

Quartalsbericht I/2022

WOHNRAUMENTWICKLUNG

Gliederung

1. Anlass	3
2. Übersicht über die Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2020	4
3. Baufertigstellungen von Wohnungen 2005 – 2020	4
4. Fertiggestellte Wohnungen in den Quartalen 2015 - 2020	6
5. Übersicht über die Abgänge von Wohnungen im Jahr 2020	7
6. Entwicklung des Wohnungsleerstands	8
7. Summe der neuen und reaktivierten Wohnungen 2020	8
8. Sachstand Wohnbauentwicklungsflächen	9

1. Anlass

Mit Beschluss vom 16.11.2021 hat der Rat der Stadt Wuppertal gemäß dem Antrag „Wohnraum schaffen – Konzepten und Handlungsprogrammen müssen Taten folgen“ (VO/1473/21) die Verwaltung beauftragt, ein Monitoring der Wohnraumentwicklung zu erarbeiten.

Dieses Monitoring soll mit quantitativen und qualitativen Parametern darstellen, wie viele Wohneinheiten in Wuppertal pro Quartal geschaffen oder umgewandelt werden konnten und ist dem Ausschuss mit jedem Quartal fortschreibend vorzulegen.

Mit diesem Dokument legt die Verwaltung erstmals als Startversion einen Quartalsbericht zur Wohnraumentwicklung vor. Die Datengrundlagen zu geschaffenen Wohneinheiten stammen aus den Abteilungen 105.2 Bauordnung und 101.3 Statistik und Wahlen und werden auch in den im Internet abrufbaren „Statistischen Quartalsberichten“ veröffentlicht (https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/daten_fakten/index.php).

Der Quartalsbericht Wohnraumentwicklung enthält folgende Inhalte:

- Baufertigstellungen von Wohnungen in den Stadtbezirken
- Baufertigstellungen von Wohnungen nach Art der Gebäude (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Nicht-Wohngebäude)
- Baufertigstellungen von Wohnungen durch Errichtung neuer Gebäude, durch Nutzungsänderung oder durch Bautätigkeit an einem Gebäude
- Abgänge von Wohnungen in den Stadtbezirken
- leerstehende Wohnungen
- Sachstand der aktuell größten Wohnbauentwicklungsflächen.

Der erste Quartalsbericht konzentriert sich auf die Einordnung der Daten bis einschließlich 2020.

Die Daten zu den Baufertigstellungen von Wohnungen stehen frühestens zwei Monate nach Quartalsende zur Verfügung.

Die Daten des Jahres 2021 zu Baufertigstellungen stehen aufgrund der Bindung der Personalkapazitäten für die Bundestagswahl 2021 noch nicht zur Verfügung.

Die Leerstandzahlen stehen nicht quartalsweise, sondern nur einmal jährlich nach Auswertung der Daten jeweils vom Stichtag 30.06. zur Verfügung.

2. Übersicht über die Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2020

Anzahl fertiggestellter Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden in den Stadtbezirken **im Jahr 2020** in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

	Nichtwohngebäude			Ein- und Zweifamilienhaus			Mehrfamilienhaus			Summe
	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	
0 Elberfeld			-2	3			73	14		88
1 Elberfeld West				19	1		15	2		37
2 Uellendahl-Katernberg				4	-3	3	19	1		24
3 Vohwinkel		-1		5	1		6	4		15
4 Cronenberg				8				8		16
5 Barmen		10		7	1	2	29	4	43	96
6 Oberbarmen	1	2		2	1	1	100	3		110
7 Heckinghausen				5	1	1		3		10
8 Langerfeld-Beyenburg		1		21	2		12	2		38
9 Ronsdorf				4	1					5
Summe	1	12	-2	78	5	7	254	41	43	439

Erläuterungen: NEU = Neue Wohnungen durch Errichtung eines neuen Gebäudes

BEST = Neue Wohnungen durch Bautätigkeit an bestehendem Gebäude

ÄND = Neue Wohnungen durch Nutzungsänderung

→ Im Jahr 2020 wurden insgesamt 439 neue Wohnungen in Wuppertal fertiggestellt.

Dabei entstanden die meisten neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Oberbarmen, Barmen und Elberfeld. Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden 2020 in Elberfeld-West und in Langerfeld-Beyenburg.

3. Baufertigstellungen von Wohnungen 2005 - 2020

Zum Vergleich und zur Einordnung:

Zahl der insgesamt baufertiggestellten Wohnungen (einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und Wohnungen in bestehenden Gebäuden) **von 2005 bis 2020** in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
neue Wohnungen	393	571	632	322	292	441	337	410

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
neue Wohnungen	291	421	409	470	203	402	367	439

Der höchste Wert seit 2005 war im Jahr 2007. In den letzten 10 Jahren hat sich die Zahl neuer Wohnungen im Schnitt auf ca. 375 WE jährlich eingependelt.

Aufgeschlüsselt nach Gebäuden sowie nach Bautätigkeiten im Bestand und Nutzungsänderungen zeigen sich in den letzten 10 Jahren folgende Entwicklungen:

Baufertigstellungen in Wuppertal 2011 – 2020 nach Gebäuden, Bautätigkeit im Bestand und Nutzungsänderungen (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen):

	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	122	158	115	208	111
Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und Nicht-Wohngebäuden	188	174	153	92	233
Wohnungen durch Bautätigkeit im Bestand	11	25	2	63	30
Wohnungen durch Nutzungsänderung	16	53	21	58	35

	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	180	79	107	101	78
Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und Nicht-Wohngebäuden	222	80	194	164	255
Wohnungen durch Bautätigkeit im Bestand	28	24	55	85	58
Wohnungen durch Nutzungsänderung	40	20	46	17	48

In den letzten fünf Jahren ist die durchschnittliche Zahl jährlich fertiggestellter Ein- und Zweifamilienhäuser in Wuppertal zurückgegangen, dafür wurden durchschnittlich mehr Wohnungen durch Bautätigkeiten im Bestand geschaffen. Das heißt, die bestandsbezogene Innenentwicklung hat zugenommen.

Nach Stadtbezirken können folgende Summen an neuen Wohnungen für die letzten zehn Jahren von 2011 bis 2020 genannt werden (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen):

	Einwohner 31.12.2020	Wohnungen durch Neubau		Wohnungen durch Bautätigkeiten im Bestand und Nutzungsänderungen	Summe neuer Wohnungen
		EFH / ZFH	MFH / NWG*		
0 Elberfeld	67.710	60	322	135	517
1 Elberfeld West	28.219	53	107	59	219
2 Uellendahl-Katernb.	37.807	214	221	67	502
3 Vohwinkel	31.423	67	143	17	227
4 Cronenberg	21.135	118	128	53	299
5 Barmen	61.479	190	244	212	646
6 Oberbarmen	45.765	265	284	41	590
7 Heckinghausen	22.072	31	92	93	216
8 Langerfeld-Beyenburg	25.075	147	36	27	210
9 Ronsdorf	21.665	118	174	31	323

* Die Zahl der Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden ist sehr gering, zwischen 0 und 2 Wohnungen je Bezirk jährlich.

Die Statistik zeigt, dass in den dicht besiedelten zentralen Bezirken Elberfeld und Barmen sowohl am meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, als auch durch Bestandsentwicklung. Auffallend ist gemessen an den Einwohnerzahlen auch die große Zahl neuer Wohnungen, die in den letzten Jahren im Stadtbezirk Oberbarmen entstanden sind, sowohl im Individualwohnungsbau (EFH, ZFH und Reihenhäuser) als auch im Geschosswohnungsbau (MFH). Auch in Uellendahl-Katernberg wurden vergleichsweise viele neue Wohnungen in beiden Segmenten geschaffen.

Gemessen an den Einwohnerzahlen und der regionalplanerischen Bedeutung für die Schaffung von Wohneinheiten im Großraum Düsseldorf fällt die relativ niedrige Summe an fertiggestellten Wohnungen im Bezirk Vohwinkel auf. Nur im Bezirk Langerfeld-Beyenburg wurden im Vergleich zu den anderen Bezirken mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt, als in Mehrfamilienhäusern.

4. Fertiggestellte Wohnungen in den Quartalen 2015 - 2020

Anzahl fertiggestellter Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden pro Quartal 2015 – 2020 in Wuppertal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I. Quartal	36	22	3	6	25	80
II. Quartal	28	90	5	12	29	19
III. Quartal	38	30	25	67	66	72
IV. Quartal	307	328	170	317	247	268
Summe	409	470	203	402	367	439

Die Daten des Jahres 2021 zu Baufertigstellungen stehen aufgrund der Bindung der Personalkapazitäten für die Bundestagswahl 2021 noch nicht zur Verfügung.

5. Übersicht über die Abgänge von Wohnungen im Jahr 2020

Mit Abgängen werden die abgebrochenen Wohnungen bezeichnet, die durch Rückbau dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

Anzahl abgebrochener Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden in den Stadtbezirken **im Jahr 2020** in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

	Nicht-Wohngebäude	Ein- und Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Summe
0 Elberfeld	0	2		2
1 Elberfeld West	0		4	4
2 Uellendahl-Katernberg	0	9		9
3 Vohwinkel	0	1	3	4
4 Cronenberg	0	1		1
5 Barmen	0	4		4
6 Oberbarmen	0	3	18	21
7 Heckinghausen		1		1
8 Langerfeld-Beyenburg	2	2		4
9 Ronsdorf				0
Summe	2	23	25	50

→ Im Jahr 2020 wurden insgesamt 50 Wohnungen in Wuppertal abgebrochen.

Die Daten des Jahres 2021 zu Baufertigstellungen stehen aufgrund der Bindung der Personalkapazitäten für die Bundestagswahl 2021 noch nicht zur Verfügung.

Zum Vergleich und zur Einordnung:

Zahl der insgesamt abgebrochenen Wohnungen von 2005 bis 2020 in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
abgebrochene Wohnungen	9	14	1	12	12	6	21	115

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
abgebrochene Wohnungen	64	71	63	76	72	181	112	50

6. Entwicklung des Wohnungsleerstands

Leerstandsquote 2020/2021 Wohnungen in Wuppertal - Ablesezeitraum 30.06.2020 bis 30.06.2021
(Quelle: Stromzähler Wuppertaler Stadtwerke und Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)

	Leerstandsquote 2020/2021
0 Elberfeld	5,6
1 Elberfeld West	5,9
2 Uellendahl-Katernberg	3,3
3 Vohwinkel	4,7
4 Cronenberg	4,7
5 Barmen	5,8
6 Oberbarmen	5,6
7 Heckinghausen	4,5
8 Langerfeld-Beyenburg	5,7
9 Ronsdorf	4,0
Summe gerundet	5,2

Zum Vergleich und zur Einordnung:

Leerstandsquoten 2007 bis 2020/2021 und Änderungen der Anzahl an Wohneinheiten durch Leerstandsveränderungen

Jahr	2007	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016
Quote	4,0	6,8	6,6	6,9	6,0
Delta leerst. Wohnungen	-	-	-416	+680	-1.702

Jahr	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Quote	5,9	5,6	5,5	5,3	5,2
Delta leerst. Wohnungen	-303	-573	-89	-420	n.n.

→ Die Leerstandsquote geht seit 2014/2015 kontinuierlich zurück. Seit 2012/2013 wurden im Durchschnitt ca. 400 Wohnungen jährlich reaktiviert / wiederbewohnt.

7. Summe der neuen und reaktivierten Wohnungen 2020

Im Jahr 2020 wurden in Wuppertal insgesamt 439 neue Wohnungen fertiggestellt. Zwischen 30.06.2019 und 30.06.2020 wurden ca. 420 leerstehende Wohnungen reaktiviert.

→ Im Jahr 2020 standen dem Wuppertaler Wohnungsmarkt durch Neubau und Leerstandsaktivierung ca. 859 Wohnungen mehr zur Verfügung als im Vorjahr. Damit liegt die Entwicklung mit einer Größenordnung von ca. 200 WE unter dem von der Regionalplanung für das Jahr 2020 errechneten Neubaubedarf von 1057 WE. Die Zahl liegt aber über dem errechneten durchschnittlichen Jahresbedarf zwischen 2019 – 2040 von 720 WE.

8. Sachstand Wohnbauentwicklungsflächen

Zu den Wohnbauentwicklungsflächen zählen alle größeren Wohnbaupotenzialflächen, die nicht blockiert sind, konkrete Entwicklungschancen haben und bei denen Aktivitäten seitens der Eigentümer/innen und der Verwaltung zu verzeichnen sind. Die Tabelle zeigt eine Auswahl und wird zukünftig ständig aktualisiert und erweitert. Neben den größeren Entwicklungsflächen entsteht Wohnraum auch in vielfältiger Weise durch Innenentwicklung, Arrondierung und auf kleineren Entwicklungsflächen (siehe Anlage 2 Sachstandsbericht Wohnbauflächen zur VO/0481/21).

Wohnbauentwicklungsflächen

Bezirk	Bezeichnung	Kategorie	mögl. WE	Größe / ha	Entwicklungsstand
UK	RPD-Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße	Außenentwicklung	200-300	115.382	in Vorbereitung
BA	Bahnhof Heubrich	Innenentwicklung	300	58.418	in Entwicklung
BA	Barmer Bahnhof / Siegesstraße	Innenentwicklung	350	31.815	in Vorbereitung
BA	Christbusch / Ritterstr.	Innenentwicklung	175	5.354	in Entwicklung
LB	Spitzenstraße Nord	Innenentwicklung	140	29.833	in Vorbereitung
BA	Dietrich-Bonhoeffer-Weg	Innenentwicklung	110	24.506	in Vorbereitung
BA	Nelkenstraße	Innenentwicklung	103	6.612	in Realisierung / im Bau
RO	Schenkstraße / An den Friedhöfen	Außenentwicklung	76	27.875	in Entwicklung
VO	Ludgerweg / Filchnerweg	Außenentwicklung	75	42.382	in Entwicklung
EW	Alte Dorfstraße	Innenentwicklung	68	5.035	in Realisierung / im Bau
EW	Briller Straße / Villa Amalia	Innenentwicklung	65	4.914	in Realisierung / im Bau
CR	Oberheidter Straße / Häusgesbusch	Innenentwicklung	61	18.124	in Entwicklung
EL	Barmenia Allee / Ronsdorfer Straße	Innenentwicklung	61	7.104	in Realisierung / im Bau

Die Sachstände der einzelnen Wohnbauentwicklungsflächen werden ab dem nächsten Quartalsbericht in Form von aktualisierten Steckbriefen dargestellt. Außerdem sollen voraussichtliche jährliche Fertigstellungszahlen für Wohneinheiten dargestellt werden, die sich aus den o.g. Flächen plus weiteren Aktivitäten ableiten lassen.

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal
Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, 101.1 (Christiane Claßen)

Stand: 11.1.2022