

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Yvonne Hartmann +49 202 563 6737 yvonne.hartmann@stadt.wuppertal.de
	Datum:	20.05.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0448/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.06.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	
	Empfehlung/Anhörung	
17.06.2020	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
22.06.2020	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Handlungskonzept - Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus		

Grund der Vorlage

Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen vom 05.12.2019 zur Erarbeitung eines Handlungskonzepts, um den sozialen Wohnungsbau zu stärken (vgl. Drs. VO/1198/19)

Beschlussvorschlag

Das als Anlage beigefügte Handlungskonzept „Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus“ wird mit folgenden Eckpunkten beschlossen:

- 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.
- 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.
- 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.

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 bereits erfolgten Planverfahren entsprechende Zielvorgaben benannt wurden. (Übergangsregelung)
- Die Wohnraumfördermöglichkeiten werden durch Öffentlichkeitsarbeit und Marketingstrategien unterstützt, um potentielle Investoren umfassend zu informieren und dahingehend zu beraten, in den öffentlichen Wohnungsbau zu investieren.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Das Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Wuppertal“ formuliert in der Leitlinie „Wohnen für alle“, dass allen Bevölkerungsgruppen adäquate Wohnangebote gemacht werden sollen. Dabei soll die soziale Durchmischung „durch Strategien zur Wohnraumförderung und ‚sozialen Bodennutzung‘ unterstützt“ werden.

In diesem Rahmen ist es Aufgabe der Kommunen, für sozialverträglichen und barrierefreien Wohnraum zu sorgen. Dafür gibt es unterschiedliche Ansätze. In Wuppertal soll diese Aufgabe verbunden werden mit einer Fokussierung auf die Verringerung von Leerständen und die Schaffung barrierefreien Wohnraums, mit dem Schwerpunkt auf die Modernisierung und Neuschaffung im Bestand. Daneben ist es ebenfalls geboten, den sozialen Wohnungsbau bei Neubauprojekten zu fördern.

Situation in Wuppertal

Wuppertal zeichnet sich durch differenzierte Wohnqualitäten und -lagen aus. Bedingt durch die unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen der Nachfragenden differenziert sich der Wohnungsmarkt weiter aus.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation und insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen Struktur Wuppertals ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geboten:

- das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen liegt in Wuppertal unter dem der Nachbarkommunen.
- die Arbeitslosenquote sowie der Anteil der Transferleistungsempfänger sind im regionalen Vergleich in Wuppertal höher.
- fast die Hälfte der Haushalte der Alleinerziehenden benötigen SGB II-Unterstützung.
- aufgrund des demographischen Wandels steigt der Anteil an älteren Einwohner*innen.

Entsprechend wird für die einkommensschwächeren Einwohner*innen bezahlbarer, aber trotzdem qualitativ guter Wohnraum - insbesondere im unteren bzw. preisgebundenen Mietpreissegment - benötigt.

Zum anderen entwickelt sich das Wuppertaler Wohnungsangebot nicht bedarfsgerecht. Im Segment des preisgünstigen und zugleich dem heutigen Standard entsprechenden Wohnungsangebots gilt es, eine Verknappung zu verhindern:

- In Wuppertal stehen ungefähr 11.100 Wohnungen (Stand 2018) leer und könnten zu kostengünstigen Preisen angemietet werden. Davon ist allerdings eine nicht unerhebliche Anzahl sanierungsbedürftig, von der Ausstattung und den Wohnungszuschnitten in nicht mehr zeitgemäßem Zustand, nicht barrierefrei, nicht kind- bzw. familiengerecht etc. Der Sanierungsstau und eine oft unwirtschaftliche Sanierung erschweren dabei die Vermietung dieses Wohnraums, so dass zu erwarten ist, dass für die unsanierten Leerstände auch zukünftig kaum oder keine Nachfrage bestehen wird.
- Bis 2030 wird der Bestand an preisgebundenen Wohnungen in Wuppertal laut Prognose der NRW Bank um fast 30 % zurückgehen, weil die Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen – entweder regulär nach Darlehensrückzahlung oder weil die Darlehen aufgrund der Niedrigzinsphase früher als vorgesehen abgelöst werden.

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

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

Entsprechend verknappt sich das Wohnungsangebot für die Zielgruppe, für die dieser Wohnraum ursprünglich geschaffen wurde. Zudem rücken kaum Wohnungen mit Sozialbindung in den Bestand nach, da in den letzten Jahren in Wuppertal kaum mehr geförderte Sozialwohnungen gebaut wurden. Dazu steigt das Mietpreisniveau insgesamt kontinuierlich an.

- Aufgrund des demographischen Wandels wird sich in Wuppertal der Anteil der Senioren erhöhen. Entsprechend werden mehr barrierefreie und behindertengerechte 1- bis 2-Personen-Wohnungen benötigt. Dies entspricht auch den Wünschen der Menschen, die in der Regel möglichst lange im eigenen Haushalt leben wollen. Bezahlbarer Wohnraum muss sich insoweit an dem unteren Rentenniveau orientieren.
Ziel muss dabei sein, den Senioren möglichst lange eine Versorgung in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Ansonsten besteht die Gefahr eines Umzugs in ein Alten- bzw. Pflegeheim. Aufgrund des niedrigen Rentenniveaus wäre 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.
- Weitere kleine Wohnungen werden auch für jüngere Personen benötigt, da die Zahl der Singlehaushalte und die Zahl der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung aufgrund erhöhter beruflicher Mobilitätsanforderungen ebenfalls ansteigen wird.
- Der Anteil der Familien mit mehreren Kindern (auch z.B. durch Patchwork-Familien und alternative Lebenskonzepte, Familien mit Migrationshintergrund / traditionellen Familienstrukturen) steigt ebenfalls an, was dazu führt, dass auch größere Wohnungen für diesen Personenkreis benötigt werden.

Die sich aus diesen Entwicklungen ergebenden Wohnraumbedarfe können nur gedeckt werden, wenn weiterhin Wohnraumstrategien verfolgt werden und der soziale Wohnungsbau gestärkt wird. Dazu gibt es bereits erfolgreiche Projekte bei der Stadt Wuppertal sowohl im Rahmen der Stadtentwicklung (Soziale Stadt, Stadtumbau West) als auch der Wohnraumförderung (z.B. im Rahmen der Eigentumsförderung beim Bergischen Plateau, Förderung von Wohnraum für Studenten).

Förderrahmen

Das Land Nordrhein-Westfalen stellt der Stadt Wuppertal im Rahmen der Wohnraumförderprogramme umfangreiche Fördermittel zur Verfügung für die Bereiche

- Mietwohnungsbau (Neubau / Neuschaffung im Bestand),
- Bestandsimmobilien (durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen) sowie
- Eigentumserwerb (Eigenheim / Eigentumswohnung).

Hiervon wurden in den letzten fünf Jahren Fördermittel für die einzelnen Zwecke wie folgt bewilligt:

Genutzte Fördermittel (gerundet)	2015	2016	2017	2018	2019
Mietwohnungs-bau	0 €	12.945.980 €	4.432.081 €	0 €	1.725.117 €
Modernisierung	971.700 €	84.300 €	0 €	0 €	1.690.459 €
Eigentums-maßnahmen	435.400 €	734.700 €	0 €	114.545 €	466.974 €

Dies entspricht neu geschaffenem Wohnraum von insgesamt 76 Wohneinheiten (nur Mietwohnungsbau) sowie 8 Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung (ohne Wohnheimplätze für Studenten).

Das Land hat für das Wohnraumförderprogramm 2018-2022 insgesamt 5,5 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt. Auf das Jahr 2020 entfallen insgesamt 1,1 Mrd. Euro zzgl. nicht verausgabter Restmittel aus dem Vorjahr. Für Wuppertal stehen für das Jahr 2020 insgesamt knapp 15,3 Mio. Euro zur Verfügung. Die zur Verfügung stehenden Fördermittel wurden in den letzten Jahren nur in geringem Maße in Anspruch genommen. Seit 2019 ist wieder ein Zuwachs zu verzeichnen.

Handlungsempfehlungen

Zur Unterstützung des Sozialen Wohnungsbaus werden die folgenden Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- *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 Heubbruch).

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.

Anlagen

Anlage 01 - Handlungskonzept „Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus“