

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

|                                                            |                                           |                                                               |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Antwort auf Anfragen</b>                                | Geschäftsbereich                          | Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität        |
|                                                            | Ressort / Stadtbetrieb                    | 101 Stadtentwicklung und Städtebau                            |
|                                                            | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>E-Mail | Nikolai Spies<br>563 6469<br>nikolai.spies@stadt.wuppertal.de |
|                                                            | Datum:                                    | 26.01.2026                                                    |
|                                                            | <b>Drucks.-Nr.:</b>                       | <b>VO/0106/26/1-A</b><br>öffentlich                           |
| Sitzung am    Gremium<br><b>04.02.2026    BV Elberfeld</b> |                                           | Beschlussqualität<br><b>Entgegennahme o. B.</b>               |
| <b>Problem- und Schrottimmobilien (BV Elberfeld)</b>       |                                           |                                                               |

**Grund der Vorlage**

Große Anfrage der Fraktion Bündnis90/Grünen: VO/0106/26

**Beschlussvorschlag**

Die BV nimmt die Vorlage ohne Beschluss entgegen.

**Unterschrift**

Ohrndorf

## Begründung

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

### **1. Wie ist der aktuelle Stand der Problem- und Schrottimmobilen im Stadtbezirk Elberfeld? Hat sich die Zahl der Objekte verkleinert oder vergrößert?**

Das Ressort 101 hat die Datenbank zu Problem- und Schrottimmobilen im Jahr 2023 im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme grundlegend aktualisiert (Begutachtung Luftbilder; vor Ort Besichtigungen). Im Rahmen der Prüfung wurden stadtweit alle bereits erfassten Problemfälle begutachtet (Sanierungen / Abrisse) und neue Verdachtsfälle überprüft (113 Verdachtsfälle). Die Zunahme der Anzahl von Problem- und Schrottimmobilen im Stadtgebiet aufgrund der Bestandsaufnahme ist als Vervollständigung des Katasters zu bewerten.

Aktuell sind 96 Problemimmobilien und 28 Schrottimmobilen im Wuppertaler Stadtgebiet erfasst (Stand: 01.10.2025). Hierbei handelt es sich um Wohnimmobilien (MFH) die Leerstand aller Wohneinheiten und zusätzlich Baumängel aufweisen.

Im Stadtbezirk Elberfeld sind aktuell 22 Problemimmobilien und 7 Schrottimmobilen zu finden (Stand: 01.10.2025). Im Rahmen der o. g. Bestandsaufnahme wurden in Elberfeld circa 35 Verdachtsfälle überprüft. Die Anzahl der Problem- und Schrottimmobilen in Elberfeld hat sich im Vergleich zur Berichterstattung in 2021 – durch die verbesserte Erfassung – erhöht (vgl. hierzu auch VO/0831/22). Zur Einordnung der Zahlen ist anzumerken, dass der Stadtbezirk Elberfeld, die höchste Zahl an Mehrfamilienhäuser im gesamten Stadtgebiet aufweist.

Bei der Betrachtung der Sanierungen ist eine positive Entwicklung zu erkennen. Aktuell sind 15 sanierte Fälle im Stadtbezirk erfasst. In 2025 konnte im Rahmen des Vorkaufsrechts eine Sanierungsvereinbarung für eine Problemimmobilie getroffen werden (Vorder- und Hinterhaus). Die Sanierung eines Denkmals wird voraussichtlich in 2026 abgeschlossen.

### **2. Welche Möglichkeiten hat die Verwaltung, die Eigentümer zu einer Sanierung zu bewegen?**

Bei der Bearbeitung der Problem- und Schrottimmobilen kann man grundsätzlich zwischen informellen Handlungsansätzen und rechtlichen Instrumenten unterscheiden.

Bei der Anwendung rechtlicher Instrumente ist zu beachten, dass das Eigentumsrecht, ein im Rechtssystem hoch geschütztes Gut ist, das Eingriffsmöglichkeiten auch im Falle leerstehender Immobilien nur in begrenztem Umfang erlaubt. Zwar gibt es ein sehr breites Spektrum von rechtlichen Instrumenten, die jedoch nur in Einzelfällen anwendbar sind und oftmals einen hohen personellen und finanziellen Auswand mit sich bringen. Das Spektrum der rechtlichen Instrumente reicht vom Bauplanungsrecht (z.B. Vorkaufsrechte, städtebauliche Gebote) über das Bauordnungsrecht (z.B. bauordnungsrechtliche Sicherungsanordnungen) bis hin zu Vollstreckungsverfahren (z.B. Einleitung von Zwangsversteigerungen).

Eine ausführliche Darstellung der möglichen rechtlichen Instrumente bietet z.B. der Leitfaden „Umgang mit Problemimmobilien“ des Landes NRW, der unter folgendem Link verfügbar ist: [https://broschuerenservice.mhkbq.nrw/files/download/pdf/leitfaden-problemimmobilien-nrw-online-pdf\\_von\\_leitfaden-umgang-mit-problemimmobilien\\_vom\\_mhkbq\\_3098.pdf](https://broschuerenservice.mhkbq.nrw/files/download/pdf/leitfaden-problemimmobilien-nrw-online-pdf_von_leitfaden-umgang-mit-problemimmobilien_vom_mhkbq_3098.pdf)

Folgende Instrumente und Formen der Ansprache zeigen Optionen, um Eigentümer zur Sanierung zu bewegen:

- **Eigentümeransprache und -beratung:**  
Diese erfolgen i.d.R. anhand eines individuellen Anschreibens mit Darstellung der Problemlage und Beratungsangeboten (z. B. die Darstellung von Fördermitteln). Nach bisherigen Erfahrungen bleiben diese Ansprache i.d.R. jedoch ohne große Resonanz.
- **Vermittlung von Kontakten zwischen Interessenten und Eigentümern:**  
Dies wurde bereits bei vielen Problemimmobilien versucht und war in Einzelfällen erfolgreich. Bei komplett fehlender Verkaufsbereitschaft und unrealistischen Preisvorstellungen blieben die Vermittlungsversuche jedoch oftmals ohne Ergebnis.
- **Einleitung von Zwangsversteigerungen:**  
Dies ist grundsätzlich möglich soweit z. B. Grundabgaben nicht bezahlt werden. Das Instrument wurde in mehreren Fällen erfolgreich angewandt. Es besteht jedoch auch die Gefahr des spekulativen Erwerbs in Zwangsversteigerungen durch nicht sanierungswillige Neueigentümer.
- **Vorkaufsrecht nach BauGB:**  
Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, bei dem Verkauf einer Problem-/Schrottimmoblie das kommunale Vorkaufsrecht zu nutzen, um spekulative Weiterverkäufe ohne Sanierungsabsicht des Käufers zu verhindern. Mehrere Vorkaufsrechtsverfahren wurden in den letzten Jahren eingeleitet. Grundlage war ein Modellvorhaben der Städtebauförderung, das die Finanzierung des Ankaufs in Sanierungsgebieten gewährleistet hat. Es kam jedoch in allen Fällen - statt zu einem tatsächlichen Ankauf durch die Stadt - zu einer Abwendungsvereinbarung nach §28 BauGB, in der sich der jeweilige Käufer zu einer Sanierung der Immobilie verpflichtet. Somit konnte in diesen Fällen das Ziel einer Sicherung der Sanierung ohne tatsächlichen Ankauf und dafür erforderlichen Einsatz öffentlicher Mittel realisiert werden. 2025 konnte eine solche Abwendungsvereinbarung für eine wichtige Problemimmobilie in der Nordstadt abgeschlossen werden. Für einen tatsächlichen Ankauf von Problem- und Schrottimmoblien stehen aktuell keine Haushaltsmittel zur Verfügung.
- **Bauordnungsrechtliche Instrumente:**  
Dazu gehören z.B. Sicherungsanordnungen, Anordnung nachträglicher Anforderungen, Abbruchanordnungen, Gebäudeabriss zur Gefahrenabwehr bei akut einsturzgefährdeten Schrottimmoblien (siehe auch §§ 58, 59, 82 BauO NRW 2018). Die Instrumente werden vielfach genutzt, sind jedoch nur anwendbar bei akuten Gefährdungen (z.B. Fassadenteile drohen herabzustürzen, einsturzgefährdetes Gebäude).
- **Denkmalrechtliche Instrumente:**  
Auch das Denkmalrecht bietet weitere Instrumente, wie die denkmalrechtliche Instandsetzungsverfügung. In Einzelfällen wurden diese Instrumente z.B. bei denkmalgeschützten Immobilien in der Nordstadt angewandt, um Instandsetzungen / Sanierungen zu initiieren.

Insgesamt ist zu betonen, dass der Einsatz dieser Instrumente nur bei bestimmten Immobilien rechtlich begründbar ist und somit individuell zu prüfen ist.

### **3. Wäre eine Leerstandsabgabe ein geeignetes Mittel? Welche Erfahrungen gibt es dazu in anderen Städten?**

Ein Instrument mit der Bezeichnung „Leerstandsabgabe“ gibt es in Deutschland nicht. Jedoch existiert mit der Zweckentfremdungssatzung (§ 12; Wohnraumstärkungsgesetz) ein

ähnlich gelagertes Instrument, dass theoretisch zur Leerstandreduktion eingesetzt werden kann.

Mit dem Wohnraumstärkungsgesetz hat das Land NRW die formellen Handlungsmöglichkeiten der Kommunen auch im Umgang mit dem kleinteiligen und weniger sichtbaren Wohnungsleerstand erweitert. Mehrere Städte haben bereits eine Zweckentfremdungssatzung erlassen.

Das Instrument wird bisher primär in Kommunen angewendet, um die Zweckentfremdung im Sinne von Ferienwohnungen zu verhindern. Die Wirkung zur Aktivierung von Wohnungsleerstand ist begrenzt und bisher nicht unter mit Wuppertal vergleichbaren Bedingungen erprobt.

Auf der einen Seite handelt es sich um ein hoch restriktives („bestrafendes“) Instrument und auf der anderen Seite ist der Einsatz des Instrumentes bei einer gesamtstädtischen Umsetzung mit einem hohen personellen Aufwand verbunden. Eine Anwendung in Wuppertal ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu empfehlen. Es wird empfohlen die Anwendung in anderen Kommunen weiter zu beobachten.

### **Klimacheck**

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung: Aus dem Bericht ergeben sich keine klimarelevanten Folgen.

### **Kosten und Finanzierung**

keine

### **Zeitplan**

keiner

### **Anlagen**

keine