

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202)	Nikolai Spies 563 6469
	E-Mail	nikolai.spies@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.08.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0998/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.09.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Aktuell praktizierte Handlungsansätze und potentielle Handlungsmöglichkeiten zur Reduzierung der Leerstände		

Grund der Vorlage

Zweite Antwort der Verwaltung auf die Rückfragen im Zuge der VO/1196/23 Quartalsbericht III/2023 zur Wohnraumentwicklung zu aktuell praktizierten Handlungsansätzen und potentiellen Handlungsmöglichkeiten zur Reduzierung der Leerstände.

Beschlussvorschlag

Die Antworten der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Schneidewind

Begründung

In der ersten Antwort (VO/0096/24) wurden die bestehenden Aktivitäten der Verwaltung erläutert. Um weitere Erkenntnisse über Umfang, Entwicklung und Art der Leerstände in Wuppertal zu gewinnen, wurde eine vertiefende Analyse im Quartier Wichlinghausen-Süd durchgeführt. Aus der Zusammenschau von gesamtstädtischer und vertiefender Leerstandsanalyse lassen sich Ausprägungen der Wohnungsleerstände in Wuppertal näher beschreiben und **ortsspezifische Handlungsbedarfe** ableiten (siehe S. 3-7 in Anlage 1). Besonders relevant sind hierbei vier Ausprägungen der Wohnungsleerstände: Problem- und Schrottimmobilien (MFH), sichtbarer sowie unsichtbarer Wohnungsleerstand (MFH) und Leerstände in Einfamilienhäusern (siehe Abbildung unten).

Anknüpfend an die Analyseergebnisse wurden zusätzliche Optionen zur Reduzierung der Wohnungsleerstände überprüft und **Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung** recherchiert, die in anderen Städten zur Anwendung kommen. Diese wurden in **Steckbriefen** aufbereitet (siehe S. 13-24 in Anlage 1). Jeder Steckbrief erläutert kompakt den Inhalt und Gegenstand des jeweiligen Ansatzes, die Ziele und Potenziale, die Voraussetzungen zur Zielerreichung, die Herausforderungen und Risiken, mögliche Finanzierungs-/ Fördermodelle und nennt potenzielle Partner*innen, Praxisbeispiele und Anknüpfungspunkte mit anderen Ansätzen.

Auf Basis der ortspezifischen Handlungsbedarfe und der Handlungsansätze (Steckbriefe), erfolgt eine Einschätzung auf ihre **Anwendbarkeit in Wuppertal** (siehe S. 8-12 in Anlage 1). Die untenstehende Abbildung setzt die möglichen Handlungsansätze in Beziehung zu den relevantesten Ausprägungen des Wohnungsleerstands in Wuppertal. Die Darstellung folgt der Einteilung in datengestützte Beobachtung, formelle Steuerung und Eigentümeraktivierung, wobei die Eigentümeraktivierung in die Bereiche Ansprache und Beratung sowie finanzielle Anreize ausdifferenziert wird.

		Ausprägungen des Leerstands in Wuppertal			
		Problem- und Schrottimmobilien	Sichtbarer Leerstand	Unsichtbarer Leerstand	(Teil-)Leerstand in EFH/ZFH
Mögliche Handlungsansätze zur Leerstandsaktivierung	Datengestützte Beobachtung	Leerstandskataster/Leerstandsmelder			
	Formelle Steuerung	Vorkaufsrechte			
		Modernisierungs-/Instandsetzungsgebot			
		Zweckentfremdungs-/Wohnraumschutzsatzung			
	Ansprache und Beratung	Leerstandsmanagement			
		Sanierungsberatung			Sanierungsberatung
		Erdgeschossumnutzung			
		Öffentlichkeitsarbeit			
	Finanzielle Anreize	Kommunaler Sanierungs-/Umbau-/Modernisierungs-/Umnutzungszuschuss			
				Wiedervermietungsprämie	
				Wohnraumakquise/Anmietung	
					Generationenwechsel

Der Dreiklang aus datengestützter Beobachtung, formeller Steuerung und Eigentümeraktivierung bestätigt sich auch bei der Auseinandersetzung mit Praxisbeispielen auf anderen Städten. An diesem Dreiklang festzuhalten erscheint folglich zielführend.

Die größten Potenziale für eine Verbesserung der Leerstandsaktivierung in Wuppertal werden v.a. bei der Anwendung kommunaler Vorkaufsrechte, der zielgerichteten Ausgestaltung finanzieller Anreize und der Ausweitung des Beratungsangebots für private Eigentümer*innen gesehen. Allerdings erfordern all diese Ansätze eine entsprechende Ressourcenausstattung und setzen voraus, dass entsprechende finanzielle und personelle Rahmenbedingungen geschaffen und beschlossen werden. Erste positive Effekte lassen sich ggf. mit einzelnen, thematisch und räumlich begrenzten Pilotvorhaben, z.B. zur Erdgeschossumnutzung, und einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit erzielen.

Mit der (Re-)Aktivierung von Leerstand und somit von ungenutzten Wohnraumpotenzialen können sowohl wohnungspolitische als auch städtebauliche Ziele verfolgt und erreicht werden: So kann bei Anwendung entsprechender Handlungsansätze ein Beitrag zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum geleistet werden. Zugleich kann das Stadtbild positiv verändert und die Attraktivität der Stadtteile gesteigert werden. Die Wiedernutzung

bestehender Gebäude und Wohneinheiten spart Ressourcen und Energie ein und trägt zum Klimaschutz und einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Leerstandsaktivierung und der Klimaschutz stehen in direktem Zusammenhang. Die Umnutzung leerstehender Gebäude zu energetisch effizienten und nachhaltigen Immobilien und die Reaktivierung von leerstehenden Wohneinheiten kann einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten. Durch die Sanierung/ Modernisierung von leerstehenden Gebäuden und deren Verfügbarkeit auf dem Markt können Energieverbrauch und CO₂-Emissionen reduziert werden. Dies trägt dazu bei, den ökologischen Fußabdruck zu verringern, die städtische Verdichtung zu fördern und die Innenentwicklung voranzutreiben, was wiederum den Flächenverbrauch reduziert und die Infrastruktur effizient nutzt. Insgesamt trägt Leerstandsaktivierung zum Klimaschutz und einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Anlage 1: Wohnungsleerstände in Wuppertal

Ortsspezifische Ausprägungen der Wohnungsleerstände und Handlungsansätze zur Aktivierung (Bericht zur Leerstandsaktivierung, inkl. Steckbriefen zu Handlungsansätzen)