



NIEDERSCHRIFT

Gremium	Seniorenrat
Sitzungsnummer	SRat/009/2024
Datum	Donnerstag, den 20.06.2024
Sitzungsbeginn	14:30 Uhr
Sitzungsende	16:30 Uhr
Sitzungsort	Plenarsaal des Neuen Rathauses (1. OG)

Tagesordnung:

- 1. Genehmigung der Tagesordnung**
- 2. Genehmigung des Protokolls der 8. Sitzung vom 14.03.2024**
- 3. Thema „Altersgerecht Wohnen“ – Informationsaustausch mit der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft WWG**
- 4. Berichte des Sozialdezernenten**
- 5. Berichte des Seniorenbeauftragten**
- 6. Verschiedenes**

TOP 1

Genehmigung der Tagesordnung

Die Vorsitzende Dorothea Marx begrüßt die Anwesenden (s. beigefügte Anwesenheitsliste).

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Version genehmigt. Der Tagesordnungspunkt 3 wird aufgrund von technischen Problemen etwas nach hinten verschoben und vor TOP 6 beraten.

TOP 2

Genehmigung des Protokolls der 8. Sitzung vom 14.03.2024

Das vorliegende Protokoll wird ohne Wortmeldungen genehmigt.

TOP 3

Thema „Altersgerecht Wohnen“ – Informationsaustausch mit der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft WWG

Herr Becker und Herr Hahn stellen den Bereich des Seniorenwohnens bei der WWG vor (**Präsentation s. Anlage 1**). Herr Hahn ist bei der WWG für den Bereich Seniorenwohnen zuständig, Herr Becker für den Bereich Mieterservice.

Die WWG besteht bereits seit über 70 Jahren und verwaltet insgesamt 3.402 Wohnungen. Den Berechnungen nach lebt jeder sechste Bürger der Stadt Wetzlar in einer Wohnung der WWG oder in einer Wohnung, die durch die WWG verwaltet wird.

In der Präsentation werden verschiedene Angebote aus dem Portfolio der WWG aufgezeigt, wie z. B. die Tagespflege in Naunheim, das Familienwohnen und das Mehrgenerationenwohnen. Auf den Bildern ist auch das Altenzentrum Wetzlar in der Pariser Gasse zu sehen, welches die WWG vor Kurzem übernommen hat.

Zur Bezahlbarkeit der Wohnungen wird berichtet, dass ca. 550 Wohnungen staatlich gefördert werden, hierbei gibt es vier unterschiedliche Fördermodelle. Zwei Drittel der Sozialwohnungen in Wetzlar werden durch die WWG abgedeckt.

Zu den letzten umgesetzten Projekten zählen unter anderem generationenübergreifende Treffpunkte und ein offizieller Mietspiegel, den die Stadt Wetzlar seit kurzem vorweisen kann.

Herr Hahn stellt den Bezug der Arbeit der WWG zu den seniorenpolitischen Leitlinien her. In den seniorenpolitischen Leitlinien werden die Ziele „Erhalt der Wohnung im Alter“ und „Verbleib im gewohnten Umfeld“ genannt. Als Maßnahmen tauchen außerdem die Förderung alternativer Wohnformen, die Koordination verschiedener Dienste, die Förderung von Quartierskonzepten und die Ausweitung des Beratungsangebotes auf. Bezüglich der Beratungsangebote hat die WWG regelmäßige Sprechstunden in

ihren Büros eingerichtet. Zusätzlich dazu gibt es Mietertreffs in den Außenbüros, z. B. in der Wohnstadt.

Im Verlauf der Präsentation werden an Senioren ausgerichtete Projekte und Angebote näher vorgestellt.

In der Formerstraße 80 bietet die WWG rollstuhlgerechte Wohneinheiten an. Bei der Vorstellung des Gebäudes in der Formerstraße 80 gibt es Nachfragen zu rollstuhlgerichtetem bzw. behindertengerechtem Wohnen. Herr Oberbürgermeister Wagner teilt hierzu mit, dass die Definition nach DIN dem Protokoll als Anlage beigelegt wird.

(s. Anlage 2).

Das Altenzentrum in der Pariser Gasse 3 bietet verschiedene Angebote wie ein Voll- und Kurzzeitpflege. Der Wohnbereich in der stationären Pflege ist auf Demenzerkrankte spezialisiert.

Ein eher neueres Projekt findet man in der Lahnstraße 3 in Wetzlar-Naunheim. Ziel ist es dort, die Angehörigen in Form einer Tagespflege zu entlasten. Die werktägliche Betreuung findet zwischen 08:00 und 17:00 Uhr statt und es besteht ein vielfältiges Angebot, wie z. B. Verpflegung, gemeinsames Singen, Basteln etc.

Die Seniorenwohnanlage in der Schulstraße 3/Hofstadtstraße 2 in Wetzlar-Hermannstein verfügt über 28 öffentlich geförderte Wohnungen für Senioren. Es gibt dort einen Gemeinschaftsraum, das Angebot des Seniorensports und einen Hausmeisterservice direkt vor Ort. Des Weiteren wird die Wohnanlage durch den Malteser Hilfsdienst betreut (Hausnotruf, Ansprechpartner für behördliche Angelegenheiten etc.), worauf Frau Marx anfügt, dass die Kooperation mit den Maltesern sehr gut gelingt.

Die Wohnanlage in der Arnsburger Gasse in Wetzlar funktioniert analog zur Wohnanlage in der Schulstraße 3/Hofstadtstraße 2 in Wetzlar-Hermannstein. Hier werden 34 Wohnungen für Senioren öffentlich gefördert und ein Vorteil ist, dass man hier die Möglichkeit hat, das Altenzentrum und dessen Angebote zu nutzen. Wöchentliche Sprechstunden werden vom Malteser Hilfsdienst angeboten. Ein positiver Punkt ist auch, dass die 3-monatige Kündigungsfrist bei einem Umzug ins Altenzentrum entfällt.

Zum seniorenrechtlichen Badumbau wird berichtet, dass in der Vergangenheit eine Firma das Bad komplett umgebaut hat, was sich aber nicht alle Mieter finanziell leisten konnten. Die Firma Segu Bad, mit der aktuell kooperiert wird, baut das Bad nur noch im Bereich der Badewanne um, sodass mit dieser neuen Lösung nur noch 500 bis 800 € von den Mietern übernommen werden müssen und es hierfür auch Möglichkeiten ähnlich einer Ratenzahlung gibt. Früher mussten die Mieter sogar in Vorleistung für die Krankenkasse treten, was jetzt entfällt, da die Firma eine Zwischenfinanzierung anbietet.

In diesem Zusammenhang fügt Frau Marx hinzu, dass früher mit dem Umbau nicht begonnen werden durfte, bevor die Krankenkasse tätig wurde. Herr Hahn erläutert, dass dies weiterhin so ist, wobei die Mieter der WWG sich an die Architekten wenden

können und so schon mit dem Umbau begonnen werden kann. Das Angebot, was seit ca. einem halben Jahr läuft, wird gut angenommen und die Mieter sind begeistert.

Frau Marx fragt, ob es für die öffentlich geförderten Wohnungen lange Wartelisten gibt, was von Herrn Hahn bejaht wird. Herr OB Wagner erläutert, dass dies kein Phänomen der WWG allein ist. Das Ziel der Bundesregierung, 400.000 neue Wohnungen zu bauen, konnte nicht eingehalten werden und mit dem Wegfall der KfW-Förderung konnten Projekte nicht fertiggestellt werden. 13,50 € pro qm sind dem Anspruch nicht gerecht und aus diesem Grund wurden die Bauprojekte erst einmal „auf Halde“ gelegt. Durch die WWG gibt es die Möglichkeit, das Bindungsrecht für Sozialwohnungen zu verlängern, aber trotzdem sinkt die Zahl der Sozialwohnungen in Wetzlar langsam. Ziel ist es, im Bereich des Bezahlbaren zu bleiben.

Auf Nachfrage von Frau Marx hinsichtlich der ungefähren Wartezeiten antwortet Herr Hahn, dass dies leider schlecht zu beantworten ist. Die Nachfrage steigt, auch für die Beratungsgespräche. Der Anteil der Bürger über 60 Jahre ist recht hoch. Viele von ihnen würden gerne in der Wohnstadt ansässig bleiben, haben jedoch keine Möglichkeit, in der Arnsburger Gasse zu wohnen, da für sie kein Wohnberechtigungsschien vorliegt. Senioren, die über der Einkommensgrenze liegen, mit Wohnraum zu versorgen, ist schwierig, so Herr Hahn. Für das Projekt Volpertshäuser Straße 42 in Wetzlar gab es die dreifache Anzahl an Bewerbern für die Wohneinheiten. Momentan ist das Projekt allerdings „auf Halde“ gelegt.

Herr Becker von der WWG fügt hinzu, dass es keine chronologische Abarbeitung der Bewerberliste gibt, da die Wünsche sehr individuell sind. Historisch niedrige Kündigungszahlen bedeuten ein geringes Angebot, das weitervermietet werden kann. Zudem gibt es momentan eine historisch hohe Anzahl an Bewerbern.

Herr Kreuzburg fragt nach, ob es ein Netzwerk zur Wohnberatung im Lahn-Dill-Kreis gibt. Es gibt die Wohnungswirtschaftliche Runde und eine Clearing-Runde, so Herr Becker und Herr Hahn. Herr OB Wagner führt aus, dass es im gesamten Lahn-Dill-Kreis alternative Wohnformen entlang der Dillschiene gibt, aber nicht in der Breite. Hier haben kommunalpolitische Entscheidungen sich stärker auf Ein- und Zweifamilienhäuser fokussiert.

Herr Becker erläutert, welche weiteren Projekte die WWG in Kooperation mit Quartiersakteuren umsetzt. Frau Tacke merkt an, dass das Gebäude, in dem Personen ohne festen Wohnsitz untergebracht sind (Projekt gemeinsam mit der Caritas), sich in einem schlechten Zustand befindet, es sehe dort verwahrlost aus. Herr Becker antwortet, dass seitens der WWG alles getan werde, dass dem nicht so ist und dies unter den Gegebenheiten auch gut gelinge.

Zur Problematik beim Thema Wohnungstausch wird berichtet, dass dabei selten ein finanzieller Vorteil für Senioren entsteht, da die Mieten in den größeren Einheiten verhältnismäßig gering sind, die Ersparnis ist deshalb nicht groß. Das Angebot an kleineren Wohnungen im Erdgeschoss ist zudem leider beschränkt.

Zum Thema Beratungsangebot wird mitgeteilt, dass dieses immer an die Bedarfe der Mieter angelehnt und ein breites Themenspektrum umfasst. Aktuell ist das Thema Kabelfernsehen sehr präsent.

Frau Marx dankt Herrn Becker und Herrn Hahn von der WWG für den informativen Vortrag und den Austausch. Sie fügt hinzu, dass das Thema Wohnen nicht nur für Senioren wichtig ist. Die Gesellschaft wird immer älter, das heißt, der Bedarf an geeignetem wird größer. Zudem sind auch die Ansprüche gestiegen (z.B. Wohnungen mit Balkon). Frau Marx erkundigt sich, ob es weitere Nachfragen gibt.

Auf Nachfrage von Herrn Dr. Ouertani erläutert Herr OB Wagner den Sachstand beim Projekt der Genossenschaft Sonnensprossen, in welchem sich Menschen zusammengefunden haben, um generationsübergreifendes Wohnen umzusetzen. Es wurden mögliche Flächen gescannt und es gab konkrete Vorschläge für Flächen seitens der Stadt, die in der Genossenschaft allerdings abgelehnt wurden. Prinzipiell besteht eine Offenheit gegenüber dem Projekt, es muss aber auch eine Bereitschaft zur gemeinsamen Einigung geben. Bei der Genossenschaft ging es um einen Neubau, beim Standort gibt es immer einen Kompromiss.

Herr Hahn führt aus, dass die WWG zwar ein Mehrgenerationenhaus hat, es aber schwierig ist, junge Leute zu motivieren, dorthin zu ziehen. Frau Urban merkt an, dass es zu dem Thema Alter und Altern keine einheitliche Definition der Lebensphasen gibt. Hier sollte eine breite Definition zugelassen werden. Ideen mitteilen, Bedürfnisse stärker wahrnehmen, sich offen zeigen, immer wieder nach Möglichkeiten suchen. Das Ziel ist, die Altersbilder zu verändern. Herr Becker teilt mit, dass die WWG immer offen ist, auf Anregungen zu reagieren. Herr Hahn fügt hinzu, dass bei den Gesprächen mit den Senioren immer nach den Bedarfen gefragt wird, um eine bestmögliche Lösung zu finden.

Frau Marx dankt noch einmal für den Austausch. Vieles lässt sich sicherlich nicht in ein paar Monaten verändern, aber der Seniorenrat bleibt mit dem Thema verbunden und achtet vor allem auf die einzelnen Personen und deren Bedürfnisse.

Anknüpfend daran betont Herr OB Wagner, dass die Menschlichkeit bei der WWG an vorderster Stelle steht. Auch im Bereich der Sozialleistungen wird mit einem menschlichen Auge geschaut, aber da gibt es natürlich Regeln, an die sich gehalten werden muss.

TOP 4

Berichte des Sozialdezernenten

Herr Oberbürgermeister Wagner berichtet über aktuelle Themen:

-Haushaltsgenehmigung: Die Aufsichtsbehörde hat die Haushaltsgenehmigung ohne besondere Auflagen erteilt.

- Wirtschaftliche Entwicklung: Herr Oberbürgermeister Wagner sieht die wirtschaftliche Entwicklung als zentral für die Stadt an, da nur durch Gewerbesteuererinnahmen

auch freiwillige Leistungen erfüllt werden können. Insgesamt gibt es positive Entwicklungen zu verzeichnen. Die Firma Zeiss wird im Dillfeld bauen (Investitionen von ca. 400 mio. €), die Firma hat einen neuen Komplex gebaut und nun bezogen. Die Firma Leica blickt auf ihr 175-jähriges Jubiläum und auch die Firma Oculus plant eine Erweiterung. Eher überraschend kam die Nachricht, dass die Firma voestalpine ihren Standort in Wetzlar aufgeben will, der Konzern bemüht sich aber um eine Nachfolge. Auch die Firma Continental Automotive hat angekündigt, Teile des Werks in Wetzlar zu schließen, man muss die Entwicklung weiter beobachten. Die Stadt ist weiterhin im Gespräch mit dem Unternehmen.

- Altstadt: Der Rahmenplan Altstadt wird aktuell weiter erarbeitet. Das Bürgerbeteiligungsverfahren hat über verschiedene Formate Einblicke in die Ansichten der Stadtgesellschaft gegeben. Die Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung werden gerade verarbeitet. Nach der Sommerpause soll ein Entwurf für die Umsetzung erster Maßnahmen in die Stadtverordnetenversammlung gegeben werden. Es soll eine zentrale Ansprechstelle für den Altstadtplan geben. Zusätzlich dazu soll ein Begleitgremium ähnlich zur sozialen Stadt (Stadtteilbeirat) eingerichtet werden. Darin sollen Menschen mit verschiedenen Perspektiven, z.B. Senioren, beteiligt werden.

- Baumaßnahme Weißadlergasse/Schwarzadlergasse: Die Baumaßnahme läuft aktuell und soll während des Gallusmarkts und während des Weihnachtsmarkts unterbrochen werden, der zweite Bauabschnitt erfolgt dann im nächsten Jahr. Die Ver- und Entsorgung war in der Vergangenheit vor allem während Starkregenereignissen schwierig. Die Baustelle wurde deshalb von den Anwohnenden als sehr relevant empfunden

- Haus der Jugend: Die Baumaßnahme ist kurz vor der Fertigstellung und nimmt auch schon von außen Züge an. Das Haus wird die Situation der Jugendlichen in der Stadt merklich verbessern. Es wird von Seiten der Jugendbildung und des Jugendamts begleitet. Die Kosten zwar höher als ursprünglich geplant, aber die Maßnahme war unumstritten. Die Finanzierung erfolgt aus dem Projekt Stadtumbau, sodass eine Förderung von rund zwei mio. € in Anspruch genommen werden konnte.

- Freibad: In der Betriebskommission wurde die Vergabe der Hauptbauarbeiten beschlossen. Der Radweg ist schon jetzt gesperrt und wird perspektivisch hinter das Bad und das Parkhaus gelegt, sodass das Bad näher an die Lahn rückt.

- Karl-Kellner-Ring: Aktuell besteht eine Verkehrseinschränkung, aufgrund der der Karl-Kellner-Ring nur in eine Richtung befahren werden kann. Die Einbahnlösung soll auch für die Zukunft angedacht werden. Eine entsprechende Vorlage wird in den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung behandelt. Das Ziel der Umgestaltung ist, die Aufenthaltsqualität zu steigern und Platz zu gewinnen, z.B. für den Radweg. In einer weiteren Stufe wird die Ausgestaltung der Einbahnlösung verbessert und z.B. mit mobilem Grün ausgestaltet. Die Maßnahme wird jetzt in Angriff genommen, da es aktuell die Möglichkeit gibt, Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

- ehemalige Lahnhöfe/Lahngärten/Kranhäuser: Der Promenadenbereich wird gestaltet und ausgebaut. Die Radwegführung wird umgestaltet, sodass eine durchgängige Radwegführung erreicht werden kann.

- Wassergebühren: Nach einigen Jahren musste die Gebührensatzung wieder angepasst werden. Die Lebensmittelkosten sind gestiegen. Mit Wirkung vom 01.08. wird

eine Erhöhung vorgenommen, ansonsten fahren wir das System der Unterdeckung, aber Gebühren sind kostendeckend zu gestalten.

- Stadtteilbüros unter dem Aspekt von Barrierefreiheit: Alle Stadtteilbüros wurden mit dem Hochbauamt und der Vorsitzenden des Inklusionsbeirats begangen. Eine Vorlage für die Stadtverordnetenversammlung, die das Investitionsvolumen aufzeigt, wurde bereits vorgelegt. Kleinere Maßnahmen sollen jetzt schon in Auftrag gegeben werden, größere Maßnahmen sollen in den kommenden Haushalten abgebildet werden. Es gab eine größere Veränderung im Stadtteilbüro in Garbenheim. Dieses war bisher in einem Wohnhaus untergebracht und ist nun in den ehemaligen Landgasthof Hederich umgezogen. Die neue Möglichkeit ist barrierefrei.

- Sport: In wenigen Tagen starten die Olympischen und anschließend daran die Paralympische Spiele. Insgesamt werden 35 Sportler aus Hessen teilnehmen, 13 davon aus der Sportstadt Wetzlar.

Dorothea Marx dankt für den ausführlichen Bericht und erkundigt sich, ob es Nachfragen aus dem Seniorenrat gibt.

Herbert Eßer fragt, wie hoch der Wasserpreis steigen wird. Herr Oberbürgermeister Wagner sichert zu, die Zahlen über das Protokoll nachzuliefern (**s. Anlage 3**).

Es werden keine weiteren Nachfragen gestellt.

TOP 5

Berichte des Seniorenbeauftragten

Herr Schott berichtet, dass das Seniorenbüro nun personell gut aufgestellt ist. Frau Green und Frau Schwarz haben ihre Tätigkeit im Juni angefangen. Frau Schwarz ist leider erkrankt und kann deshalb nicht an der Sitzung des Seniorenrats teilnehmen. Das Seniorenbüro ist Teil der Stabsstelle Vielfalt und sozialer Zusammenhalt. Dort wird ab Juli ein neuer Inklusionsbeauftragter anfangen, ebenso eine neu geschaffene Stelle für die Flüchtlingskoordination.

TOP 6

Verschiedenes

Karl-Ludwig Kreuzburg regt an, in den Themenspeicher das Thema Einsamkeit einzubringen. Es gibt ein Bundesprogramm und es gibt auch vor Ort einen Besuchsdienst vom Malteser-Hilfssdienst, vielleicht könne man da mal nachschauen.

OB Wagner erläutert, dass das Programm beim Neujahrsempfang der Malteser vorgestellt wurde. Der Besuchsdienst verläuft über verschiedene Wege. Letzten Montag wurde in öffentlicher Sitzung des Sozialausschusses der Besuchsdienst vorgestellt. Man könne gerne schauen, ob man Dinge ableiten kann, die man lokal anwenden kann.

Ursula Fischer erkundigt sich nach dem weiteren Verfahren bezüglich der seniorenpolitischen Leitlinien.

Dorothea Marx antwortet, dass der Seniorenrat sich dem Thema weiter annehmen wird.

Michael Schott hat eine Zusammenfassung der seniorenpolitischen Leitlinien an die Mitglieder des Seniorenrats geschickt. In der letzten Seniorenratssitzung wurde das Thema Wohnen als vordringlich entschieden. In der nächsten Sitzung wird das Thema vertieft und auf einer größeren Ebene mit Herrn Seipp von der WWG besprochen.

Dorothea Marx berichtet von den vergangenen Wochen im Seniorentreff. Der Seniorentreff hat sich mit Referenten über verschiedene Themen ausgetuscht. Vor zwei Tagen fand der Jahresausflug nach Soest an den Mönnesee statt. Frau Karaarslan und Frau Green waren dabei. Die Reise ist gut angekommen. Zwei Menschen vom Malteser-Hilfsdienst waren dabei. Es war ein gelungener Tag. Wer beim nächsten Mal aus dem Seniorenrat mitkommen will, könne das gerne tun.

Dorothea Marx schlägt vor, dass sich der Seniorenrat wieder am Bürger-Brunch beteiligt. Das wird aus dem Seniorenrat begrüßt. Der Bürger-Brunch wird am ersten Septemberwochenende stattfinden, der Termin wird noch weitergegeben.

Dorothea Marx schlägt ein informelles Treffen des Seniorenrats in der Gaststätte im Kirschenwäldchen vor. Die Mitglieder stimmen der Durchführung dieser Veranstaltung zum internen Austausch zu. Das Seniorenbüro wird gebeten, durch eine E-Mail-Abfrage unter den Mitgliedern die Terminabstimmung zu klären.

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt die Vorsitzende die Sitzung um 16:40 Uhr.

Für das Protokoll:

gez.

Dorothea Marx
Vorsitzende des Seniorenrates

gez.

Emely Green
Seniorenbüro

Anwesenheitsliste

Magistrat

- Oberbürgermeister Manfred Wagner
- Bärbel Keiner

Stadtverordnete

- Andrea Volk (bis 16:14)
- Krimhild Tacke
- Irene Müller-Rein
- Christa Lefèvre

Sachkundige Einwohner

- Patrick Demand
- Sieglinde Schaub
- Karl-Ludwig Kreuzburg
- Klaus Huber
- Herta Virnich
- Dorothea Marx
- Ursula Fischer
- Ines Götze
- Thomas Willführ
- Herbert Eßer
- Lydia Urban
- Dr. Moustapha Ouertani
- Herbert Funke

Seniorenbüro

- Michael Schott
- Emely Green

Entschuldigt ordentliches Mitglied

- Matthias Hundertmark
- Christopher-Ray Lenz
- Sven Ringsdorf

Entschuldigt stellvertretendes Mitglied

- Renate Pfeiffer-Scherf

Gäste

- Herr Becker
- Herr Hahn

WWG Wetzlarer
Wohnungsgesellschaft mbH



9. Sitzung des Seniorenrates der Stadt Wetzlar
Seniorenwohnen der WWG

20.06.2024
20. Juni 2024

WWG Wetzlarer
Wohnungsgesellschaft mbH

GLIEDERUNG

1. Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (WWG)
 - Zahlen und Fakten
 - Liegenschaften (Portfolio) und realisierte Wohnformen
 - Unternehmensziele
 - Letzte umgesetzte Projekte
2. Seniorenwohnen
 - Ziele und Handlungsfelder
 - Liegenschaften / Wohnformen
 - Barrierearmer Badumbau
3. Aktuelle Projekte der WWG
4. Fazit / Ausblick

2



WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH

ZAHLEN UND FAKTEN

- Über **70 Jahre** Kompetenz in allen Fragen der Wohnungswirtschaft.
- Die WWG verwaltet insgesamt **3.402 Wohnungen**. 3.052 im eigenen Bestand und 350 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
- Unter Zugrundelegung von 2,5 Personen im Durchschnitt pro Wohnungsbelegung ergibt sich, dass **ca. 8.500 Bürgerinnen und Bürger bei der Gesellschaft** wohnen. Diese Zahlen zugrunde gelegt wohnt **jeder 6te Bürger der Stadt Wetzlar** in einer Wohnung der WWG bzw. durch uns verwalteten Wohnung.



WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH

LIEGENSCHAFTEN (PORTFOLIO) UND REALISIERTE WOHNFORMEN

TagesPFLEGE



Nauheim, Lahnstr. 3

ALTENZENTRUM WETZLAR



Wetzlar, Pariser Gasse 3

SENIORENGERECHTES WOHNEN



Wetzlar, Amsturger Gasse 1

FAMILIENWOHNEN



Wetzlar, Hermannstraße 22-30,
Neubau von Familienreihenhäusern

MEHREGENERATIONENWOHNEN



Wetzlar, Taurusstraße 5-7, Projekt Weiter Raum

WOHNEN IM PASSIV- ODER NIEDRIGENERGIEHAUS



Wetzlar, Waldgirmeser Straße 22-24



WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH

LIEGENSCHAFTEN (PORTFOLIO) UND REALISIERTE WOHNFORMEN

- 542 Wohnungen (ca. **18% des Portfolios**) unterliegen der öffentlichen Förderung und deren Vergabekriterien. Diese 542 (496 WE in Wetzlar und 46 WE im LDK) Wohnungen sind alleine bei der WWG in **4 unterschiedlichen Fördermodellen** gefördert worden.
- In Wetzlar gibt es insgesamt ca. 693 „Sozialwohnungen“ (Gutachtenstichtag: 31.12.2021). **2/3 hiervon sind Wohnungen der WWG** (478 WE). Alle anderen Marktteilnehmer und der private Sektor teilen sich das verbleibende Drittel.
- Entgegen des allgemeinen Trends in der Branche und auch vor Ort, konnten wir durch gezielte Programminanspruchnahme des Bundes und des Landes den **hohen Anteil an geförderten Wohnungen beibehalten**.
- Mit einer **durchschnittlichen Miete iHv 5,74 €/qm** (2023) in unserem Bestand liegen wir bei hoher Qualität deutlich im Bereich des kostengünstigen Wohnens.

5



WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH

UNTERNEHMENSZIELE

- Bürger*innen günstigen und ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen
- sozialer Versorgungsauftrag
- modern, sozial, wettbewerbsfähig
- Qualität der Wohnungen auf einem marktfähigen Niveau zu halten
- Umweltbewusstsein/Nachhaltigkeit



20.06.2024

WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH
LETZTE UMGESETZTE PROJEKTE (2020)



- 38 öffentlich geförderte Wohnungen
- Baukosten ca. 6,6 Millionen €
- Kommunales Investitionsprogramm
(KIP-Förderung: 15 Jahre)
- **barrierearme/Rollstuhlgerechte Whg.**
- **Kaltmiete iHv. 6,80 € (20% unter**
ortsüblich im Neubau 8,50 €) pro qm

Liegenschaft: 35576 Wetzlar, Schwalbengraben 118 - 120

7

WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH
AKTUELLE PROJEKTE IN PLANUNG



In zwei Häusern mit je 14 Wohnungen (ca. 1.730 qm-Wohnfläche) können auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.000 qm ca. **500 qm** sozialer Wohnraum (**9 Wohnungen**: 3x42,5 qm, 4x60qm und 2 x 72 qm) und 19 freifinanzierte Wohnungen (ca. 1.230 qm) entstehen. Diese sind Barrierearm bzw. Rollstuhlgeeignet.

Reservierte Förderung (07.12.2021):
Förderung für mittlere Einkommen, die seit 10.12.2020 in Wetzlar möglich ist.

Liegenschaft: 35576 Wetzlar, Drei Stämme 9 + 11

8

WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH

AKTUELLE PROJEKTE IN PLANUNG

Liegenschaft: 35578 Wetzlar, Volpertshäuser Straße 42



Es sind **59 Wohnungen** mit ca. 4.200 qm-Wohnfläche geplant.
Ca. **1.060 qm** sozialer Wohnraum (**18 Wohnungen**) soll realisiert werden.

Wohnungsfächer der geförderten Wohnungen:
6x45 qm, 6x59 qm, 5x71 qm und 1x83 qm.

Alle Wohnungen sind barrierefrei bzw. 3 Wohnungen Rollstuhlgerecht nach DIN geplant.

Förderung: Evtl. mittelbare Belegung zur Berücksichtigung vorrangiger Gruppen.

9

SENIORENWOHNEN

ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

ZIELE:

- Erhalt der Wohnung im Alter
- Verbleib im gewohnten Umfeld

HANDLUNGSFELDER:

- Förderung alternativer Wohnformen
- Koordination verschiedener Dienste/Förderung von Quartierskonzepten
- Ausweitung des Beratungsangebotes
- (Sichere und situationsgerechte Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse/
Generationsübergreifende Begegnungsstätten)

10

SENIORENWOHNEN
LIEGENSCHAFTEN / WOHNFORMEN

Formerstrasse 80

- geeignet für Senioren
- 7 rollstuhlgerechte Wohneinheiten



Wetzlar, Formerstrasse 80



Wetzlar, Formerstrasse 80

11

SENIORENWOHNEN
LIEGENSCHAFTEN / WOHNFORMEN

Pariser Gasse 3 (Altenzentrum)

- Wohnbereich spezialisiert auf Demenzerkrankte (stationäre Pflege)
- Apartments mit „betreutem“ Wohnen aber ohne Pflege
- Voll- und Kurzzeitpflege (eingestreute Kurzzeitpflege < 28 Tage)



Wetzlar, Pariser Gasse 3



Wetzlar, Pariser Gasse 3

12

SENIORENWOHNEN
LIEGENSCHAFTEN / WOHNFORMEN

Lahnstraße 3 (Tagespflege)

- 12 Betreuungsplätze seit 01.05.2017
- Werktägliche Betreuung der Senioren zwischen 8.00 Uhr - 17.00 Uhr
- Verpflegung (Frühstück, Mittagessen und Kaffeetrinken)



Wetzlar-Naunheim, Lahnstraße 3



Wetzlar-Naunheim, Lahnstraße 3

13

SENIORENWOHNEN
LIEGENSCHAFTEN / WOHNFORMEN

Hermannstein (Baujahr: 1998)

- Gemeinschaftsraum
- Hausmeister(service)
- Seniorensport
- 28 Öffentlich geförderte Wohnungen für Senioren



Wetzlar-Hermannstein, Schulstraße 3/
Hofstadtstraße 2



Wetzlar-Hermannstein, Schulstraße 3/
Hofstadtstraße 2

14

SENIORENWOHNEN
LIEGENSCHAFTEN / WOHNFORMEN

Amsburger Gasse (Baujahr: 1994)

- Seniorensport
- Wöchentliche Sprechstunden (2 Stunden) durch den Malteser Hilfsdienst
- 34 Öffentlich geförderte Wohnungen für Senioren
- 2 Öffentlich geförderte Wohnungen



Wetzlar, Amsburger Gasse 1



Wetzlar, Amsburger Gasse 1

15

SENIORENWOHNEN
BARRIEREARMER BADUMBAU (Segu Bad) / UNTERSTÜTZUNGSANGEBOT

Vorher



Am Sturzkopf 13



Lottestraße 12



Phönixstraße 35a

Nachher



16

AKTUELLE PROJEKTE IN KOOPERATION MIT DRITTEN IM QUARTIER ZUSAMMENARBEIT MIT QUARTIERSAKTEUREN

PROJEKTE:

- Diakonie Wohnen (DiWo, Diakonie)
- Probewohnen (Kooperationsvertrag, Caritas)
- Projekt Frauenhaus (Bestand [Verein] und Förderprogramm)
- Wohngemeinschaften (Profile, IB)
- Unterbringung von Personen ohne festen Wohnsitz
- Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (ehem. Soziale Stadt)
- Gartenprojekte (WALI, Ackerpause)

17

AKTUELLE PROJEKTE IN KOOPERATION MIT DRITTEN IM QUARTIER Erfüllung gesellschaftlicher Aufgaben

Gesellschaftlich relevante Themen:

- Wohnungstauschprojekte z.B. Jung/Alt (Problematik)
- Mehrgenerationenwohnen (Projekt Weiter Raum)
- Besonderer Beratungsbedarf (z.B. Telekommunikation/Kabel)
- Mietertreff Uhlandstraße 1 (sozialer Beratung, Spiele- und Bastelnachmittage bis hin zum gemeinsamen Frühstück, hochwertige Sportprogramm für Körper und Geist)
- Unternehmensinterner Abwicklung von Umzügen aus dem Bestand ins Altenzentrum

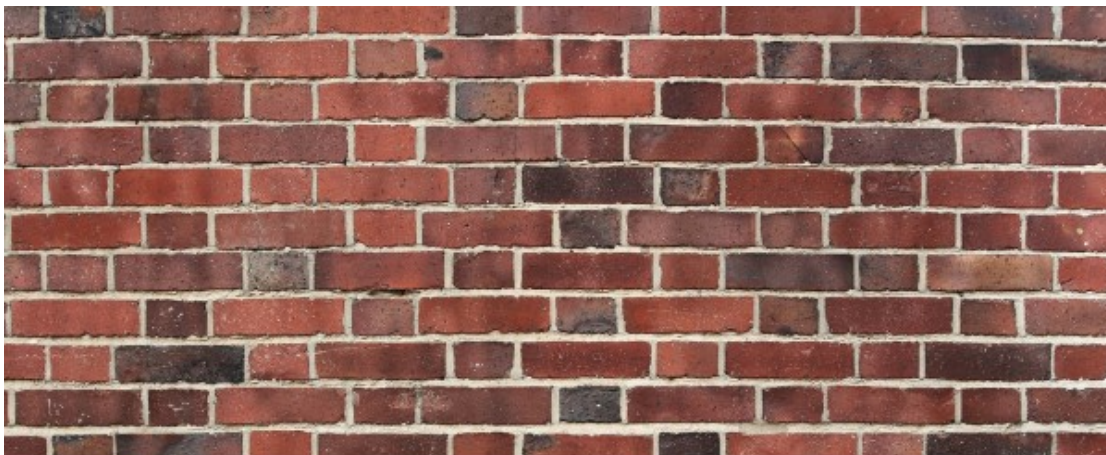
18



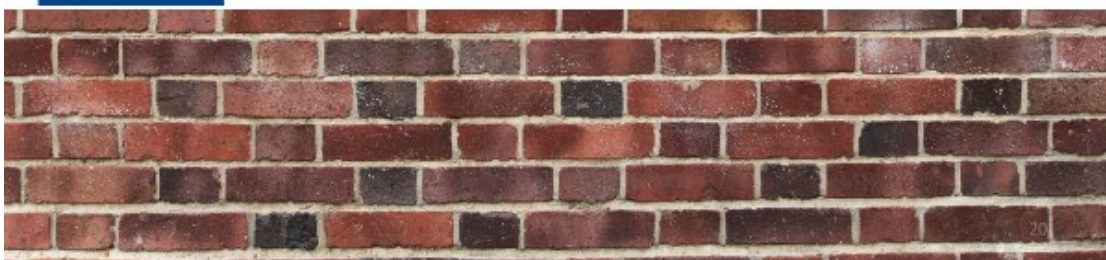
WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH
FAZIT / AUSBLICK

- Rahmenbedingungen für bezahlbaren Neubau gestaltet sich längerfristig schwierig. Das hieraus resultierende geringere Angebot steht einer größeren Nachfrage (3 Mio. mehr Menschen seit 2010) in sehr ungleichen (Stadt-Land+Leerstände) Wohnungsmärkten gegenüber.
- Die kommunale Wohnungswirtschaft die, mit einer entsprechenden Förderkulissen, ihrem Versorgungsauftrag nachkommt und auch bei sinkenden Sozialwohnungszahlen bezahlbaren bzw. kostengünstigen Wohnraum am Markt anbieten (GdW 6,09 €/qm [2021]<15% Gesamtdeutschland mit 7,17 €/qm), gibt Hoffnung.
- Energiepreise werden zu geschätzten Mehrbelastungen von bis zu 200 % führen.

19



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



20.06.2024

**Informationen des Inklusionsbeauftragten Stefan Kramer zum
Thema barrierefreies Wohnen**

Die DIN 18040 ist in Deutschland die Grundnorm für das barrierefreie Bauen und Planen.

Ziel dieser Norm ist die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (nach § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz).

Es werden z.B. die Bewegungsflächen von Türen und Anforderungen an Treppen definiert.

Die DIN 18040-2 betrifft den Wohnungsbau und stellt dar, unter welchen technischen Voraussetzungen Gebäude und bauliche Anlagen barrierefrei sind. Die Norm berücksichtigt die Bedürfnisse von Menschen mit Seh- oder Hörbehinderung oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen.

Weiterhin ist in § 54 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) barrierefreies Bauen folgendermaßen definiert:

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein, höchstens jedoch 20 Wohnungen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei zugänglich sein. Die Räume nach Satz 2 sind so herzustellen und vorzubereiten, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind.

Wetzlars Wasser ist ab August teurer

2,40 Euro und somit 40 Cent mehr pro Kubikmeter /
Linke und AfD stimmen im Parlament dagegen

WETZLAR (ohe). Ab 1. August müssen Wetzlarer Bürger für Frischwasser mehr bezahlen. Die Gebühren pro Kubikmeter steigen um 40 Cent auf dann 2,80 Euro. Das hat die Wetzlarer Stadtverordnetenversammlung mit großer Mehrheit beschlossen.

Angehoben wird auch die Grundgebühr. Diese steigt von jährlich 17,28 auf 24,73 Euro (netto) pro Kubikmeter Durchfluss (für das neuere, weitverbreitete Zählermodell Q3 = 4). Für die wenigen älteren, noch verbauten Zähler (Modell QN 2,5) liegt der Gebührensatz künftig bei 39,56 statt 27,65 Euro (netto) pro Kubikmeter Durchfluss. Übrigens: Unterm Strich steht bei beiden die gleiche Grundgebühr, die unterschiedlichen Sätze sind nur für die Berechnung notwendig.

Erhöhung auch, um Personalkosten abzufedern

Verantwortlich für die Preiserhöhung ist einerseits die allgemeine Preisentwicklung, andererseits müssen Mehrkosten für Sach- und Dienstleistungen sowie steigende Personalkosten abgedeckt werden. Auch die Kosten für die Unterhaltung des Wassernetzes schlagen zu Buche.

Vor diesem Hintergrund sah Grünen-Stadtverordnete Barbara Greis eine Erhöhung für unumgänglich. Dass die Grundge-

bühren dabei prozentual stärker ansteigen als die Verbrauchsgebühr, sei sachgerecht. Denn unabhängig vom Gesamtwasserverbrauch bleibe der Aufwand für die Unterhaltung des Wassernetzes konstant, argumentierte Greis.

Dem mochte Hermann Schaus (Linke) nicht folgen. Durch die Anhebung der Grundgebühr werden aus seiner Sicht Ein- und Zwei-Personen-Haushalte überproportional belastet. Vor allem für Rentner werde es zur zusätzlichen Belastung. Die Linke stimmte deshalb gegen die Erhöhung, ebenso wie die AfD-Fraktion. Deren Vertreter Lothar Mulch kritisierte, dass eine Preiserhöhung nach der anderen komme. Am Ende des Monats hätten einige Bürger Probleme, ihre Rechnung zu zahlen.

Das wollte CDU-Fraktionschef Michael Hundertmark nicht unkommentiert stehen lassen. Den Linken warf er vor, gegen Familien zu sein, weil diese die Haushalte mit mehreren Personen bildeten. „Sozialverträglich heißt für mich auch familienunfreundlich“, so Hundertmark. Der AfD hielt er entgegen, dass es gesetzeswidrig wäre, die Gebühren nicht zu erhöhen. Denn Gebührenhaushalte dürften nicht defizitär sein. Es bleibe nur die dritte Alternative, der rechtskonforme und familienfreundliche Weg einer moderaten Anhebung.