

NRW / Wuppertal

STADT WILL INVESTOREN VERPFLICHTEN, PREISGEBUNDENEN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN**Wuppertal wird bis 2025 mehr als 2000 Sozialwohnungen verlieren**

8. Juni 2020 um 06:00 Uhr | Lesedauer: 4 Minuten



Geförderter Wohnraum entsteht aktuell auf dem BOB-Campus in Wichlinghausen. Foto: Fries, Stefan (fri)

Schon jetzt sind Sozialwohnungen in Wuppertal knapp – doch für die Zukunft zeichnet sich ein handfester Mangel ab. Zurzeit befinden sich 12 314 Mietwohnungen in der sozialen Bindung sowie 676 Objekte im selbst genutzten Wohneigentum, die öffentlich gefördert worden sind.

Von Daniel Neukirchen

Redakteur Westdeutsche Zeitung

Bis zum Jahr 2025 fallen allerdings 2080 Wohnungen aus der sozialen Bindung und werden sukzessive auf den freien Wohnungsmarkt gespült. Bis 2030 wird der Bestand der preisgebundenen Wohnungen nach einer Prognose der Stadt sogar um 30 Prozent zurückgehen. Gleichzeitig, so die Annahme der Stadt, wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum eher steigen: Es wird mehr alte und mehr allein lebende Menschen geben, die auf diesen Wohnraum angewiesen sind.

Dass Wuppertal nachsteuern muss, wird deutlich, wenn man sich vor Augen führt, wie der Soziale Wohnungsbau im jüngsten Jahrzehnt im Stadtgebiet eingeschlafen ist. Yvonne Hardtmann, einst Chefin im Einwohnermeldeamt, jetzt Abteilungsleiterin Bauförderung und Wohnen bei der Stadt, fasst es so zusammen: „In den vergangenen zehn Jahren hat sich fast nichts getan.“ Im Jahr 2018 gab es in Wuppertal vier Anträge auf Eigentumsförderung, 2019 waren es elf. Die Statistik der Bestandsinvestitionen zeichnet ein noch desolateres Bild. In 2017 und 2018 investierten Eigentümer keinen einzigen geförderten Cent in bestehende Sozialwohnungen. 2019 zeichnete sich eine kleine Trendwende ab: immerhin 1,6 Millionen Euro sind in Bestandswohnungen geflossen.

Info

Beispiele

WBS In einer Sozialwohnung dürfen Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein leben. Die Einkommensgrenze für einen Bewohner beträgt dabei 19 350 Euro im Jahr, bei zwei 23 310 Euro. Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die Einkommensgrenze um 5360 Euro. Es gibt zudem gesetzliche Freibeträge. Das Jahreseinkommen des vergangenen Kalenderjahres wird zugrunde gelegt, sofern sich die Einkommensverhältnisse nicht geändert haben.

Projekte Größere öffentlich geförderte Projekte gibt es derzeit mit dem BOB Campus, Krühbusch 9, in Wichlinghausen. An der Fürstenstraße 8 und 10 in Barmen entstehen Altenwohnungen und an der Max-Horkheimer-Straße in Elberfeld Studentenwohnungen mit Gemeinschaftsflächen. Weitere Projekte von privaten Bauherren sehen unter anderem den Umbau einer alten Gaststätte im Denkmal, den Umbau einer alten Fabrik zu Wohnraum und 40 neue Studentenwohnungen vor. Am Heubruch auf der Fläche des Bahnhofs entstehen 350 Wohneinheiten mit 20 Prozent Sozialem Wohnbau.

Verwaltung will sozialen Wohnungsbau zur Pflicht machen

Der Knackpunkt sind die Wohnbau-Projekte der Zukunft. Bei ihnen will die Stadt künftig einen Anteil von 20 Prozent an gefördertem Wohnbau vorschreiben. Das soll nur bei Projekten ab 20 Wohneinheiten und einer Grundstücksfläche von 2000 Quadratmetern gelten. Der Rat muss den Vorstoß noch beschließen. Oberbürgermeister Andreas Mucke (SPD) zu dem Vorhaben: „Wir wollen allen Menschen in unserer Stadt die Möglichkeit bieten, Wohnungen nach ihren jeweiligen Bedürfnissen zu finden und vor allem auch bezahlen zu können.“

Sorgen, dass so eine Regelung Investoren abschrecken könnte, hat Yvonne Hardtmann nicht. Sie sagt: „Wir kratzen mit unseren Vorgaben ja an der untersten Grenze. Andere Städte schreiben schon bis zu 40 Prozent Sozialen Wohnungsbau vor.“ Das ist etwa in Düsseldorf der Fall. Eine Anfrage der Wuppertaler nach Erfahrungswerten aus anderen NRW-Städten brachte aus der Landeshauptstadt das Signal, dass das Ringen um den Sozialen Wohnraum zäh sein kann. Die Stadt Düsseldorf teilte mit: „2018 - fünf Jahre nach Einführung der Regelung – wurde der Anteil an 40 Prozent öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungen im Mietsektor erstmals nahezu erreicht.“

Wenig optimistisch blickt Silke Kessel, Geschäftsführerin des Eigentümerverbands Haus & Grund in Wuppertal, auf die Zukunft des Sozialen Wohnungsbaus in seiner heutigen Form. Der Hauptgrund, warum Bauherren bislang vor den preisgebundenen Projekten zurückschrecken, sei der hohe Bürokratieaufwand. „Was man an Anträgen und Nachweisen zusammenstellen muss, ist enorm“, sagt Kessel. Jeder einzelne Euro müsse vor Projektstart beantragt werden. „Aber im Laufe des Baus verändern sich Kosten, die müssen dann nachgenehmigt werden. Das ist für kleine private Bauherren nicht machbar“, sagt Kessel. Sie hält es nicht für ausgeschlossen, dass die angedachte 20-Prozent-Regelung Investoren in andere Städte treibt.

Kessel sieht nur einen Weg aus dem Dilemma: „Die Bürokratie muss abgebaut werden. Und die Stadt muss im engen Kontakt mit den Investoren stehen.“ Sie habe aber von Bauherren wahrgenommen, dass Wuppertal in dieser Hinsicht noch Luft nach oben habe.

Wohnbauförderin Yvonne Hardtmann betont, dass die Stadt wohl den engen Austausch mit den Investoren suche. In Wuppertal mache manchmal die Topografie Schwierigkeiten, auch weil Sozialer Wohnungsbau barrierefrei sein soll. Doch Hardtmann sagt: „Wir schauen trotzdem, dass wir alles möglich machen.“ Die Stadt verfüge über ein Team von Architekten mit entsprechenden Ideen.

Hardtmann betont, dass Wuppertal nicht um Sozialen Wohnungsbau herum komme. Denn schon Familien mit zwei Kindern und mittlerem Einkommen gehören zur Zielgruppe: „Der Bedarf ist in der Mittelschicht angekommen.“