



## **HANDLUNGSKONZEPT**

### **„Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus in Wuppertal“**

---

**STADT WUPPERTAL / BAUEN UND WOHNEN**

Stand: 02.04.2020

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation .....	3
2	Die soziale Struktur in Wuppertal .....	4
3	Die Einwohnerentwicklung in Wuppertal .....	7
4	Die Auswirkungen der sozialen Struktur auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt .....	11
5	Die Auswirkungen der Einwohnerentwicklung auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt .....	14
6	Zukunftsorientierte Wohnraumstrategien.....	16
6.1	Nutzung der leerstehenden Wohnungsbestände.....	16
6.2	Nutzung von öffentlichen Mitteln zum Umbau von Bestandsimmobilien .....	19
6.3	Neuschaffung von bedarfsgerechten Mietwohnungen.....	20
7	Handlungsempfehlungen .....	22

## 1 Ausgangssituation

Die Stadt Wuppertal steht in den kommenden Jahren im Wohnungssektor vor großen Herausforderungen.

Zurzeit stehen in Wuppertal ca. 11.100 Wohnungen leer (Stand 2018). Hinzu kommt eine nicht unerhebliche Anzahl an sanierungsbedürftigen und von der Ausstattung und den Wohnungszuschnitten nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbeständen.

Gleichzeitig fehlen aber Wohnungen für bestimmte Zielgruppen – z.B. für Menschen, die sich nicht aus eigenen Mitteln mit Wohnraum versorgen können. Parallel steigen die Mieten. Zusätzlich entfällt bei einem Großteil der Sozialwohnungen mittelfristig die Belegungsbindung. Dies wird den Wohnraum für die Zielgruppe, für die er ursprünglich geschaffen wurde, zusätzlich verknappen.

Die demographische Entwicklung erfordert zudem neue Wohnangebote und Wohnqualitäten für ältere und eingeschränkte oder gar behinderte Menschen. Vorhandene Barrieren im Wohnbereich und im Wohnumfeld müssen verstärkt abgebaut und generationengerechte, bezahlbare Wohnangebote geschaffen bzw. erhalten werden.

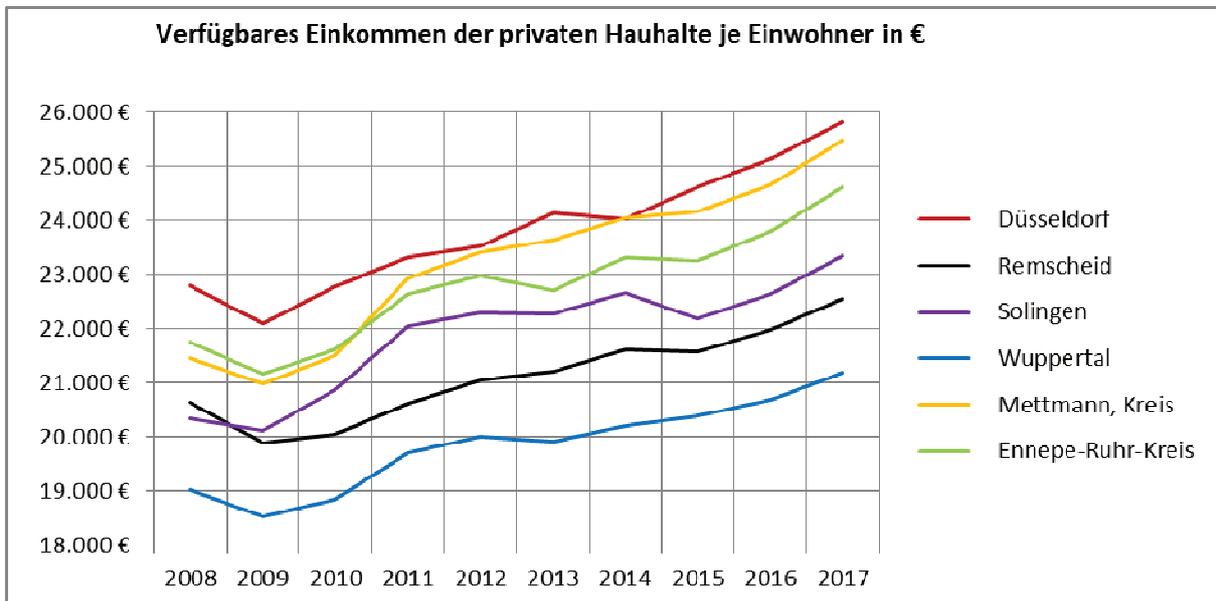
Steigende Mietnebenkosten sowie die Folgen des Klimawandels erfordern zukünftig Maßnahmen zur energetischen Erneuerung und Optimierung des Wohnungsbestandes.

Um diesen Herausforderungen gerecht werden und ein der Wuppertaler Einwohnerstruktur angepasstes Wohnraumangebot zur Verfügung stellen zu können, sind zukunftsorientierte Wohnraumstrategien erforderlich.

Nachfolgend werden die sozialen Strukturen sowie die Einwohnerentwicklung in Wuppertal unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und die daraus entstehenden Wohnbedarfe detailliert dargestellt. Zudem werden Vorschläge unterbreitet, welche Strategien zur Lösung der Wohnraumprobleme unter Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus beitragen können.

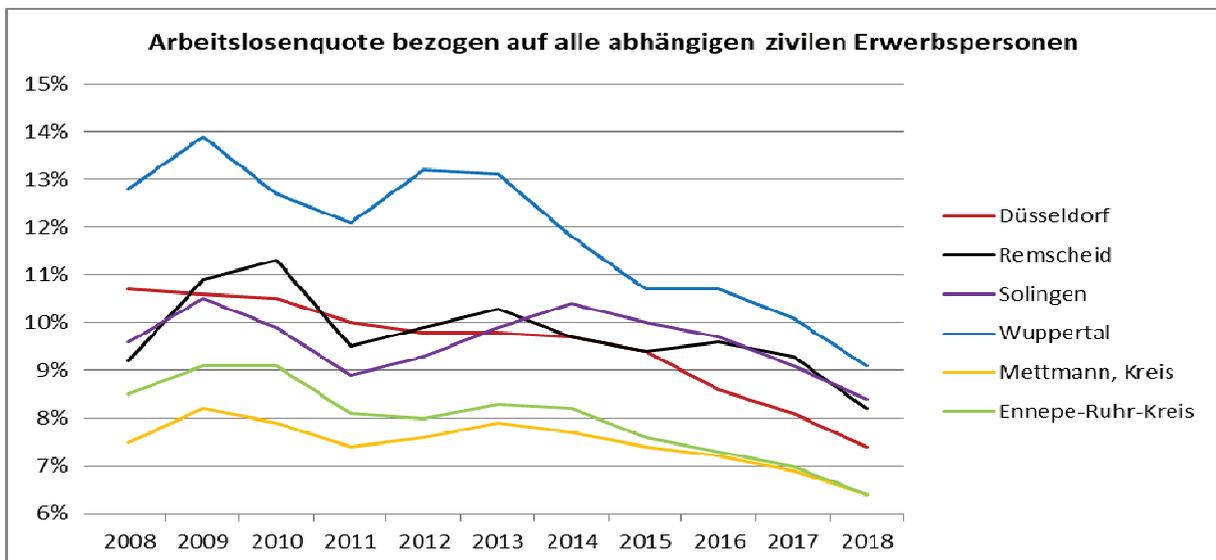
## 2 Die soziale Struktur in Wuppertal

Die soziale Struktur in Wuppertal ist schwierig. Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen sowie dessen Entwicklung über die Jahre liegen deutlich unter dem der Nachbarkommunen, wie die nachfolgende Grafik zeigt:



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftl. Gesamtrechnungen der Länder, Berechnungsstand August 2018, IT-NRW, Landesdatenbank NRW, Kommunalprofil: Primäreinkommen und verfügbares Einkommen

Die Arbeitslosenquote ist im regionalen Vergleich in Wuppertal zudem deutlich höher als in den Nachbarstädten:



Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit, IT-NRW, Landesdatenbank NRW: Arbeitsmarktstatistik: Arbeitslosenquoten -kreisfreie Städte und Kreise – Jahr

Die Grafik zeigt, dass die Arbeitslosenquote insgesamt in Wuppertal zwar augenscheinlich sinkt. Allerdings spiegelt dies nicht die tatsächliche Arbeitsmarktsituation wieder. Zu den 15.091 Personen, die in Wuppertal nach SGB II arbeitslos sind (Jahresdurchschnitt 2018) müssen noch hinzu addiert werden:

- Personen, die „arbeitslos im weiteren Sinne“ sind – z.B. weil sie an Maßnahmen des Jobcenters teilnehmen oder weil für sie Sonderregelungen wegen ihres Alters gelten sowie
- Personen, die sich zurzeit in einer Weiterbildung befinden, Arbeitsgelegenheiten wahrnehmen oder arbeitsunfähig erkrankt sind.

Aus diesem Personenkreis ergibt sich die sog. Unterbeschäftigungsquote. Diese liegt in Wuppertal bei 15,4 %, was ebenfalls einen Spitzenwert innerhalb NRWs darstellt. Im Vergleich dazu beträgt diese Quote in Remscheid 10,0 % und in Solingen 10,3 %.

(Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Zahlen, Daten, Fakten: Strukturdaten und -indikatoren; Agentur für Arbeit Solingen – Wuppertal, Düsseldorf, Dezember 2019; <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Statistik-nach-Themen-Nav.html>)

Gleichzeitig nimmt die Teilzeitquote zu. Der Anteil der Menschen, die in Wuppertal keinen sozialversicherungspflichtigen Vollzeitjob haben, beläuft sich im Jahr 2018 nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit auf 27,9 %.

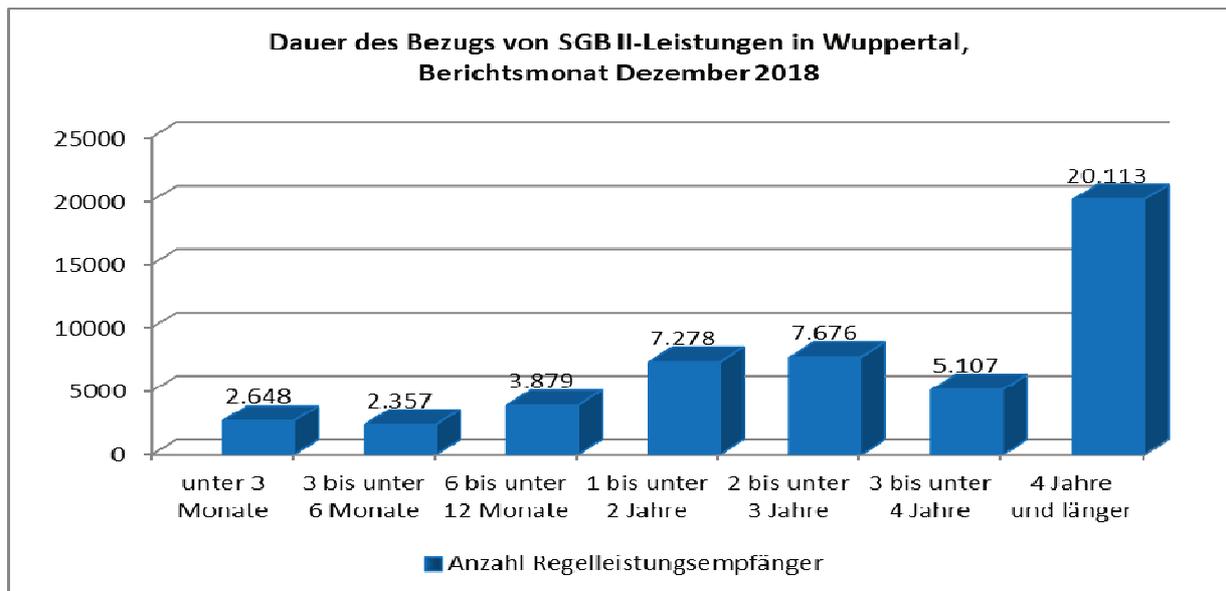
Auch der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen nach dem SGB II und SGB XII sowie dem AsylbLG – als ein Indikator für monetäre Armut - ist in Wuppertal überdurchschnittlich hoch:

#### Empfängerinnen und Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in NRW zum Jahresende 2018

Kreisfreie Städte/Kreise - Wohnort des Empfängers, Stichtag 31.12.2018	Regelleistungen nach dem SGB II	Leistungen nach dem SGB XII				Regelleistungen nach dem AsylbLG	Personen Insgesamt	Mindestsicherungs- quote 2018
		Lfd. Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen	Grundsicherung					
			insgesamt	davon				
				im Alter	bei Erwerbs- minderung			
Anzahl							%	
<b>Wuppertal</b>	<b>49.058</b>	<b>1 013</b>	<b>7 186</b>	<b>4 219</b>	<b>2 967</b>	<b>2 281</b>	<b>59 538</b>	<b>16,8</b>
Düsseldorf	57 673	1 304	13 732	9 554	4 178	2 057	74 766	12,1
Remscheid	11 029	336	1 843	805	1 038	761	13 969	12,6
Solingen	14 520	537	2 417	1 298	1 119	751	18 225	11,4
Kreis Mettmann	36 945	1 109	6 281	3 838	2 443	2 589	46 924	9,7
Ennepe-Ruhr-Kreis	25 772	695	4 693	2 366	2 327	2 153	33 313	10,3

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Ergebnisse der Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende zum Berichtsmonat Dezember; IT.NRW, Ergebnisse der Sozialhilfestatistik, der Statistik der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, der Asylbewerberleistungsstatistik sowie der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011 zum Stichtag 31.12. [http://www.sozialberichte.nrw.de/sozialindikatoren\\_nrw/indikatoren/7\\_einkommensarmut/indikator7\\_5/index.php](http://www.sozialberichte.nrw.de/sozialindikatoren_nrw/indikatoren/7_einkommensarmut/indikator7_5/index.php)

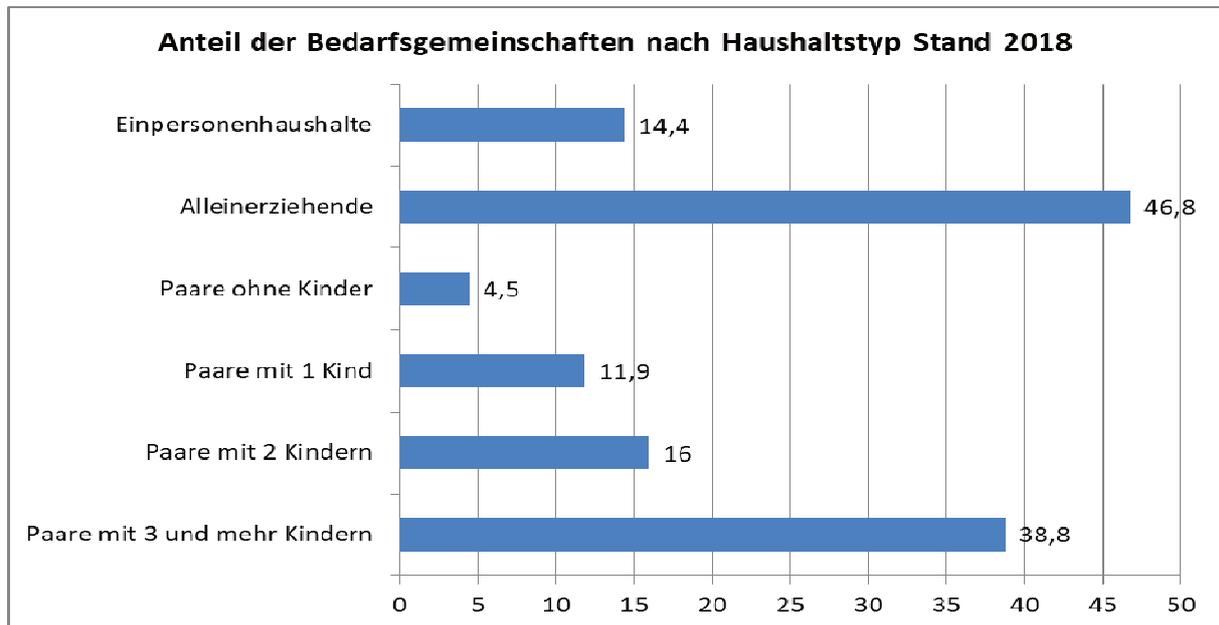
Dabei ist auffällig, dass ein hoher Anteil der Empfänger langfristig SGB II-Leistungen bezieht. 41 % der Berechtigten erhalten die Leistungen 4 Jahre und länger:



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II, Verweildauern im SGB II, Deutschland nach Ländern und Kreisen/kreisfreien Städten  
[https://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_1021936/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input\\_=&pageLocale=de&topicId=1023402&year\\_month=201706&year\\_month.GROUP=1&search=Suchen](https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021936/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&pageLocale=de&topicId=1023402&year_month=201706&year_month.GROUP=1&search=Suchen)

Zudem fällt in Wuppertal auf, dass

- fast die Hälfte der Haushalte der Alleinerziehenden sog. „Bedarfsgemeinschaften“ darstellen – also SGB II-Unterstützung benötigen und
- mit steigender Anzahl der Kinder das Risiko steigt, auf SGB-II-Leistungen angewiesen zu sein.



Quelle: Statistikstelle der Stadt Wuppertal, Angaben in %

Nach dem „Sozialbericht NRW 2016. Armuts- und Reichtumsbericht. Analysen-Maßnahmen-Ergebnisse“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen liegt zudem die Schuldnerquoten 2015 in Wuppertal mit 18% NRW-weit am höchsten. D.h. 18 % der Einwohner ab 18 Jahren besitzen nach den Datenbeständen der Creditreform Consumer GmbH die folgenden „Negativmerkmale“: nachhaltige Zahlungsstörungen (mindestens zwei, meistens aber

mehrere vergebliche Mahnungen mehrerer Gläubiger), aktuell vorliegende juristische Sachverhalte und unstrittige Inkassofälle (CEG, microm, Creditreform-Geschäftsstellen des Ruhrgebiets 2014: 4).

Insgesamt lässt sich also feststellen, dass das zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen in Wuppertal verhältnismäßig niedrig liegt – auch im Vergleich zu den Nachbarkommunen. Zurzeit gibt es – z.B. hinsichtlich der gewerblichen Infrastruktur, der Entwicklung am Arbeitsmarkt etc. – auch keinerlei Indikatoren, dass sich dies zukünftig entscheidend ändern wird.

Entsprechend der dargestellten sozialen Struktur kommt der Bereitstellung von bezahlbarem und trotzdem qualitativ gutem Wohnraum in Wuppertal – sowohl heute als auch zukünftig – eine besondere Bedeutung zu.

### 3 Die Einwohnerentwicklung in Wuppertal

Für Wuppertal wird bis zum Jahr 2040 folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

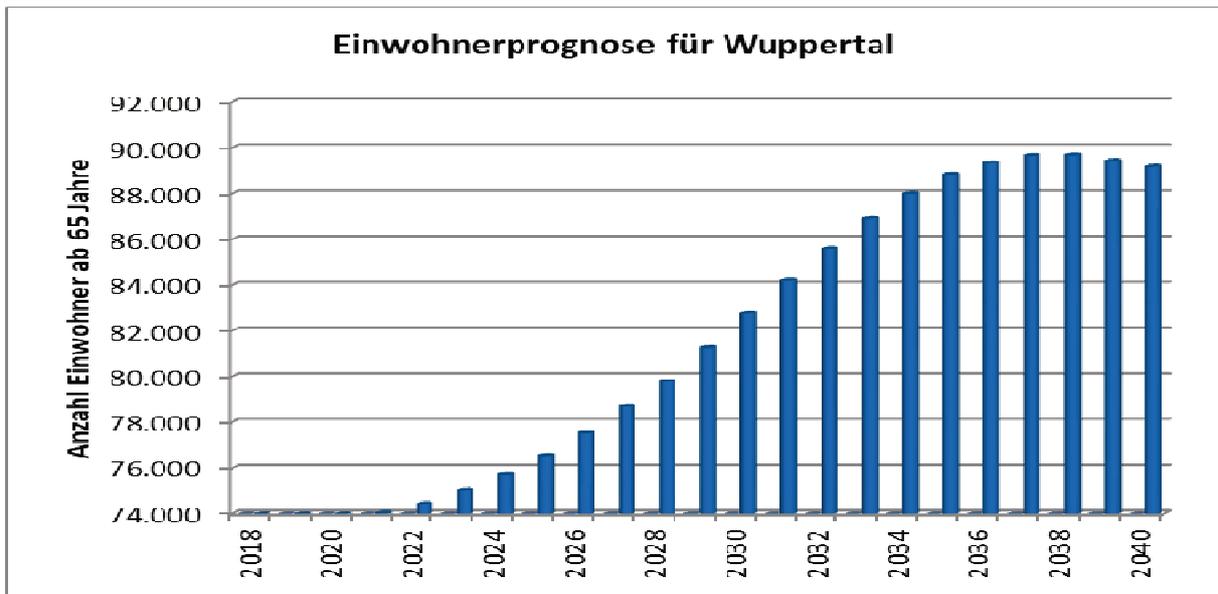
Jahr	unter 15 Jahre	15 bis < 25 Jahre	25 bis < 45 Jahre	45 bis < 65 Jahre	65 bis < 75 Jahre	75 und älter	Gesamt-einwohner
2018	49.948	39.886	88.262	101.688	34.052	39.754	353.590
2020	51.086	38.966	90.394	100.826	33.876	39.940	355.088
2030	54.647	37.317	94.750	90.616	43.796	38.991	360.117
2040	51.020	41.557	89.319	89.954	41.718	47.468	361.036
<b>Veränderung 2040 – 2018</b>	<b>1.072</b>	<b>1.671</b>	<b>1.057</b>	<b>-11.734</b>	<b>7.666</b>	<b>7.714</b>	<b>7.446</b>

Abb. 5: Quelle: IT-NRW, Landesdatenbank NRW - Bevölkerungsvorausberechnung (Basisvariante) Wuppertal, Stichtag mit eigener Berechnung

Die dargestellte Bevölkerungsentwicklung wird u.a. folgende Auswirkungen haben:

Bei insgesamt annähernd konstanter Einwohnerzahl wird eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur erwartet. Dabei nimmt der Anteil der Personen ab 65 Jahre stark zu – insbesondere zulasten der Bevölkerungsgruppen der 45- bis unter 65-jährigen Personen.

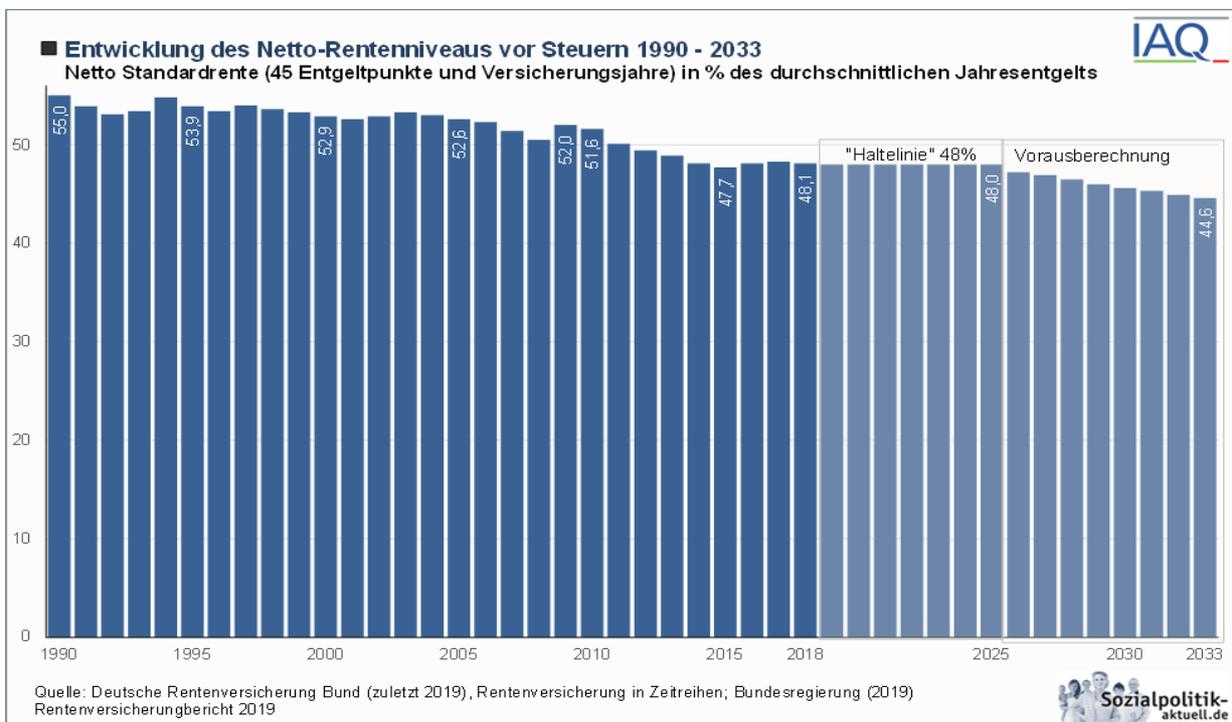
Im Detail wird folgender jahresbezogener Anstieg der Bevölkerungsgruppe ab 65 Jahren vorhergesagt:



Quelle: IT-NRW, Landesdatenbank NRW - Bevölkerungsvorausberechnung (Basisvariante) Wuppertal, Stichtag

Neben dem auf der einen Seite stattfindenden starken Wachstum der Bevölkerungsgruppe ab 65 Jahren wird sich ein gegenläufiger Effekt einstellen:

Die Gemeinsame Finanzschätzung von Bundesministerium für Arbeit und Soziales und der Deutschen Rentenversicherung Bund, hat 2015 ein deutliches Absinken des Rentenniveaus netto vor Steuern (= Verhältnis zwischen der Höhe der Standardrente nach 45 Jahren Beitragszahlung auf Basis eines Durchschnittsverdienstes und dem Entgelt eines Durchschnittsverdieners) bis zum Jahr 2030 für Deutschland prognostiziert, so dass bereits gegengesteuert wurde, um dieses Absinken zu verlangsamen:



[www.sozialpolitik-aktuell.de/alter-datensammlung.html#Standardrentesuw](http://www.sozialpolitik-aktuell.de/alter-datensammlung.html#Standardrentesuw)  
 (http://www.sozialpolitik-aktuell.de/tl\_files/sozialpolitik-aktuell/\_Politikfelder/Alter-Rente/Datensammlung/Vorschau-Dateien/abbVIII37.png)

Nach den Vorausberechnungen der Bundesregierung wird das Rentenniveau bis 2032 auf 44,9% fallen. Das Rentenversicherung-Leistungsverbesserungs- und Stabilisierungsgesetz von 2018 schreibt allerdings vor, dass bis 2025 das Netto Rentenniveau nicht unter 48 % sinken darf („obere Haltelinie“). Zugleich darf der Beitragssatz bis zu diesem Jahr den Wert von 20 % nicht überschreiten („untere Haltelinie“). Wird die „obere Haltelinie“ des Niveaus in Folge der Wirkung der Rentenanpassungsformel unterschritten, muss der aktuelle Rentenwert entsprechend angehoben werden. Für das Jahr 2030 sieht das Gesetz einen Mindestwert des Niveaus von 43 % vor (Niveausicherungsklausel). Für die Zeit danach gibt es keine Begrenzung der Abflachung mehr. (Quelle: www.sozialpolitik-aktuell.de, Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen)

Daraus ergibt sich, dass die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe zukünftig nur noch ein deutlich niedrigeres (Renten-) Einkommen zur Verfügung haben wird. Hinzu kommt, dass bereits jetzt das Rentenniveau in Wuppertal deutlich unter dem der Nachbarkommunen liegt:

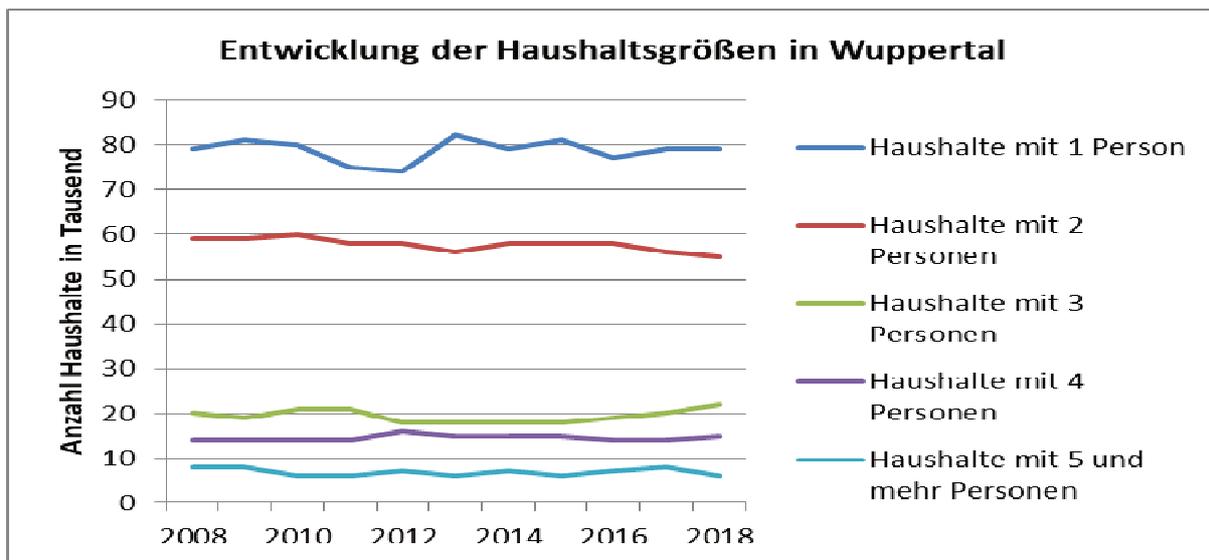
<b>Altersrenten 2015 in NRW = Neueintritte 2015</b>		
<b>- Durchschnittlicher Rentenzahlbetrag in EUR -</b>		
Kreis / Regierungsbezirk	Männer	Frauen
	Ø in €	Ø in €
Düsseldorf	944,85	690,20
<b>Wuppertal</b>	<b>985,86</b>	<b>661,89</b>
Solingen	1.008,45	665,54
Remscheid	1.016,83	610,68
Mettmann	1.150,41	658,86
Ennepe-Ruhr-Kreis	1.131,30	620,88

Deutsche Rentenversicherung/ Rentenreport 2017 des DGB NRW

Dies in Kombination mit der o.g. negativen Rentenprognose wird dazu führen, dass viele Wuppertaler zukünftig an der Armutsgrenze leben werden und lediglich Rentenansprüche erwirtschaften, die unterhalb der staatlichen Grundsicherung liegen. Entsprechend werden sie auf öffentliche Zuschüsse angewiesen sein.

Bedingt durch die überdurchschnittliche Anzahl an Transferleistungsempfängern in Wuppertal und die damit verbundenen unterbrochenen Erwerbsbiographien werden zudem weniger Beiträge in die Rentenversicherung gezahlt - was das Rentenniveau zusätzlich absinken lässt.

Durch die dargestellte Bevölkerungsentwicklung wird sich auch die Struktur der Haushalte verändern. Bislang verläuft die Entwicklung der Haushalte in Wuppertal verhältnismäßig konstant:



Quelle: IT-NRW, Landesdatenbank NRW - Privathaushalte nach Haushaltsgrößen (5) - kreisfreie Städte und Kreise - Jahr Grundprogramm des Mikrozensus

Dabei ist bereits heute der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte mit großem Abstand am höchsten.

Das Statistische Bundesamt geht in seinem Bericht „Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung – 2017“ davon aus, dass bis 2035 aus folgenden Gründen noch deutlich verstärkt kleinere Haushalten entstehen werden:

- „Eine steigende Anzahl der älteren Menschen wird künftig zu noch mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter führen.
- Die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung sowie die hohe berufliche Mobilität sprechen für mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte im mittleren und jüngeren Erwachsenenalter.
- Ausgehend von neueren Tendenzen zu mehr Eheschließungen und Geburten werden in der Zukunft die bisher stark rückläufigen Trends bei den Haushalten mit drei und mehr Personen voraussichtlich an Tempo verlieren.“

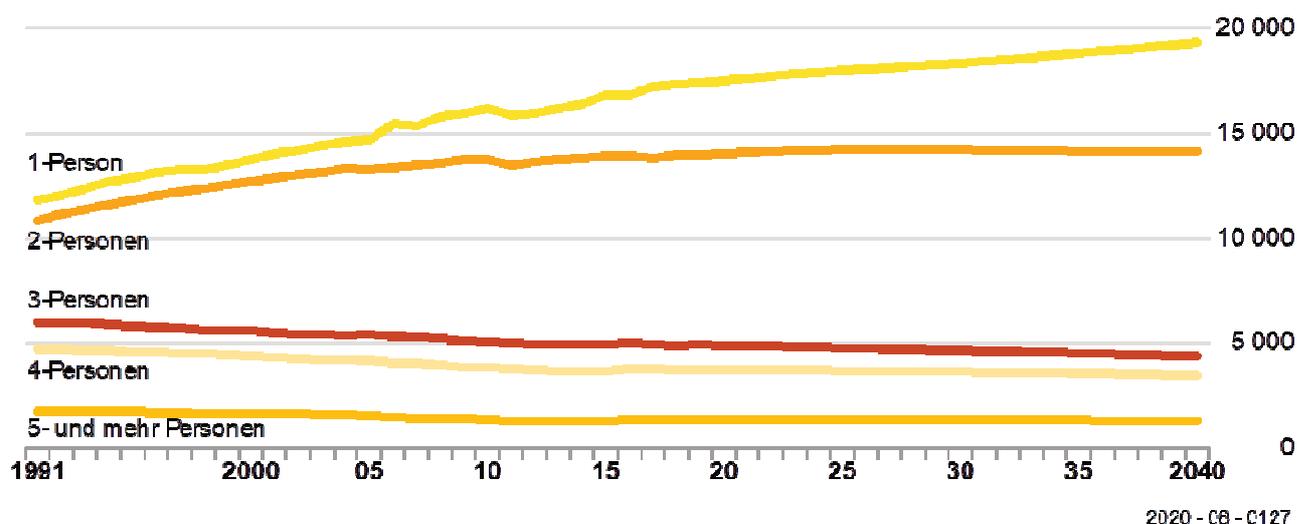
Nach der neuesten Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes wird folgende Entwicklung prognostiziert:

„Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird nach der neuen Vorausberechnung der privaten Haushalte von 17,3 Millionen im Jahr 2018 auf 19,3 Millionen im Jahr 2040 steigen. Damit werden 24 % aller in Privathaushalten lebenden Menschen alleine wohnen.“ (Pressemitteilung Nr. 069 des Statistischen Bundesamtes vom 02.03.2020) Demnach wird 2040 voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen.

Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20\\_069\\_122.html?nn=238640](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html?nn=238640)

## Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2040

Ab 2019 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung (Variante Trend)  
in 1 000



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Aufgrund des demographischen Wandels in Kombination mit der Entwicklung der Haushaltsgrößen werden sich die Anforderungen an den benötigten Wohnraum zukünftig entscheidend ändern. Dies wird unter Punkt 5 näher beleuchtet.

## 4 Die Auswirkungen der sozialen Struktur auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt

Die soziale Struktur, die verhältnismäßig niedrigen Einkommen, die hohe Zahl an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen etc. zeigen, dass die Verfügbarkeit von bezahlbarem, aber trotzdem qualitativ gutem und vor allem bedarfsgerechtem Wohnraum - insbesondere im unteren bzw. preisgebundenen Mietpreissegment - in Wuppertal sowohl heute als auch zukünftig von besonderer Bedeutung ist.

Das Wuppertaler Wohnungsangebot entwickelt sich nach der derzeitigen Prognose nicht bedarfsgerecht. Im Segment des preisgünstigen und zugleich dem heutigen Standard entsprechenden Wohnungsangebots gilt es, eine Verknappung zu verhindern:

- a) Die NRW.Bank stellt in ihrer Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand 2018 – Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen“ für Wuppertal dar, dass die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte im Vergleich zu 2017 um mehr als 10% zugenommen hat (Abb. 5.3 auf S. 45 des Berichts). Dabei gilt dieser Trend vor allem für wohnungssuchende

- Alleinstehende sowie
- Haushalte mit fünf und mehr Personen,

die Sozialleistungen empfangen. In diesen beiden Gruppen steigt die Zahl der Wohnungssuchenden aktuell bereits an (Vergleich der Tab. 5.5, S. 59 der Berichte aus 2017 und 2018). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in NRW grundsätzlich die Wohnungssuche für Haushalte, die von Transferleistungen leben, schwierig gestaltet (s. S. 43/44 des o.g. Berichts von 2018). Aber insbesondere für die beiden o.g. Gruppen fehlt auch in Wuppertal adäquater Wohnraum in einem Wohnumfeld mit ausgewogener Infrastruktur (soziale Einrichtungen, ÖPNV-Anbindung etc.) zu passenden Preisen. Wenig nachgefragt werden die schlecht instandgehaltenen Wohnungen in Quartieren, die einen hohen Migrationsanteil haben bzw. Segregationstendenzen zeigen.

- b) Lt. einer Expertenbefragung der Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH aus November 2017 sind 60 % der Experten überzeugt, dass bereits heute im öffentlich geförderten Mietsegment die Nachfrage das Angebot übersteigt. (s. Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal, S. 37). Diese Einschätzungen entsprechen denen der NRW.Bank. Auch diese geht davon aus, dass sich das allgemeine Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum und im unteren Mietpreissegment aufgrund der steigenden Nachfrage verknappen wird (s. Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal, S. 38).

Die NRW.Bank prognostiziert für Wuppertal bis 2030 eine deutlich rückläufige Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes:

<b>Preisgebundenen Mietwohnungsbestand</b>	<b>2018</b>	<b>2030</b>
Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A	12.244	8.890
Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B	70	0
<b>Summe</b>	<b>12.314</b>	<b>8.890</b>
<b>Entwicklung im Vergleich zu 2018</b>		<b>-27,8%</b>

Quelle: NRW.Bank – Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand 2018, S. 40

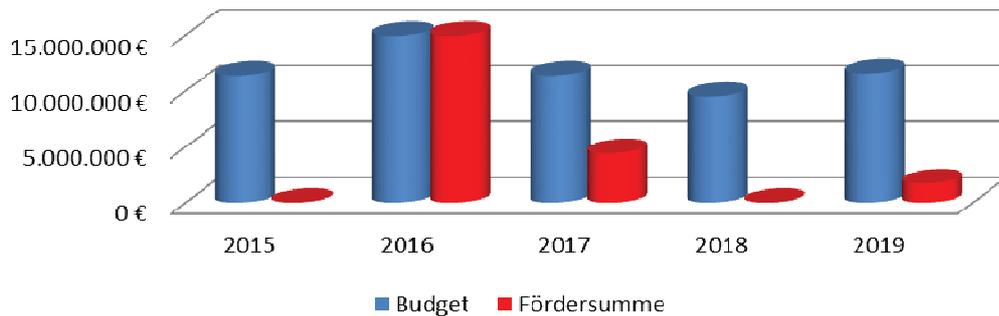
Demnach fallen bis 2030 fast 30 % der sozial geförderten Mietwohnungen aus der Sozialbindung – was zu einem Versorgungsengpass in diesem Segment führen wird. Grund ist zum einen, dass bei vielen der vor Jahren öffentlich geförderten Mietwohnungen - nachdem das Darlehen planmäßig zurückgezahlt wurde und die Nachwirkungsfrist abgelaufen ist - die Belegungsbindung „standardmäßig“ entfällt. Zum anderen werden zurzeit aufgrund der Niedrigzinsslage diverse öffentlich geförderte Darlehen früher als vorgesehen abgelöst. Entsprechend entfällt die Sozialbindung früher als in der Förderungszusage erwartet. Folge ist, dass durch den Wegfall der Belegungsbindung die Wohnungen an finanzkräftigere Personen zu höheren Preisen vermietet werden können. Entsprechend werden die Wohnungen für die o.g. Zielgruppen, für die sie eigentlich gebaut wurden, nicht mehr zur Verfügung stehen. Zudem rücken kaum Wohnungen mit Sozialbindung in den Bestand nach, da seit einigen Jahren in Wuppertal kaum mehr geförderte Sozialwohnungen gebaut werden – was lt. Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal eine der großen Herausforderung für den Wuppertaler Wohnungsmarkt darstellt (s. Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal, S. 41/42).

Das Land NRW hat für Wuppertal in den letzten Jahren folgende Fördermittel für den sozialen Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt:

2015:	11.400.000,- €	2018:	9.500.000,- €
2016:	14.930.480,- €	2019:	11.600.000,- €
2017:	11.400.000,- €		

Förderfähig mit einem Darlehen mit 15% Tilgungsnachlass ist dabei neben dem Neubau von Sozialwohnungen die Neuschaffung von Sozialwohnungen im Bestand oder der Neubau von bindungsfreien Wohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen. Hinzu kommen Darlehen für die Standortaufbereitung, für Aufzüge und zusätzliche Förderungen für kleine und mittlerweile auch für große Familienwohnungen. Anspruchsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die über eine ausreichende Kreditwürdigkeit verfügen. Allerdings wurden diese finanziellen Möglichkeiten in Wuppertal in den letzten Jahren größtenteils kaum ausgeschöpft:

## Gegenüberstellung Budget und tatsächliche Fördersumme im sozialen Mietwohnungsbau in Wuppertal



Stand: 30.03.2020

Die in diesem Zeitraum genutzten Fördermittel entsprechen neu geschaffenem Wohnraum von insgesamt 76 Wohneinheiten (nur Mietwohnungsbau) sowie 8 Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung (ohne Wohnheimplätze für Studenten).

Darüber hinaus werden auch Maßnahmen zur Eigentums- und Modernisierungsförderung angeboten. Auch in diesen beiden Segmenten werden die vom Land NRW zur Verfügung gestellten Budgets kaum genutzt.

Die sehr unterschiedliche Inanspruchnahme der Fördermittel lässt sich u. a. mit dem niedrigen Zinsniveau erklären. Die Investoren finden auf dem Kapitalmarkt ähnlich günstige Bedingungen und sind beim Bau von freifinanzierten Wohnungen nicht den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus (Mietpreisbindung, Belegungsbindung) unterworfen.

Die Förderkonditionen sind daher durch das Land NRW für das Jahr 2020 angepasst worden. Dies ist unter Berücksichtigung der folgenden wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen geschehen:

- einem weiterhin niedrigen Marktzinsniveau und damit geringem Subventionswert der Förderdarlehen
- einer spürbaren Steigerung der Marktmieten insbesondere in den Wachstumsregionen und
- einer Erhöhung von Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten.

Neue Eckwerte der Förderung sind insbesondere die Anpassung der Zinskonditionen an die Marktentwicklung durch eine Absenkung der Verzinsung auf 0,0% für 15 Jahre und die mögliche Erhöhung des Tilgungserlasses auf 20% bei gleichzeitiger Verlängerung der Bindungsfrist auf 30 Jahre.

Ein weiteres Hemmnis im Mietwohnungsbau stellt allerdings darüber hinaus auch die Grundstücksmarktsituation in Wuppertal dar. Es gibt nur sehr wenige Freiflächen, die meist mit Mehrfamilienhäusern für finanzstarke Mieter oder mit Eigentumswohnungen im gehobenen Preissegment bebaut werden.

Zudem entsteht bei der Schließung kleinerer Baulücken häufig das Problem, dass die Auflagen in den Förderrichtlinien bzgl. der Qualität (z. B. 1/3 Grünfläche, Stellplätze) nicht erfüllt werden können. Hier werden die vorhandenen Spielräume und Ausnahmen möglichst im Interesse der Investoren genutzt bzw. dispensiert, damit diese Projekte realisiert werden können und nicht an den für den Investor nicht mehr tragbaren Mehrkosten (z. B. aufgrund der speziellen Wuppertaler Topografie) scheitern.

Auch wird in anderen Städten wie z.B. Köln, Münster etc. der soziale Mietwohnungsbau über die städtischen Wohnungsbaugesellschaften realisiert – was in Wuppertal nicht erfolgt.

- c) Die NRW.Bank stellt zudem in Ihrem Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen – Wuppertal Wohnungsmarktprofil 2019 – ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren“, S. 31 die Entwicklung der Nettokaltmiete seit 2009 dar. Der Grafik ist zu entnehmen, wie sich die Mieten in Wuppertal in den letzten Jahren entwickelt haben:



Insgesamt kann festgestellt werden, dass die geschilderten Entwicklungen der Preise und Verfügbarkeiten von Wohnraum nicht zu den dargestellten Bedürfnissen der Wuppertaler Einwohner und dem prognostizierten Bedarf an sozialgerechtem Wohnraum passen. Daher ist zu überlegen, wie die Stadt rechtzeitig gegensteuern, den deutlichen Rückgang der Sozialwohnungen kompensieren und zielgruppenspezifisch adäquaten und preisgünstigen Wohnraum schaffen (lassen) kann.

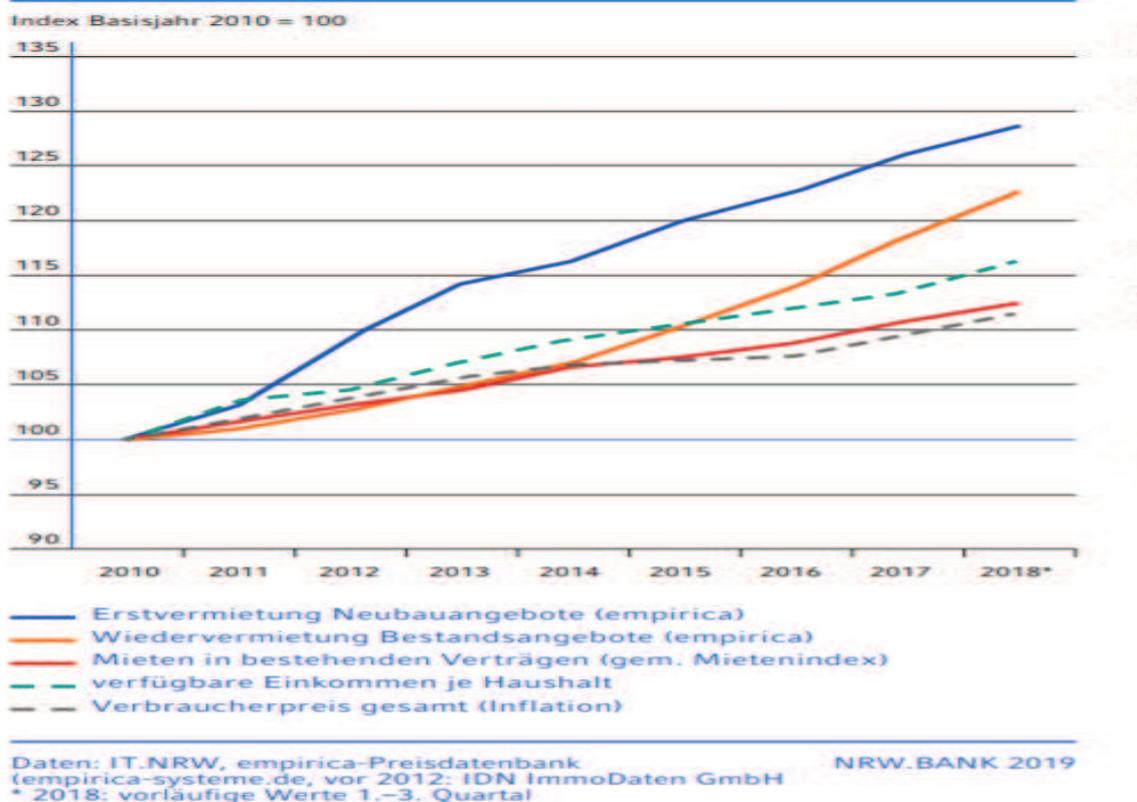
## 5 Die Auswirkungen der Einwohnerentwicklung auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt

Nach der dargestellten Einwohnerentwicklung wird zukünftig - neben bezahlbarem Wohnraum für Großfamilien und Alleinerziehende - verstärkt Wohnraum für 1- bis 2-Personen-Haushalte zur Verfügung stehen müssen.

Aufgrund der bereits heute bestehenden hohen Nachfrage nach diesen kleinen Wohnungen steigen die Mieten in diesem Segment in NRW auch zurzeit schon überproportional an. Der Durchschnittsmietpreis im Jahr 2018 liegt in NRW bei 9,14 €. In vielen Städten und Kreisen stellen die Mieten für alters- oder rollstuhlgerechte Wohnungen zudem das zweit teuerste Mietsegment dar, zumal viele ältere Menschen einen großen Anteil an 1- bis 2-Personen-Haushalten stellen. Der Durchschnittsmietpreis liegt in diesem Bereich in NRW bei 8,50 € (s. „NRW.Bank Wohnungsmarktbericht NRW 2018“ der NRW.Bank S. 48/49).

Die nachfolgende Grafik der NRW.Bank aus dem o.g. Bericht (S.45) verdeutlicht die Entwicklung in NRW:

Abb. 2.2.2: Entwicklung der mittleren Nettokaltmieten



Aufgrund des dargestellten zukünftigen noch stärkeren Bedarfs in diesem Wohnungssegment ist mit einem weiteren Anstieg der Mieten zu rechnen. Auch diese Entwicklung ist für die o.g. Wuppertaler Bürger, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, kontraproduktiv.

Innerhalb dieses Wohnungssegments sind verschiedene Zielgruppen zu unterscheiden. Zum einen werden kleinere Wohnungen - wie oben dargestellt - für Personen im mittleren und jüngeren Erwachsenenalter benötigt, die Partnerschaften mit separater Haushaltsführung führen bzw. beruflich mobil sein müssen.

Zum anderen wird aufgrund der Alterung der Wuppertaler Gesellschaft zukünftig verstärkt Wohnraum für Senioren zur Verfügung gestellt werden müssen. Im Zusammenspiel mit dem sinkenden Rentenniveau ist neben der Wohnungsgröße (passend für 1 bis 2 Personen) wesentlich, dass die Wohnungen

- barrierefrei,
- behindertengerecht sowie
- für die Zielgruppe bezahlbar sind.

Ziel sollte dabei sein, den Senioren möglichst lange eine Versorgung in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Neben den dargestellten 1 – 2-Personen-Wohnungen können dabei auch individuelle Wohnkonzepte berücksichtigt werden (z.B. Gruppenwohnungen in Form von Demenz-WGs o.ä.).

Steht der passende Wohnraum nicht zur Verfügung, besteht die Gefahr, dass ein Umzug in ein Alten- bzw. Pflegeheim erfolgen muss. Dies ist mit hohen Kosten für die Betroffenen verbunden. Aufgrund des dargestellten niedrigen Rentenniveaus ist dann zu erwarten, dass in vielen Fällen die Rente (zzgl. Leistungen der Pflegekassen) nicht ausreichend ist, um den Platz im Alten-/Pflegeheim zu

finanzieren. In diesen Fällen ist aufgrund der dargestellten Sozialstruktur die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass die Stadt Wuppertal die Differenzkosten über die „Hilfe zur Pflege“ des SGB XII mitfinanzieren muss. Dies würde den kommunalen Haushalt in erheblichem Maße belasten – und sollte daher unbedingt vermieden werden.

Bereits heute ist der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum in Wuppertal nicht ausreichend gedeckt. Dieses Problem wird sich über die Jahre aufgrund des aufgezeigten demographischen Wandels noch deutlich verschärfen. Auf die Notwendigkeit des altersgerechten Umbaus von Wohnungen verweist auch das Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal 2017 (s. S. 42 des Berichts). Dementsprechend muss hier dringend gegengesteuert werden.

## **6 Zukunftsorientierte Wohnraumstrategien**

Zusammenfassend wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen zukünftig verstärkt adäquater Wohnraum in Wuppertal für folgende Zielgruppen benötigt:

- barrierefreie und behindertengerechte Seniorenwohnungen für 1- bis 2-Personen-Haushalte, insbesondere für einkommensschwächere Einwohner
- barrierefreie und behindertengerechte Gruppenwohnungen für Senioren (z.B. in Form von Demenz-WGs), die den Bewohnern möglichst lange ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben ermöglichen
- bezahlbarer Wohnraum für 1- und 2- Personen
- kindgerechter Wohnraum für einkommensschwache Alleinerziehende sowie
- kindgerechter Wohnraum für Familien mit fünf und mehr Personen

### **6.1 Nutzung der leerstehenden Wohnungsbestände**

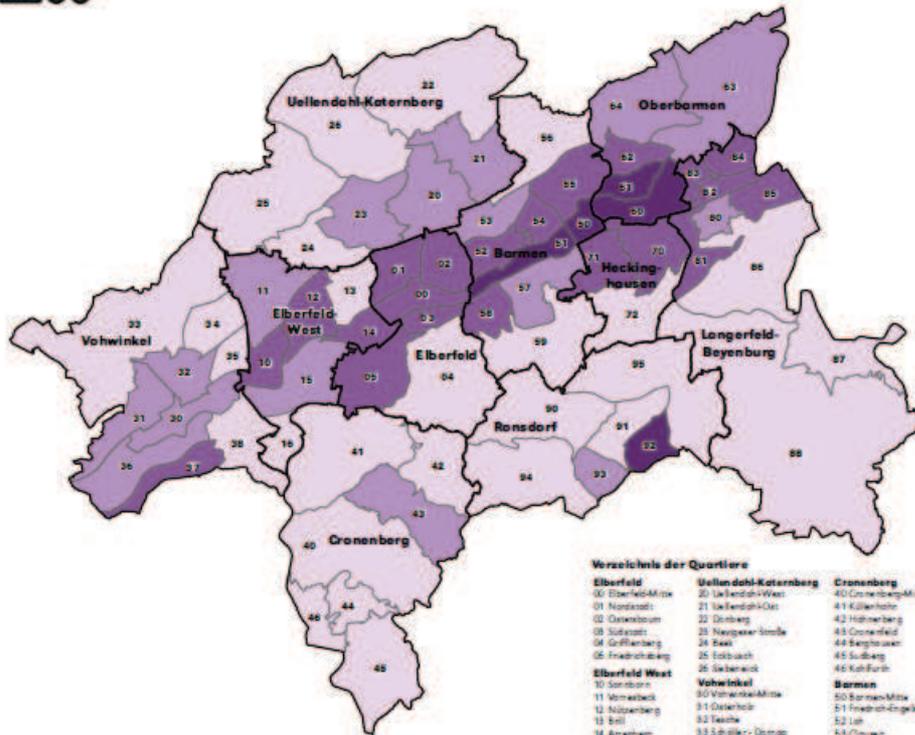
Eine Überlegung könnte sein, die zurzeit in Wuppertal leerstehenden Wohnungen zu nutzen. Dies birgt allerdings unterschiedliche Probleme:

Im Jahr 2018 gibt es in Wuppertal ca. 11.100 leerstehende Wohnungen – und damit verbunden eine Leerstandsquote von 5,5 %. Zu den Leerständen wurde vom Ressort Stadtentwicklung und Städtebau im Jahr 2015 eine Wohnungsleerstandsanalyse (WLA) erstellt. Darin wird festgestellt: „Räumliche Schwerpunkte mit überdurchschnittlichen Leerstandsquoten finden sich entlang der Talachse und insbesondere im Osten Wuppertals... Besonders stark betroffen sind die Quartiere Oberbarmen-Schwarzbach (60), Wichlinghausen-Süd (61), Rott (54) und Langerfeld-Mitte (80), aber auch das Quartier Rehsiepen (92)...“ (s. S. 4 der WLA).

„Der Ein- und Zweifamilienhaus-Sektor ist trotz eines Anstieges der Wohnungsleerstandsquote von 2,4 (2006) auf 3,6 % (2013) noch nicht in relevantem Maße betroffen und liegt nur leicht über der Fluktuationsreserve von 3 %. Der Leerstand konzentriert sich weiterhin insbesondere auf Altbaubestände der Gründerzeitviertel sowie einzelne problematische Hochhaussiedlungen.“ (s. S. 6 der WLA).

„Die weitere Entwicklung der Leerstandsquoten wird im Wesentlichen von der Bevölkerungsentwicklung abhängig sein. Allerdings ist auch bei einer stabilen Bevölkerungsentwicklung davon auszugehen, dass sich der Trend zu einem gespaltenen (Miet-) Wohnungsmarkt verstärken wird und für die überwiegend im unteren Qualitätssegment angesiedelten Leerstände auch zukünftig keine Nachfrage bestehen wird.“ (s. S. 6 der WLA).

Auch bestehen bereits jetzt in den Bereichen, in denen die Leerstandsquoten besonders hoch sind, Segregationstendenzen. Sozial benachteiligte Gruppen mit tendenziell niedrigerem Einkommen sind verhältnismäßig wenig in Wuppertals attraktiven und vom Mietpreis her höher preisigen Wohngebieten auf den Höhen vertreten, sondern siedeln sich in den schlechteren, dafür aber kostengünstigeren Wohnlagen rund um die Talachse, in unsanierten Gründerzeitvierteln und diversen Hochhaussiedlungen an, wie die nachfolgenden Grafiken zeigen:



### SGB II Betroffenheitsquote in den Quartieren am 31.12.2017

(gesamstädtischer Durchschnitt: 18,0%)

#### Legende

- Grenze der Quartiere
- 40 Nummer des Quartiers
- Grenze der Stadtbezirke

- 0,0% bis 7,7%
- 7,8% bis 18,0%
- 18,1% bis 28,3%
- 28,4% bis 48,3%

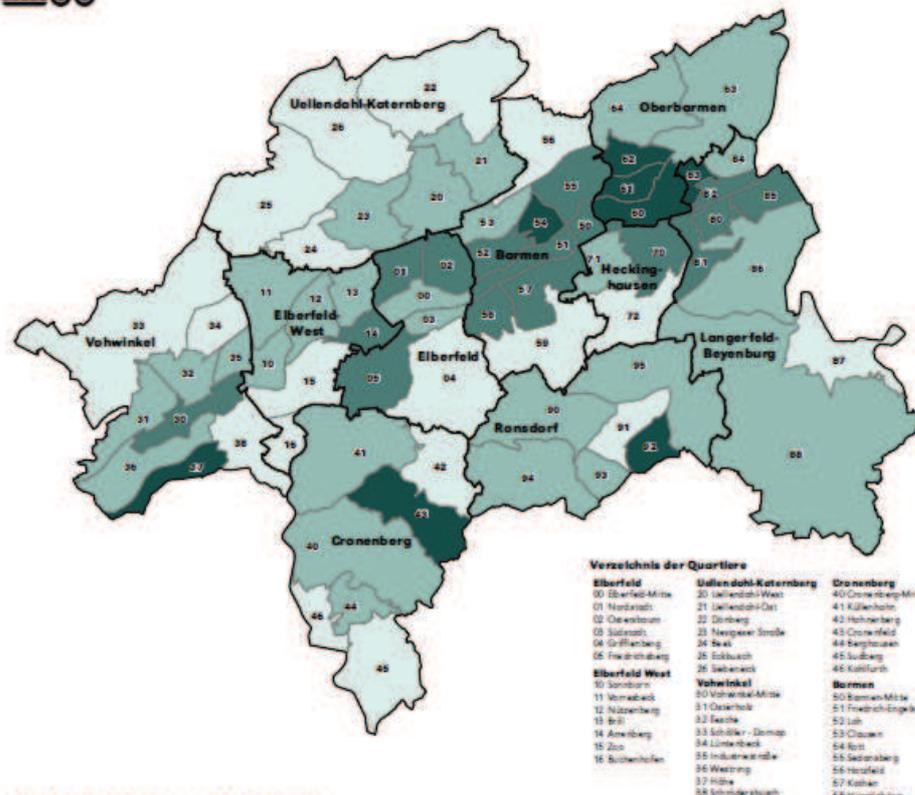
#### Verwendungsvorbehalt:

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung, auch in digitaler Form, nur mit Genehmigung der Stadt Wuppertal.

Maßstab 1 : 100.000

#### Verzeichnis der Quartiere

<b>Eberfeld</b> 00 Eberfeld-Mitte 01 Nordstadt 02 Osterbusch 03 Südost 04 Gräfenberg 05 Friedrichberg	<b>Uellendahl-Katernberg</b> 20 Uellendahl-West 21 Uellendahl-Ost 22 Dornberg 23 Neugarten-Straße 24 Seel 25 Eickbusch 26 Seibersdorf	<b>Cronenberg</b> 40 Cronenberg-Mitte 41 Kühlenhahn 42 Höhenberg 43 Cronenfeld 44 Bergthausen 45 Südberg 46 Kahlhahn	<b>Oberbarmen</b> 60 Oberbarmen-Schwarzbach 61 Wickinghausen-Süd 62 Wickinghausen-Nord 63 Nöcherwiesch-Ost 64 Nöcherwiesch-West 65 Flade 66 Ehrenberg 67 Beyenburg-Mitte 68 Hechinghausen	<b>Langerfeld-Beyenburg</b> 80 Langerfeld-Mitte 81 Rautental 82 Zeughäuser Straße 83 Hölgestraße 84 Löhrchen 85 Flade 86 Ehrenberg 87 Beyenburg-Mitte 88 Hechinghausen
<b>Eberfeld West</b> 10 Sandbörn 11 Nörmersdorf 12 Nützenberg 13 Bril 14 Amersberg 15 Zoo 16 Buchenhofen	<b>Vohwinkel</b> 30 Vohwinkel-Mitte 31 Osterholz 32 Teiche 33 Südlicher-Dornap 34 Lindenbeck 35 Industriehalle 36 Westring 37 Höhe 38 Südlicher-Busch	<b>Barmen</b> 50 Barmen-Mitte 51 Friedrich-Engels-Allee 52 Loh 53 Clausen 54 Rott 55 Sedanberg 56 Hofsfeld 57 Kahlen 58 Haxenberg 59 Lohwiesplatz	<b>Hechinghausen</b> 70 Hechinghausen 71 Heid 72 Hornberg	<b>Ronsdorf</b> 90 Ronsdorf-Mitte 91 Büntsch-Lohsepen 92 Kahlen 93 Schwanzstraße 94 Blüthen 95 Erbsch-Linde



### Anteil der Alleinerziehenden an allen Privathaushalten in den Quartieren am 31.12.2017

(gesamstädtischer Durchschnitt: 4,8%)

#### Legende

- Grenze der Quartiere
- 40 Nummer des Quartiers
- Grenze der Stadtbezirke

- 2,0% bis 3,2%
- 3,3% bis 4,8%
- 4,9% bis 6,4%
- 6,5% bis 11,0%

#### Verwendungsvorbehalt:

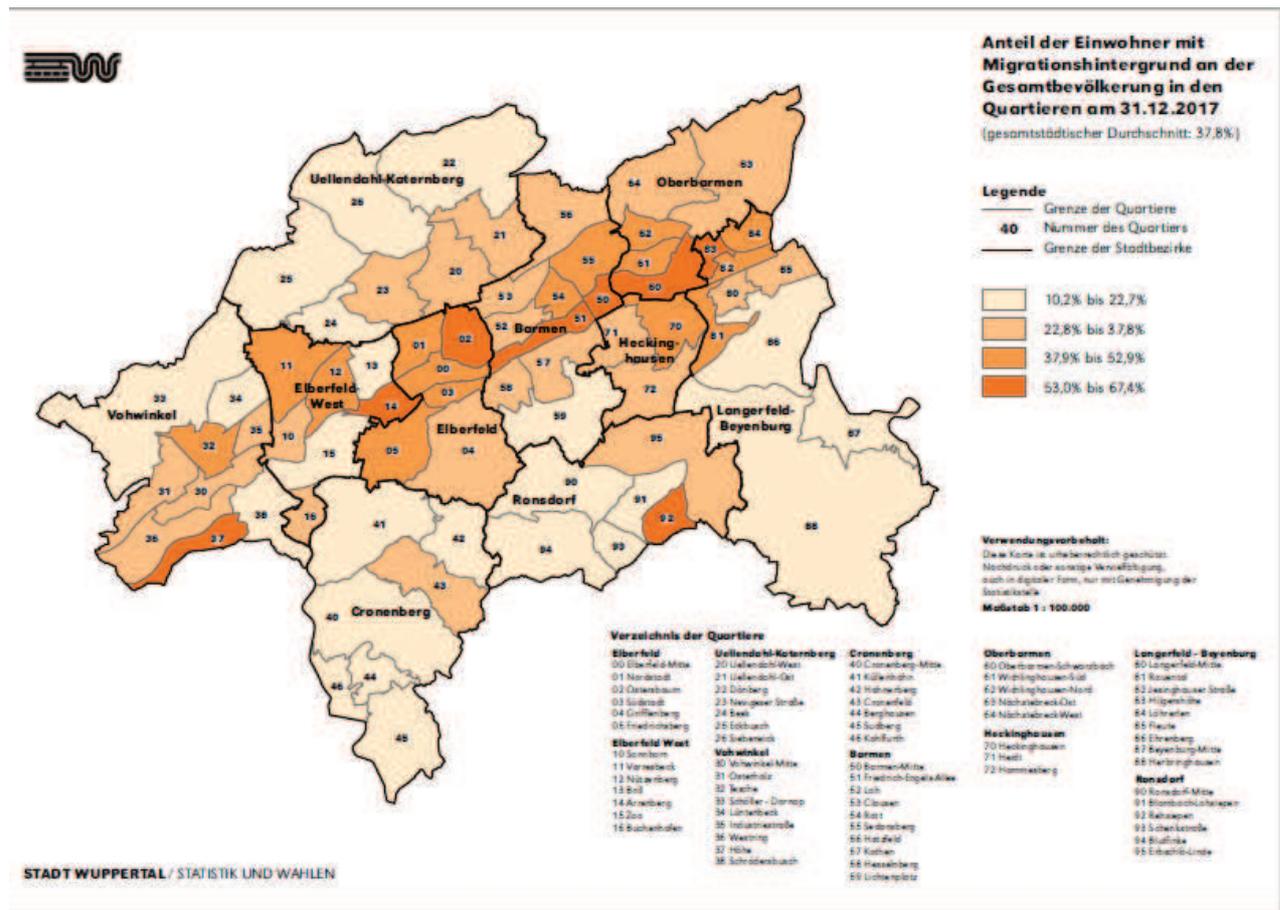
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung, auch in digitaler Form, nur mit Genehmigung der Stadt Wuppertal.

Maßstab 1 : 100.000

#### Verzeichnis der Quartiere

<b>Eberfeld</b> 00 Eberfeld-Mitte 01 Nordstadt 02 Osterbusch 03 Südost 04 Gräfenberg 05 Friedrichberg	<b>Uellendahl-Katernberg</b> 20 Uellendahl-West 21 Uellendahl-Ost 22 Dornberg 23 Neugarten-Straße 24 Seel 25 Eickbusch 26 Seibersdorf	<b>Cronenberg</b> 40 Cronenberg-Mitte 41 Kühlenhahn 42 Höhenberg 43 Cronenfeld 44 Bergthausen 45 Südberg 46 Kahlhahn	<b>Oberbarmen</b> 60 Oberbarmen-Schwarzbach 61 Wickinghausen-Süd 62 Wickinghausen-Nord 63 Nöcherwiesch-Ost 64 Nöcherwiesch-West 65 Flade 66 Ehrenberg 67 Beyenburg-Mitte 68 Hechinghausen	<b>Langerfeld-Beyenburg</b> 80 Langerfeld-Mitte 81 Rautental 82 Zeughäuser Straße 83 Hölgestraße 84 Löhrchen 85 Flade 86 Ehrenberg 87 Beyenburg-Mitte 88 Hechinghausen
<b>Eberfeld West</b> 10 Sandbörn 11 Nörmersdorf 12 Nützenberg 13 Bril 14 Amersberg 15 Zoo 16 Buchenhofen	<b>Vohwinkel</b> 30 Vohwinkel-Mitte 31 Osterholz 32 Teiche 33 Südlicher-Dornap 34 Lindenbeck 35 Industriehalle 36 Westring 37 Höhe 38 Südlicher-Busch	<b>Barmen</b> 50 Barmen-Mitte 51 Friedrich-Engels-Allee 52 Loh 53 Clausen 54 Rott 55 Sedanberg 56 Hofsfeld 57 Kahlen 58 Haxenberg 59 Lohwiesplatz	<b>Hechinghausen</b> 70 Hechinghausen 71 Heid 72 Hornberg	<b>Ronsdorf</b> 90 Ronsdorf-Mitte 91 Büntsch-Lohsepen 92 Kahlen 93 Schwanzstraße 94 Blüthen 95 Erbsch-Linde

Auch ist eine ethnische Segregation erkennbar. Die meisten Einwohner mit Migrationshintergrund wohnen in den Bereichen, in denen auch die meisten einkommensschwachen Menschen leben:



Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass sich die Leerstände insbesondere befinden

- in schwierigen Quartieren entlang der Talachse und im Osten Wuppertals, in denen bereits Segregationstendenzen bestehen,
- in unsanierten Gründerzeit-Mehrfamilienhäusern und diversen Hochhaussiedlungen,
- im unteren Qualitätssegment
- in Beständen der privaten Wohnungsunternehmen, Privateigentümer und Eigentümergenossenschaften.

Aufgrund dieser Umstände bleibt zu bezweifeln, ob der beschriebene Zusatzbedarf ausschließlich durch die Nutzung der Leerstände gedeckt werden kann. Voraussetzungen für einen zukunftsorientierten Abbau der Leerstände sind

- die Weiterführung der bereits jetzt erfolgreichen Stadtentwicklungsmaßnahmen, um schwierige Lagen zu „entproblematisieren“, Hochhaussiedlungen um-/ rückzubauen und ein kindgerechtes Umfeld zu schaffen;
- die Sanierung und der Umbau der vorhandenen Bauten in passende Wohnungen für die genannten Zielgruppen. Dabei ist zu beachten, dass der Bedarf an den erstgenannten kleineren Wohnungen mit Abstand am höchsten sein wird.

Hier wird sowohl quartiers- als auch einzelfallbezogen zu entscheiden sein, ob und was möglich ist. Zudem müssen die Eigentümer dazu bewegt werden, die entsprechenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchzuführen, was aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstrukturen in Wuppertal nicht einfach sein dürfte.

Insgesamt bleibt zu vermuten, dass allein durch städtebauliche Maßnahmen und damit verbundene Wohnungsumbauten im Bestand die beschriebenen Wohnraumbedarfe über eine Optimierung der Leerstände nicht gedeckt werden können.

## 6.2 Nutzung von öffentlichen Mitteln zum Umbau von Bestandsimmobilien

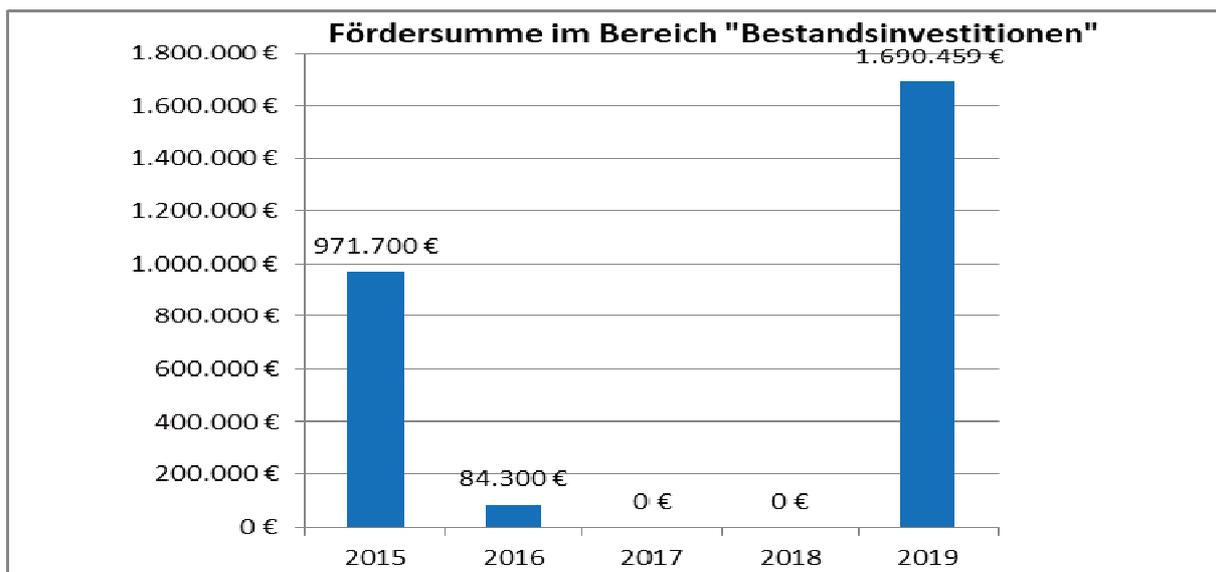
Als weitere Alternative besteht die Möglichkeit, zurzeit nicht leerstehende Bestandsimmobilien zielgruppenspezifisch umzubauen.

Sollten entsprechende Umbaumaßnahmen vorgesehen werden, stehen für sämtliche Bestandsimmobilien (auch für die unter Punkt 6.1. genannten leerstehenden Gebäude) vom Land sowohl für Privatpersonen als auch für Investoren projektbezogene Wohnraumförderungsmittel zur Verfügung, die teilweise auch kombiniert werden können. Schwerpunkte der Förderung sind dabei insbesondere:

- Bauliche Maßnahmen zur barrierefreien Umgestaltung von Wohnungen (z. B. Bädern) sowie die Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Instandsetzungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds, z.B. in Bezug auf Freiflächen, Innenhöfe, Gründächer
- Maßnahmen zum Einbruchschutz und zur Digitalisierung
- Nutzung der Vorteile im Stadterneuerungsgebiet, z.B. Stadtumbau West (hier gelten keine Einkommensgrenzen)

Je nach gewünschter Zielrichtung werden zudem immer wieder neue Programme durch das Landes NRW aufgelegt, um Anreize für eine Erhaltung von Bausubstanz und Verbesserung der Wohnqualität zu schaffen.

In den letzten Jahren wurden die vom Land in diesem Bereich bereit gestellten Mittel in Höhe von jeweils rund 1,7 Mio. € in 2015 – 2017 bzw. 1,5 Mio. € in 2018 und 2 Mio. € in 2019 in Wuppertal lediglich in 2019 ausgeschöpft, wie die nachfolgende Grafik zeigt:



Stand: 30.03.2020

Bemerkenswert ist, dass über die Jahre 2013 – 2017 fast ausschließlich Förderungen im Bereich „Modernisierung und Instandsetzung denkmalwerter Gebäude“ stattfanden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in diesem Bereich keine Einkommensgrenzen zu beachten sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass viele Eigentümer, die die Einkommensgrenzen für die anderen Bereiche erfüllen, trotz zinsgünstiger Darlehen finanziell offenbar nicht in der Lage sind, Ihre Eigenheime und Eigentumswohnungen zu sanieren. Dies führt auf Dauer zu einer Verschlechterung der Wohnqualität.

Das zeigt im Übrigen auch, dass Denkmalschutz nicht grundsätzlich jegliche Veränderung am Objekt ausschließt. Es ist allerdings immer eine vorausgehende Abstimmung in Form einer schriftlichen Erlaubnis mit der Denkmalbehörde erforderlich. Das öffentliche Interesse am Erhalt der Denkmale wird durch Steuervergünstigungen und die Möglichkeit, zu denkmalpflegerischen Maßnahmen Zuschüsse zu erhalten, bekundet. Neben der öffentlichen Hand werden hier zunehmend Stiftungen tätig, um am gemeinsamen Ziel mitzuwirken: Der Erhaltung des baulichen Erbes und dem Bewahren der Identität unserer Städte. Bei Fragen rund um die Fördermöglichkeiten von Baudenkmalen hilft die Untere Denkmalbehörde gerne weiter.

Daher wird vorgeschlagen, verstärkt Marketingaktivitäten und Öffentlichkeitsarbeit zu unternehmen, um die Bürger und Investoren aktiv über alle Fördermöglichkeiten zu informieren. Ziel sollte es sein, die bereit gestellten Mittel nach Möglichkeit auszuschöpfen.

### **6.3 Neuschaffung von bedarfsgerechten Mietwohnungen**

Als dritte Option ist es dringend zu empfehlen, neue Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser für die benannten Zielgruppen zu schaffen.

Das Instrument dazu ist der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau – mit den unter Punkt 4 b) dargestellten Fördermöglichkeiten. Leider werden diese zurzeit - wie erläutert - nicht ausreichend ausgeschöpft.

Dies sollte zukünftig unbedingt geändert werden. Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau sollte gestärkt und aktiv von der Stadt gefördert werden, da er einen erheblichen Beitrag für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für die benannten Zielgruppen leistet. Zudem kann den steigenden Mieten mit dem sozialen Wohnungsbau entgegengewirkt werden.

Dies kann auf unterschiedliche Weise erfolgen:

In Wuppertal steht aufgrund der topografischen und städtebaulichen Besonderheiten wenig Bauland zur Verfügung. Dieses sollte sozial gerecht genutzt werden. Das kann u.a. realisiert werden über die kommunale Bodenpolitik und die Festlegung von Baulandstrategien. Eine Studie dazu hat das Forum Baulandmanagement NRW unter dem Titel „Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik - Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand“ 2017 veröffentlicht (<https://www.forum-bauland.nrw/wp-content/uploads/2018/07/kobolipo.pdf>). Darin werden u.a. folgende Möglichkeiten zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus thematisiert:

- Festlegung von Quotierungen für den sozialen Wohnungsbau bei Neubauprojekten (s. dazu auch Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal, S. 42 ):

Dabei kann sich die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau entweder nur auf den neugeschaffenen Geschosswohnungsbau beziehen oder auf sämtliche Neubaugebiete.

Auch der Deutsche Städtetag gibt in seinem Positionspapier „Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft“ eine Handlungsempfehlung zum Abschluss von Baulandbeschlüssen mit wohnungs- und sozialpolitischen Zielsetzungen ab, um neuen Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen zu schaffen.

([http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/internet/fachinformationen/2013/mat\\_flaechenmanagement\\_gesamt.pdf](http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/internet/fachinformationen/2013/mat_flaechenmanagement_gesamt.pdf))

Die Quotenregelungen sind in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich gestaltet. Häufig liegen sie zwischen 20 % und 40 %. Sie beziehen sich auf Neubau- und bei einigen Kommunen auch auf Modernisierungsmaßnahmen. Teilweise greift die Quote nur ab einer bestimmten Größe des Neubaugebietes bzw. ab einer bestimmten Anzahl an Wohnungen (Beispiel der Stadt Neuss, S. 132 der Studie: Hier gibt es variable Quoten von 25 bis 35 % ab einer Projektgröße von 40 Wohneinheiten; bei kleineren Projekten erfolgt eine Einzelfallprüfung, ob und wenn ja welche Quotierung sinnvoll ist. Beispiel der Stadt Bochum, Stadt Bochum, Ergebnis eigene Umfrage 2020: Bei städtischen Neubauflächen werden 30 %, bei privaten Grundstücken, auf denen mindestens 2000 qm Geschossfläche entstehen und für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, 20 % geförderter Wohnungsbau festgelegt.)

Quotenregelungen für den sozialen Wohnungsbau wurden in den letzten Jahren in immer mehr Städten eingeführt. In NRW findet man sie z.B. in Aachen, Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Leverkusen, Münster und Neuss. Auch in anderen Großstädten, wie z.B. Bremen, Nürnberg, Karlsruhe, Mannheim, Augsburg, Wiesbaden, Braunschweig, Kiel, Freiburg, Lübeck und Mainz gibt es entsprechende Regelungen.

- Die Definition von sozialen Kriterien für die Vergabe von Bauland, nach denen die städtische Baulandvermarktung an bestimmte Personengruppen erfolgt:

Kriterien können z.B. sein: Vergabe an Senioren, Familien mit Kindern etc. (Beispiel der Stadt Gütersloh, S. 94 der Studie: Punktesystem; Höchstpunktzahl für Personen, die bereits in Gütersloh wohnen und arbeiten, verheiratet sind, bis 30 Jahre alt sind, mehrere minderjährige Kinder haben, ein steuerpflichtiges Bruttoeinkommen bis 30.000,- € haben, gesicherte Finanzierung nachweisen, kein Grundvermögen haben, länger als 4 Jahre warten und einen Haushaltsangehörigen mit Behinderung haben).

Alternativ zur Aufstellung von Vergabekriterien können auch z.B. folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Einräumung von Kaufpreisreduzierungen (Beispiel der Stadt Hannover, S.66 der Studie: Unabhängig vom Einkommen und Art des Grunderwerbs wird der Kaufpreis auf Basis des Verkehrswertes ohne Erschließungskosten um 10 % pro Kind unter 16 Jahren bis zu einer maximalen Förderquote von 40 % reduziert.)
- Vergabe von Grundstücken an Investoren, die nicht den höchsten Preis, sondern das beste Konzept bieten. Dabei können z.B. städtebauliche, energetische, wohnungspolitische Qualitäten (wie Familien- und Seniorenfreundlichkeit, Berücksichtigung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen, Integrationsleistungen etc.) bewertet werden.
- Die verstärkte Bereitstellung und preisreduzierte Abgabe von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau.

Um kinderreiche Familien zu unterstützen und ihnen bezahlbaren, kindgerechten Wohnraum anzubieten, kann – neben dem Angebot von Mietwohnraum – auch der Erwerb von Eigentum öffentlich gefördert werden. Dazu stehen ebenfalls Mittel vom Land zur Verfügung. Gefördert werden Familien mit mindestens einem Kind oder Personen mit einer Schwerbehinderung von mindestens 50 %, die ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Selbstnutzung erwerben möchten. Grundvoraussetzungen für die Förderung sind der Einsatz von Eigenkapital und die Einhaltung von Einkommensgrenzen. Diese sind abhängig von der Anzahl der Haushaltsangehörigen und Kinder. Z.B. liegen sie für einen 2-Personen-Haushalt bei 23.310,- € netto zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.360,- €. Für jedes haushaltsangehörige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 700,- €. Einer Familie mit zwei Kindern, die z. B. einen Eigenheimneubau kaufen möchte, kann ein Baudarlehen in Höhe von 134.300,- € mit einer Verzinsung von 0,5 % zzgl. eines Zusatzdarlehens in Höhe von 10.000,- € für Barrierefreiheit bewilligt werden.

## 7 Handlungsempfehlungen

Wie die vorausgehenden Ausführungen zeigen, steht die Stadt Wuppertal einerseits aufgrund der sozialen Struktur, der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels sowie andererseits wegen der nicht bedarfsentsprechenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen.

Der Mangel an bezahlbarem Mietwohnraum - insbesondere für kleinere Haushalte im unteren und mittleren Einkommenssegment - wächst, barrierefreier und seniorenrechter Wohnraum fehlt, die Mieten und Nebenkosten steigen, der energetische Standard im Bestand ist optimierungsbedürftig. Zudem werden neue Mietpreis- und Belegungsbindungen benötigt.

Die dargestellten Probleme lassen sich u.a. lösen durch verstärkten sozialen Wohnungsbau und die Nutzung der öffentlichen Wohnraumfördermöglichkeiten.

Daher werden folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

- Bei der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohngebieten ist für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Quote von 20 % bezogen auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten vorzusehen. Diese gilt ab einer Projektgröße von 20 Wohneinheiten und einer zu berücksichtigenden Grundstücksfläche von mindestens 2.000 qm.

Dieser Vorschlag soll vor allem im Hinblick auf die nicht ausgeschöpften Fördermittel der vergangenen Jahre dem Trend entgegenwirken, dass der soziale Wohnungsbau stagniert. Da auch der Markt zurzeit sehr attraktive Zinsen für Baudarlehen gewährt, ist die Akquise von Investoren schwierig.

Durch diese Maßnahme wird qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen, der allen Ansprüchen an den sozialen Wohnungsbau genügt, wie zum Beispiel ein Drittel Grünfläche des Gesamtgrundstücks zu erhalten oder die komplette Barrierefreiheit zu erreichen. Bei Bedarf werden auch individuelle Lösungen gefunden, um die angestrebten Ziele des sozialen Wohnungsbaus umzusetzen.

- Für die Entwicklung und Vermarktung kommunaler Grundstücke gelten die o.g. Quotenregelungen auch in Gebieten nach § 34 BauGB.

Diese Grundstücke werden zunächst mit der o.g. Quotenregelung als Auflage ausgeschrieben. Sollte das Ausschreibungsverfahren erfolglos verlaufen, kann das Grundstück im zweiten Ausschreibungsverfahren ohne die Verpflichtung zur Erfüllung der Quote angeboten werden.

Der Vorschlag betont die Vorbildfunktion, die die Stadt bei der Umsetzung von Projekten des sozialen Wohnbaus einnehmen sollte. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass eine Vermarktung kommunaler Grundstücke allein an der Quotenregelung scheitert.

- Ausnahmen von der o.g. Quotierung können dann gelten, wenn aufgrund der örtlichen Situation eine Quotenregelung nicht im Sinne der sozialen Wohnraumförderung sowie der gewünschten städtebaulichen Konzeption liegt.

Dies kann z.B. bei einer räumlichen Massierung des sozialen Wohnungsbaus, der Lage des Grundstücks oder besonderer baulicher Aufwendungen (beispielsweise aufgrund der Topographie) sowie bei Baumaßnahmen zur Schaffung von Einfamilienhäusern der Fall sein. Ausnahmen von der Quotierung können auch gelten, wenn Investoren Regelungen treffen, die den Zielen des sozialen Wohnungsbaus Rechnung tragen, insbesondere wenn Tatbestände erfüllt werden, die einem Angebot an preisgedämpftem Wohnungsbau entsprechen. Dies ist dann der Fall, wenn ein Angebot an Mieten vorgehalten wird, das zwar über der Mietpreisbindung im sozialen Wohnungsbau, jedoch dauerhaft mindestens 10 % unter der Untergrenze des

Mietspiegels (und damit unter den am freien Markt angebotenen Mieten) in Wuppertal liegt. Diese preisgedämpften Mieten sind (entsprechend der Mietpreisbindung im Sozialen Wohnungsbau) durch geeignete Sicherungsmaßnahmen, wie z.B. der Eintragung ins Grundbuch, sicherzustellen. Solche Konzepte einer durchmischten Mietstruktur können insbesondere bei Wohnungsbaugenossenschaften zum Tragen kommen.

Eine Ausnahmeregelung ist im Einzelfall vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen im Rahmen der verfahrensleitenden Beschlüsse zu den Bauleitplanverfahren zu beschließen.

Bei der bauleitplanerischen Entwicklung kommunaler Grundstücke wird der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen grundsätzlich zur Entscheidung über das Vorliegen von Ausnahmefällen herangezogen.

- Für bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren gilt diese Quote nicht, soweit nicht bereits im Rahmen der erfolgten Planverfahren entsprechende Zielvorgaben benannt wurden. (Übergangsregelung).

Die Übergangsregelung soll klarstellen, dass die Quotenregelung nicht rückwirkend wirksam werden soll. Bei einigen konkreten Bauleitplanverfahren sind jedoch projektbezogen bereits entsprechende Quoten abgestimmt worden. (z.B. Wohngebietsentwicklung Heubrich).

- Die Wohnraumfördermöglichkeiten werden durch Öffentlichkeitsarbeit und Marketingstrategien unterstützt, um potentielle Investoren umfassend zu informieren und dahingehend zu beraten, in den öffentlichen Wohnungsbau zu investieren.

In Kombination damit sollten die umfangreichen Wohnraumförderungsmittel des Landes NRW eingesetzt werden, um insbesondere

- leerstehende Bestandsimmobilien barrierefrei umzubauen;
- selbst genutzte denkmalgeschützte, denkmalwerte und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerte Wohngebäude zu erneuern;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz einzuleiten.