



WOHNUNGSMARKTSTUDIE WUPPERTAL

Im Auftrag der WQG

TEIL 2

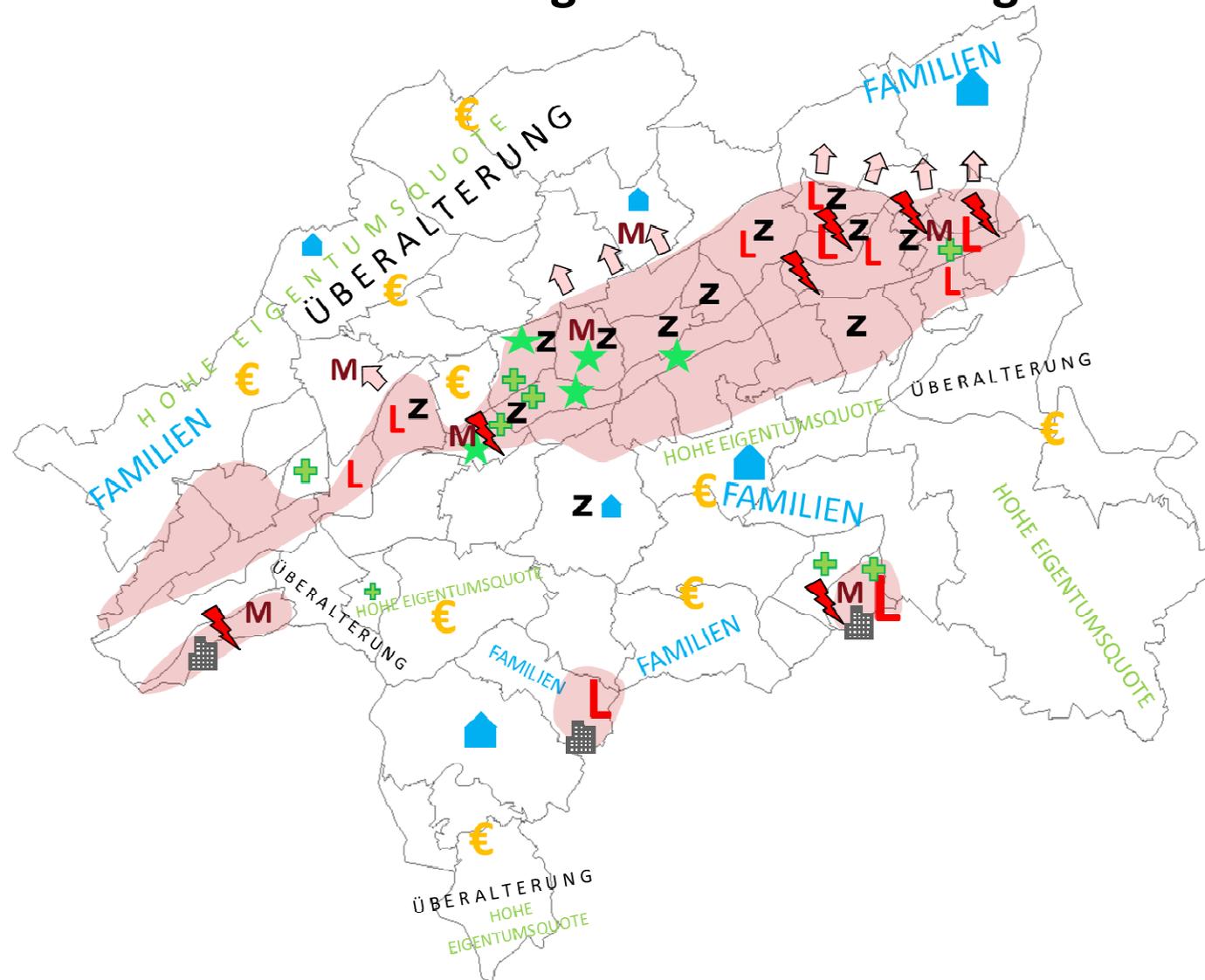
Präsentation 16.06.2015

5. Forum Wohnstandort Wuppertal



Bewertung und Empfehlungen

Wetterkarte Wohnungsmarktentwicklung



-  Starke Neubautätigkeiten
-  Hohes Miet-/ Kaufpreisniveau
-  Starke Verbesserung der Sozialindikatoren 09-12
-  Positive Impulse durch hohen Anteil Kreativer Milieus
-  Konfliktpotenzial durch hohen Anteil des Hedonistisches Milieu
-  Starker Zuzug aus dem Ausland
-  Hoher Wohnungsleerstand
-  Ballung konfliktträchtiger Migrantengruppen (Religiös verwurzelte, Entwurzelte)
-  Problematische Großwohnsiedlung
-  Problematische Soziale Lage
-  Gefahr der Verdrängung der bürgerlichen Mitte

SWOT-ANALYSE



Stärken

- Starke Entwicklung im oberen Mietpreissegment
→ Wuppertal verfügt über gute Lagen
- Starker Attraktivität für Ausländer (starker Zuzug)
- Urbanes Leitmilieu-Cluster im Bereich Elberfeld (Nordstadt, Ostersbaum, Arrenberg)
- Großer attraktiver gründerzeitlicher Altbaubestand
- Keine Verdrängungsprozesse durch zu hohe Mietbelastungsquote
- Relativ stabile Entwicklung der Neubautätigkeit
- Großes Engagement von Bürgerinitiativen, Stiftungen, etc.
- Vorhandensein von engagierten, lokal verwurzelten institutionellen Vermietern (Gemeinnützige Unternehmen, Genossenschaften)

SWOT-ANALYSE



Schwächen

- Schwierige Sozialstruktur: Hohe Arbeitslosigkeit, relativ niedriges Einkommen und Kaufkraft, hoher Anteil sozial schwacher Haushalte
- Vergleichsweise hoher Leerstand
- Stadtökonomische Entwicklung im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich
- Starke inländische Wanderungsverluste
- Überdurchschnittlicher Anteil an Prekären und Hedonisten (auch bei den Migrantenmilieus)
- Ballung der hedonistischen Milieus in einigen Großwohnanlagen (Rehsiepen; Höhe) aber auch im Bereich Oberbarmen-Langerfeld
- Höheres Preisniveau als in vielen Ruhrgebietsstädten
- Schlechtes Image als Wohnstandort

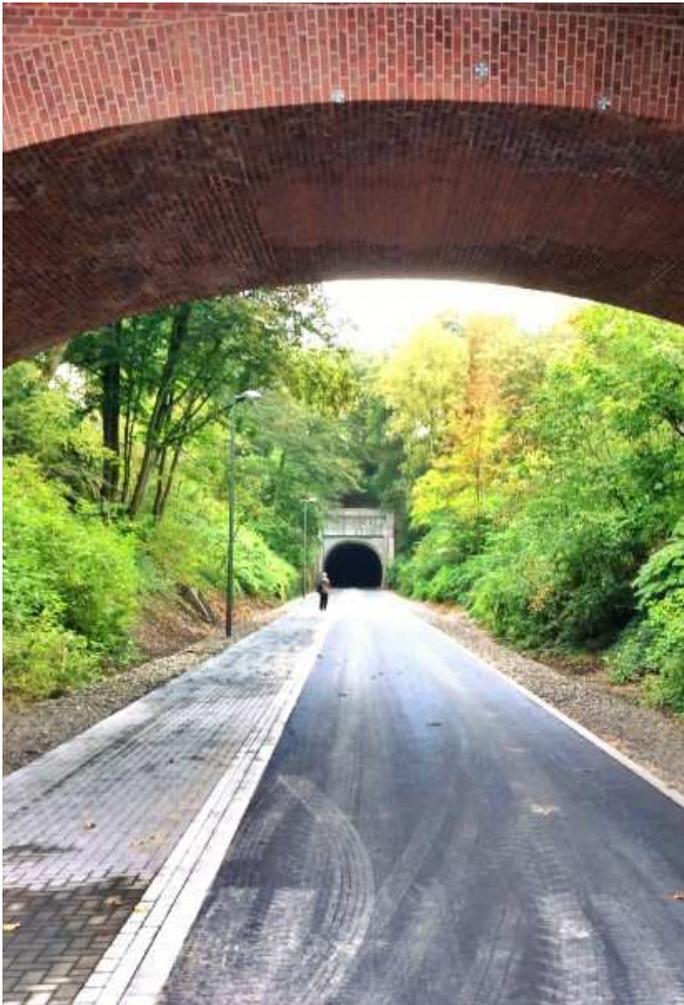
SWOT-ANALYSE



Hemmnisse/Gefahren

- Unsicherheiten durch ausgeprägten Strukturwandel
- Starke Konkurrenz der Großstädte in der Region
- Gefahr des Wegzugs der Bürgerlichen Mitte durch Zunahme von Problemen in vormals konfliktarmen Quartieren und mangelhafte Unterhaltung der städtischen Infrastruktur
- Prognostizierter Einwohnerrückgang und Rückgang der Zahl der Haushalte
- Überalterung in den Höhenlagen: Verödungsgefahr von EFH-Quartieren
- Prognostizierte Zunahme des Anteils der prekären und hedonistischen Milieus
- Problematische Gemengelagen (Gewerbe/Wohnen)

SWOT-ANALYSE



Potenziale/Chancen

- Stabilisierung der lange Zeit rückläufigen Einwohnerentwicklung
- Wandel zum Dienstleistungsstandort
- Räumliche Nähe zur boomenden Rheinschiene bei niedrigem Miet-/Kaufpreisniveau
- Urbanisierungstrend: Die urbanen innerstädtischen Quartiere können Haushalte aus den Umland anziehen
- Universität: Zuzug junger Haushalte durch Ausbau des Images einer Universitätsstadt
- Deutlicher Rückgang des negativen Wanderungssaldos mit Düsseldorf → Zeichen für Trendumkehr?
- Viele Bürgervereine sowie neue Initiativen (z.B. Neue Ufer e.V.)
- Mögl. Reaktivierung innerstädt. (Gewerbe-) Branchen
- Aufwertung der Quartiere am Nordhang durch Nordbahntrasse

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



Allgemein (1/2)

- Konzertierter Rückbau von rund 13.000 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment bis 2025.
- Rückbau von unattraktiven Wohnungsbeständen der Nachkriegszeit (Zeilenbebauung, Wohnblocks) in Problemquartieren (z.B. Rehsiepen).
- Erster Erfolg: Abriss der Siedlung Schmitteborn
- Rückbau-Monitoring: Bis 2020 Rückbau 6.500 WE und Überprüfung der weiteren Entwicklung, danach evtl. neues Feintuning.
- Reduktion der Anzahl der Wohnungen durch Zusammenlegung von Wohneinheiten (Problem: Anstieg der „zweiten Miete“).
- „Runder Tisch zur Wohnungsmarktbereinigung“ sollte ins Leben gerufen werden.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



Allgemein (2/2)

- Beratung von Einzeleigentümern (zu den Themen Bewirtschaftung, Markteinschätzung, Sanierung, Kooperation, Fördermöglichkeiten).
- Gemeinsame Handlungsansätze von Wohnungsunternehmen in Gebieten mit großen Wohnungsbeständen von WUs (z. B. zur Verbesserung der Nahversorgungssituation).
- Ausweisung von Flächen für Wohnungsneubau (ca. 350 WE/Jahr) weiterhin notwendig aufgrund von qualitativen Angebotsdefiziten in bestimmten sachlichen und räumlichen Teilmärkten.
- Neubaupotenziale auf Rückbauflächen sind zu berücksichtigen.
- Ausdifferenzierung der Angebotsstruktur: Townhouses (Bsp. Harmoniestr.), altersgerechtes Wohnen.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



Quartiersbezogen (1/2)

- Maßnahmen der Städtebauförderung insbesondere in den stark durch Auslandszuwanderung und soziale Probleme geprägten östlichen Tallagen (die eine wichtige Integrationsaufgabe in der Stadt erfüllen).
- Maßnahmen zur Erhöhung des Anteils selbstnutzender Wohnungseigentümer in den problematischen Quartieren (Klushuizen-Ansatz, innovative Modellprojekte, Ausweisung Bauflächen).
- Attraktivierung der urbanen Quartiere in den Tallagen für Studierende.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



Quartiersbezogen (2/2)

- Bewahrung der Attraktivität in den Quartieren der Bürgerlichen Mitte (gute Schulen, geringe Kriminalität, Schaffung preisgünstiger Wohnangebote, Vermeidung heterogener Wohnungsbelegungen).
- Raumunternehmer und Bewohnerinitiativen haben in einigen Quartieren (Nordstadt, Arrenberg) viel Positives bewirkt. Die Initiativen auch in anderen Quartieren fördern (z.B. über Soziale Stadt).
- Profilierung und Vermarktung der Wuppertaler TOP-Lagen, um die Performer-Milieus in den durch Engpässe geprägten Rheinschiene-Großstädten anzusprechen.
- **Detaillierte Handlungsempfehlungen pro Gebietstyp in schriftlicher Fassung (Endbericht).**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

spars@uni-wuppertal.de