

Bericht	Geschäftsbereich Ressort / Stadtbetrieb	Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität 101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ann-Katrin Tigges +49 202 563 4299 ann-katrin.tigges@stadt.wuppertal.de
	Datum:	24.01.2024
Drucks.-Nr.:		VO/0096/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
15.02.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Aktuell praktizierte Handlungsansätze und potentielle Handlungsmöglichkeiten zur Reduzierung von Wohnungsleerständen i. V. m. dem Quartalsbericht III/2023 zur Wohnraumentwicklung		

Grund der Vorlage

Bericht zu aktuell praktizierten Handlungsansätzen und potentiellen Handlungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Quartalsbericht III/2023 zur Wohnraumentwicklung (VO/1196/23) - Antwort der Verwaltung anlässlich der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 07.12.2023

Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Im Folgenden werden die aktuell praktizierten Handlungsansätze der Verwaltung der Stadt Wuppertal zur Reduzierung der Wohnungsleerstände dargestellt. Hierbei wird auf die datengestützte Beobachtung der Leerstandsentwicklung, die Anwendung ordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Instrumente sowie auf die aktuell laufenden Ansätze der Eigentümeransprache und -aktivierung eingegangen.

Datengestützte Beobachtung der Leerstandsentwicklung:

- Die wiederkehrende Analyse von Wohnungsleerständen basierend auf Stromzähler-Daten durch R101, Abteilung Statistik und Wahlen; im Jahr 2023 vollständig aktualisiert (siehe Anlage 2 VO/1196/23).
- Die systematische Erfassung, Dokumentation und Beobachtung von Problem- und Schrottimmobilien sowie Überprüfung von Verdachtsfällen (Kontrolle Luftbilder, vor Ort Begehungen) durch R101, Abteilung Stadtentwicklung seit 2012 fortlaufend; im Jahr 2023 vollständig aktualisiert. Der Fokus liegt hierbei auf langjährig (> 3 Jahre) leerstehenden Mehrfamilienhäusern (Wohnnutzung), die einen Leerstand aller Wohneinheiten (100%) aufweisen.
- Aktuell laufende Untersuchung der Wohnungsleerstände im Quartier Wichlinghausen-Süd, das zwischen 2021 und 2022 einen deutlichen Zuwachs an leerstehenden Wohnungen aufweist.

Anwendung ordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Instrumente

- Die Anwendung abgestufter, bauordnungsrechtlicher Instrumente (Gefahrenabwehr) durch die Bauaufsicht (R 105), sofern eine Problem- oder Schrottimmobilie eine Gefahr für die Öffentlichkeit darstellt (z. B. durch abbröckelnde Fassadenteile).
- Die Prüfung von Vorkaufsrechten und/oder Erzielung von Abwendungsvereinbarungen mit den zukünftigen Eigentümer*innen, wenn der Verkauf einer Problem- oder Schrottimmobilie bevorsteht.
- In Einzelfällen kann die Stadt Zwangsversteigerungen einleiten.
- Wohnungsaufsichtsrechtliche Instrumente wie eine Zweckentfremdungssatzung oder die Ausführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten kommen in Wuppertal bisher nicht zur Anwendung.

Ansätze der Eigentümeransprache und -aktivierung

- Bei Eigentümer*innen von Problem- und Schrottimmobilien erfolgt die Ansprache und Beratung anhand gezielter Anschreiben (z. B. Verweis auf Leerstand; Angebot der Beratung und Hilfestellung). In Einzelfällen werden Eigentümerwechsel geprüft und Kaufinteressenten vermittelt.
- Die proaktive Ansprache, Information und Beratung von Immobilieneigentümern in der Barmer Innenstadt zu einer nachfragegerechten Entwicklung des Immobilienbestands (auch Wohnimmobilien) mit Unterstützung des Innenstadtmanagements "BarmenUrban" (z. B. durch die Durchführung von Eigentümerforen und Informationsveranstaltungen, die Vermittlung zwischen Eigentümer*innen und potenziellen Nutzergruppen anhand einer Plattform oder durch die Initiierung von Zwischen-nutzungen).
- Informationen zur Förderung und Umsetzung von energetischen Gebäude-sanierungen sowie weitergehende Beratungsangebote (über Koordinierungsstelle Klimaschutz).
- AltBauNeu als Plattform und lokale Anlaufstelle für Information und Beratung für die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien (Wohnimmobilien) in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW.
- Die öffentliche Serviceleistung Bürgerberatung Bauen (R105), als städtisches Informations- und Beratungszentrum für baurechtliche Auskünfte (z.B. zur Bebaubarkeit von Grundstücken oder zu baurechtlichen Antragsverfahren).

Fördermöglichkeiten für Eigentümer*innen

- Förderprogramm Energieeffizientes Zuhause für Investitionen in die Sanierung der Gebäudehülle und die Nutzung erneuerbarer Energien mit bis zu 3.000€ pro Haushalt (über Koordinierungsstelle Klimaschutz)
- Förderung von Maßnahmen im Bestand im Rahmen des Wohnraumförderprogramms des Landes NRW. Die Kommune berät dabei Antragsteller*innen.

Um weitergehende Handlungsansätze zur Aktivierung von Wohnungsleerstand hinsichtlich ihrer Wirksamkeit, Relevanz und Anwendbarkeit für Wuppertal einschätzen zu können, ist eine vertiefende Leerstandsanalyse erforderlich. Ziel ist es, systematisch Erkenntnisse über Umfang, Entwicklung und Art der Leerstände in einzelnen Quartieren oder ggf. im Stadtgebiet zu gewinnen.

Nach den neugewonnenen Erkenntnissen über Charakteristik des Wohnungsleerstandes und den identifizierten Leerstandstypen lassen sich praktizierte Handlungsansätze kritisch hinterfragen, optimieren und (neue) geeignete Handlungsansätze entwickeln und implementieren, welche auf den Wuppertaler Leerstand angepasst sind. Somit soll zunächst tiefgreifend geprüft werden ob z.B. eine Zweckentfremdungssatzung, die Ausführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten oder weitergehende Ansätze der Eigentümeraktivierung das richtige Mittel der Wahl für die Reduzierung des Leerstandes in Wuppertal sind. Hierzu werden auch best practice-Ansätze in anderen Kommunen auf eine mögliche Übertragung auf Wuppertal untersucht.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Aus der Antwort ergeben sich keine unmittelbaren klimarelevanten Folgen.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt

Anlagen

entfällt