

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.01.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/1816/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
25.02.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bericht zur Wohnungsmarktstudie Wuppertal 2014 - Bewertung und Schlussfolgerungen		

Grund der Vorlage

Bewertung der Inhalte und Empfehlungen der Wohnungsmarktstudie Wuppertal 2014 und Ableiten von Handlungsempfehlungen

Beschlussvorschlag

1. Der Bericht zur Wohnungsmarktstudie Wuppertal 2014 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Weiterführung des Handlungsprogramms Wohnen die Aktivitäten an den in dieser Vorlage benannten inhaltlichen Schwerpunkten und Handlungsansätzen auszurichten.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Mucke

Begründung

Einleitung

Die Bergische Universität Wuppertal / Prof. Spars hat in 2014 im Auftrag der WQG eine „Wohnungsmarktstudie Wuppertal 2014“ erarbeitet. Die Verwaltung hat in verschiedenen Gesprächsrunden mit Prof. Spars die Inhalte der Studie diskutiert. Zuletzt erfolgte eine Vorstellung und Erörterung der Studie mit den Wohnungsmarktakteuren beim Forum Wohnstandort Wuppertal im Juni 2015.

Die Erkenntnisse und Empfehlungen der Studie wurde im Hinblick auf eine mögliche Anpassung der Stadtentwicklungsstrategie im Themenfeld Wohnen überprüft.

Einschätzung / Bewertung der Wohnungsmarktstudie

Die Wohnungsmarktstudie enthält eine umfassende Analyse des Wuppertaler Wohnungsmarktes sowie allgemeine und quartierstypenbezogene Handlungsempfehlungen.

Die Analyse stellt umfassend und gut strukturiert die Gegebenheiten am Wuppertaler Wohnungsmarkt dar. Sie kommt jedoch zu keinen grundlegend neuen oder von bisher vorliegenden Studien (insbesondere Empirica-Studie 2007 und Handlungsprogramm Wohnen 2009) abweichenden Erkenntnissen zur Gesamtsituation. Für die Quartiersebene bietet die Studie jedoch weiterführende Informationen und Handlungsoptionen.

Ein neuer Ansatz der Studie ist die Einteilung in neun Gebietstypen (basierend auf Daten zu Sinus-Milieus, bezogen auf die 69 statistischen Quartiere in Wuppertal), für die jeweils Handlungsempfehlungen benannt werden.

Die Handlungsempfehlungen decken sich weitgehend mit denen, die bereits im Handlungsprogramm Wohnen enthalten sind. Neu ist die explizite Empfehlung eines Rückbaus von insgesamt 13.000 Wohnungen bis 2025. Als bisher einziges Instrument zur Umsetzung wird in der Studie ein „Runder Tisch zur Wohnungsmarktberreinigung“ nach Vorbild des Stadtumbaus Ost benannt. Von der WQG wurde dieser Vorschlag bereits aufgegriffen. Sie hat am 17.06.2015 und 30.09.2015 zu den ersten Sitzungen des „Runden Tisches Wohnstandort Wuppertal“ eingeladen.

Die einzelnen Handlungsempfehlungen der Wohnungsmarktstudie sind nachfolgend stichwortartig dargestellt und bewertet. Soweit das Handlungsprogramm Wohnen aus 2009 (HP Wohnen 2009) oder das von Empirica erstellte Städtebauliche Entwicklungskonzept Wuppertal aus 2007 (Empirica-Studie 2007) bereits Aussagen zu den jeweiligen Handlungsfeldern tätigen, sind diese zum Vergleich benannt.

ALLG. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN (S.74f):

HANDLUNGSEMPFEHLUNG Wohnungsmarktstudie 2014	BEWERTUNG / VERGLEICH zu bereits vorhandenen Konzepten
Doppelstrategie Rückbau und Neubau	gleichartige Zielaussagen bereits in Empirica-Studie 2007 und in HP Wohnen 2009
Rückbau 13.000 WE bis 2025	allg. Zielaussage zu Rückbau bereits in HP Wohnen 2009, die konkrete Rückbauempfehlung von 13.000 WE ist neu,

<p>prognostizierter Leerstand von über 20.000 WE in 2025</p> <p>vorgeschlagenes Instrument: „Runder Tisch zur Wohnungsmarktberreinigung“ nach Vorbild Stadtumbau Ost</p>	<p>in Anbetracht der faktischen Gegebenheiten (Eigentümerstrukturen, fehlende Abrissbereitschaft und fehlende strukturelle Förderung) wenig realistisch.</p> <p>identische Prognose in Faller-Studie 2007: 21.000 leer stehende WE in 2025</p> <p>Ansatz eingeschränkt übertragbar, da andere Akteurs- und Bestandsstruktur in Wuppertal; in neuen Bundesländern große kommunale Wohnungsbestände (auf die sich der Rückbau konzentrierte) bei faktisch 100%-Förderung des Rückbaus</p>
<p>Neubau, um qualitative Angebotsdefizite auszugleichen Nachfrage: 350 WE / Jahr, je 50 % EFH/MFH</p>	<p>HP Wohnen 2009 nahezu identische Aussagen, 400 WE / Jahr , 50% EFH/MFH (vgl. HP Wohnen S.12)</p>
<p>Wohnbauflächenbedarf durch ausgewiesene Flächenpotentiale gedeckt</p>	<p>Gleiche Aussage in HP Wohnen 2009, identisches Ergebnis auch in verwaltungsinterner Potentialflächenbewertung 2014</p>
<p>Gesamtbewertung: Die Handlungsempfehlungen sind deckungsgleich mit vorliegenden Konzepten. Zusätzliche „neue“ und sehr konkrete Empfehlung: Rückbau von 13.000 WE mit Ansatz „Runder Tisch“. Eine Umsetzung erscheint jedoch wenig realistisch in Anbetracht der Eigentumsstruktur des Wohnungsbestandes in Wuppertal und der fehlenden strukturellen Rückbauförderung.</p>	

QUARTIERBEZOGENE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN (S.75ff):

HANDLUNGSEMPFEHLUNG Wohnungsmarktstudie 2014	BEWERTUNG / VERGLEICH zu bereits vorhandenen Konzepten
<p>Quartiere mit schwieriger Sozialstruktur in den Tal- und Hanglagen (Gebietstypen 1+2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauförderung, Beratung Einzeleigentümer etc., • Ausweitung der Städtebauförderung auf weitere Quartiere (u.a. Tesche, Rott, Sedansberg) 	<ul style="list-style-type: none"> • bekannte und bereits angewandte Strategien im Rahmen Stadtumbau West und Soziale Stadt-Quartiere • Ausweitung auf weitere (Förder-) Quartiere denkbar, derzeit z.B. Ergänzung Quartier Heckinghausen, insgesamt ressourcenbedingt aber Schwerpunktsetzung auf besonders problematische Quartiere notwendig
<p>Großwohnanlagen am Stadtrand (Gebietstyp 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handlungsoption Rückbau für Teilbereiche, • in Förderkulisse Stadtumbau West aufnehmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbauoption für Hochhaussiedlungen auch in HP Wohnen thematisiert, • bisher Konzentration der Stadtbaumittel auf Gründerzeitquartiere der Talachse,

<ul style="list-style-type: none"> • Barrierefreier Umbau, energetische Sanierung 	<p>Ausweitung eher unrealistisch bei finanziellen und personellen Restriktionen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • gleichartige Aussagen zu Hochhaus-Siedlungen bereits im HP Wohnen 2009 (S.27), Umsetzbarkeit von Bereitschaft der Eigentümergesellschaften abhängig
<p>Kreativquartiere (Gebietstyp 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung lokaler Initiativen, • Attraktivität für Studierende erhöhen (Studentenwohnprojekte), • Innenstadtaffine Haushalte ansprechen (Stadhäuser, weitere Stadthaus-Flächen benennen und entwickeln) 	<ul style="list-style-type: none"> • z.B. erfolgt in Elberfelder Nordstadt (WISG-Modellprojekt Ölberg), am Arrenberg und im Mirker Quartier (Unterstützung Utopia Stadt) • Projekte werden unterstützt, z.B. auch ausgezeichnete Studentenwohnheime Ostersiepen • wenige geeignete innenstadtnahe Flächen in Verfügbarkeit der Stadt, darüber hinaus Projektbetreuung ressourcenintensiv
<p>Mischquartiere (Gebietstyp 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verstärkte Beobachtung, Monitoring-System • WISGs • Attraktivität für Studierende erhöhen • Wohnsituation an B7 verbessern • Baulückenkataster -> attraktive integrierte Bauplätze • Abriss 50er Jahre Objekte und Neubebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwand-Nutzen von Monitoring-Systemen bei begrenzten Ressourcen fragwürdig; • keine konkreten WISG-Initiativen vorhanden, möglicherweise Werbung; • grundsätzlich sollten Studenten-Wohnprojekte weiterhin unterstützt werden (aktuell z.B. Studentenwohnungen Bendahler Straße) • begrenzte Handlungsmöglichkeiten • Baulückenkataster aufgegeben nach Personalreduzierung • kein Abrissinteresse der Eigentümer erkennbar
<p>Quartiere der bürgerlichen Mitte und konservativ Etablierten (Gebietstypen 6,7,8):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gefahr der Überalterung, Angebot an betreutem Wohnen, Pflege, Nahversorgung • Leerstände in EZFH drohen • Attraktivierung z.B. durch neue Kinderspielplätze • Angebotsengpässe an verfügbaren Bauflächen in Vohwinkel und Elberfeld-West, auch im Hinblick Überschwapp-Effekt Düsseldorf (Rheinschiene) • Aktives kommunales Baulandmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung nur sehr eingeschränkt beeinflussbar (vgl. Modellprojekt Eckbusch/Siebeneick); • Einschätzung Empirica-Studie 2007 hingegen: keine Leerstände, da Marktreaktion erfolgt (sinkende Preise, neue Nachfragegruppen) • Wuppertaler Realität: eingeschränkte Umsetzbarkeit aufgrund fehlender Mittel • Wuppertaler Westen tatsächlich schwächer besetzt mit Potentialflächen, deshalb Unterstützung von Wohnbauprojekten (z.B. Nathrather Straße) • Baulandmanagement als Ziel auch schon in HP Wohnen formuliert, ohne Finanzmittel nicht umsetzbar

<p>Quartiere der modernen Mittel- und Oberschicht (Gebietstyp 9):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unproblematische Entwicklungsperspektiven • Innovative, individuelle Eigenheimprojekte 	<p>Kein Handlungsbedarf für die Stadt</p>
<p>Gesamtbewertung: Die Typisierung der verschiedenen Quartiere ist weitestgehend nachvollziehbar. Gleiches gilt für viele quartierbezogene Handlungsansätze. Andere Ansätze, wie die erhebliche Ausweitung der Stadtumbau-Quartiere (Ergänzung um Hochhausiedlungen, Sedansberg u.a.), erscheinen aufgrund der bereitgestellten Ressourcen derzeit eher unrealistisch.</p>	

Empfehlung zum weiteren Vorgehen / Resümee

Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse der Wohnungsmarktstudie Wuppertal 2014 ist eine grundsätzliche Neuausrichtung der Stadtentwicklungsstrategie im Handlungsfeld Wohnen nicht erforderlich, da die Studie keine grundlegend neuen oder vom bisherigen Kenntnisstand abweichenden Ergebnisse liefert.

Einige in der Studie benannte Handlungsempfehlungen sind bekannt und in Umsetzung. Andere Handlungsempfehlungen sind aus Stadtentwicklungssicht sinnvoll, jedoch bestehen Probleme der Umsetzbarkeit (fehlende Instrumente, Finanzierung etc.).

Die Handlungsfelder wurden vor dem Hintergrund der Empfehlungen der Wohnungsmarktstudie überprüft. Im Ergebnis werden sich die Aktivitäten der Verwaltung auf folgende neue bzw. modifizierte Handlungsansätze konzentrieren:

1. Rückbau und Bestandsentwicklung

Die Wohnungsmarktstudie empfiehlt den Rückbau von 13.000 Wohnungen und schlägt hierfür einen „Runden Tisch zur Wohnungsmarktberreinigung“ vor.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung der Anzahl von Flüchtlingen, für die dringend Wohnraum gesucht wird, ist - unabhängig von der in der in der tabellarischen Bewertung dargestellten Umsetzungsproblematik - kritisch zu hinterfragen, ob der in der Studie empfohlene Rückbau von 13.000 Wohnungen tatsächlich in vollem Umfang sinnvoll ist. Es ist derzeit nicht abschätzbar, inwieweit das Thema „Flüchtlinge“ dauerhaften Einfluss auf den Wohnungsmarkt in Wuppertal haben wird.

Der Rückbau sollte sich aus diesen Gründen auf den Gebäudebestand konzentrieren, der aufgrund seines Bauzustandes nicht mehr als Wohnraum nutzbar ist, also vor allem die erfassten Schrott- und Problemimmobilien.

Anzustreben ist aus Sicht der Verwaltung eine integrierte Bearbeitung des Handlungsfeldes Bestandsentwicklung anstelle einer alleinigen Fokussierung auf die Rückbauthematik.

Die laufenden oder in Vorbereitung befindlichen Aktivitäten im Bereich der Quartiere der Sozialen Stadt bzw. des Stadtumbaus sollen fortgeführt werden.

2. Schrott- und Problemimmobilien

Die Thematik der Schrott- und Problemimmobilien steht auch weiterhin im Fokus des Handelns der Stadtverwaltung. So wurde 2013 eine Arbeitsgruppe Schrottimobilien gegründet, die derartige Immobilien erfasst hat und seitdem an konkreten Lösungen für besonders kritische und/oder städtebaulich relevante Immobilien („TOP-10-Schrottimobilien“) arbeitet. Durch Zuordnung einer (überplanmäßigen) Vollzeitstelle für dieses Thema seit Anfang 2014 wurden die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung gestärkt.

Die Bearbeitung des Themas soll fortgesetzt werden, wobei ein zukünftiger Schwerpunkt in den Fördergebietskulissen des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt liegen soll.

3. Großsiedlungen / Hochhaussiedlungen

Die Wohnungsmarktstudie Wuppertal 2014 benennt die „Großwohnanlagen am Stadtrand“ als Potentialgebiete für den Rückbau oder eine Aufwertung durch barrierefreien Umbau und energetische Sanierung. Dies deckt sich mit den Zielaussagen im Handlungsprogramm Wohnen 2009, bei dessen Erstellung der Siedlungstyp der Hochhaussiedlungen bereits gesondert untersucht wurde.

Die vorliegende Untersuchung zu den Hochhaussiedlungen aus 2009 wird aktualisiert, um als Gesprächsplattform mit Eigentümern sowie dem Fördermittelgeber zu dienen. Dabei ist neben einer gesamtstädtischen Untersuchung und Bewertung der Hochhaussiedlungen in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern / Wohnungsgesellschaften zu prüfen, ob sich konkrete quartiersbezogene Handlungsbedarfe oder Förderansätze für eine Aufwertung oder ggfs. auch für punktuelle Rückbaumaßnahmen ergeben.

4. Zukunftsfähige Entwicklung von Einfamilienhausgebieten

Die Studie weist auf perspektivisch drohende Leerstände in älteren Ein- und Zweifamilienhausquartieren hin und widerspricht damit Einschätzungen in der Empirica-Studie aus 2007, die von geringen Leerstandsquoten aufgrund von Marktreaktionen ausgeht (sinkende Preise, neue Nachfragegruppen). Fakt ist sicherlich, dass sich Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre in einer Umbruchsituation befinden und durch den Generationenwechsel in diesen Gebieten verstärkt Bestandsobjekte auf den Markt kommen. Die Gebiete bedürfen daher einer erhöhten Aufmerksamkeit seitens der Stadtentwicklung.

Erste konkrete Projektansätze finden sich im Modellprojekt altengerechte Quartiersentwicklung Eckbusch/Siebeneick, das unter Federführung des GB2 zurzeit anläuft. Die Erfahrungen, die hier gesammelt werden, können möglicherweise handlungsleitend auch für andere Quartiere sein.

5. Organisationsstrukturen zur Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakteuren

Als Umsetzungsinstrument zum Handlungsprogramm Wohnen war in 2009 das „Forum Wohnstandort Wuppertal“ ins Leben gerufen worden. In drei Arbeitsgruppen (Marketing, Bestand, Pilotprojekte) haben Wohnungsmarktakteure und Verwaltung an der Umsetzung von Projekten und Initiativen gearbeitet. Das Forum fand seit 2009 jährlich statt, um die Arbeitsgruppenergebnisse zusammenzutragen und aktuelle Themen und Projekte am Wuppertaler Wohnungsmarkt mit den Wohnungsmarktakteuren zu diskutieren.

In 2015 ist von der WQG zudem ein „**Runder Tisch Wohnstandort Wuppertal**“ ins Leben gerufen worden, der - bei einem ähnlichen bzw. teilweise personenidentischen

Teilnehmerkreis wie das Forum Wohnstandort Wuppertal - sich bisher auf die Themen Rückbau und Bestandsimmobilien fokussiert hat.

Dieser „Runde Tisch Wohnstandort Wuppertal“ soll zukünftig stärker umsetzungsorientiert arbeiten. In Zusammenarbeit mit den Akteuren und unter weiterer Federführung der WQG soll zudem ein neues organisatorisches und inhaltliches Konzept für die Kooperation zwischen den Wohnungsmarktakteuren, der Stadtverwaltung sowie Dritter entwickelt werden. Dabei ist zu prüfen, inwieweit die Überführung des Forums Wohnstandort Wuppertal in ein neues Format möglich und sinnvoll ist.

Vor dem Hintergrund der bisher geleisteten AG-Arbeit und dem neu ins Leben gerufenen „Runden Tisch“ soll auch eine Neuorientierung der Arbeitsgruppen erfolgen:

Die **AG Marketing** ist seit 2012 nicht mehr aktiv. Da keinerlei Ansatzpunkte für eine Neubelebung der AG erkennbar sind, wird diese AG auch formal beendet. Eine Vermarktung des Wohnstandortes wird nicht mehr als wohnungspolitisches Handlungsfeld behandelt, sondern kann ggf. als Facette des Stadtmarketings - im Rahmen der dort bestehenden Möglichkeiten - weitergeführt werden.

Die **AG Bestand** traf sich bisher regelmäßig unter Federführung der WQG; u.a. wurde durch die AG die Bearbeitung des Themas der Schrottimmobilien maßgebend vorangetrieben. In Anbetracht der identischen Schwerpunktsetzung des Runden Tisches im Themenfeld der Bestandsentwicklung sollte die AG in das neu geschaffene Gremium überführt werden.

Die **AG Pilotprojekte** hat sich insbesondere um die Idee der Stadthäuser gekümmert, ein Maßnahmenvorschlag aus dem Handlungsprogramm Wohnen, der begleitet durch die AG zu einem inzwischen realisierten Bauprojekt in der Harmoniestraße geführt hat. Aktuell beschäftigt sich die AG mit dem Thema des ressourceneffizienten Bauens. Die AG Pilotprojekte sollte anlassbezogen weitergeführt werden, soweit aus dem Portfolio des GMW bzw. der kommunalen Grundstückswirtschaft geeignete Grundstücke für Pilotprojekte zur Verfügung gestellt werden können.

Die weitere Initiierung von Arbeitsgruppen, die aktuelle Themen aufgreifen, kann im Rahmen des Runden Tisches neu festgelegt werden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die unter Berücksichtigung von Erkenntnissen der Studie formulierten Handlungsempfehlungen zum Themenfeld Wohnen können dazu beitragen die Stadtstrukturen unter den Gegebenheiten des demografischen Wandels positiv weiterzuentwickeln.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt