



SPD-Fraktion im  
Rat der Stadt  
Wuppertal



Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE  
GRÜNEN im Rat der Stadt  
Wuppertal

**DIE LINKE.**

Fraktion DIE LINKE.  
im Rat der Stadt  
Wuppertal

Herrn Oberbürgermeister  
Uwe Schneidewind

Vorsitzenden des Ausschusses für  
Stadtentwicklung und Bauen  
Servet Köksal

Datum 17.10.2023

**Gemeinsamer Antrag**

**Drucks. Nr. VO/1087/23/Neuf.**  
öffentlich

---

Zur Sitzung am

**02.11.2023**  
**09.11.2023**  
**13.11.2023**

Gremium

**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**  
**Hauptausschuss**  
**Rat der Stadt Wuppertal**

---

## **Sozialer Wohnungsbau in Wuppertal**

### **Gemeinsamer Antrag**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrter Herr Köksal,

die Fraktionen von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und DIE LINKE beantragen, der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen, der Hauptausschuss und der Rat der Stadt möge folgenden Beschluss fassen:

1. Die Verwaltung wird gebeten, bis zur nächsten Sitzung die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes zwischen 2020 und heute darzustellen.
2. Ferner bitten wir die derzeit gültigen Sozialwohnungsquoten in vergleichbaren Städten in NRW und wenn möglich auch bundesweit darzulegen.
3. Außerdem soll geprüft werden, ob nach geltenden Rechtsvorschriften eine Erhöhung der verpflichtenden Quote von derzeit 20 Prozent für öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit Belegungsbindungen für alle Bauträger\*innen festgesetzt werden kann. Hierbei soll insbesondere eine ansteigende Quote entsprechend des nachfolgenden Beispiels geprüft werden, die im Verhältnis zur Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten und Größe des Bauvorhabens steht.

Wohneinheiten	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Quote in Prozent
ab 20	>2.000	20
ab 50	>5.000	25
ab 100	>10.0000	30

### **Begründung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 05.01.2019 die Erarbeitung des Handlungskonzeptes „Stärkung des Sozialen Wohnungsbau“ beschlossen, um den sozialen Wohnungsbau zu stärken (Drs. VO/1198/19).

Das von der Verwaltung entwickelte Konzept wurde dem Rat der Stadt Wuppertal in seiner Sitzung am 22.06.2020 vorgelegt und mit Drucksache VO/0448/20 beschlossen. Damit wurde u.a. eine Quote von 20 % für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ab einer Projektgröße von 20 Wohneinheiten und einer zu berücksichtigenden Grundstücksfläche von mindesten 2.000 qm festgelegt.

In der Drucksache VO/0448/20 wurde u.a. ausgeführt:

*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:*

- *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.*

In der Drucksache von 2020 wurde im Detail ausgeführt, dass der Mietwohnungsbestand von 12.314 (Stand 2018) auf 8.890 Mietwohnungen (Prognose 2030) zurückgehen wird.

Gleichzeitig, so die damalige Annahme der Verwaltung, wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum eher steigen: Wegen des demographischen Wandels werden für alte Menschen Wohnungen benötigt, ebenso für junge Menschen, die häufiger in Single-Haushalten leben als früher. Auch die Nachfrage nach Wohnungen, in denen größere Familien wohnen können, steigt durch Zuzug oder neue Familienmodelle wie den Patchworkfamilien.

Wie einem WZ-Bericht am 01.08.2023 zu entnehmen war, gibt es in Deutschland immer weniger Sozialwohnungen. Mit Ende letzten Jahres 1,088 Mio. sind es rund 14.000 weniger als ein Jahr zuvor. DER SPIEGEL hat in seiner Ausgabe Nr. 41 vom 17.10.23 dargestellt, dass der Sozialwohnungsbestand von 3,9 Mio. im Jahr 1987 auf 1,09 Mio. (Stand 2022) deutschlandweit gefallen ist und gleichzeitig 11 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Aus unserer Sicht hat sich auch die Situation in Wuppertal nicht verbessert, sondern aufgrund der allgemeinen Schwierigkeiten im Wohnungsbau eher noch deutlich verschärft. Deshalb sollte hier eine Neubewertung vorgenommen und wo möglich und nötig Anpassungen vorgenommen werden, um die Sozialwohnungsquote an die aktuellen Entwicklungen anzupassen.

### Bundes- und Landesförderung

Die Landesregierung NRW hat für das Jahr 2023 die Mittel für die öffentliche Wohnraumförderung erhöht und stellt nunmehr 1,6 Milliarden Euro zur Verfügung. Bis 2027 stehen neun Milliarden Euro bereit.

Der Schwerpunkt liegt auf der Förderung von bezahlbaren neuen Mietwohnungen, aber auch der Neubau und der Erwerb von selbst genutztem Eigentum sowie Modernisierungsmaßnahmen werden gefördert. Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und private Investoren erhalten eine Förderung, wenn sie Wohnungen dauerhaft zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung stellen. Darüber hinaus können Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot für Menschen mit Behinderungen, Frauenhäuser, Männerhäuser und Wohnplätze für Auszubildende und Studierende gefördert werden. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Modernisierung von bestehenden Wohnungen und Eigenheimen, vor allem im Hinblick auf den Klimaschutz und die energetische Erneuerung, aber auch der Abbau von Barrieren sowie die Aufbereitung von Brachflächen sind in diesem Zusammenhang förderfähig.

Aus dem Sondervermögen „Bewältigung der Krisensituation in Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine“ stellt das Land 100 Millionen Euro zur Absicherung von Wohnungsbauvorhaben in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Die Landesregierung reagiert hiermit auf die Krisensituation in Folge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine und deren Auswirkungen auf die Bauwirtschaft. Damit unterstützt die Landesregierung Nordrhein-Westfalen im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung gezielt Bauwillige bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben, die sie aufgrund der gestiegenen Kosten in den letzten Monaten zurückgestellt haben. Der besondere Fokus liegt darauf, krisenbedingt entstandene Mehrkosten abzufedern. Auch der Bund stellt, wie am 01.08.2023 der WZ zu entnehmen war, bis 2027 18,15 Milliarden für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung.

Wie einer Meldung der Südwestpresse vom 29.07.2023 zu entnehmen war, will auch der Discounter ALDI bei neuen Filialen in Süddeutschland nicht nur KITAS und Cafés, sondern durch Aufstockungen auch Wohnungen bauen, bei denen 30 % dem geförderten Wohnungsbau zugerechnet werden sollen. Das gleiche Modell soll auch 2024 in Köln realisiert werden. Solche Modellvorhaben sollten auch für Wuppertal geprüft und wo möglich umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Jürgen Reese  
Fraktionsvorsitzender

Denise Frings  
Fraktionsvorsitzende

Susanne Herhaus  
Fraktionsvorsitzende