STADT WUPPERTAL

WBL
Die Wohnungsunternehmen
Bergisches Land

BÜNDNIS FÜR WOHNEN IN WUPPERTAL

POSITIONSPAPIER DER STADT WUPPERTAL UND DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN BERGISCHES LAND

WUPPERTAL, JUNI 2020

VORWORT

Andres Mucke, Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal

Der Wohnstandort Wuppertal zeichnet sich durch seine Vielfalt und seine differenzierten Wohnqualitäten aus.

Urbanität in der Talachse und durchgrünte Wohngebiete in den Höhenlagen, sowie ein herausragender Bestand an denkmalgeschützter Altbausubstanz prägen den Wohnstandort.

Zugleich stellen aber auch sanierungsbedürftige Altbauten, leerstehende Problemimmobilien, schwierige Gemengelagen und Handlungsbedarf in einzelnen Stadtquartieren besondere Herausforderungen an die Stadtentwicklung in Wuppertal.

Bei der Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraumes und der Weiterentwicklung des Wohnstandortes ist die Stadt stets auf die enge Zusammenarbeit mit privaten Wohnungsmarktakteuren angewiesen. Bereits seit 2009 pflegen die Stadt und die Wuppertaler Wohnungsmarktakteure einen regelmäßigen Austausch im Forum Wohnstandort Wuppertal, das als Netzwerk zum Informationsaustausch und zur konkreten Umsetzung von Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm Wohnen gegründet wurde.
Ein elementarer Partner der Stadt bei der Umsetzung von wohnungspolitischen Zielen - städtebaulichen wie sozialen Zielen - ist die lokale Wohnungswirtschaft mit Ihrem besonderen Engagement für den Standort Wuppertal. Die Wohnungsunternehmen sind oftmals Garant für bezahlbaren Wohnraum und potentieller Partner bei der Quartiersentwicklung.

Um die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen zu intensivieren und auf eine neue Ebene zu bringen, ist das **Bündnis für Wohnen** ins Leben gerufen worden. Intensiver Informationsaustausch, Arbeit am gemeinsamen Ziel der positiven Weiterentwicklung des Wohnstandortes und nicht zuletzt an konkreten Wohnungsbauprojekten sollen das Bündnis prägen.

Ein nachhaltiges und vielfältiges „Wohnen für alle“, wie es als Leitlinie im Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Wuppertal“ beschrieben wird, ist das gemeinsame Ziel der Zusammenarbeit im Bündnis für Wohnen.

Ich bin zuversichtlich, dass das Bündnis für Wohnen die Grundlage für eine konstruktive Zusammenarbeit darstellt und den Wohnstandort Wuppertal erfolgreich weiterentwickelt.

Mit herzlichen Grüßen

Andreas Mucke
Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal

GRUßWORT

Alexander Rychter, Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft

Bezahlbarer Wohnungsneubau, die energetische und generationengerechte Modernisierung von Wohnungsbeständen sowie lebenswerte Wohn- und Stadtquartiere sind die zentralen Herausforderungen der Gegenwart. In den Städten und Metropolregionen des Landes werden vor allem entlang der Rheinschiene bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zunehmend zur Mangelware. Dringend gesucht werden Lösungen, um diese angespannten Wohnungsmärkte zu entlasten.

Schnell und berechtigterweise fällt dabei der Blick auf Regionen, in denen das Wohnen noch immer bezahlbar ist – so wie beispielsweise das Bergische Land und die Stadt Wuppertal. Hinter dem ehemaligen Industriestandort liegt eine Phase des Strukturwandels, nach sinkenden Einwohnerzahlen wächst die Universitätsstadt Wuppertal wieder und ist damit einer der Standorte, die von der Enge entlang der Rheinschiene profitieren können – nicht zuletzt aufgrund der verkehrlichen Verflechtungen ins Rheinland und ins Ruhrgebiet, einer lebendigen kulturellen Szene und als lebenswerte Studentenstadt .

Damit das Wohnen „jenseits der Metropolen“ dauerhaft zu einer Chance für die Städte und einer tatsächlichen Alternative für Wohnungssuchenden wird, brauch es jedoch den verlässlichen Schulterschluss einer Vielzahl von Akteuren, allen voran den Kommunen und der Wohnungswirtschaft vor Ort. Das „**Bündnis für Wohnen**“ ist ein erster wichtiger Meilenstein auf dem Weg dorthin.

Die im VdW Rheinland Westfalen und seinen regionalen Arbeitsgemeinschaften organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften waren und sind dabei gute und verlässliche Partner, denn sie stehen seit mittlerweile Jahrzehnten zuverlässig für bezahlbaren Wohnraum und eine nachhaltige Geschäftspolitik. Sie bauen neu und modernisieren kontinuierliche ihre Bestände. Sie gehen verantwortungsvoll mit Mieten und reagieren zukunftsorientiert auf eine Welt im klimapolitischen und demografischen Wandel. Sie geben Menschen ein Zuhause - über alle Lebensentwürfe und Lebensphasen. Und sie gestalten Quartiere mit Verantwortung.

Auf gute Zusammenarbeit!

Alexander Rychter
Verbandsdirektor
Verband der Wohnungswirtschaft VdW Rheinland Westfalen

PRÄAMBEL

Wohnen ist nicht nur eine der wesentlichen Funktionen von Städten und Gemeinden, sondern auch ein menschliches Grundbedürfnis. Daher kommt der Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem, qualitativ angemessenem und den unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen entsprechendem Wohnraum eine besondere Bedeutung zu.
Die Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen für das Wohnen ist nicht nur vitales Interesse einer Stadt, sondern auch der Akteure in der Wohnungswirtschaft.

Wuppertal verfügt über viele positive Eigenschaften einer attraktiven Großstadt.
Hierzu zählen neben der zentralen Lage zwischen Rhein und Ruhr unter anderem die einmalige Substanz gründerzeitlicher Quartiere, die abwechslungsreiche Topografie mit zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten genauso wie das bunte Angebot in Kultur und Sport oder auch die zahlreichen Institutionen im Bereich der Bildung.

Auf diese gilt es aufzubauen und im Rahmen eines Bündnisses für Wohnen die notwendigen Schritte anzugehen, um in den kommenden Jahren die Qualität des Wohnstandortes in Wuppertal kontinuierlich zu erhöhen.
Schließlich handelt es sich hierbei um einen wesentlichen Erfolgsfaktor für eine prosperierende Großstadt.

Das Thema Wohnen bringt sowohl besondere Herausforderung als auch große Chancen mit sich. Auf der einen Seite gilt es, geeignete Antworten auf die Fragen des Bevölkerungszuwachses, der Preissteigerungen von Wohnraum, der notwendigen Investitionen der energetischen Erneuerung sowie der Anpassung der Wohngebäude an die Anforderungen des altengerechten Wohnens zu finden.
Auf der anderen Seite lassen sich durch eine proaktive Gestaltung des Wohnungsangebotes wichtige positive Impulse für die Weiterentwicklung von Stadt und Quartier setzen.

Die Stadt Wuppertal sowie die Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Bergisch Land (WBL) haben es sich daher zum Ziel gesetzt, die bedarfsgerechte Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum – insbesondere im Bereich der Mietwohnungen – in den kommenden Jahren gemeinsam zu fördern

1. ZIELE DES BÜNDNISSES FÜR WOHNEN IN WUPPERTAL

Im Zentrum der Zielsetzung dieses Bündnisses steht die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in Wuppertal zur Gewinnung neuer Bürgerinnen und Bürger durch Zuzug nach Wuppertal, genauso wie die Vermeidung von Wanderungsverlusten in das Umland durch fortziehende Wuppertalerinnen und Wuppertaler.
Dabei gilt es, gleichzeitig einer Segregation in den Quartieren entgegenzuwirken, attraktive Wohnangebote für alle Zielgruppen anzubieten und auf die Bezahlbarkeit des Wohnens zu achten.

Hieraus leiten sich im Weiteren verschiedene operative Ziele ab, wie zum Beispiel die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Anforderungen des Klimaschutzes oder an das lebenslange und diversifizierte Wohnen im Quartier (Barriereabbau, Wohnungsgrößen etc.).
Aber auch die Ausstattung der Wohnquartiere mit angemessener Infrastruktur sowie die positive Beeinflussung der sozialen Stabilität und des Wohnumfeldes zählen aus Sicht des Bündnisses zu den vorrangigen Aufgaben.
Nicht zuletzt bedarf es einer Steigerung bei der Errichtung neuen Wohnraums, um den prognostizierten Potenzialen Wuppertals in den kommenden Jahren ein adäquates Angebot gegenüber zu stellen.

ZIELE

- **Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes**
- **Gewinnung neuer Wuppertalerinnen und Wuppertaler**
- **Vermeidung von Wanderungsverlusten**
- **Segregation entgegenwirken**
- **Attraktive Wohnangebote für alle Zielgruppen**
- **Achten auf Bezahlbarkeit des Wohnraums**

OPERATIVE ZIELE

- **Anpassung des Bestandes an Klimaschutz, Lebenslanges Wohnen und Diversifizierung**
- **Ausstattung der Quartiere mit Infrastruktur**
- **Positive Beeinflussung der sozialen Stabilität und des Wohnumfeldes**
- **Steigerung bei der Neuerrichtung von Wohnbauten**

2. STRATEGISCHE HANDLUNGSFELDER ZUR FÖRDERUNG DER BÜNDNISZIELE

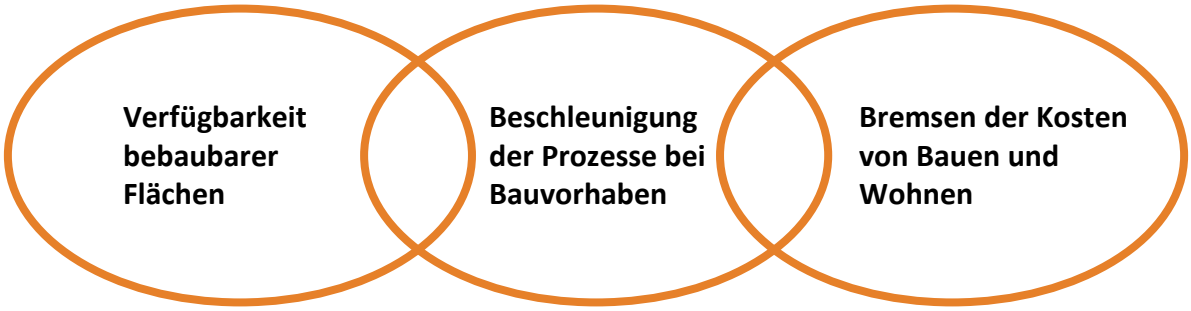
Die Partner des Bündnisses für Wohnen stellen fest, dass es zur Erreichung dieser Ziele vor allem einer Weiterentwicklung von **drei zentralen, strategischen Handlungsfeldern** (Haupthandlungsfelder) bedarf.

HANDLUNGSFELD 1 – VERFÜGBARKEIT BEBAUBARER FLÄCHEN
Zum einen gilt es die Verfügbarkeit bebaubarer Flächen zu steigern. Schon jetzt ist feststellbar, dass Wuppertal aus Sicht möglicher Investoren als attraktiver Markt für Wohnen bewertet wird. Gleichwohl sind derzeit kaum adäquate Grundstücke am Markt verfügbar, so dass wertvolle Projektideen nicht zur Realisierung kommen. Dies bremst die Fortschritte im Hinblick auf die oben genannten Ziele merklich aus.

HANDLUNGSFELD 2 – BESCHLEUNIGUNG DER PROZESSE BEI BAUVORHABEN
Gleiches gilt für die Zeitspanne, die für ein Bauprojekt bis zu dessen Umsetzung in Kauf genommen werden muss. Bei diesem zweiten Handlungsfeld kommt es entscheidend auf die Beschleunigung der Prozesse bei der Realisierung von Bauvorhaben an, da nur so neue Angebote schnell der bestehenden und künftigen Nachfrage zugeführt werden können.

HANDLUNGSFELD 3 – BREMSEN DER KOSTEN VON BAUEN UND WOHNEN
Als drittes wichtiges Element gilt es, die Kosten von Baumaßnahmen nach Möglichkeit zu bremsen. Hier haben neben den regulatorischen Ebenen von Bund und Land auch die Stadt selbst wie auch die Träger der Bauvorhaben die Möglichkeit, aktiv auf die Kosten des Bauens und damit auf die Kosten des Wohnens einzuwirken. Daher gilt es, sich bei den notwendigen Entscheidungen im Hinblick auf das jeweilige Projekt bewusst mit den Auswirkungen auf die Kosten zu beschäftigen und diese angemessen zu berücksichtigen.

Durch die Erzielung von Fortschritten bei diesen drei zentralen Handlungsfeldern ist es möglich, sowohl die Quantität als auch die Qualität der künftigen Wohnangebote zu verbessern, ohne dabei die Bezahlbarkeit des Wohnens zu vernachlässigen.



DREI ERFOLGSFAKTOREN FÜR WOHNBAUVORHABEN

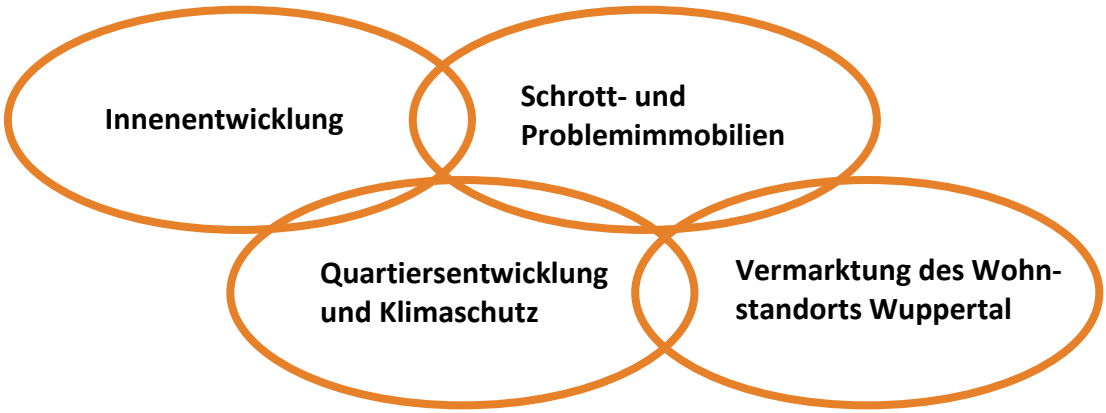
Darüber hinaus will sich das Bündnis dafür einsetzen, dass weitere wesentliche Faktoren für einen attraktiven Wohnstandort Wuppertal (Nebenhandlungsfelder) weiterverfolgt und bearbeitet werden.

HANDLUNGSFELD 4 – INNENENTWICKLUNG
Dies betrifft zunächst die gemeinsame Aktivierung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, d. h. die gezielte Bearbeitung von innerstädtischen Potenzialen im Hinblick auf die Schaffung neuen Wohnraums. Im Zusammenhang mit öffentlichen Grundstücksflächen soll dabei vor allem der Bau von Wohnungen mit dem Anspruch der Bezahlbarkeit für breite Schichten der Bevölkerung vorangetrieben werden - bis hin zur Verstärkung der Bautätigkeit im Bereich des öffentlich geförderten und des preisgedämpften Mietwohnungsbaus.

HANDLUNGSFELD 5 – SCHROTT- UND PROBLEMIMMOBILIEN
Ein besonderes Handlungsfeld nimmt das gemeinsame Vorgehen zur Bekämpfung von Schrott- und Problemimmobilien ein. Diese Objekte tragen in besonderer Weise zur negativen Entwicklung von Straßenzügen bis hin zu ganzen Vierteln bei. Insofern ist die Schaffung von Lösungen für diese Fälle besonders wichtig für eine gelungene Stadt- und Quartiersentwicklung.

HANDLUNGSFELD 6 – QUARTIERSENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ
Um diese zu gewährleisten soll zudem künftig verstärkt der Quartierszusammenhang in der gemeinsamen Arbeit der Bündnispartner berücksichtigt werden. Dies betrifft einerseits die dauerhafte Förderung und Steigerung der sozialen Stabilität in den einzelnen Wohnquartieren Wuppertals. Andererseits soll die Infrastruktur in den Quartieren, wie z. B. Nahversorgung, Mobilität, Bildungseinrichtungen, Freizeitmöglichkeiten etc., Teil der Überlegungen sein. Dabei nehmen die Fragestellungen rund um den Klimaschutz und den Abbau von Barrieren eine besondere Stellung ein.

HANDLUNGSFELD 7 – VERMARKTUNG DES WOHNSTANDORTS WUPPERTAL
Schließlich ist es unabdingbar, die positive Profilierung und Vermarktung der Stadt Wuppertal als hervorragender Wohnstandort in den kommenden Jahren zu professionalisieren und dauerhaft zu gewährleisten. Nur wenn die Wuppertaler Bürgerinnen und Bürger, vor allem aber die Nicht-Wuppertalerinnen und Nicht-Wuppertaler erkennen, dass in unserer Stadt das Wohnen attraktiv, bezahlbar und zukunftsfähig ist, können Wanderungsverluste verhindert bzw. Zuzüge generiert werden.



WESENTLICHE AUFGABEN FÜR DEN WOHNSTANDORT WUPPERTAL

3. VEREINBARUNG EINES GEMEINSAMEN MAßNAHMENPAKETS

Zur Erreichung der oben genannten Ziele und zur Bearbeitung der beschriebenen Handlungsfelder werden eine Reihe von Maßnahmen vereinbart, die durch die Berücksichtigung aller Bündnispartner geeignet sind, entsprechende Fortschritte für den Wohnstandort Wuppertal zu erzielen.

Von Seiten der **PARTNER AUS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT** wird sichergestellt, dass folgende Maßnahmen bei den Aktivitäten in der folgenden Zeit besonders berücksichtigt werden:

1. Aktive Beteiligung der Wohnungsunternehmen bei der Nutzung der wohnungsbaurelevanten Förderkulissen der Stadt

2. Einbringung der Kompetenzen der Wohnungsunternehmen bei kommunalen Prozessen, die den Wohnungsbau betreffen

3. Nutzung der bestehenden Kommunikationskanäle seitens der Wohnungsunternehmen für die positive Darstellung der Potenziale und Entwicklungen auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt, sowohl innerhalb der Stadt als auch über die Stadtgrenzen hinweg

4. Gezielte Prüfung der Bebaubarkeit und der Möglichkeit des Ankaufs von Wohnbaugrundstücken durch die Wohnungsunternehmen, ggf. im Rahmen von Gemeinschaftsprojekten der Mitgliedsunternehmen der WBL

5. Prüfung von eigenen Ergänzungspotenzialen in den Beständen der Wohnungsunternehmen

6. Aktive Prüfung von Möglichkeiten für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen

7. Beibehaltung und ggf. Ausbau der hohen Modernisierungsquoten

8. Mitwirkung der Wohnungsunternehmen im Rahmen des „Forums Wohnstandort Wuppertal“

Gleichzeitig fördert die **STADT WUPPERTAL** durch die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen die Ziele und Handlungsfelder des Bündnisses für Wohnen:

1. Berücksichtigung der Oberziele des Bündnisses bei der Schaffung von Regelungen mit Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit und Schaffung von Wohnraum in Wuppertal

2. Frühzeitige Information und Beteiligung der Wohnungsunternehmen bei relevanten Planungsüberlegungen und städtebaulichen Konzeptentwicklungen, die den Wohnungsbau berühren, z. B. Bauleitplanungen, Erschließung von Wohnbauflächen, Abrissszenarien, Verkehrsplanung im Zusammenhang mit Wohnbauflächen usw.

3. Frühzeitige Information der Wohnungsunternehmen über kommunale, nationale und EU-Fördermaßnahmen, die das Wohnen und das Wohnumfeld betreffen und Zusammenarbeit in den Fördergebietskulissen der Städtebauförderung

4. Optimierung der Prozesse im Zuge der Bearbeitung von Bauanträgen, z. B. durch kurze Abstimmungswege im Bedarfsfall

5. Konstruktive Prüfung von Konzeptvergaben bei der Veräußerung kommunaler bzw. kommunalnaher Grundstücke

6. Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Stabilität in den Quartieren und Nachbarschaften

7. Prioritäre Bearbeitung von Bauvorhaben zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnens

8. Bereitstellung von Service- und Beratungsangeboten in den Bezirken zum Thema „Wohnen“

WEITERE ALLGEMEINE MAßNAHMEN

Sitz und Rederecht im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen
Als allgemeine Maßnahme wird vorgeschlagen, dass dem kommenden Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Vorschlag unterbreitet wird einen Vertreter der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Bergisches Land (WBL) Sitz und Rederecht im Ausschuss einzuräumen.

Offenheit des Bündnisses
Das Bündnis steht allen Wohnungsunternehmen, den am Wohnungsmarkt agierenden Akteuren und Verbänden (bspw. Mieterbund, Haus und Grund) offen, wenn sie sich zu den Zielen bekennen.

Halbjährlicher Austausch zu aktuellen Projekten und Vorhaben
Außerdem soll ein regelmäßiger Austausch zu aktuellen Projekten und Vorhaben der Wohnungswirtschaft gemeinsam mit Vertretern der Verwaltung als halbjährliche feste Informationsplattform eingerichtet werden.

Vierteljährlicher Austausch mit der Wirtschaftsförderung
Zusätzlich wird für operative Fragestellungen ein vierteljährlicher Austausch vorgenommen, an dem neben Vertretern der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft auch die Wirtschaftsförderung beteiligt sein wird.

4. BEFRISTUNG UND EVALUIERUNG

Das Bündnis für Wohnen wird bis zum **31.12.2022** befristet mit dem Ziel, zum Ablauf der Frist gemeinsam eine Bewertung der Erfolge des Bündnisses vorzunehmen und ggf. über eine Verlängerung des Bündnisses zu entscheiden.

Wuppertal, den XX. Juni 2020

Andreas Mucke
Oberbürgermeister
der Stadt Wuppertal

Roland Maltz
Geschäftsführer
der Wohnungsunternehmen Bergisches Land

i.V.
Frank Meyer
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bauen, Verkehr, Umwelt der Stadt Wuppertal

Oliver Zier
Geschäftsführer
der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft
mbH Wuppertal (GWG Wuppertal)

Name
Fraktionsvorsitzende

Lars Geldmacher
Geschäftsführender Vorstand
der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft
Wuppertal-Mitte eG (GWM)

Stefan Spannhoff
Vorstand
des Wuppertaler Bau- und Sparverein eG (WBS)