

# **Wohnen in Wetzlar**

**Sozialplanerische Darstellung zum Sozialen  
Wohnungsbau in Wetzlar**

**Bestand 2014 und Ausblick**

## Inhalt

Sozialer Wohnungsbau und Zielformulierung	4
Sozialstaatsangebot	4
Ist-Situation und Ausblick	5
Allgemeiner Wohnungsbestand in Wetzlar	6
Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften	7
Wohnungen mit Bindungen	7
Tendenz „Sozialer Wohnungsbau Hessen“, Soziale Wohnraumförderung (WoFG)	8
Soziale Mietwohnungen	8
Modernisierung von Mietwohnungen	9
Erwerb neuer Bindungen	9
Hessenbaudarlehen / Hessendarlehen	10
Studentisches Wohnen	10
Bevölkerungs- u. Haushaltsentwicklung, Wohnungsversorgungsquote (WVQ)	10
Aktuell wohnungspolitische Instrumente der Stadt	12
Perspektive mittels Landesförderung	13
Sozialer Wohnungsbau – Nachfrage und Angebot	13
Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind, um angemessenen Wohnraum zu finden:	14
SGB II	14
Grundsicherung	14
Wohngeldempfänger	15
Tendenz	16
Schlussfolgerung	16
Fragestellung an die Wohnungsbaugesellschaften	18
Fragestellung an die Grundsicherungsträger SGB XII	19
Fragestellung an Jobcenter	19

**Anhang**

Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr, Gebäudetyp, Zahl der Wohnungen	20
Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherr, Neubau insgesamt, Jahr 2010	21
Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherr, Neubau insgesamt, Jahr 2011	22
Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherr, Neubau insgesamt, Jahr 2012	23
Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherr, Neubau insgesamt, Jahr 2013	24
Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherr, Insgesamt, Jahr 2010	25
Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherr, Insgesamt, Jahr 2011	26
Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherr, Insgesamt, Jahr 2012	27
Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherr, Insgesamt, Jahr 2013	28
Wohnungsbestand Stadt Wetzlar 2014	29

## Sozialer Wohnungsbau und Zielformulierung

Die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus bestimmt aktuell die politische Diskussion. Getrieben von einer starken Nachfrage nach günstigem und angemessenem Wohnraum, vor allem in Ballungsräumen, dem schrittweisen Auslaufen von Sozialbindungen in Stadtquartieren und der demografischen Entwicklung, steht die sozialpolitische Frage im Raum, wie auch in Zukunft die Versorgung von breiten Schichten mit ausreichendem Wohnraum erreicht werden kann und vertiefend die Frage, wie die Haushalte, die sich nicht aus eigenen Kräften mit angemessenem Wohnraum versorgen können, unterstützt werden können. Diese Zielgruppe steht bei den weiteren Ausführungen im Fokus.

Da auf kommunaler Ebene bei dieser wohnungspolitischen Fragestellung zahlreiche Akteure mit einzubeziehen und auch verschiedene politische Ebenen und Förderoptionen zu berücksichtigen sind, sollte das **Ziel** sein, zu abgestimmten Lösungen zu kommen und gemeinsam handlungsleitende Empfehlungen für die zukünftige Gestaltung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes in Wetzlar zu erarbeiten.

Das **Vorgehen** soll prozesshaft erfolgen, der erste Schritt ist eine Zusammenstellung grundlegender Daten für Wetzlar. Anschließend sollte eine Verständigung über gemeinsame Ziele, die Fokussierung auf zentrale Handlungsfelder und Umsetzungsschritte erfolgen.

Dazu einleitend ein Blick auf die sozialstaatliche Zielsetzung und Aufgabenstellung in der vertikalen Aufgabenteilung vom Bund bis zu den Kommunen, die Darstellung der aktuellen Angebots – und Nachfragesituation in Wetzlar und die Entwicklung der letzten Jahre, mit den sich daraus ergebenden Fragestellungen.

## Sozialstaatsgebot

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf, das bringt auch das in der UN-Charta festgeschriebene Menschenrecht auf Wohnen zum Ausdruck:

*„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen gewährleistet sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände“.*

In Deutschland ist dieses Ziel mit dem Sozialstaatsprinzipien im Grundgesetz formuliert und in den Schwerpunkten „soziale Sicherheit, soziale Gerechtigkeit und sozialer Ausgleich“ konkretisiert und zum Thema Wohnen im „Wohnungsbaugesetz“, bzw. im „Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau“ ausgeführt.

Zielsetzung:

- Beseitigung von städtebaulichen Mängeln
- Schaffung von breit gestreutem Wohnungseigentum
- Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung breiter Bevölkerungsschichten
- Sicherstellung der Wohnungsversorgung für Menschen, die hierzu nicht in der Lage sind.

### **Ist-Situation und Ausblick**

Die Wohnungspolitik des sozialen Wohnungsbaus hat in den vergangenen Jahrzehnten auch in Wetzlar und im Lahn-Dill-Kreis zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt (Angebot und Nachfrage) beigetragen. Das spiegelt auch die Untersuchung des Institutes Wohnen und Umwelt (IWU) Darmstadt 2002 wider, das für Wetzlar für eine Wohnungsversorgungsquote von 98,5% ermittelt<sup>1</sup>. Für 2011 liegt infolge der demografischen Entwicklung und des veränderten Haushaltsbildungsverhalten die Quote bei 102,9% und somit leicht unter dem Zielwert von 103%.<sup>2</sup>

Die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit ausreichendem Wohnraum ist gegeben. Die Versorgung von Haushalten, die sich nicht aus eigenen Kräften mit angemessen Wohnraum versorgen können, ist gewährleistet, auch wenn es nach Berichten von Sozialen Trägern für einzelne Zielgruppen, wie z.B. einkommensschwache 1-Personen-Haushalte und Mehrpersonenfamilien an einem ausreichenden Wohnraumangebot mangelt.

Um das ausgewogene Verhältnis für die Zukunft zu erhalten, soll das Ziel sein, Maßnahmen wie sie im § 2 (1) des Hess. Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG) vom 13.12.2012 beschrieben ist, umzusetzen:

*„(1) Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind vorrangig, die Bildung von Wohneigentum zu unterstützen, Mietwohnraum für Haushalte bereitzustellen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten, barrierefreie Wohnmöglichkeiten zu schaffen und zu erhalten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken“.*

Schritte dazu sind:

- Sicherung der Belegungsbindung für angemessenen und kostengünstigen Wohnraum, insbesondere für Familien, die auf Unterstützung angewiesen sind (SGB II, SGB XII, Wohngeld etc.) durch den Erwerb von Bindungen oder Neubau von Sozialwohnungen

---

<sup>1</sup> Erläuterung weiter hinten

<sup>2</sup> Auskunft IWU Darmstadt Feb. 2015

- Bedarfsgerechter Umbau/ Ausbau im Bestand durch Schaffung von barrierearmen und barrierefreien Zugängen und Wohnungsschnitten und Ausbau der Dachgeschosse und Nachverdichtung
- Bereitstellung von Bauflächen für Schwellenhaushalte<sup>3</sup>
- Bedarfsgerechter Neubau für Zielgruppen (Mehrgenerationennachbarschaften)
- Bereitstellung von sozialer Infrastruktur in den Quartieren (z.B. dezentrale Beratung durch Wohnhilfebüro in den Nachbarschaftszentren).
- Förderung der integrierten sozialen Stadtentwicklung zur Stärkung der Quartiere

**Allgemeiner Wohnungsbestand in Wetzlar  
(Zensus 2014, Stand: Mai 2011)**

<b>Absolut</b>	In Wetzlar gibt es 12.202 Gebäude mit 25.172 Wohneinheiten, davon 11.682 Wohngebäude mit 24.113 Wohneinheiten (WE).
<b>Was</b>	9.908 Gebäude sind mit 1-2 Wohneinheiten (12.461 Wohneinheiten) und 2.294 Gebäude sind mit 3 und mehr Wohneinheiten (12.711 Wohneinheiten) ausgestattet.
<b>Wem</b>	17.912 Wohneinheiten (71,2 %) sind privat, 7.260 Wohneinheiten (28,8 %) gehören den Wohnungsbau- gesellschaften und sonst. Organisationen
<b>Wer</b>	41,5 % werden vom Eigentümer bewohnt, 54,5 % sind vermietet und 3,8 % leerstehend bzw. Ferienwohnung.
<b>Wie</b>	5.132 Wohneinheiten (20,4 %) haben eine Größe bis 60 m <sup>2</sup> , 6.333 Wohneinheiten (25,2 %) haben 60 – 80 m <sup>2</sup> , 4.635 Wohneinheiten (18,4%) haben 80- 100 m <sup>2</sup> 2.982 Wohneinheiten (11,8%) 100 – 120 m <sup>2</sup> und 6.090 Wohneinheiten (24,2%) über 120 m <sup>2</sup> .  99,13 % der Wohneinheiten sind mit Badewanne / Dusche / WC ausgestattet, 97,3 % mit zentraler Wärmeversorgung.

<sup>3</sup> Förderung von Schwellenhaushalten als spezielles Instrument der Eigentumsförderung innerhalb des Sozialen Wohnungsbaus, um die Eigentumsbildung, insbesondere junger Familien ohne oder mit wenig Eigenkapital zu ermöglichen

### Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften

WWG	2.838 WE	}	7.852 WE
Gewobau	2.564 WE		
Spar- u. Bauverein	1.325 WE		
Buderus Immobilien	624 WE		
Wohnstadt Nass. Heimstätte	191 WE		
Stadt Wetzlar	160 WE		
Sonstige	150 WE		

Diese Zahl spiegelt in etwa die Zahl des Zensus wider (siehe oben unter: wem) und stellt annähernd 1/3 des Wohnungsbestands in Wetzlar dar.

### Wohnungen mit Bindungen:

Sozialbindung für Haushalte mit entsprechendem Einkommen (Wohnberechtigungsschein), Kostenmiete und einer Regelung Wohnfläche pro Person sowie verbunden mit Belegungsvorschlägen durch die Kommune

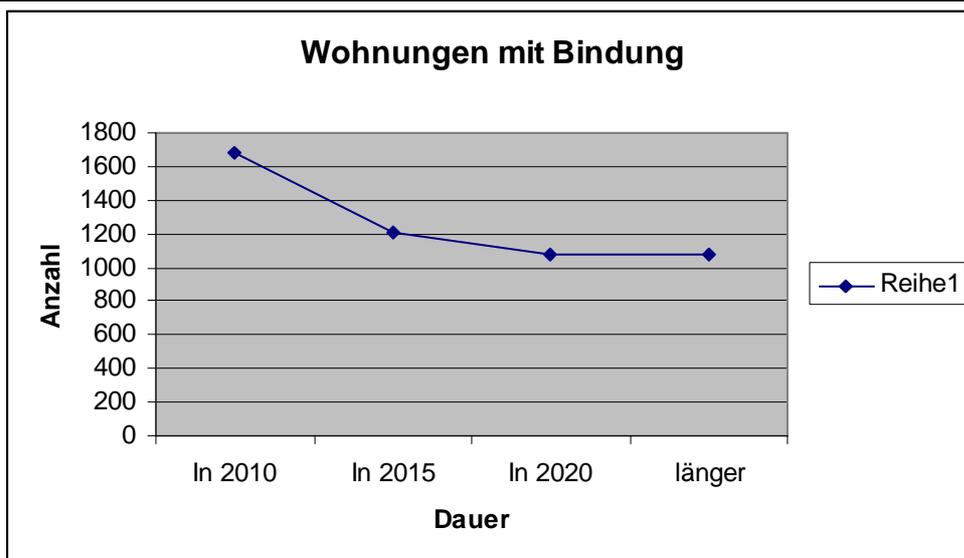
#### Gesamtbestand

In 2010:	1.628 WE			
In 2013	1.420 WE	davon noch 5 Jahre:	434 WE	31%

#### Vorzeitige Ablösung in<sup>4</sup>

2011	3
2012	50
2013	52

<sup>4</sup> Bei vorzeitiger Ablösung der Darlehn galt bis 2010 eine Nachwirkungsfrist bis zu 10 Jahren, ab 2013 beträgt sie 5 Jahre.



Das entspricht in 2013 einem Sozialwohnungsanteil von 5,74% an allen Wohnungen in Wetzlar. Unberücksichtigt dabei ist der Rückgang durch vorzeitige Rückzahlung der Darlehen und somit Verkürzung der Bindungsfrist.<sup>5</sup> Vor dem Hintergrund der Zinsentwicklung eine konsequente wirtschaftlicher Schlussfolgerung.

### **Tendenz „Sozialer Wohnungsbau“ in Wetzlar gefördert durch das Land Hessen nach der sozialen Wohnraumförderung (WoFG)**

#### **Sozialer Mietwohnungen**

Stagnation bei der Herstellung sozialer Mietwohnungen als Neubau und bei baulicher Veränderung von bestehenden Gebäuden

Für das Jahr:

2010	0
2011	19 WE (Projekt der WWG u. Partner Mehrgenerationenwohnen) mittelbare / verbundene Belegung
2012	0
2013	0

als sozialer Mietwohnungsbau förderfähig ist die Schaffung von Mietwohnungen durch

- Neubauten
- Baumaßnahmen zur Beseitigung von Schäden an Gebäuden, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden
- Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand Wohnraum geschaffen wird oder

<sup>5</sup> In 2011 betrug die Sozialwohnungsquote in Hessen 4,11% , interne Berechnung: IWU+ Wi Bank, DA,

- Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Wesentlich ist ein Bauaufwand dann, wenn mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird.
- Darlehen aus Landesprogramm und von Kommunen, einhergehend mit Belegungsbindung (Dauer 20 Jahre) und Vergabe an Mieter mit einkommens- und personengebundenem Wohnungsberechtigungsschein, sowie Mietpreisbindung (15% unter örtlicher Vergleichsmiete) auch **unmittelbare Belegung** genannt, Variante: **mittelbare/ verbundene Belegung**, hier werden Mietpreis- und Belegungsbindung nur bei einem Teil der geförderten Neubauwohnungen vorgesehen und für den anderen Teil Mietpreis –und Belegungsbindung an Ersatzwohnungen. **Benachteiligung** der Sonderstatusstädte gegenüber dem Ballungsraum in der **Landesförderung** durch Bemessung der Darlehn nach Grundstückspreisen und nicht nach Erstellungskosten.

### **Modernisierung von Mietwohnungen**

Rückläufige Tendenz bei neuen Bindungen durch Modernisierung von Mietwohnungen mit dem Landesprogramm

2009	30 WE
2010	16 WE
2011	0 WE
2012	0 WE
2013	0 WE

Modernisierung von Mietwohnungen mit dem Landesprogramm, dies umfasst Modernisierung, Umgestaltung von Außenanlagen, Beseitigung baulicher Hindernisse für behinderte Menschen und wohnungsverbessernde Instandhaltung, Landesdarlehen, 10 Jahre Bindung, Belegungsbindung / Wohnberechtigungsschein und Deckelung Mieterhöhung auf bis zu 2 € je qm und Monat für 5 Jahre.

### **Erwerb neuer Bindungen**

Zunahme der Bindungen durch Verlängerung oder Erwerb neuer Bindungen

2011	0
2012	0
2013	18

Erwerb von Belegungsrechten (§9 (1) HWOFG) in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach § 5a HWOBindG aus dem vorhandenen Bestand an Mietwohnungen, Landesförderung durch einmaligen Zuschuss (Fehlbetragsförderung nach Differenz und Dauer) zusätzliche kommunale Förderung möglich, Mietpreis und Belegungsbindung 10 Jahre mit Wohnberechtigungsschein, Miete 10% unter der örtlichen Vergleichsmiete oder abzüglich 1€/qm.

### **Hessenbaudarlehen / Hessendarlehen**

Stabil bei Hessenbaudarlehen / Hessendarlehen Bestandserwerb:

2010	10 Anträge
2011	10 Anträge
2012	5 Anträge
2013	3 Anträge

Hessenbaudarlehen als Neubau: Hessen-Baudarlehen bis zu 115.000 Euro, für Passivhäuser sogar bis zu 135.000 Euro.

Kauf einer gebrauchten Immobilie: Hessendarlehen bis zu 100.000 Euro

- Günstige Zinsen: Nur 1,80 % p.a. (Stand: Nov. 2013)
- Planungssicherheit: Zinsen 10 Jahre fest
- Niedrige Raten zu Beginn: 2 Jahre tilgungsfrei
- Antragsberechtigte Personen: speziell Familien mit niedrigerem und mittlerem Einkommen

### **Studentisches Wohnen**

Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse, die je nach Größe und Lage zwischen 13.750 Euro und 20.000 Euro je neu geschaffenem Studentenplatz betragen können. Förderungsfähig ist die tatsächliche Wohnfläche, höchstens jedoch 25 qm je Wohnplatz. Bei Baumaßnahmen an/in Bestandsgebäuden ist der Baukostenzuschuss in der Regel auf 50 % der durch die baulichen Maßnahmen verursachten Ausgaben begrenzt.

Die vom Land neu geförderten Wohnungen und Appartements müssen auf die Dauer von 20 Jahren für Studierende zur Verfügung gestellt werden, und zwar zu Mieten, die dauerhaft unterhalb der ortsüblichen Mieten für studentischen Wohnraum bleiben. Die Belegung der Wohnungen / Appartements wird durch die Studentenwerke überwacht.

### **Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentwicklung und Wohnungsverorgungsquote (WVQ)**

Das Institut Wohnen und Umwelt und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung geht in ihrer regionalen Prognose für den Lahn-Dill-Kreis davon aus, dass die

Bevölkerungszahlen kontinuierlich sinken, bzw. stagnieren und dies auch den Mittelbereich Wetzlar umfasst.<sup>6</sup>

Der negative Bevölkerungstrend setzt sich auch 2011 für Mittelhessen fort, allerdings mit verringerter Dynamik (-0,2% / Jahr). Die Entwicklung verläuft nicht einheitlich, in den Universitätsstädten kehrt sie sich ins Plus (Gießen 1,6%, Marburg 0,6%) und im ländlichen Raum verstärkt sie sich ins Minus (z.B. Vogelsbergkreis -0,8%). „In Wetzlar dagegen, das in den letzten Jahren unter den mittelhessischen Städten die schwächste Bevölkerungsentwicklung aufwies, konnte der Abwärtstrend im Jahre 2011 aufgehalten werden.“<sup>7</sup>

„Da der langfristige demografische Trend der Alterung der Bevölkerung und der Individualisierung der Lebensstile einhergeht mit einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, ist selbst in demografisch stagnierenden Regionen weiter mit einem Anwachsen der Wohnungsnachfrage zu rechnen.“<sup>8</sup>

Diese Verschiebung im Altersaufbau der Bevölkerung und das veränderte Haushaltsbildungsverhalten führen zu einer Zunahme von kleinen Haushalten mit einer oder zwei Personen und somit zu einem Ansteigen der Privathaushalte<sup>9</sup>.

„Die Alterung der Bevölkerung hat auch Auswirkung auf die Altersstruktur. Für das Wachstum der Haushaltszahlen in Mittelhessen zwischen 1987 und 2006 waren vor allem die Altersgruppen ab 35 verantwortlich. Die prognostizierte Zunahme der Zahl der Haushalte bis zum Jahre 2020 wird dagegen beinahe ausschließlich von der Altersgruppe der 55-jährigen getragen.“<sup>10</sup>

Der Anteil der über 65 Jährigen in Mittelhessen wird sich bis 2050 auf 33% erhöhen.<sup>11</sup>

3.9% der über 65-Jährigen im LDK sind im Jahr 2011 Pflegebedürftig,<sup>12</sup>

5200 Personen in Wetzlar sind aktuell 75 Jahre und älter<sup>13</sup>,

75,2% der Pflegebedürftigen werden zu Hause versorgt, davon 71 % ausschließlich durch Angehörige.<sup>14</sup>

Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) stellt die **Wohnungsbedarfsprognose** in 2 Szenarien dar und gliedert den Bedarf nach den Komponenten

- Neubau (durch steigende Haushaltszahlen),
- Nachholbedarf (durch die Verbesserung der Wohnungsversorgungsquote) und
- Ersatzbedarf,

<sup>6</sup> S. 46 f, Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Lahn-Dill-Kreis, Modellprojekt, IWU DA, Nov.2003

<sup>7</sup> Regionaler Konjunkturbericht 2013, Mittelhessischer Wohnungsmarkt VdW Südwest u. IWU Darmstadt, April 2013, S.8

<sup>8</sup> Regionaler Konjunkturbericht 2011, Mittelhessischer Wohnungsmarkt, VdW Südwest u. IWU, Darmstadt, Mai 2011, S.10

<sup>9</sup> Kommunales Wohnraumversorgungskonzept Lahn-Dill-Kreis, IWU Darmstadt, Nov. 2003, S. 48 f,

<sup>10</sup> Regionaler Konjunkturbericht 2013, ... , S. 11

<sup>11</sup> Siehe 9

<sup>12</sup> Aus: Statistik-Hessen.de, Grafik: Eckdaten Pflegestatistik 2009

<sup>13</sup> Sozialstrukturatlas Wetzlar 2013

<sup>14</sup> Siehe 9

in der nachfolgende Tabelle. Als Kriterium für die Szenarien I + II gilt die angestrebte Wohnungsversorgungsquote im Jahr 2020, die entweder bei 100,3% oder bei 101,2% liegt.

Im Mittel aus Bevölkerungsprognose und Haushaltsentwicklung in der Region liegt die Wohnungsversorgungsquote in Wetzlar bei 98,5 %.<sup>15</sup>

<b>Wohnungsbedarf in Wetzlar</b>			
		Szenario 1	Szenario 2
Modifizierter Wohnungsbestand <sup>16</sup>	31.12.2002	24.501	24.501
Sollwohnungsbestand	31.12.2020	26.170	26.415
Wohnungsversorgungsquote	31.12.2002	98,5%	98,5%
	31.12.2020	<b>100,3%</b>	<b>101,2%</b>
Bedarfskomponenten	Neubau	1200	1211
2002 -2020	Nachholbedarf	469	704
	Ersatzbedarf	573	573
	Bedarf insg.	2242	2448
(Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt)			

Der Wohnungsbestand zum 31.12.13 betrug 25.225 Wohnungen, aktuell sind somit innerhalb der 11 Jahre seit 2002 knapp 1/3 des prognostizierten Bedarfs erstellt.<sup>17</sup>

Durch eine geringere Nachfrage infolge eines veränderten Haushaltsbildungsverhaltens war bis 2011 die Wohnungsversorgungsquote ausgeglichen.

<b>Baufertigstellung<sup>18</sup></b>			<b>Bauherr</b>			<b>Neubauanträge Wohngebäude mit ...</b>		
Jahr	Gebäude	WE	Wohnungs- untern.	Sonstige Untern.	private Haushalte	1 WE	2 WE	3 u.m. WE
2010	68	69	16	0	53	26	2	25
2011	55	70	5	4	65	29	16	17
2012	43	44	7	10	27	24	10	7
2013	52	70	19	0	51	28	4	31

### **Aktuelle wohnungspolitische Instrumente der Stadt im Segment „Sozialwohnungen“**

- Kooperationsvertrag mit Wohnungswirtschaft, AG Wohnungswirtschaft
- Beratung und Hilfestellung durch Wohnhilfebüro (300 Fälle in 2012)
- Beratung zu Fördermöglichkeiten durch Fachstelle Wohnungsförderung
- Bereitstellung von Flächen zur Eigentumbildung von Schwellenhaushalten
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaft als wohnungspolitischer Akteur zur Versorgung breiter Schichten

<sup>15</sup> S. 110, Wohnraumversorgung in Soziale-Stadt-Gebieten, IWU DA, Hegiss Nr. 11, 2010)

<sup>16</sup> Der Wohnungsbestand der amtlichen Statistik wird um eine Schätzung für Wohnungen ausländischer Streitkräfte und Zweitwohnungen bereinigt und um die Wohnungen in Wohnheimen ergänzt.

<sup>17</sup> Hess. Statistisches Landesamt / Hess. Gemeindestatistik 2014, siehe im Anhang AG

Wohnungsstatistik v. 18.11.14 vom Büro des Magistrats

<sup>18</sup> Zensusfortschreibung 2014, kommunale Statistikstelle Wetzlar 2014

### **Perspektive mittels Landesförderung**

- Hessen hat Sondervermögen „Wohnungsbau und Zukunftsinvestitionen“ als revolving Fond eingerichtet, der aus zurückfließenden Darlehen gespeist wird, (Hess. Wohnraumförderungsgesetz 13.12.12)
- Fehlbelegungsabgabe wurde 2011 abgeschafft und damit Wegfall einer Möglichkeit zur Refinanzierung kommunaler Aufwendungen für den sozialen Wohnungsbau, Wiederbelebung einer zielgenauen Fehlbelegungsabgabe
- Hess. Wohnraumförderungsgesetz 2012

Der Wohnungsbericht 2011 des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung stellt fest:

- In Nord- und Mittelhessen ist der Wohnungsmarkt ausgeglichen
- Neubauförderung hier nur bei nachgewiesenem Wohnungsbedarf oder im Rahmen städtebaulicher Projekte
- Energetische und zielgruppengerechte Modernisierung des Bestands, möglichst mit Belegungssicherung
- Eigentumsbildung

### **Sozialer Wohnungsbau – Nachfrage und Angebot**

Die Zahl der Wohnungssuchenden lag nach Abgleichung der Wartelisten der Gesellschaften in 2012 bei etwa 650 Haushalten, in 2013 bei 844. Für 2014 ist nach den Berichten der Fachberatungsstellen und Kundencenter der Gesellschaften mit einer Steigerung um weiter 30 % zu rechnen.

Ausgegebene Wohnungsberechtigungsscheine in 2011 für 270 Haushalte.

Ausgegebene „ in 2012 für 318 Haushalte.

Ausgegebene „ in 2013 für 261 Haushalte.

Leerstände sind nach Berichten der Wohnungsbaugesellschaften gering und bedingt durch laufende Bauarbeiten zur Neuvermietung. Fluktuationsrate: bei realistischem Mieterwechsel von 8-10 % pro Jahr bei den Wohnungsbaugesellschaften, sind dies 550 – 700 Haushalte im Jahr, die sich als Wohnungssuchende eine neue Wohnung suchen. Aktuell berichten die Gesellschaften, dass die Zahl der Kündigungen infolge von Wohnungswechseln zurückgehen und damit längere Wartezeiten entstehen.

#### **Tendenz:**

**Das relativ ausgeglichene Verhältnis von Angebot und Nachfrage bis 2013, das sich mit den Angaben zum Wohnungsversorgungsgrad deckt, ist für 2014 nicht mehr gegeben. Angebot und Nachfrage sind gekennzeichnet durch längere Wartelisten und längere Wartezeiten bei einem sich verknappenden Angebot. Das Wohnhilfebüro und verschiedene Soziale Träger berichten, dass es massive Engpässe bei der Versorgung von 1-Personen-Haushalten gibt und vereinzelt Angebote für kinderreiche Familien fehlen. Konnten sie in 2013 noch bei Wohnungsnotfällen auf verschiedene Angebote und Anbieter zurückgreifen, bleibt in manchen akuten Fällen nur noch die vorläufige Unterbringung in Beherbergungsbetrieben.**

**Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind, um angemessenen Wohnraum zu finden:**

**SGB II** in 2013<sup>19</sup>

In Wetzlar gibt es 2827 Bedarfsgemeinschaften mit 6234 Personen, die SGB II Leistungen erhalten.<sup>20</sup>

Größe Bedarfsgemeinschaft SGB II	Anzahl	Anzahl in Personen
1 Pers	1200	1200
2 Pers	719	1438
3 Pers	400	1200
4 und mehr Pers.	508	2396
	2827	6234

Von den Bedarfsgemeinschaften sind 29,4%, in Zahlen 832 **Alleinerziehende**, die Hälfte davon mit 2 oder mehr Kindern.<sup>21</sup>

**SGB XII** in 2013<sup>22</sup>

Davon **Hilfe zum Lebensunterhalt** (HLU) wurde von 126 Haushalten mit 139 Personen bezogen.

**Grundsicherung** wurde von 863 Haushalten mit 1.053 Personen bezogen

Größe Bedarfsgemeinschaft SGB XII	Anzahl HaHa	Anzahl Personen
1 Pers.	803	803
2 Pers.	175	350
3 Pers.	8	24
4 Pers. u. mehr	3	15
Summe	989	1192

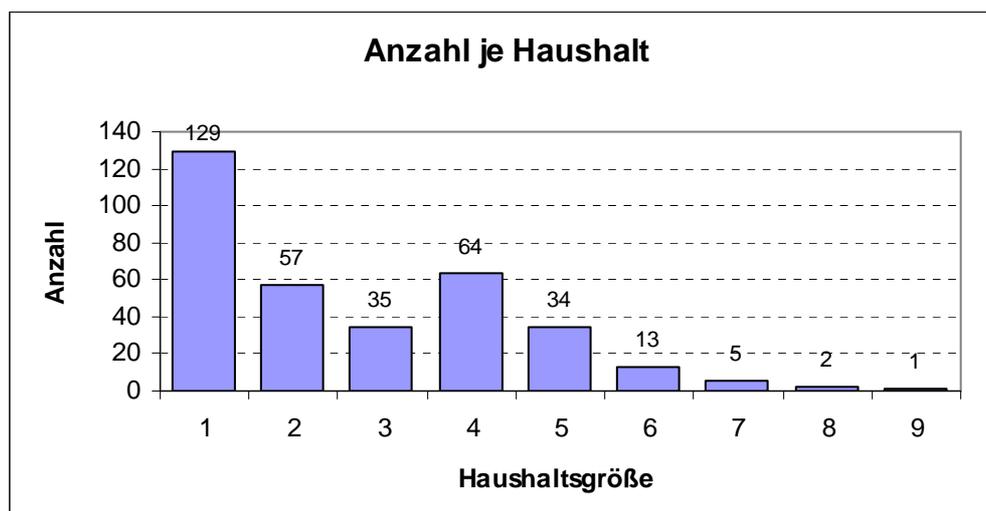
<sup>19</sup> Zahlen Jobcenter LDK, Juni 2013

<sup>20</sup> Anmerkung: davon Vermieter Wohnungsbaugesellschaften 21%, private Vermieter 25%, unbekannt 54%, Zahlen Jobcenter Lahn-Dill-Kreis, Dez. 2014

<sup>21</sup> Sozialstrukturatlas Stadt Wetzlar 2013, S.94

<sup>22</sup> Zahlen Sozialamt Stadt Wetzlar, Stand Juni 2013

**Wohngeldempfänger** in 6/2013 waren 449 Haushalte<sup>23</sup>.



Aktuelle Untersuchungen führen aus, dass Haushalte die Einkommen aus Rente usw. beziehen mit 47 % die größte Empfängergruppe im Wohngeldsystem ausmachen, 90% der Rentnerinnen und Rentner mit Wohngeldbezug leben allein, davon sind 70% Frauen. 25% der wohngeldbeziehenden Rentner leben in Alten – und Pflegeheimen.<sup>24</sup>

<b>Bedarfsgruppe Transferempfänger nach Bedarfsgem.</b>	<b>Gesamt</b>	<b>davon 1 Pers. HaHa.</b>	<b>%</b>	<b>davon 2 Pers. HaHa</b>	<b>%</b>
SGB II	2827	1200	42,5	719	25,4
SGB XII HLU	126	117	92,9	5	4
SGB XII Grundsicherung	863	686	79,5	170	19,7
Wohngeld	449	129	28,7	57	12,7
<b>Summe</b>	<b>4265</b>	<b>2132</b>	<b>50</b>	<b>951</b>	<b>22,3</b>

<sup>23</sup> Zahlen Wohngeldstelle, Sozialamt Wetzlar 2013

<sup>24</sup> Wohngeld in den Städten und Regionen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn, Mai 2013

### **Tendenz:**

**Dem Bestand an Wohnungen bei den Wohnungsbaugesellschaften von 7852 WE , von denen noch 1420 WE in der Bindung sind (18,1%), steht ein Bedarf von 4265 Haushalten gegenüber die Transferleistungen erhalten. (siehe Seite 14)**

**Bedarf an Kleinwohnungen für 1-2 Pers. bei den Transferleistungsempfängern liegt bei 72,3%, bei steigender Zahl der Grundsicherungsempfänger.**

**Das Wohnhilfebüro und verschiedene Soziale Träger berichten, dass es zunehmend Engpässe bei der Versorgung von 1-Personen-Haushalten gibt und vereinzelt große Wohnungen für kinderreiche Familien fehlen.**

### **Schlussfolgerung:**

#### **1. Verhinderung eines weiteren Absinkens der Sozialbindungen**

- Keine vorzeitige Ablösung von Bindungen, wenn ja: Verlängerung der Nachbindungsfrist.
- Erwerb von Belegungsbindung bei angemessener sozialräumlicher Verteilung und differenzierter Ausstattung (Zielgröße: 100 WE / Jahr), orientiert am Verlust von Bindungen in den nächsten 5 Jahren.

#### **2. Demografische Anpassung des Bestandes**, durch Umbau zu barrierefreien/ barrierearmen EG-Wohnungen, Nachverdichtung und Dachgeschossausbau für die steigende Zahl an 1-Personen-Haushalten und Familien mit mehreren Kindern

**Schritt 1:** Ermittlung Ist-Stand durch Erhebung des Angebotes an barrierearmen, barrierefreien Wohnungen.

**Schritt 2:** Formulierung Soll-Stand qualitativ: im Sinne von pro-aktiv, d.h. Ambulant vor stationärer Pflege und quantitativ: welcher Bedarf in Folge der demografischen Entwicklung wo zu erwarten ist (Orientierung an der Familienverbandsstatistik, Sozialstrukturatlas und der Pflegestatistik)

**Schritt 3:** Koordinierung von Angebot / Nachfrage „barrierearmes Wohnen Wetzlar“ z.B. über die AK Wohnungswirtschaft Wetzlar

**Schritt 4:** Umsetzung sozialraumbezogener und bedarfsgerechter Projekte z.B. durch Neubau und Nachverdichtung

#### **3. Bedarfs- und zielgruppengenaue Angebote umsetzen**

- Ausweisung von Bauflächen auch für Schwellenhaushalte

- Projekte im Mehrgenerationenwohnen wie z.B. in der Taunusstr.
- Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen, z.B. Studierende und Auszubildende, Alleinerziehende mit gemeinschaftlichen Sozialräumen
- Seniorenwohnangebote mit wohnbegleitenden Dienstleistungen und Beratungsangeboten ausbauen

#### **4. Stärkung der Mehrgenerationennachbarschaften**

- Stärkung ehrenamtlicher Nachbarschaftshilfe (z.B. Mehrgenerationenhaus Dalheim)
- Bedarfsgerechte soziale Infrastruktur (wie Kinder- und Familien Zentrum Niedergirmes und Nachbarschaftszentrum Westend)

#### **5. Realisierung von inklusiven Wohnprojekten**

#### **6. Monitoring zu Angebots- und Nachfragesituation**

#### **7. Aktualisierung und Fortsetzung bisheriger Steuerungsstrukturen zur Sicherung der Wohnungsversorgung**

durch AK Wohnungswirtschaft Wetzlar und Kooperationsvertrag mit den verschiedenen Akteuren und die operative Arbeit des Wohnhilfebüros und der Clearingrunde

## Weitere Fragestellung zur Vervollständigung der Beschreibung des Ist-Wohnungsbestandes

### Fokus: Gestaltung eines zukunftsfähigen Bestands und Erhalt stabiler Nachbarschaften

#### Fragestellung an die Wohnungsbaugesellschaften

1. Wie viele Mietwohnungen werden von ihrer Gesellschaft aktuell (31.12.2014) in Wetzlar angeboten? Wie viele haben davon eine Sozialbindung? Wie viele sind belegt/dauerhafter Leerstände/ in Sanierung?
2. Größe und Anzahl der Räume je WE von 50-55qm, von 60-66qm, von 75-82qm, von 87qm-95qm und größer ?<sup>25</sup>
3. davon mit Barriere armen Zugang (z.B. Haus, Wohnung, Dusche, Türen, usw)?<sup>26</sup>
4. durchschnittlicher Mietpreis/qm (brutto-kalt) und untere Grenze und obere Grenze: unter 3€/qm, 3-4€/qm, 4-5€/qm, 5-6€/qm, 6-7€/qm, 7-8€/qm, mehr? Durchschnittliche Heizkosten saniert/unsaniert je qm für Gesamtbestand? Kommentar: je nach Bau Alter und Modernisierungsstand sind für welches Preissegment in den nächsten 5 Jahren Mietanpassungen zurechnen?<sup>27</sup>
5. Mittelfristige Ziele: Wohnungsbestand erhalten, energetische Modernisierung, demografischer Umbau im Bestand: Abbau von Barrieren, Dachgeschosswohnung für Singlehaushalte, Neubau für welche Zielgruppe, Sonstiges?
6. Warteliste (eigene Kunden/ fremde Kunden, Stichtag 31.12.14) und Kündigungsrate 2014, Tendenz der letzten 3 Jahre steigend/ fallend, Gründe für Kündigung (häufigsten Nennungen nach Liste)?
7. Angebot wohnungsnaher Dienste? Existiert: was, durch wen, wo; geplant: was, durch wen, wo?
8. Erfolgen Informationen/ Beratungen über haushaltsnahe Dienste, Sozialleistungen wie z.B. Wohngeld o.ä. in ihrer Geschäftsstelle oder dezentral? Wofür werden zukünftig weitere Hilfen notwendig?
9. Sind zukünftig vorzeitige Auflösungen der Sozialbindungen durch Ablösen von Darlehn in Wetzlar geplant? Wenn ja wann, wie viele?
10. Ist der Erwerb von Belegungsbindungen geplant? Wenn ja, wie viele?

<sup>25</sup> Analog Soziale Wohnraumförderung, Hess. Ministerium für UKLV, Staatsanzeiger 17.09.2014

<sup>26</sup> Barrierefreier Umbau nach Din 1804 im aktuellen Bestand nicht realisierbar

<sup>27</sup> Statistische Angaben nach Baujahr und Modernisierung für Gesamtbestand analog KDU bei Wohnungsbaugesellschaften nicht erfasst

## **Fragestellung an die Pflegekassen, Infozentrale und den Grundsicherungsträger SGB XII**

### **Fokus: Verhinderungen von Brennpunkten, Hilfe zur selbstständigen Lebensführung, ambulant vor stationär.**

1. Wie viele Personen in Wetzlar sind aktuell (zum 31.12.14) pflegebedürftig (Pflegestufe, Alter) und haben einen eigenen Haushalt (Gegliedert nach Stadtbezirk, Frauen/Männer und Nationalität, Tendenz der letzten 3 Jahre, Fortschreibung in die Zukunft)?
2. in wie vielen Fällen erfolgten Auszüge aus eigener Wohnung in einen Pflegeeinrichtung, weil keine barrierefreie Wohnung verfügbarer, aber selbstständiger Haushaltsführung (auch mit Einschränkung) gegeben wäre? Gegliedert nach Stadtbezirk, Frauen/Männer und Nationalität, Tendenz der letzten 3 Jahre, Fortschreibung in die Zukunft)?
3. Wie viele Personen erhalten aktuell Grundsicherung im Alter (Alter, Geschlecht, Haushaltsgröße, Nationalität, Stadtbezirk, Tendenz der letzten 3 Jahre, Fortschreibung in die Zukunft)?
4. Gibt es nach ihrer Kenntnis eine zentrale Steuerung für Wohnungssuchende mit Behinderung – freie Wohnung für Behinderte?

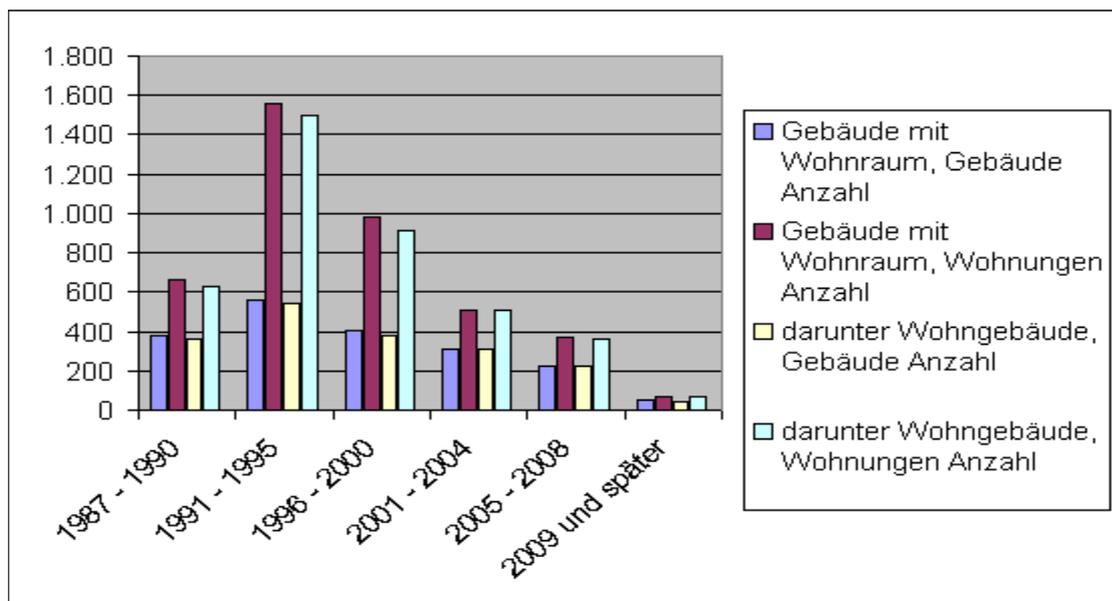
### **Fragestellung an das Jobcenter**

1. Wie viele Bedarfsgemeinschaften leben zur Miete / haben Eigentum?
2. Wie viele Bedarfsgemeinschaften sind aktuell Mieter von Privatpersonen / Wohnungsbaugesellschaften?
3. Wie viele Fälle von unangemessenem Wohnraum liegen vor bei Erstbezug SGB II wegen: Überschreitung qm/Pers., Mietpreis, Mieterhöhung allgemein, Mieterhöhung aufgrund von Modernisierung, Auszug von Personen aus gem. Haushalt, Sonstiges im letzten Jahr?
4. Dauer des Vollzugs des Wohnungswechsels (1/4 Jahr / 1/2 Jahr / länger)?
5. Wohnungsengpässe (Zielgruppe, Haushaltsgröße)?

## Anhang

### **Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr, Gebäudetyp, Zahl der Wohnungen<sup>28</sup>**

	Gebäude mit Wohnraum		darunter Wohngebäude	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Insgesamt</b>				
Insgesamt	12.202	25.172	11.682	24.133
<b>Baujahr</b>				
Vor 1919	1.513	2.562	1.355	2.254
1919 - 1948	1.817	3.103	1.755	2.984
1949 - 1978	6.151	13.821	5.972	13.447
1979 - 1986	792	1.732	740	1.604
1987 - 1990	374	651	361	618
1991 - 1995	579	1.512	556	1.457
1996 - 2000	400	876	379	846
2001 - 2004	305	479	302	476
2005 - 2008	227	358	224	355
2009 und später	44	78	38	72



<sup>28</sup> Statistik\_Hessen, Zensus 2011, Gemeinde Wetzlar, S.6 ff, Mai 2013

Jahr 2010		F 00 IAB 03 Baufertigstellungen (Genehmigungsfreistellung: alle) im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherren									
		Neubau insgesamt (Neubauanträge gleich Teilmenge der Fertigstellung insgesamt)									
Lfd Nr	Gebäudeart — Bauherr	Ge- bäude Baumaß- nahme	Rauminhalt in neuen Gebäuden	Nutz- fläche	Wohnungen		Sonst.Wohneinh.		Wohnräume	Veran- schlagte Kosten der Bauwerke	
					Insgesamt	darin Wohn- fläche	Insgesamt	darin Wohn- fläche			
		Anzahl	1000 m <sup>3</sup>	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	1.000 EUR	
1		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		<b>45</b>	145	203,0	54	67,5	-	-	354	21 892	
2		31	39	31,9	53	66,1	-	-	346	9 985	
	davon:										
3	Wohngebäude mit 1 Wohnung	26	25	19,2	26	43,4	-	-	223	6 195	
4	Wohngebäude mit 2 Wohnungen	1	1	0,5	2	1,6	-	-	10	230	
5	Wohngebäude mit 3 o.m. Wohn.	4	13	12,1	25	21,1	-	-	113	3 560	
6	Wohnheime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	darunter:										
7	Wohngeb. mit Eigentumswohn.	4	13	12,1	25	21,1	-	-	113	3 560	
	Von den Bauherren waren:										
8	öffentliche Bauherren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9	Unternehmen	2	10	10,5	16	13,9	-	-	71	2 500	
	davon:										
10	Wohnungsunternehmen	2	10	10,5	16	13,9	-	-	71	2 500	
11	Immobilienfonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	Sonstige Unternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13	Private Haushalte	29	29	21,4	37	52,3	-	-	275	7 485	
14	Organisationen o. Erwerbszweck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(Quelle: Zensusfortschreibung 2014, Fachstelle „Kommunale Statistik“ Stadt Wetzlar)

F 00 IAB 03 Baufertigstellungen (Genehmigungsfreistellung: alle)  
im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherren

Jahr 2011

Hessen, Wetzlar, Stadt

Neubau insgesamt

Lfd Nr	Gebäudeart — Bauherr	Ge- bäude Baumaß- nahme	Rauminhalt in neuen Gebäuden		Nutz- fläche	Wohnungen		Sonst. Wohneinh.		Wohnräume	Veran- schlagte Kosten der Bauwerke
			1000 m³	100 m²		Insgesamt	100 m²	Ins- gesamt	100 m²		
		Anzahl	1000 m³	100 m²	Anzahl	100 m²	Anzahl	100 m²	Anzahl	Anzahl	1.000 EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	<b>Wohn- und Nichtwohngebäude</b>	57	137	238,7	62	84,8	-	-	436	30 070	
2	Wohngebäude zusammen	40	45	29,0	62	84,8	-	-	436	11 636	
	davon:										
3	Wohngebäude mit 1 Wohnung	29	28	18,5	29	50,6	-	-	251	7 027	
4	Wohngebäude mit 2 Wohnungen	8	10	7,1	16	18,8	-	-	97	2 636	
5	Wohngebäude mit 3 o.m. Wohn.	3	7	3,4	17	15,4	-	-	88	1 973	
6	Wohnheime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	darunter:										
7	Wohnggeb. mit Eigentumswohn.	2	6	3,1	14	13,2	-	-	72	1 740	
	Von den Bauherren waren:										
8	öffentliche Bauherren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9	Unternehmen	3	2	0,1	3	4,3	-	-	20	468	
	davon:										
10	Wohnungsunternehmen	1	1	0,1	1	1,7	-	-	8	200	
11	Immobilienfonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	Sonstige Unternehmen	2	1	-	2	2,6	-	-	12	268	
13	Private Haushalte	37	43	28,9	59	80,5	-	-	416	11 168	
14	Organisationen o. Erwerbszweck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(Quelle: Zensusfortschreibung 2014, Fachstelle „Kommunale Statistik“ Stadt Wetzlar)

F 00 IAB 03 Baufertigstellungen (Genehmigungsfreistellung: alle)  
im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherren

Jahr 2012

Hessen, Wetzlar, Stadt

Neubau insgesamt

Lfd Nr	Gebäudeart — Bauherr	Ge- bäude Baumaß- nahme	Rauminhalt in neuen Gebäuden	Nutz- fläche	Wohnungen		Sonst. Wohneinh.		Wohnräume	Veran- schlagte Kosten der Bauwerke
					Insgesamt	darin Wohn- fläche	Ins- gesamt	darin Wohn- fläche		
		Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	1.000 EUR
1		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Wohn- und Nichtwohngebäude	41	55	65,5	41	51,0	-	-	252	11 416
2	Wohngebäude zusammen	30	25	13,0	41	51,0	-	-	252	6 628
	davon:									
3	Wohngebäude mit 1 Wohnung	24	16	7,5	24	34,1	-	-	167	4 293
4	Wohngebäude mit 2 Wohnungen	5	6	4,3	10	10,1	-	-	47	1 535
5	Wohngebäude mit 3 o.m. Wohn.	1	3	1,2	7	6,8	-	-	38	800
6	Wohnheime	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	darunter:									
7	Wohngeb. mit Eigentumswohn.	1	3	1,2	7	6,8	-	-	38	800
	Von den Bauherren waren:									
8	öffentliche Bauherren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Unternehmen	11	9	1,7	17	20,0	-	-	100	2 228
	davon:									
10	Wohnungsunternehmen	1	3	1,2	7	6,8	-	-	38	800
11	Immobilienfonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Sonstige Unternehmen	10	6	0,6	10	13,3	-	-	62	1 428
13	Private Haushalte	19	17	11,3	24	31,0	-	-	152	4 400
14	Organisationen o. Erwerbszweck	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(Quelle: Zensusfortschreibung 2014, Fachstelle „Kommunale Statistik“ Stadt Wetzlar)

		F 00 IAB 03 Baufertigstellungen (Genehmigungsfreistellung: alle)									
Jahr 2013		im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherren									
Hessen, Wetzlar, Stadt		Neubau insgesamt									
Lfd Nr	Gebäudeart — Bauherr	Ge- bäude Baumaß- nahme	Rauminhalt in neuen Gebäuden	Nutz- fläche	Wohnungen		Sonst. Wohneinh.		Wohnräume	Veran- schlagte Kosten der Bauwerke	
					Insgesamt	darin Wohn- fläche	Ins- gesamt	darin Wohn- fläche			
		Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	1.000 EUR	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	<b>Wohn- und Nichtwohngebäude</b>	49	190	361,2	63	65,0	-	-	341	38 087	
2	<b>Wohngebäude zusammen</b>	33	38	28,0	63	65,0	-	-	341	10 316	
	davon:										
3	Wohngebäude mit 1 Wohnung	28	24	15,8	28	43,1	-	-	205	6 397	
4	Wohngebäude mit 2 Wohnungen	2	2	1,7	4	3,8	-	-	13	619	
5	Wohngebäude mit 3 o.m. Wohn.	3	11	10,5	31	18,2	-	-	123	3 300	
6	Wohnheime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	darunter:										
7	Wohngeb. mit Eigentumswohn.	1	2	1,0	4	2,5	-	-	13	500	
	Von den Bauherren waren:										
8	öffentliche Bauherren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9	Unternehmen	1	7	8,4	19	9,6	-	-	79	2 000	
	davon:										
10	Wohnungsunternehmen	1	7	8,4	19	9,6	-	-	79	2 000	
11	Immobilienfonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	Sonstige Unternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13	Private Haushalte	32	31	19,6	44	55,4	-	-	262	8 316	
14	Organisationen o. Erwerbszweck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(Quelle: Zensusfortschreibung 2014, Fachstelle „Kommunale Statistik“ Stadt Wetzlar)

F 00 IAB 01 Baufertigstellungen (Genehmigungsfreistellung: alle)  
im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherren

Jahr 2010

Hessen, Wetzlar, Stadt

Insgesamt

Lfd Nr	Gebäudeart — Bauherr	Gebäude Baumaß- nahme		Rauminhalt in neuen Gebäuden	Nutz- fläche	Wohnungen		Sonst. Wohneinh.		Wohnräume	Veran- schlagte Kosten der Bauwerke
		Anzahl	1000 m <sup>2</sup>			Insgesamt	darin Wohn- fläche	Anzahl	100 m <sup>2</sup>		
1		1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Wohn- und Nichtwohngebäude	101	145	244,9	70	92,6	-	-	-	473	45 354
2	Wohngebäude zusammen	68	39	34,3	69	92,9	-	-	-	473	13 822
	davon:										
3	Wohngebäude mit 1 Wohnung										
4	Wohngebäude mit 2 Wohnungen										
5	Wohngebäude mit 3 o.m. Wohn.										
6	Wohnheime										
	darunter:										
7	Wohngeb. mit Eigentumswohn.	7	13	12,1	28	25,1	-	-	-	122	3 970
	Von den Bauherren waren:										
8	öffentliche Bauherren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Unternehmen	3	10	10,3	16	14,0	-	-	-	64	2 815
	davon:										
10	Wohnungsunternehmen	3	10	10,3	16	14,0	-	-	-	64	2 815
11	Immobilienfonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Sonstige Unternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Private Haushalte	65	29	24,0	53	78,9	-	-	-	409	11 007
14	Organisationen o. Erwerbszweck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(Quelle: Zensusfortschreibung 2014, Fachstelle „Kommunale Statistik“ Stadt Wetzlar)

F 00 IAB 01 Baufertigstellungen (Genehmigungsfreistellung: alle)  
 im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherren

Jahr 2011

Hessen, Wetzlar, Stadt

Insgesamt

Lfd Nr	Gebäudeart — Bauherr	Gebäude Baumaß- nahme		Rauminhalt in neuen Gebäuden		Nutz- fläche	Wohnungen		Sonst. Wohninh.		Wohnräume	Verän- schlagte Kosten der Bauwerke
		Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>		Insgesamt	100 m <sup>2</sup>	darin Wohn- fläche	Ins- gesamt		
1		1	2			3	4	5	6	7	8	9
1	Wohn- und Nichtwohngebäude	94	137	245,9	68	98,5	-	-	-	-	507	46 375
2	Wohngebäude zusammen	55	45	19,8	70	100,5	-	-	-	-	515	13 120
	davon:											
3	Wohngebäude mit 1 Wohnung											
4	Wohngebäude mit 2 Wohnungen											
5	Wohngebäude mit 3 o. m. Wohn.											
6	Wohnheime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	darunter:											
7	Wohngeb. mit Eigentumswohn.	2	6	3,1	14	13,2	-	-	-	-	72	1 740
	Von den Bauherren waren:											
8	öffentliche Bauherren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Unternehmen	4	2	- 0,6	5	4,6	-	-	-	-	26	518
	davon:											
10	Wohnungsunternehmen	1	1	0,1	1	1,7	-	-	-	-	8	200
11	Immobilienfonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Sonstige Unternehmen	3	1	- 0,7	4	2,9	-	-	-	-	18	318
13	Private Haushalte	51	43	20,3	65	95,9	-	-	-	-	489	12 602
14	Organisationen o. Erwerbszweck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(Quelle: Zensusfortschreibung 2014, Fachstelle „Kommunale Statistik“ Stadt Wetzlar)

Jahr 2012		F 00 IAB 01 Baufertigstellungen (Genehmigungsfreistellung: alle) im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherren										
Hessen, Wetzlar, Stadt		Insgesamt										
Lfd Nr	Gebäudeart — Bauherr	Gebäude Baumaß- nahme		Rauminhalt in neuen Gebäuden		Nutz- fläche	Wohnungen		Sonst. Wohnneinh.		Wohnräume	Veran- schlagte Kosten der Bauwerke
		Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>		Insgesamt	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	100 m <sup>2</sup>		
1	Wohn- und Nichtwohngebäude	64	55	74,2	37	52,9	264	18 165	8	9	264	18 165
2	<b>Wohngebäude zusammen</b>	43	25	11,0	44	57,5	289	7 703	-	-	289	7 703
	davon:											
3	Wohngebäude mit 1 Wohnung											
4	Wohngebäude mit 2 Wohnungen											
5	Wohngebäude mit 3 o.m. Wohn.											
6	Wohnheime											
	darunter:											
7	Wohngeb. mit Eigentumswohn.	1	3	1,2	7	6,8	38	800	-	-	38	800
	Von den Bauherren waren:											
8	öffentliche Bauherren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Unternehmen	11	9	1,7	17	20,0	100	2 228	-	-	100	2 228
	davon:											
10	Wohnungsunternehmen	1	3	1,2	7	6,8	38	800	-	-	38	800
11	Immobilienfonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Sonstige Unternehmen	10	6	0,6	10	13,3	62	1 428	-	-	62	1 428
13	Private Haushalte	32	17	9,3	27	37,5	189	5 475	-	-	189	5 475
14	Organisationen o. Erwerbszweck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(Quelle: Zensusfortschreibung 2014, Fachstelle „Kommunale Statistik“ Stadt Wetzlar)

F 00 IAB 01 Baufertigstellungen (Genehmigungsfreistellung: alle)  
im Wohn- und Nichtwohnbau nach Gebäudeart und Bauherren

Jahr 2013

Hessen, Wetzlar, Stadt

Insgesamt

Lfd Nr	Gebäudeart — Bauherr	Gebäude		Rauminhalt in neuen Gebäuden	Nutz- fläche	Wohnungen		Sonst. Wohneinh.		Wohnräume	Veran- schlagte Kosten der Bauwerke
		Anzahl	1000 m <sup>2</sup>			Insgesamt	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	Ins- gesamt		
1		1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Wohn- und Nichtwohngebäude	89	190	446,8		72	72,9	-	-	376	52 882
2	<b>Wohngebäude zusammen</b>	52	38	27,3		70	70,6	-	-	368	11 458
	davon:										
3	Wohngebäude mit 1 Wohnung										
4	Wohngebäude mit 2 Wohnungen										
5	Wohngebäude mit 3 o. m. Wohn.										
6	Wohnheime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	darunter:										
7	Wohnggeb. mit Eigentumswohn.	1	2	1,0		4	2,5	-	-	13	500
	Von den Bauherren waren:										
8	öffentliche Bauherren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Unternehmen	2	7	8,7		19	9,5	-	-	79	2 030
	davon:										
10	Wohnungsunternehmen	1	7	8,4		19	9,6	-	-	79	2 000
11	Immobilienfonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Sonstige Unternehmen	1	-	0,2		-	- 0,1	-	-	-	30
13	Private Haushalte	50	31	18,6		51	61,1	-	-	289	9 428
14	Organisationen o. Erwerbszweck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(Quelle: Zensusfortschreibung 2014, Fachstelle „Kommunale Statistik“ Stadt Wetzlar)



## WOHNUNGSBESTAND STADT WETZLAR 2014

		Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>1</sup>										darunter in		
		davon mit ..... Räumen						7 oder mehr		Räume gesamt	Wohn- fläche gesamt	Nichtwohngebäuden		
		1	2	3	4	5	6	Woh- nungen	Räume			Wohn- flächen	Wohn- flächen	
		Anzahl									100 m <sup>2</sup>	Anzahl	100 m <sup>2</sup>	
0532023	<b>Wetzlar, Stadt</b>	341	1 656	5 321	6 766	4 473	2 875	3 756	30 554	116 849	23 314	1 050	906	
	<b>insgesamt</b>	341	1 657	5 325	6 765	4 481	2 888	3 773	30 706	117 129	23 369	1 049	905	
	<b>Bestand am</b>													
	<b>31.12.11</b>	25 188	341	1 656	5 321	6 766	4 473	2 875	3 756	30 554	116 849	23 314	1 050	906
	<b>31.12.12</b>	25 230	341	1 657	5 325	6 765	4 481	2 888	3 773	30 706	117 129	23 369	1 049	905
	<b>31.12.13</b>	25 225	341	1 662	5 327	6 720	4 484	2 905	3 786	30 823	117 199	23 390	1 051	908
	<b>Angabe in %</b>	100	1,4	6,6	21,1	26,6	17,8	11,5	15,0				4,2	

Quelle: Hess. Statistisches Landesamt/Hess. Gemeindestatistik 2014

<sup>1</sup> Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes auf Basis der Endergebnisse GWZ der Erhebungsstelle Wetzlar (mit Wohnheimen und Sammelunterkünften)