

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sven Macdonald 563 2358 sven.macdonald@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.01.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0045/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.01.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Entgegennahme o. B.
03.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Monitoring der Wohnraumentwicklung		

Grund der Vorlage

Mit dem Antrag VO/1473/21 der Fraktionen von SPD und FDP (Wohnraum schaffen) wurde die Verwaltung unter Punkt 2 beauftragt, ein Monitoring der Wohnraumentwicklung zu erarbeiten und darin mit quantitativen und qualitativen Parametern darzustellen, wie viele Wohneinheiten in Wuppertal pro Quartal geschaffen oder umgewandelt werden konnten.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen nehmen den Bericht zum Monitoring der Wohnraumentwicklung mit dem „Quartalsbericht I/2022 Wohnraumentwicklung“ und den Jahresbericht „Wohnungsmarktdaten Wuppertal 2021“ entgegen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Hintergrund des Antrags VO/1473/21 (Wohnraum schaffen) ist laut Begründung eine notwendige quantitative Erhöhung des Wohnraumangebots, da ein Wohnraumbedarf von 1.000 bis 1.700 neuen Wohneinheiten jährlich für Wuppertal abzuleiten sei.

Im Folgenden wird dargestellt:

1. auf welche jährlichen Bedarfe sich die Verwaltung bezieht,
2. welche umfassenden Berichte bzw. Untersuchungen zu den Wohnungsmarktdaten aus den Jahren 2007, 2014 und 2017 es gibt und
3. wie eine regelmäßige Berichterstattung bzgl. der Wohnraumentwicklung in Zukunft erfolgen wird.

1. Wohnraumbedarf

Für den quantitativen jährlichen Bedarf an Wohnungen (fachlich gleichgesetzt mit Wohneinheiten) für Wuppertal zieht die Verwaltung die Berechnungen und Aussagen der Oberen Planungsbehörden heran.

Die Bezirksregierung Düsseldorf (Obere Planungsbehörde) gab in der Begründung zur 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) jährliche Bedarfszahlen auf der Grundlage der Bevölkerungsprognosen von IT.NRW und unter Beachtung eines Verteilschlüssels für Oberzentren sowie einer regionalen Umverteilung des Düsseldorfer Bedarfs an. Die geltende Bedarfszahl für Wuppertal liegt demnach gerundet bei 15.850 notwendigen neuen Wohneinheiten zwischen 2018 und 2040 (Gesamtbedarf). Verteilt auf die Jahre 2019 bis 2040 ergibt sich ein durchschnittlicher Bedarf von 720 neuen WE pro Jahr.

Aus der Regionalplanung wird deshalb für Wuppertal bis 2040 ein Bedarf von jährlich 720 WE durch Neubau abgeleitet.

Aufgeschlüsselt nach einzelnen Jahren gemäß der Bevölkerungsprognose werden nach RPD folgende Zahlen angesetzt:

Jahr	Gesamtbedarf	Jahr	Gesamtbedarf
2019	957	2030	457
2020	1057	2031	557
2021	757	2032	457
2022	757	2033	557
2023	757	2034	657
2024	657	2035	757
2025	657	2036	857
2026	757	2037	857
2027	557	2038	857
2028	557	2039	957
2029	457	2040	956
		Summe	15.863 WE

Aktueller und differenzierter nennt den Neubaubedarf an Wohnungen ein Wohnungsmarktgutachten für die Städte und Kreise in NRW von September 2020, das vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (Oberste Landesplanungsbehörde) in Auftrag gegeben wurde (vgl. MHKGB NRW, Ergebnisbericht | Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040).

Es berechnete in sechs Szenarien auch für Wuppertal folgende Bedarfszahlen für neu gebaute Wohnungen bis 2040 (vgl. MHKGB NRW, Ergebnisbericht, S. 35):
Notwendiger Neubau in Wuppertal insgesamt / durchschnittlicher Neubau pro Jahr 2018 bis 2040:

Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5
770 WE	750 WE	820 WE	770 WE	950 WE	770 WE

Aus dem Landesministerium wird deshalb für Wuppertal bis 2040 ein minimaler Bedarf von jährlich 750 WE (Szenario 1) und ein maximaler Bedarf von jährlich 950 WE (Szenario 4) durch Neubau abgeleitet.

Die im Antrag VO/1473/21 (Wohnraum schaffen) genannte Zahl von 1.700 neuen Wohneinheiten jährlich für Wuppertal wurde aus dem Koalitionsvertrag 2021 bis 2025 der Bundesregierung abgeleitet und ist eine bundespolitische Zielvorgabe ohne eine regionsspezifische Bedarfsberechnung.

Die von der Regionalplanung und dem Ministerium ermittelten Zielwerte dienen der Stadt als wichtige Orientierung für die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes. Mit dem Innenentwicklungskonzept und der Identifizierung neuer Wohnbauflächen hat die Verwaltung wichtige Voraussetzungen für die Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs geschaffen.

Eine kommunalpolitische Zielvorgabe für die Schaffung von jährlichen Wohneinheiten in Wuppertal und die explizite Bereitstellung von Ressourcen im städtischen Haushaltsplan dafür existiert nicht.

2. Vorhandene umfassende Untersuchungen zu den Wohnungsmarktdaten

Seit 2007 wurden für Wuppertal drei umfassende Untersuchungen zum Wohnungsmarkt und den Auswirkungen auf die Stadtentwicklung erarbeitet. Das aktuellste datiert aus dem Jahr 2017. Sie wurden an externe Gutachterbüros vergeben und in Teilen auch durch private Akteure erstellt und finanziert:

1. Städtebauliches Entwicklungskonzept Wuppertal, Teilbericht Gesamtstadt, Auftragnehmer empirica, Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung GmbH, Bonn, Juli 2007, Auftraggeber: Stadt Wuppertal,

2. Wohnungsmarktstudie Wuppertal 2014, Auftragnehmer Bergische Universität Wuppertal, Fachbereich D Architektur, Dezember 2014, Auftraggeber Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH,

3. Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal, Kleinräumige Analyse zum Wohnungsmarkt, Auftragnehmer Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Dortmund, November 2017, Auftraggeber Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH.

Bisher ist eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung durch die Verwaltung nicht durchgeführt worden. Die Mittel für die Vergabe solcher Gutachten sind im städtischen Haushalt nicht abgedeckt.

3. Regelmäßige Berichterstattung über die Wohnraumentwicklung

Quartalsberichte

In den statistischen Quartalsberichten der Abteilung 101.3 Statistik und Wahlen, die auf der städtischen Internetseite www.wuppertal.de unter „Wirtschaft & Stadtentwicklung“ und dort unter „Daten & Fakten“ abgerufen werden können, werden bereits vierteljährlich die Baufertigstellungen veröffentlicht. Die Zahlen des Gesamtjahres liefert jährlich ein fünfter statistischer Bericht. Die fertiggestellten Wohnungen werden nach Stadtbezirk und nach Art des Gebäudes (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Nicht-Wohngebäude) unterschieden sowie danach, ob sie durch Neubau, Baumaßnahmen im Bestand oder Nutzungsänderungen entstanden sind. Die Daten des Jahres 2021 zu Baufertigstellungen stehen aufgrund der Bindung der Personalkapazitäten für die Bundestagswahl 2021 sowie den Vorbereitungen für den Zensus 2022 allerdings noch nicht zur Verfügung.

Die Auswertung der Quartalszahlen fertiggestellter Wohnungen zeigt, dass es einen typischen Zyklus gibt: jeweils im IV. Quartal sind die höchsten Baufertigstellungen zu verzeichnen (zwischen 60 und 80% der Jahreszahlen). Dies ist erhebungsbedingt durchgehend so und liegt an Nachmeldungen und Überhängen. Etwa zwei Monate nach Ende eines Quartals stehen die Zahlen normalerweise seitens der Abteilung 101.3 Statistik und Wahlen jeweils zur Verfügung.

Anzahl fertiggestellter Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden pro Quartal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal):

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I. Quartal	36	22	3	6	25	80
II. Quartal	28	90	5	12	29	19
III. Quartal	38	30	25	67	66	72
IV. Quartal	307	328	170	317	247	268
Summe	409	470	203	402	367	439

Weitere quantitative Daten zur Wohnraumentwicklung wie Leerstandsentwicklung und Wohnungsabgänge stehen nicht vierteljährlich zur Verfügung. Daher schlägt die Verwaltung vor, dass in zukünftigen **Quartalsberichten** zur Wohnraumentwicklung eher auf qualitative Aspekte des Wohnungsmarktes eingegangen wird. Die statistischen Daten sollen in einem **Jahresbericht** zusammenfassend dargestellt werden (siehe unten). Die Quartalsberichte werden die Sachstände der größten Wuppertaler Wohnbauentwicklungsflächen enthalten. Zu den Wohnbauentwicklungsflächen zählen dabei alle Wohnbaupotenzialflächen, deren Entwicklung nicht blockiert ist und bei denen Aktivitäten seitens der Eigentümer/innen und der Verwaltung zu verzeichnen sind.

Der erste **Quartalsbericht** konzentriert sich als Startversion auf eine Einordnung der vorliegenden Daten. Er wertet die Zahlen von 2020 aus und gibt zum Vergleich und zur Einordnung eine Übersicht über die Zahlenreihen 2005 bis 2020 (siehe Anlage 01_Quartalsbericht WO-I-2022). Die Sachstände der einzelnen Wohnbauentwicklungsflächen werden ab dem nächsten Quartalsbericht in Form von aktualisierten Steckbriefen dargestellt.

Jahresberichte

Weil die Aussagekraft der Quartalszahlen begrenzt ist, empfiehlt die Verwaltung die Einführung eines **jährlichen Berichts** zur Wohnraumentwicklung („Wohnungsmarktdaten Wuppertal“), in dem auch die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts und weitere flankierende Daten aufgearbeitet werden.

Der **jährliche Bericht** zu den Wohnungsmarktdaten enthält folgende Themen:

- Sozioökonomische Rahmenbedingungen (Einkommen, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Sozialleistungsbezug),
- Wohnungsnachfrage (Einwohnerentwicklung, Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen, Haushaltsentwicklung),
- Wohnungsangebot (Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand, Wohnungsneubau, Geförderter Wohnungsbau),
- Grundstücks- und Immobilienmarkt (Bodenrichtwerte, Immobilienpreisentwicklung).

Ggf. werden Sonderthemen in einzelnen Jahresberichten vertieft.

In der Anlage 02 befindet sich der erste Jahresbericht **Wohnungsmarktdaten Wuppertal 2021** mit der Auswertung der Daten, die zum 30.12.2021 vorlagen (siehe Anlage 02_Wohnungsmarktdaten Wuppertal 2021).

Aufgrund der unterschiedlichen Bearbeitungs- und Veröffentlichungszeiten der einzelnen datenerhebenden Institutionen kann der Jahresbericht mit den Vorjahresdaten erst im Herbst eines Jahres oder später erfolgen. Dies ist auch in anderen Großstädten so. Der Bericht „Wohnungsmarktdaten Wuppertal 2022“ wird daher erst im 4. Quartal 2022 erscheinen.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Erhebung und Darstellung von Daten hat unmittelbar keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung. Mittelbar können Datenauswertungen zu politischen Entscheidungen und Verwaltungshandlungen führen, die klimafreundlich oder klimaschädlich sein können.

Anlagen

Anlage 01_ Quartalsbericht I/2022 Wohnraumentwicklung

Anlage 02_ Wohnungsmarktdaten Wuppertal 2021