Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Bericht	Geschäftsbereich Ressort / Stadtbetrieb Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht 101 Stadtentwicklung und Städtebau Christiane Claßen 6616 8043 Christiane.classen@stadt.wuppertal.de
	Datum: **Drucks.-Nr.:**	26.01.2023 **VO/1676/23** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.02.2023	**Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit**	**Entgegennahme o. B.**
23.02.2023	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entgegennahme o. B.**

Quartalsbericht IV/2022 zur Wohnraumentwicklung

Grund der Vorlage
Auftrag zur regelmäßigen Berichterstattung (Quartalsbericht) gemäß VO/1473/21.

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen nehmen den Bericht ohne Beschluss entgegen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Minas

Begründung

Der Quartalsbericht zur Wohnraumentwicklung wird fortgeschrieben.

Für die Wohnraumentwicklung stehen Quartalszahlen nicht zuverlässig zur Verfügung. Alle Quartalsberichte enthalten die dem Ressort 101 jeweils zugänglichen Zahlen. Außerdem

wird qualitativ über die Entwicklungen der letzten drei Monate bezüglich der großen Wuppertaler Wohnbauentwicklungsflächen berichtet.

Änderungen zum vorherigen Quartalsbericht sind jeweils gelb markiert.

Neue Zahlen

Dem Bericht wurden die Zahlen aller Quartale des Jahres 2022 zu fertiggestellten Wohnungen und Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden und zu Abgängen (Wohnungsabbrüchen) hinzugefügt. Die Bevölkerungszahlen für 2022 liegen noch nicht vor.

Wie auch im Bundestrend seit 2021 festzustellen, hat sich der Bauüberhang, also die genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, in Wuppertal im Jahr 2022 weiter erhöht.

Die Zahl der durch die Bauverwaltung genehmigten Wohnungen stieg in Wuppertal von 569 genehmigten Wohnungen im Jahr 2021 auf 634 genehmigte Wohnungen im Jahr 2022.

Demgegenüber ging die Bautätigkeit im Jahr 2022 deutlich zurück. Die Zahl der baufertiggestellten Wohnungen ist von jährlich 604 Wohnungen im Jahr 2021 auf 188 Wohnungen im Jahr 2022 gesunken.

Die Ursachen für diesen Rückgang in der Bautätigkeit können nur vermutet werden. Bereits 2017 gab es ein Jahr mit einer ähnlichen Differenz in den Zahlen für Wuppertal, auch nach Ursachenforschung ohne erkennbaren Zusammenhang.

Laufende Bauvorhaben haben sich 2022 durch Lieferengpässe verzögert und wurden noch nicht fertig gestellt, in Wuppertal könnte der Rückgang der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsbau zudem eine Folge der etwas niedrigeren Zahlen an genehmigten Wohnungen im Jahr 2020 sein (im Vergleich zu den Vorjahren und den Folgejahren).

Hauptursache könnte insgesamt sein, dass sich die Rahmenbedingungen für Bauherren und Wohnungsunternehmen deutlich verschlechtert haben, vor allem bedingt durch den Baustoffmangel und einen rasanten Anstieg der Baukosten (Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs). Gleichzeitig steigen die Zinsen und auch die Neubauförderung des Bundes wurde rückgeführt. Dies führt zu Unsicherheiten bei Kalkulationen, auch aufgrund fehlender Festpreis- und Zinsgarantien, so dass Auftragsvergaben derzeit erschwert bis unmöglich sind. Die Inflation, der unsichere Energiemarkt und der Fachkräftemangel verschlechtern zusätzlich die Bedingungen.

2022 hat es in Deutschland bereits signifikante Stornierungen im Wohnungsbau gegeben, was sich auf die Baufertigstellungszahlen des Jahres 2022 ausgewirkt hat und sich auf das Jahr 2023 auswirken wird.

Klimacheck

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

X neutral / nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Aus der Fortschreibung des Quartalsberichts zur Wohnraumentwicklung, welcher der Datenauswertung dient, ergeben sich keine klimarelevanten Folgen.

Anlagen
Anlage01_Quartalsbericht_IV_2023_Wohnraumentwicklung