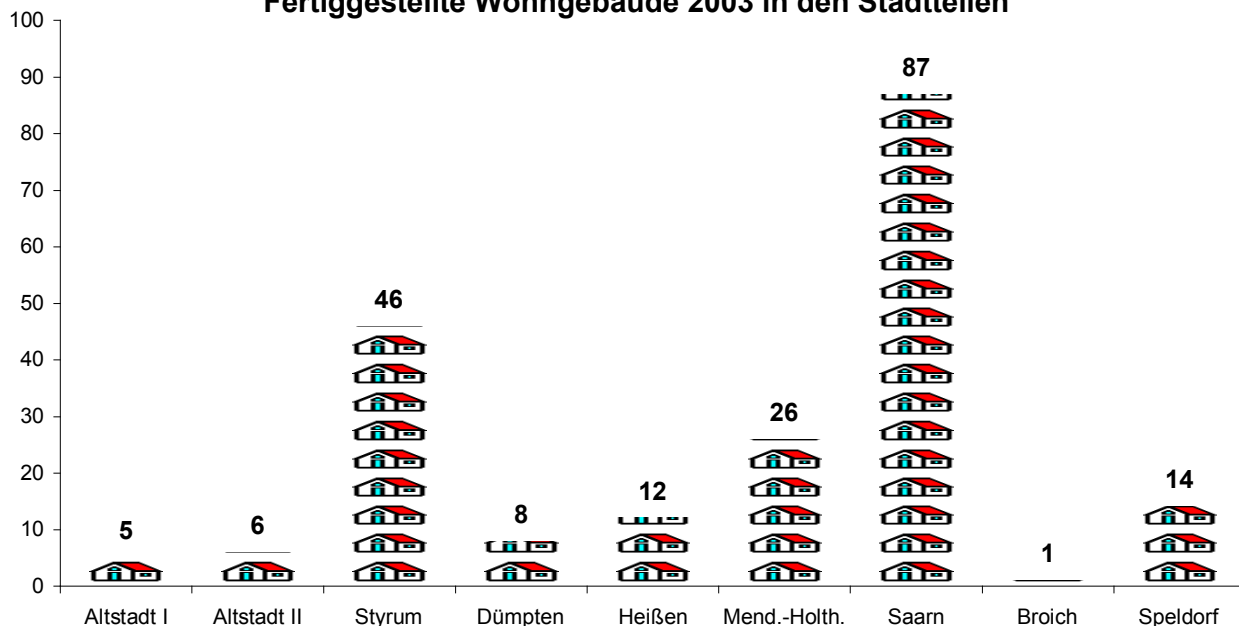
Die 205 neu errichteten Wohngebäude mit 409 Wohnungen wurden 2003 von insgesamt 871 Personen neu bezogen. Davon konnten 300 (34,4 %) Personen als Neu-Mülheimer begrüßt werden.

#### Bau-Boom in Saarn hält an

Der **Schwerpunkt** der Neubautätigkeit lag wieder alleine in Saarn. Musste sich der Stadtteil 2002 den Spitzenplatz mit Heißen teilen, so ist er 2003 mit 87 Wohngebäuden alleiniger Spitzenreiter. 42,4 % aller Neubauten entstanden in **Saarn**. Die anderen acht Stadtteile folgten mit teils deutlichem Abstand. **Styrum** mit 22,4 % aller fertiggestellten Wohngebäuden lag diesmal auf Rang zwei, gefolgt von Menden-Holthausen (12,7 %). Hauptbaugebiet in Saarn, wie in den zurückliegenden Jahren auch, war die **Saarer Kuppe**. Hier entstanden zwei

Drittel aller Saarer Wohngebäude. Weitere zusammenhängende Neubaugebiete lagen an der **Steinmetzstraße** und **Schmiedestraße** in Styrum und in Menden-Holthausen im Wohnpark Witthausbusch (**Westminsterstraße, William-Shakespeare-Ring**).

**Fertiggestellte Wohngebäude 2003 in den Stadtteilen**



### Mehr Wohnungen

Nach dem Tiefstand des Jahres 2002 ging es im Jahre 2003 aufwärts. Es wurden 100 Wohnungen (+ 32,6 %) **mehr fertiggestellt** als im Jahr zuvor.

410 Wohnungen entstanden in neu errichteten Gebäuden; durch Umbauten bestehender Gebäude fielen im Saldo 3 Wohnungen weg. **Seit über 20 Jahren ist dies das erstmalig, dass die Statistik der Baumaßnahmen ein Negativsaldo aufweist.** D. h., im Saldo wurde mehr Wohnraum durch Umbaumaßnahmen vernichtet, als neu geschaffen.

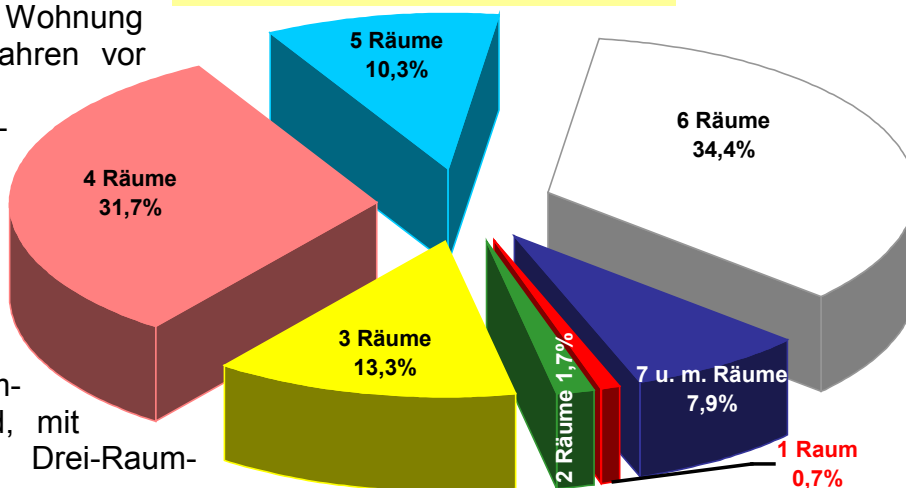
### Große Wohnungen weiterhin beliebt

Große Wohnungen blieben auch 2003 im Trend. Mit **5 Räumen auf 118,22 qm** fiel die durchschnittliche Wohnung größer aus, als in den Jahren vor 2002.

Spielten in der Vergangenheit **Sechs-Raum-Wohnungen** kaum eine Rolle, so waren sie wie 2002 auch 2003 (34,4 %) **absoluter Spitzenreiter in der Gunst der Bauherren.**

Gefolgt von den Vier-Raum-Wohnungen (31,7 %) und, mit deutlichem Abstand, den Drei-Raum-Wohnungen (14,7 %).

**Baufertigstellungen 2003**  
- Wohnungen nach der Zahl der Räume -



### Wohnungen

Wie bei den Wohngebäuden lag auch beim Wohnungsneubau der Schwerpunkt in **Saarn**. **32,7 %** der 410 neuen Wohnungen wurden in **Saarn**, davon **zwei Drittel auf der Saarner**

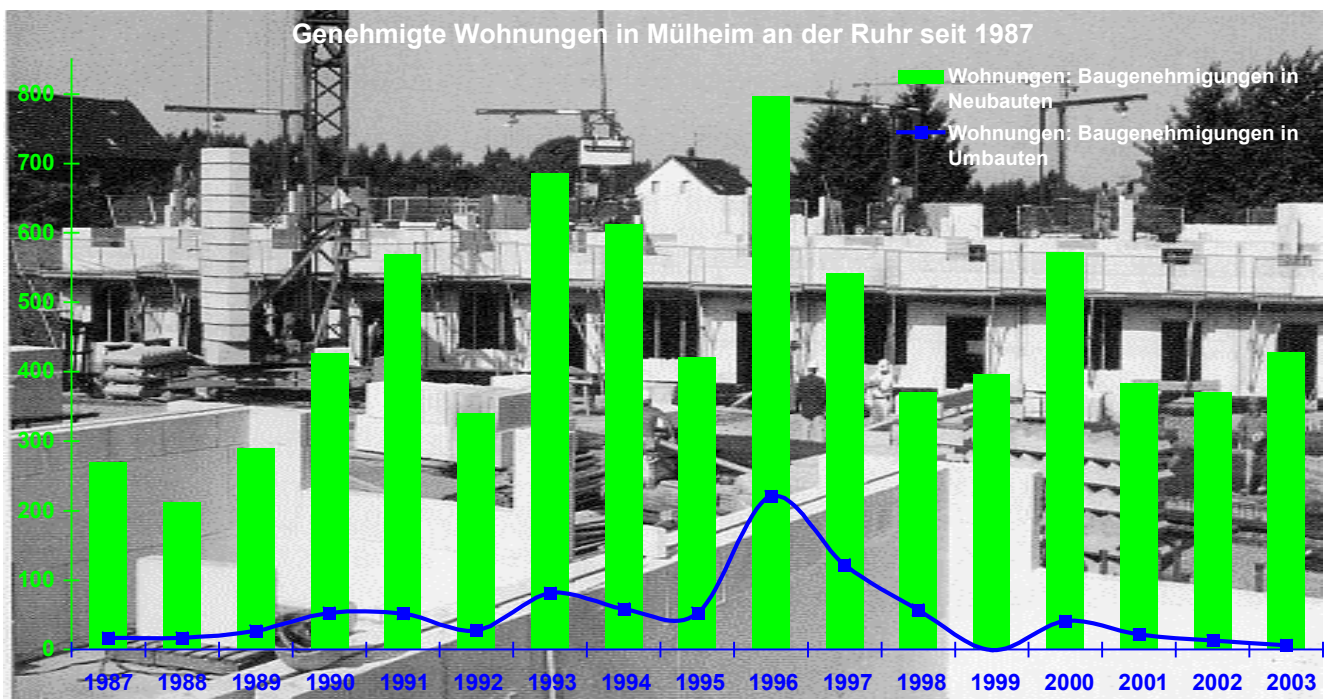
**Kuppe**, errichtet. **Heißen** folgt mit 14,4 % vor Speldorf und Styrum mit 11,5 % bzw. 11,2 %. In **Heißen** wurden **zwei Drittel** der Wohnungen unter **einer** Adresse gebaut.

## Baugenehmigungen

### Weniger Wohngebäude und Wohnungen

Mit 210 genehmigten Wohngebäuden im Jahre 2003 **erhöhte** sich die Zahl um 47 oder **28,8 %** gegenüber dem Vorjahr. Damit wurde das Niveau der Jahre 1999 bis 2001 wieder erreicht. Wie in den vergangenen Jahren entfiel auch 2003 der größte Teil auf Einfamilienhäuser (81,4 %).

2003 wurden 435 Wohnungen genehmigt, 52 oder 13,6 % mehr als ein Jahr zuvor. Damit ging es auch bei den Baugenehmigungen nach dem Tiefstand des Jahres 2002 aufwärts.



## Wohnungsbestand

Am 31.12.2003 gab es 28 822 Wohngebäude in Mülheim an der Ruhr, davon 40,7 % Ein-, 20,5 % Zwei- und 38,9 % Mehrfamilienhäuser. Seit der Volkszählung 1987 erhöhte sich der Anteil der Einfamilienhäuser um 3,5 Prozentpunkte (Pp), dementsprechend sanken die Anteile der Zwei- (-1,3 Pp) und Mehrfamilienhäuser (-2,2 Pp).

Mit 90 462 Wohnungen Ende 2003 erhöhte sich der Bestand in Mülheim an der Ruhr gegenüber dem Jahresende 2002 um **389 Wohnungen**.

In den 90 462 Wohnungen mit 362 909 Räumen standen rd. 7 Mill. qm Wohnfläche zur Verfügung. **Dies entsprach einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 4 Räumen auf 77,49 qm.**

Den Hauptanteil der Wohnungen stellten dann auch die Vier-Raum- (35 %), gefolgt von den Drei-Raum-Wohnungen (28,4 %). Verschwindend gering bleibt der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen (1,7 %).

In den letzten 16 Jahren entstanden in Mülheim an der Ruhr 7 427, davon über 40 % mit fünf und mehr Räumen.

Seit der Volkszählung 1987 nahm die Zahl der Sechs-Raum-Wohnungen deutlich zu. Sie verzeichneten einen Zuwachs von 21,6 %. Mit eindeutigem Abstand folgten auf Rang zwei die Wohnungen mit sieben und mehr Räumen (+ 12,0 %). Die kleineren Wohnungen verzeichneten in den letzten 16 Jahren einen Zuwachs zwischen 6,5 % und 7,2 %.

Seit 1987 hat sich die durchschnittliche Zahl der Personen je Wohnung nicht verändert. Sie lag Ende 2003 unverändert bei 2 Personen je Wohnung.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Person stieg allerdings seit 1987 von 35,54 qm auf 40,77 qm. Damit erhöhte sich in den letzten 16 Jahren die durchschnittliche Wohnfläche um 14,7 %.

### Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987

31. Dez.	Wohngebäude	Ein-familienhäuser	Zwei-familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungen	Wohnfläche je Wohnung	Räume	Wohnungen mit ... Räumen				
								1 u. 2	3	4	5	6 u.m.
1987	26 248	9 799	5 708	10 741	83 238	75,32	4	7 269	24 059	29 615	13 155	9 140
1990	26 668	10 160	5 727	10 781	84 099	75,56	4	7 305	24 276	29 796	13 455	9 267
1995	27 487	10 720	5 828	10 939	86 597	76,16	4	7 498	24 856	30 572	14 053	9 618
2000	28 331	11 307	5 891	11 133	89 427	76,96	4	7 753	25 456	31 436	14 520	10 262
2003	28 822	11 724	5 902	11 196	90 462	77,49	4	7 752	25 660	31 697	14 648	10 705

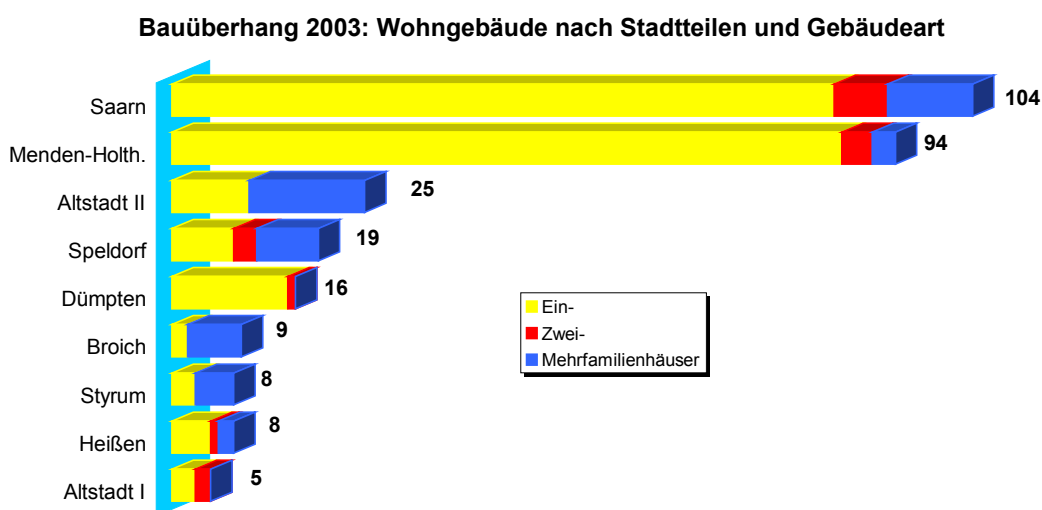
## Bauüberhang

### Vorbemerkungen

Die Statistik des **Bauüberhangs** beruht auf einer Erhebung, die vom Bauordnungsamt jeweils zum Jahresende durchgeführt wird. Hierbei wird der Baufortschritt der Bauvorhaben festgestellt, bei denen noch nicht alle wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen und die deshalb nicht als fertiggestellt gemeldet worden sind.

Diese Bestandsaufnahme gibt Aufschluss über den Bauvorrat am Jahresende sowie über das **bestehende Potenzial an Bauaufträgen** und gilt daher als **wichtiger Indikator** für die künftige Entwicklung der Bauwirtschaft.

### Wohngebäude



Ende 2003 waren 288 Wohngebäude zum Bau freigegeben, aber noch nicht fertiggestellt. Über drei Viertel der Wohngebäude waren Ein-, 6,3 % Zwei- und 17,7 % Mehrfamilienhäuser.

**68,8 %** aller Wohngebäude im Bauüberhang verteilen sich auf die

zwei Stadtteile **Menden-Holthausen** und **Saarn**.

## Wohnungen

Am 31.12.2003 konnten 748 Wohnungen im Überhang nachgewiesen werden, **73 Wohnungen** weniger als im Vorjahr.

Zum Jahresende der letzten fünf Jahre wurden in den Bauüberhangserhebungen die folgenden Ergebnisse ermittelt:

### Bauüberhang im Wohn- und Nichtwohnbau am 31.12. seit 1999 <sup>1</sup>

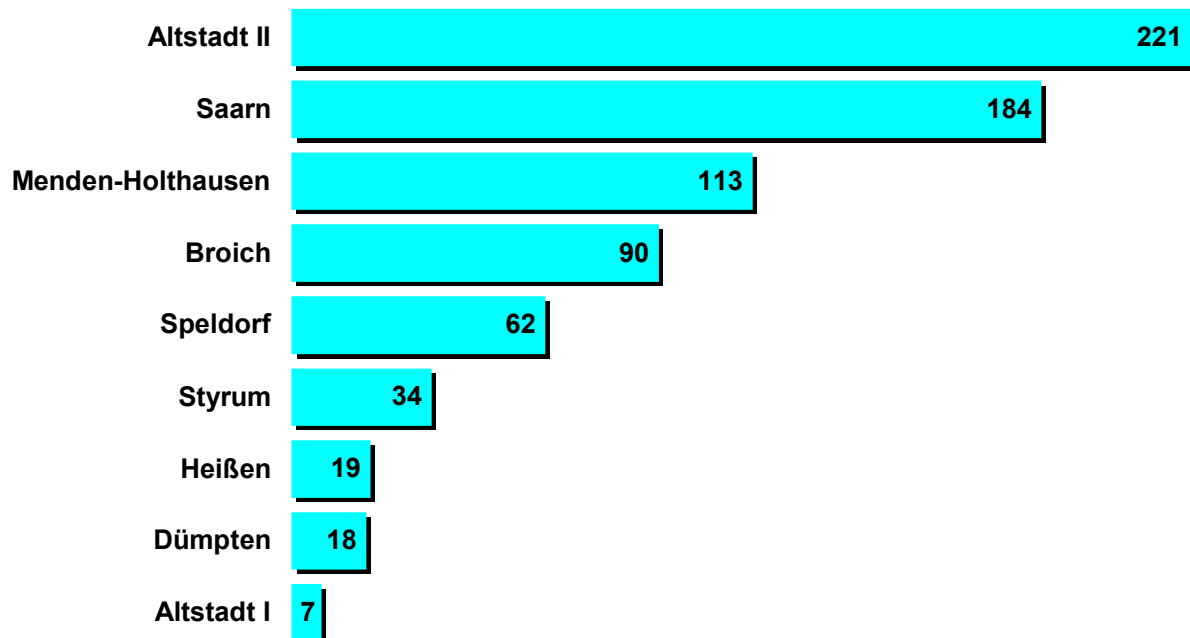
Jahr	Wohngebäude			Nichtwohngebäude <sup>2</sup>			Wohnungen insgesamt	Wohnräume	Wohnfläche (qm)	
	insgesamt	darunter Ein-familienhäuser	Zwei-familienhäuser	Wohnungen	insgesamt	Nutzfläche (qm)				Wohnungen
1999	281	193	29	635	26	30 757	4	639	2 808	66 990
2000	273	185	17	758	35	43 982	19	777	3 242	77 279
2001	338	266	10	842	22	29 414	12	854	3 690	87 188
2002	301	227	15	817	30	45 266	4	821	3 486	82 024
<b>2003</b>	<b>288</b>	<b>219</b>	<b>18</b>	<b>745</b>	<b>20</b>	<b>39 112</b>	<b>3</b>	<b>748</b>	<b>3 181</b>	<b>74 607</b>

1) Ohne Baumaßnahmen 2) Einschl. Wohnheime

Von den in das Jahr 2004 übernommenen 748 Wohnungen waren **470**, das sind 62,8 %, schon **im Bau**, davon 333 Wohnungen (44,5 %) bereits rohbaufertig. Für 278 Einheiten (37,2 %) lagen zwar die Baugenehmigungen vor, mit den Bauarbeiten wurde allerdings noch nicht begonnen.

Jeweils **ein Viertel** aller Wohnungen im Bauüberhang 2003 zählen zu den **Drei- und Vier-Raum-Wohnungen**. Größere Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen 39,5 % aus.

### Bauüberhang 2003: Wohnungen nach Stadtteilen



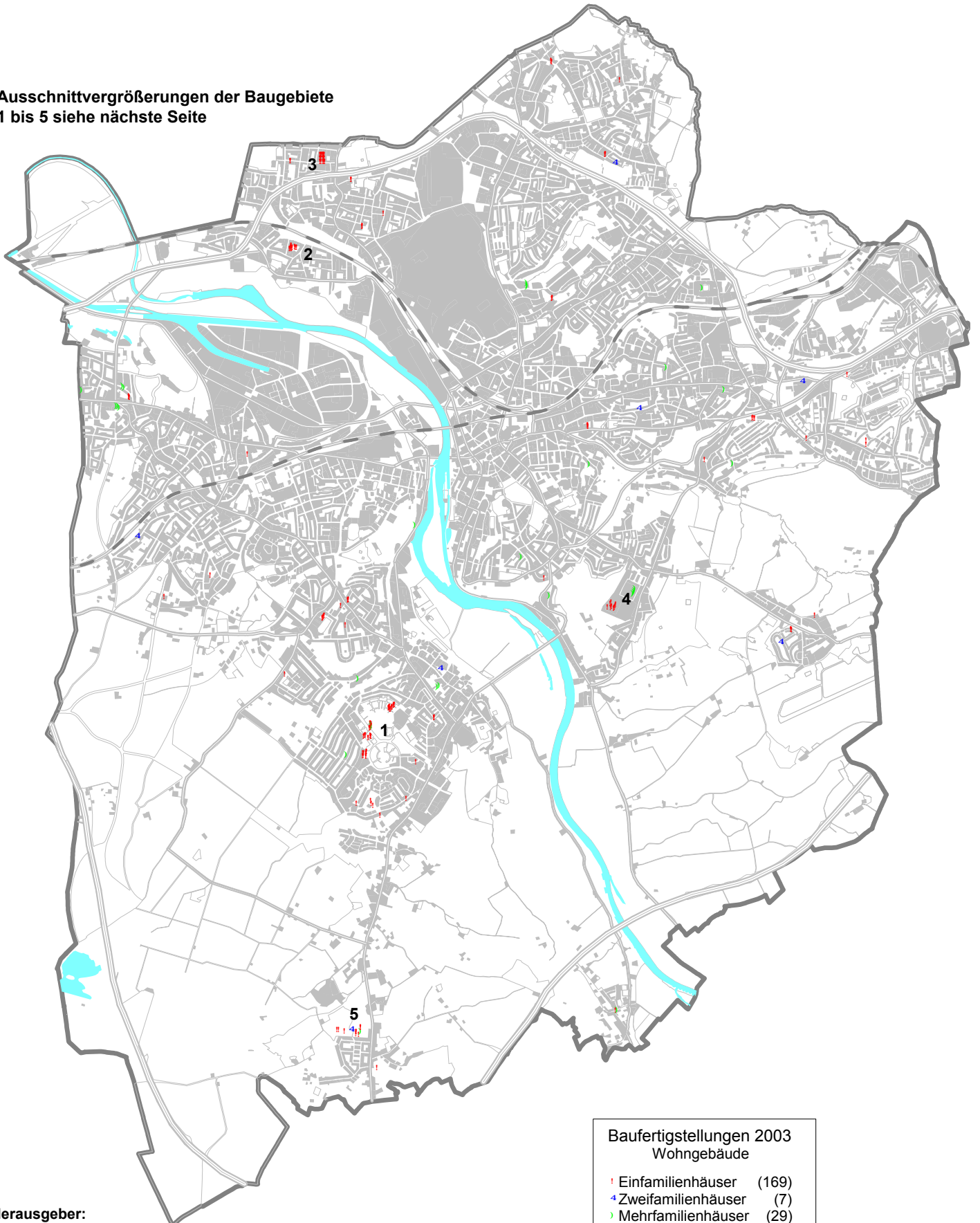
In den Stadtteilen Altstadt II, Menden-Holthausen und Saarn stehen 69,3 % der 748 in das Jahr 2004 als Bauvorhaben übernommenen Wohnungen zur Fertigstellung an. Die hohe Zahl der Wohnungen in Altstadt II beinhaltet allerdings die seit einiger Zeit brach liegende Baumaßnahme Ecke Aktienstraße / Mellinghoferstraße.

<b>Ansprechpartner:</b>	Stadt Mülheim an der Ruhr	Herr Thoer
	Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung	Telefon: 02 08 / 4 55 68 12
	Heinrich-Melzer-Straße 1, 45481 Mülheim	Fax: 02 08 / 4 55 68 99
		E-mail: Klaus.Thoer@stadt-mh.de

Quelle: Stab Kommunale Entwicklungsplanung / Bauordnungsamt

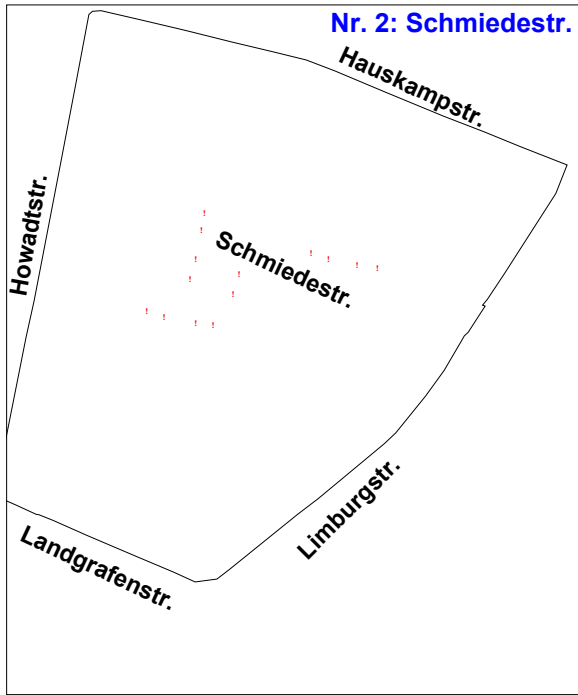
# Fertiggestellte Wohngebäude 2003 in Mülheim an der Ruhr

Ausschnittvergrößerungen der Baugebiete  
1 bis 5 siehe nächste Seite

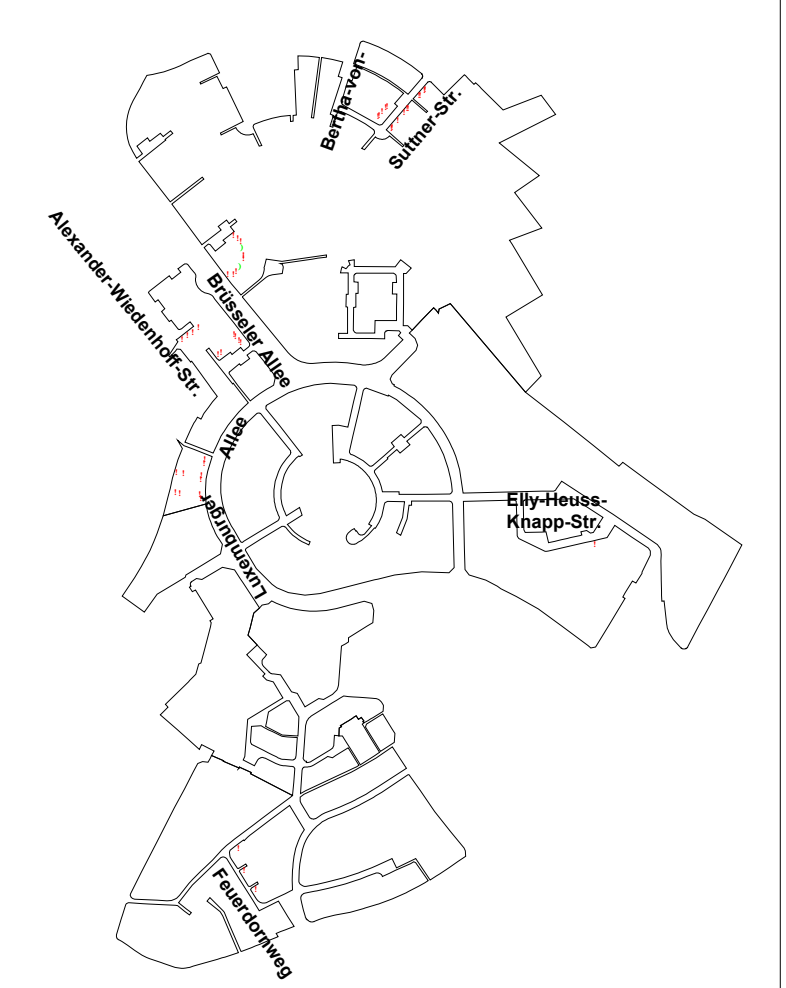


Herausgeber:  
Stadt Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale entwicklungsplanung und Stadtforschung  
Vervielfältigung nur mit Zustimmung des Herausgebers

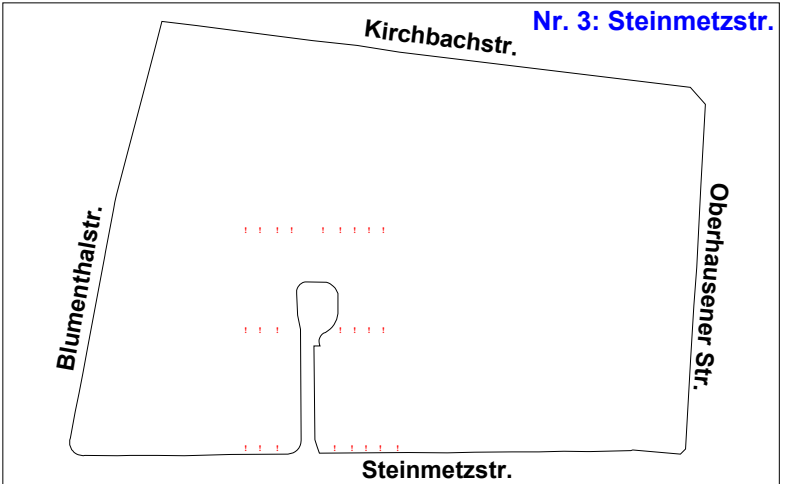
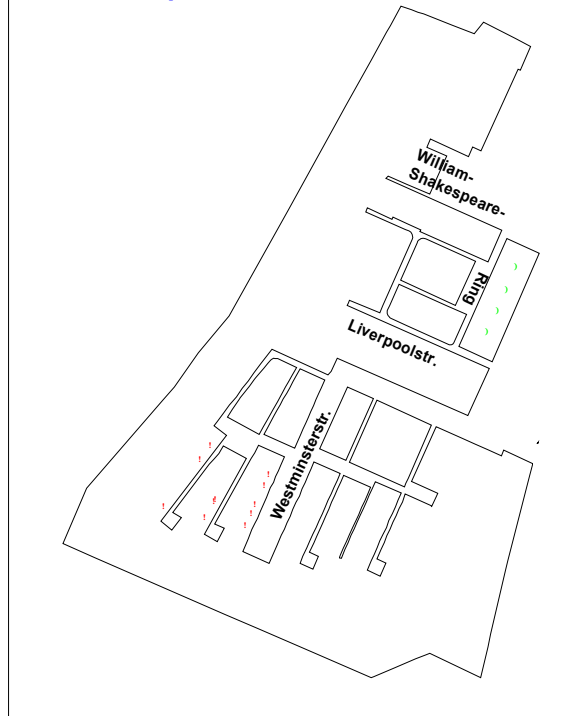
## Ausschnittvergrößerungen zur vorherigen Karte



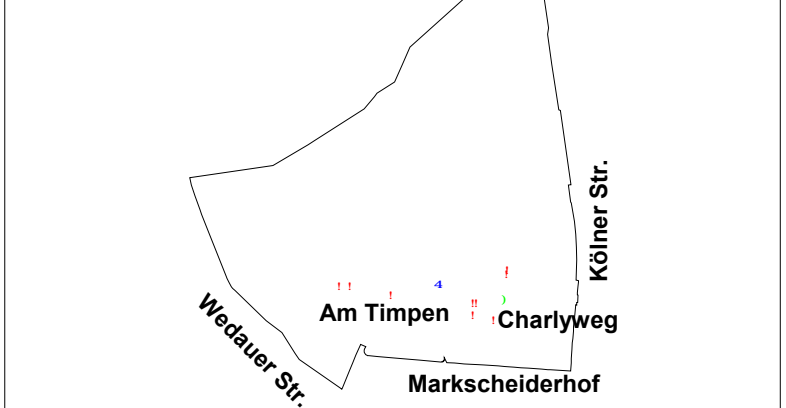
## Nr. 1: Saarer Kuppe



## Nr. 4: Wohnpark Witthausbusch

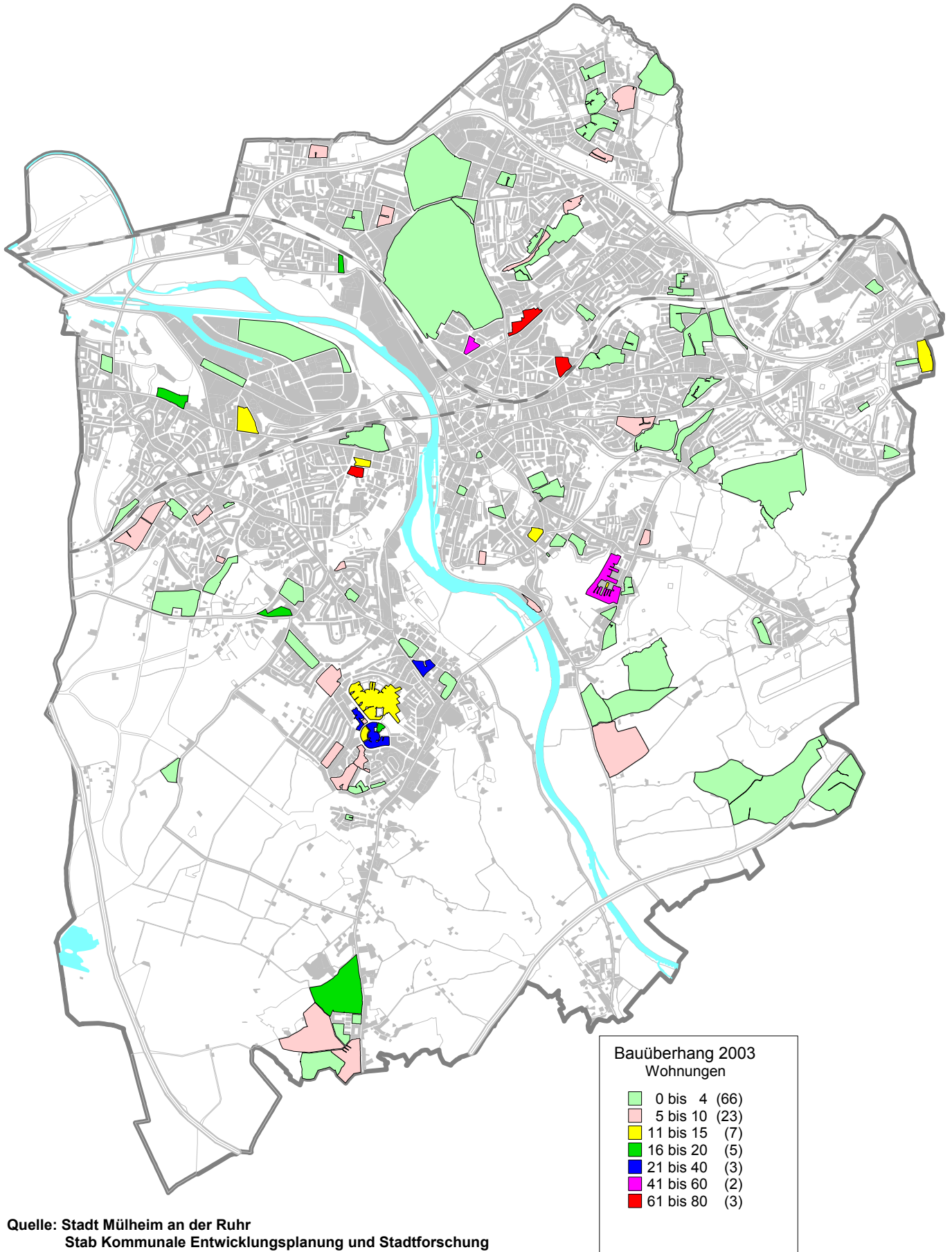


## Nr. 5: Selbeck



Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale Entwicklungsplanung  
und Stadtforschung

# Bauüberhang im Wohnbau am 31.12.2003 - Wohnungen -



Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung