

WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN

Tätigkeitsbericht 2010



IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Frankfurt am Main
- Der Magistrat –
Amt für Wohnungswesen
Adickesallee 67/69
60322 Frankfurt am Main

© Vervielfältigungen und Veröffentlichungen
mit Quellenangaben gestattet.

Koordination und redaktionelle Bearbeitung:

Erika Dietz-Berk
Stabsstelle Markt- und Mietpreisentwicklung
Telefon: (069) 212 - 35395
Telefax: (069) 212 - 46891
E-Mail: erika.dietz-berk@stadt-frankfurt.de

Bildnachweis

© Amt für Wohnungswesen

Stand: Juli 2011

INHALT

5	GRUSSWORT
6	VORWORT
7	ZAHLEN UND ERGEBNISSE
8	DAS AMT FÜR WOHNUNGSWESEN IM ÜBERBLICK
10	WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
12	MIETSPIEGEL
13	MIETRECHTLICHE BERATUNG
13	AUFGABEN
13	BERATUNG UND BERATUNGSSCHWERPUNKTE
16	ERSPARNISSE
16	VORTRAGSREIHE / SONSTIGE AKTIVITÄTEN
18	WOHNUNGSAUFSICHT
18	INSTRUMENT ZUR ERHALTUNG UND PFLEGE VON WOHNRAUM
18	WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSSTÄNDE
	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
19	HINWEISE UND EINVERNEHMLICHE EINIGUNG
20	FÖRMLICHES ANORDNUNGSVERFAHREN
22	VERFAHRENSBILANZ
22	ÜBERBELEGUNG
	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
23	HINWEISE UND VERFAHREN
25	VERFAHRENSBILANZ
25	INTERKOMMUNALER ERFAHRUNGSAUSTAUSCH
26	PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDS – AUCH ÜBER DAS HWOAUFG HINAUS
	ZWANGSVERWALTUNGEN
28	FÖRDERUNG KLEINERER BAULICHER MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER WOHNKLIMATISCHEN BEDINGUNGEN
29	MIETPREISÜBERHÖHUNG
29	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
30	ANZEIGEN UND ERMITTLUNGEN
31	EINVERNEHMLICHE LÖSUNG
31	SONDERFALL: VERMIETUNG VON ZUM WOHNEN NICHT ZULÄSSIGEN RÄUMEN
32	BUSSGELDVERFAHREN
33	VERFAHRENSBILANZ
33	INTERKOMMUNALER ERFAHRUNGSAUSTAUSCH
34	MAKLERVERSTÖßE NACH § 8 DES GESETZES ZUR REGELUNG DER WOHNUNGS- VERMITTLUNG – WOVERMRG –
34	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
35	BISHERIGE ERFAHRUNGEN / KÜNFTIGE PERSPEKTIVEN





INHALT

36	WOHNRAUMVERSORGUNG
36	REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN
37	VERMITTLUNG
38	FACHSTELLE SOZIALE WOHNRAUMHILFE
40	SENIORINNEN UND SENIOREN
41	BEHINDERTE
42	FREIMACHER / UMZUGSPRÄMIE
43	BELEGUNGSSICHERUNG UND BESTANDSKONTROLLE
44	I. BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN IN 2010
45	II. BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN IM JAHRE 2011
47	MITTELBARE BELEGUNG
49	ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN
51	KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN FRANKFURT AM MAIN
52	FRANKFURTER INFORMATIONSBÖRSE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES UND GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN
54	BAU VON PASSIVHÄUSERN UND KLIMASCHUTZ – BEITRAG DER ABG FRANKFURT HOLDING
55	WOHNGELD
55	HOHER BEARBEITUNGSAUFWAND
56	AUCH 2010 HOHER BERATUNGSAUFWAND
56	BUSSGELD- UND STRAFVERFAHREN
57	PERSPEKTIVE UND STELLENWERT
58	FEHLSUBVENTIONIERUNGSABGABE
58	AUSGLEICHABGABE IM SOZIALEM WOHNUNGSBAU
58	EINNAHMEN UND ENTWICKLUNG
60	TABELLEN UND GRAFIKEN – KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

GRUSSWORT

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Thema „Wohnen in Frankfurt“ beschäftigt viele Bürgerinnen und Bürger. Frankfurt ist ein attraktiver Standort mit einer hohen Arbeitsplatzdichte und ständig zunehmender Einwohnerzahl. So steht die Stadt vor der Herausforderung, den Bürgerinnen und Bürgern Frankfurts und allen Zuziehenden ausreichenden und angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierbei leistet das Amt für Wohnungswesen seinen - nicht zu unterschätzenden - Beitrag.

Mit dem vorliegenden Tätigkeitsbericht 2010 können sich alle Interessierten über Inhalte und Ergebnisse aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen des Amtes für Wohnungswesen informieren.

Das Amt deckt ein breites Spektrum an Aufgaben rund um das Thema Wohnen ab: Herausgabe des Frankfurter Mietspiegels, Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnungsaufsicht, die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung, die Wohnungsversorgung im Segment öffentlich geförderter Wohnungen, Wohngeld, Fehlsubventionierungsabgabe, mietrechtliche Beratung und Beratung von Wohnprojekten.

Mit freundlichen Grüßen



Edwin Schwarz

Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz





VORWORT

Das Amt für Wohnungswesen hat bislang einen Tätigkeitsbericht, der alle Aufgabenbereiche des Amtes umfasst, und zusätzlich einen Jahresbericht über die Kommunale Wohnraumversorgung vorgelegt. Der neue Tätigkeitsbericht integriert erstmals diesen Bericht über die Kommunale Wohnraumversorgung mit seinen ausführlichen Analysen und dem Zahlenwerk zur Lage auf dem geförderten Wohnungsmarkt. Damit wird eine „doppelte“ Berichterstattung vermieden.

In das Berichtsjahr 2010 fällt die Arbeit an der Erstellung des Mietspiegels 2010, der inzwischen veröffentlicht wurde. Der neue Mietspiegel enthält erstmals auch „energetische“ Merkmale.

Im vorliegenden Tätigkeitsbericht stellt das Amt seine Aufgaben in den verschiedenen Abteilungen dar und präsentiert die Leistungsdaten aus dem Berichtsjahr 2010. Es legt damit Rechenschaft über seine Arbeit ab und möchte dem Informationsbedürfnis der interessierten Leserinnen und Leser zum Thema „Wohnen“ gerecht werden.

Auf eine zukünftige Entwicklung, die Sorgen bereitet, möchten wir schon jetzt hinweisen: Zu Beginn des Jahres 2015 entfallen durch planmäßige Tilgung allein im Bereich der Nordweststadt rund 1.000 Belegungs- und Mietpreisbindungen. Zu etwa 70 % betrifft dies familiengerechte Wohnungen. Bis Ende 2016 laufen die Bindungen von weiteren 900 – ebenfalls überwiegend familiengerechten - ehemaligen US-Wohnungen aus. Soll sich die Versorgungslage nicht deutlich verschlechtern, müssen bereits jetzt die Weichen für den Ausgleich dieser Verluste gestellt werden.

Waltraud Meier-Sienel

Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main

ZAHLEN UND ERGEBNISSE

	2010	2009	2008
WOHNUNGEN – öffentlich gefördert und durch das AfW vermittelbar ¹⁾	30.271	30.484	31.766
ANTEIL am Gesamtwohnungsbestand	8,46%	8,50%	8,88%

REGISTRIERTE WOHNUNGSSUCHEDE (Haushalte)	7.219	6.552	7.159
Hiervon MINDERVERDIENER (20 % unter der Einkommensgrenze)	6.419	2)	5.773
WOHNUNGSVERMITTLUNGEN (Haushalte)	2.672	2.559	2.421

AUSGLEICHSABGABE (zahlungspflichtige Haushalte)	4.763	5.234	5.468
Anteil an veranlagten Wohnungen	15%	16%	17%
EINNAHMEN	4,6 Mio	6,6 Mio	6,4 Mio

WOHNGELD (Anträge)	11.302	14.804	8.536
(gezahltes) WOHNGELD	9,2 Mio	9,0 Mio	6,9 Mio €

BERATUNGEN in der MIETRECHTSBERATUNG	5.322	4.046	3.839
Hiervon			
- Mietpreisfragen	2.024	1.672	1.664
- Kündigung / Kündigungsfristen	419	293	490
- Wohnungsmängel / Mietminderung	583	579	568

WOHNUNGSAUFSICHT (Hinweise)	450	714	612
Mängelbeseitigung wurde erreicht	510	430	439
Hiervon: durch förmliche Anordnungen	16	9	21

MIETPREISÜBERHÖHUNG (Anzeigen)	308	227	248
Erledigte Verfahren	290	195	317
Rückerstattung über insgesamt	76.146 €	34.393 €	63.430 €
Festgesetzte Geldbußen	481.900 €	173.250 €	144.600 €
Betroffene Vermieter	45	16	20

¹⁾ 1. Förderweg

²⁾ Zahl liegt nicht vor



DAS AMT FÜR WOHNUNGSWESEN IM ÜBERBLICK

Das Amt für Wohnungswesen ist zentrale Anlaufstelle für Frankfurter Bürgerinnen und Bürger, die Unterstützung zum Thema „Wohnen“ suchen. Schwerpunkt der Arbeit sind Hilfestellungen für Mieterhaushalte. Einige Dienstleistungen, wie der Mietspiegel, sind für alle TeilnehmerInnen am Wohnungsmarkt von Bedeutung.

DIE AUFGABEN UND DIENSTLEISTUNGEN DES AMTES SIND:

- Mietspiegel / Wohnungsmarktbeobachtung
- Mietrechtliche Beratung
- Wohnungsaufsicht (Wohnungs- und Gebäudemängel)
- Mietpreisüberhöhung
- Vermittlung von Sozialwohnungen, Seniorenwohnungen sowie Wohnungen nach besonderen Förderprogrammen
- Wohnungstausch (unterbelegte Sozialwohnungen, Prämienprogramm)
- Erwerb von Belegungsrechten
- Wohngeld
- Erhebung der Ausgleichsabgabe (Fehlbelegungsabgabe)
- Förderung des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens

Das Organigramm auf der nächsten Seite stellt die Struktur des Amtes mit seinen Abteilungen und Aufgaben dar.

Der **Internetauftritt** des Amtes – www.wohnungsamt.frankfurt.de – bietet Hilfestellungen rund um das Thema „Wohnen“.

Bereits seit dem Jahr 2000 bündelt das **SERVICECENTER** im Amt für Wohnungswesen fachübergreifend

- Informationen und Beratung über alle angebotenen Leistungen
- Antragservice (Annahme, Ausfüllhilfe etc.) sowie
- Terminvermittlung zu den Fachbereichen.

Im Jahr 2010 haben 36.053 Besucherinnen und Besucher dieses Angebot in Anspruch genommen.

ORGANISATION DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN



ENTWICKLUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird ausführlich in jährlich erscheinenden Wohnungsmarktberichten dargestellt. Der jeweils aktuelle Bericht kann im Internet eingesehen oder beim Amt für Wohnungswesen angefordert werden.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ist in Frankfurt im Berichtszeitraum – wie auch in den Vorjahren - angestiegen. Der Wohnungsbedarf hat sich damit erhöht.

Dem Anstieg der Bevölkerung und auch der Haushalte steht ein deutlicher Reinzugang an Wohnungen – Neubau sowie An- und Umbau – gegenüber. Die Wohnungsversorgungsquote hat sich dennoch leicht verschlechtert. Auf Basis einer aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung wurde eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Danach müssen in den nächsten 10 Jahren jährlich ca. zusätzlich 2.400 Wohnungen auf den Wohnungsmarkt kommen, um den Bedarf zu decken.

Die Mieten in Frankfurt sind gestiegen. Nach der Untersuchung für den Mietspiegel 2010 (Stichmonat Dezember 2009) sind sie seit Dezember 2007 um 4,4 % angestiegen, die durchschnittliche Nettomiete lag bei 7,78 €/m². Damit lag der Mietanstieg deutlich über dem Anstieg der Verbraucherpreise mit 1,6 %.

Die Tabelle auf der nächsten Seite enthält wohnungsmarktrelevante Daten (da viele Daten aus 2010 noch nicht vorliegen, beschränkt sich die Darstellung auf die Entwicklung von 2007 bis 2009).

WOHNUNGSMARKTRELEVANTE DATEN

	2009	2008	2007
EINWOHNER	679.571	672.667	667.494
Personen über 60 Jahre	147.833	147.527	146.731
HAUSHALTE	366.478	362.234	357.548
Anteil 1-Personenhaushalte	53,2%	53,0 %	52,7 %
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,82	1,82	1,82
WOHNUNGSBESTAND	360.234	357.699	355.638
WOHNUNGSDEFIZIT (rechnerischer Fehlbestand ¹)	6.244	4.535	1.910
VERSORGUNGSGRAD	98,3%	98,7 %	99,5 %
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE	489.767	487.634	473.139
Einpendler	324.097	323.550	313.646
in Frankfurt wohnhaft	231.921	229.690	222.239
Auspendler	66.251	65.606	62.746
VERFÜGBARES EINKOMMEN je Einwohner	18.678	18.269	18.051
ARBEITSLOSE	28.492	28.061	31.482
Arbeitslosenquote	8,4%	8,3 %	9,4 %
EMPFÄNGER/INNEN von SOZIALLEISTUNGEN ²	85.610	82.574	85.335
BAUFERTIGSTELLUNGEN (Wohnungen)	2.712	2.224	2.248
Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)	2.535	2.061	2.174
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENHEIMEN (Anzahl)	133	108	134
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN (Anzahl)	472	386	382
Kaufpreise je qm	2.980	3.080	2.890
VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN (insgesamt)	2.988	2.586	2.859
BEWILLIGUNG VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN	159	45	98

¹ Wohnungsbestand – Haushalte; nicht enthalten in dieser Zahl ist die sog. Leerstandsreserve (3% des Wohnungsbestandes).

² ALG II, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung, Asylbewerberleistungen



MIETSPIEGEL

In Frankfurt gibt es seit 1965 Mietspiegel. Seit 1990 werden sie im Auftrag der Stadt von einem wissenschaftlichen Institut erstellt und erfüllen regelmäßig die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Frankfurter Mietspiegel ermöglicht die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen. Er stellt Markttransparenz für Mieter und Vermieter her und dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit geforderter und gezahlter Mieten.

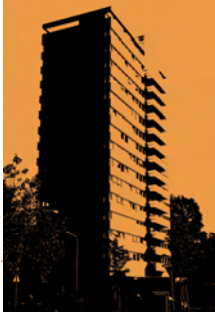


Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Frankfurt. Er ist ein wichtiges Instrument zur Herstellung von Rechtssicherheit im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Seine Bedeutung ergibt sich nicht zuletzt auch daraus, dass in Frankfurt weit mehr als 80 % der Haushalte zur Miete wohnen.

Die Erstellung des Mietspiegels wird regelmäßig von der Mietspiegelkommission begleitet, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Vermieter- und Mieterverbände zusammensetzt.

Zu Beginn des Berichtsjahres wurden die Arbeiten zur Datenerhebung für den Mietspiegel 2010 begonnen. Befragt wurden Mieter und Eigentümer. Im März 2011 wurde der neue Mietspiegel in der Mietspiegelkommission mit einer knappen Mehrheit angenommen. Änderungen haben sich insbesondere in folgenden Punkten ergeben:

- Der neue Mietspiegel differenziert stärker nach Baualterklassen. Statt bisher nach vier unterscheidet der neue Mietspiegel nach sechs Baualterklassen.
- Zu den bisherigen Wohnlagen kommen zwei unterschiedliche neue Innenstadtlagen hinzu. Die ausgewerteten Daten haben gezeigt, dass die Mieten in bestimmten innerstädtischen Bereichen ein deutlich höheres Niveau als in den Randlagen aufweisen.
- Auch im System der Zu- und Abschläge haben sich Änderungen ergeben.
- Der neue Mietspiegel erfasst auch wieder die Mieten von Einfamilienhäusern.
- Es gibt zwei „energetische“ Merkmale. Allerdings konnte lediglich für die Merkmale Fenstererneuerung/-modernisierung und Austausch des Heizungskessels statistisch ein Einfluss auf die Höhe der Miete nachgewiesen werden.



AUFGABEN

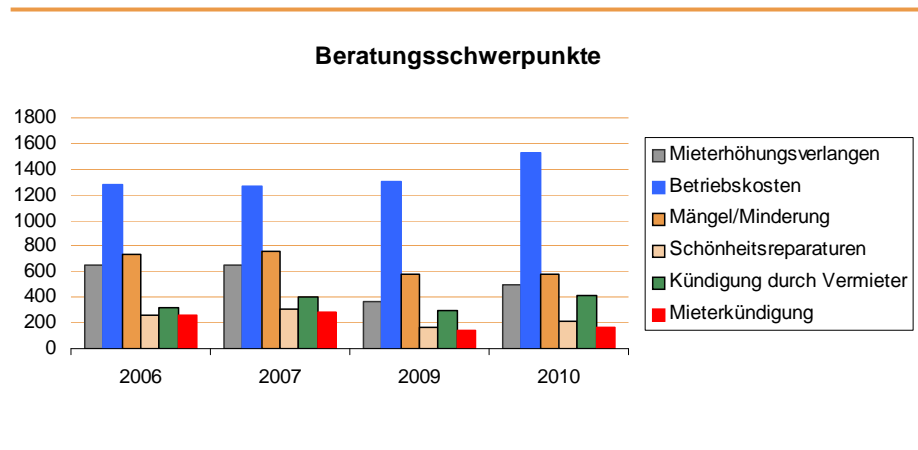
Im Jahr 1970 wurde die mietrechtliche Beratung eingerichtet. Sie stellt sicher, dass Anspruchsberechtigte³ bei Konflikten kostenlos rechtlichen Rat einholen können.

Alle Bürgerinnen und Bürger – unabhängig von der Einhaltung von Einkommensgrenzen – können die Beratung zu Fragen der Handhabung, Auslegung und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel in Anspruch nehmen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bieten Auskünfte, Informationen und Beratung zu allen mietrechtlichen Fragen rund um die Wohnung. Sie helfen bei der Prüfung von Miet- und Betriebskostenabrechnungen - zum Schutz von Mieterhaushalten vor unberechtigt hohen Forderungen. Bei Kündigungen hilft die Beratungsstelle, unberechtigten Wohnungsverlust zu vermeiden.

BERATUNG UND BERATUNGSSCHWERPUNKTE

Im Berichtsjahr ist eine erhebliche Zunahme der Beratungen zu verzeichnen. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 5.322 Rechtsberatungen durchgeführt. Dies entspricht einer Steigerung um ca. 31% gegenüber den im Jahr 2009 (4.046) durchgeführten Beratungen.



³ Rechtsrat wird nur Personen gewährt, deren Einkommen 1.650,00 € netto monatlich zuzüglich 500,00 € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen nicht übersteigt.



MIETRECHTLICHE BERATUNG

Wie in den vergangenen Jahren, lag auch in 2010 der Beratungsschwerpunkt bei der Überprüfung von **Betriebskostenabrechnungen** und **Mieterhöhungsverlangen**. Das sind 38% aller Beratungen. Häufig werden in Betriebskostenabrechnungen nicht umlagefähige Kosten aufgeführt. So werden etwa Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten über die Hauswartkosten abgerechnet. Bei der Kostenverteilung gibt es häufig Probleme in Bezug auf die verbrauchsabhängigen Kosten und dort, wo sich im Haus Gewerbebetriebe befinden.

Einen hohen Anteil von 11,0% an der Gesamtberatungszahl nimmt der Themenbereich **Wohnungsmängel/Mietminderung** mit 583 Beratungen ein. Betrachtet man die Beratungszahlen von 2010 quartalsabhängig, lässt sich erkennen, dass die meisten Wohnungsmängel mit winterlichen bzw. feuchten Wetterverhältnissen in Verbindung stehen. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten aus den vorausgegangenen Jahren.

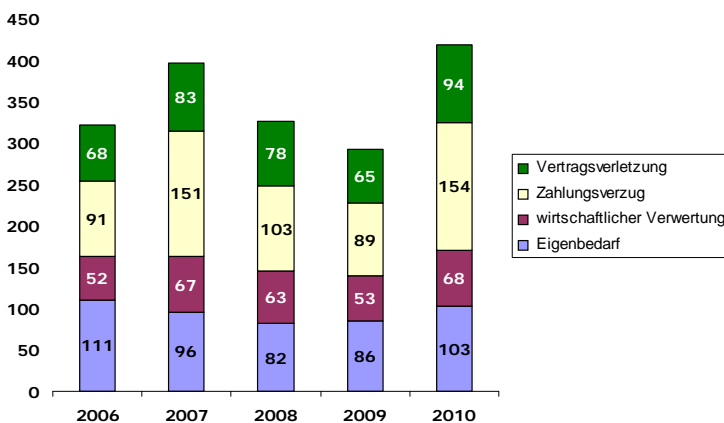
Die Beratungen zu **Modernisierungen** betreffen nicht nur die Frage, ob eine einzelne Modernisierungsmaßnahme durch den Mieter geduldet werden muss, sondern auch die Frage, ob geltend gemachte Modernisierungsmieterhöhungen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

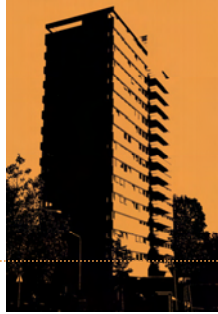
Insbesondere Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Einsparung von Energie stellen für Mieter ein Problem dar, da die umlegbaren Modernisierungskosten in der Regel deutlich über der tatsächlichen Energieeinsparung liegen. Hier ist für die Zukunft mit

vermehrtem Beratungsbedarf zu rechnen, da durch die zunehmenden energetischen Modernisierungen immer mehr preiswerter Wohnraum für die unteren Einkommensbezieher „wegmodernisiert“ wird.

Die Beratungen zu Fragen von **Kündigungen** durch den Vermieter haben mit 419 Beratungsfällen in 2010 gegenüber dem Vorjahr um ca. 43% zugenommen. Gleiches gilt auch für die Kündigungen wegen Zahlungsverzugs des Mieters, hier beträgt die

Kündigung wegen ...





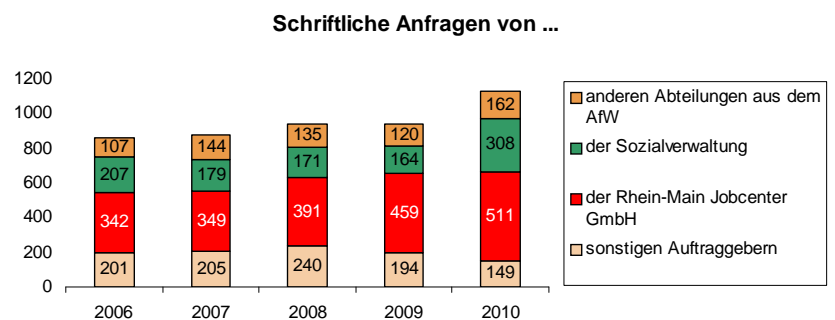
Zunahme ca. 73%. Es hat sich gezeigt, dass Vermieter zunehmend neben einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges - die unter bestimmten Voraussetzungen durch Zahlung des Rückstandes geheilt werden kann - auch gleichzeitig und hilfsweise ordentlich, d. h. fristgerecht kündigen. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) eröffnet eine fristgerechte Kündigung wegen Zahlungsverzuges nicht die Möglichkeit einer nachträglichen Heilung.

Die Steigerung der Fallzahlen wegen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter zeigt, dass immer mehr Mieter Probleme mit der Mietzahlung haben bzw. Vermieter sich wieder vermehrt mit dem lukrativen Geschäft der Neuvermietung befassen. Hier kann der vereinbarte Mietpreis bis zu 20% über der ortsüblichen Miete liegen.

Stark zugenommen haben auch die **Prüfungsaufträge** im Rahmen von Anträgen auf Wohnungsvergabe, die mit einer Kündigung begründet werden. Hier ist eine Steigerung um mehr als 35% eingetreten.

Im Jahr 2010 ist mit 1.130 Anfragen ein neuer Höchststand bei den **schriftlichen Anfragen** von Bürgern sowie städtischen Organisationseinheiten zu verzeichnen gewesen. Seit 1999 haben sich die Beratungsanfragen fast verdreifacht.

Neben den Bürgeranfragen stellen Mietrechtsfragen der Sozialverwaltung und Jobcenter einen weiteren Schwerpunkt dar. Auch hier ist eine erhebliche Steigerung der Prüfungsaufträge feststellbar. Im Jahr 2010 wurden 819 Anfragen gestellt gegenüber 623 Anfragen im Jahr 2009.



Bei der Rubrik „Sonstige Auftraggeber“ handelt es sich vorwiegend um E-Mail-Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern oder schriftliche Anfragen anderer städtischer Ämter. Der Rückgang dieser Beratungen ist im Wesentlichen darin begründet, dass die zunehmende Komplexität der Rechtsfragen eine kurze Beantwortung durch E-Mail nicht mehr zulässt.



MIETRECHTLICHE BERATUNG

ERSPARNISSE

Im Jahre 2010 wurde - überwiegend durch festgestellte Fehler im Rahmen der Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen - eine Ersparnis für den städtischen Haushalt von rund **Euro 113.000** erzielt. Insgesamt konnten seit 2002 rund **Euro 555.000** eingespart werden. Mögliche Einsparungen zugunsten der ratsuchenden Bürger werden nicht erfasst.

Sofern es in der Vergangenheit zu Rechtsstreitigkeiten der mietrechtlichen Beratungsfälle vor dem Amtsgericht kam und das Amt durch Mieter oder Sozialverwaltung davon Kenntnis erhielt, wurde die Rechtsauffassung der Fachabteilung gerichtlich bestätigt. Der „gute Ruf“ der Mietrechtsberatung ist auch bei den Vermietern angekommen. Dies ist daran erkennbar, dass - insbesondere bei Betriebskostenabrechnungen – durch die Mietrechtliche Beratung vorgenommene Beanstandungen bei den folgenden Abrechnungen berücksichtigt werden.

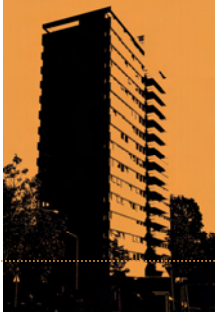
VORTRAGSREIHE / SONSTIGE AKTIVITÄTEN

Im Jahr 2010 wurden fünf Vortragsveranstaltungen zu den Themen Kündigung, Schönheitsreparaturen, Mieterhöhung / Mietspiegel, Betriebskosten und Mängel / Mietminderung durchgeführt.

Insgesamt wurden die Vorträge in 2010 von 196 Teilnehmern besucht. Seit 2003 haben insgesamt 1.150 Bürgerinnen und Bürger in 28 Veranstaltungen die Vortragsreihe besucht. In den Jahren 2008 und 2009 wurden die Vorträge vorübergehend ausgesetzt. Bei einer Raumkapazität von maximal 50 Plätzen ist die Vortragsreihe mit durchschnittlich 41 Besuchern sehr gut ausgelastet.

Im Berichtszeitraum wurde zusätzlich eine „Sonderveranstaltung“ für die Fachabteilung „Verhinderung von Obdachlosigkeit“ der Sozialverwaltung angeboten, die ebenfalls sehr gut besucht war. Ende 2010 fand im Sozialrathaus Höchst für die dortigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine Information anhand von Fallbeispielen statt.

MIETRECHTLICHE BERATUNG



Zunehmend wird die Mietrechtsberatung auch von anderen städtischen Institutionen – wie Stadtschulamt, Branddirektion und städtische Eigenbetriebe - in Anspruch genommen. Hier spielen auch Fragen des Gewerberaummietrechts, zum Beispiel bei der Anmietung von Räumen für Jugendzentren, oder Fragen zum Wohnraummietrecht, wenn die Stadt selbst als Vermieterin auftritt, eine Rolle. Letzteres ist unter anderem bei Dienstwohnungen von Hausmeistern des Schulamtes der Fall.

Im Oktober 2010 feierte die Mietrechtliche Beratung ihr 40jähriges Bestehen. Zu diesem Anlass wurde eine umfangreiche Festschrift, die seit April 2011 veröffentlicht ist, erstellt.

Die Festschrift ist gegen eine Schutzgebühr von 8 € beim Amt für Wohnungswesen erhältlich. Sie kann auch über das Internet (www.wohnungsamt.frankfurt.de / Publikationen) bestellt werden.



INSTRUMENT ZUR ERHALTUNG UND PFLEGE VON WOHNRAUM

Vermietete Wohnungen müssen in dem vertraglich vereinbarten Zustand erhalten werden. Das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz von 1974 (HWoAufG) schreibt - über die zivilrechtliche Regelung hinaus - die Einhaltung bestimmter Standards verbindlich vor. Werden diese Standards nicht eingehalten, ist es Aufgabe der Gemeinde, für Abhilfe zu sorgen.

Der Erhalt und die Benutzbarkeit von Wohnungen und Wohnhäusern werden damit gesichert – gleichzeitig wird hierdurch ein wertvoller Beitrag zur allgemeinen Erhaltung und Sicherung des knappen Wohnungsbestands geleistet. Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Aufgabe von der Abteilung Wohnraumerhaltung des Amtes für Wohnungswesen, wahrgenommen. Die wesentlichen in der Praxis relevanten Regelungsinhalte werden im Folgenden kurz dargestellt.

WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSTÄNDE BEGRIFFSERLÄUTERUNG

Wenn an einer nicht vom Eigentümer selbst genutzten Wohnung oder an einem Wohnhaus Mängel oder Misstände bestehen, die die Benutzbarkeit offensichtlich erheblich beeinträchtigen, soll die Gemeinde auf deren Beseitigung hinwirken. Hierbei kann es sich sowohl um Mängel handeln, die wegen unterlassener Instandhaltung entstanden sind, als auch um Misstände auf Grund der baulichen Beschaffenheit.

Hier einige Beispiele:

- undichtes Dach, Außenmauern, Fenster oder Türen, dauernde Durchfeuchtung von Bauteilen;
- unzureichender Wärme- oder Schallschutz;
- Schimmelpilzbefall in Wohnräumen;
- fehlende, unzureichende oder defekte Installationen, Sanitärobjekte, Heizung;
- Gefahren für die Bewohner aufgrund der Abnutzung oder der mangelhaften Ausführung von Fußböden, Treppen etc. (Stolperfallen!);
- zu geringe Raumhöhe, Tageslicht- oder Luftzufuhr.

Sind auf Grund dieser Mängel gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten **und** kann die Beseitigung der Mängel nicht verlangt werden (z.B. weil ein Abbruch oder eine Gesamtanierung



unmittelbar bevorstehen), soll die Behörde die Wohnung als unbewohnbar erklären. Sie darf dann nicht mehr zum Wohnen überlassen oder benutzt werden.

HINWEISE UND EINVERNEHMLICHE EINIGUNG

Die Hinweise auf Mängel und Missstände kommen regelmäßig von Mieterinnen und Mietern, aber auch von Sozialräthäusern, dem Rhein-Main-Jobcenter oder von Ortsbeiräten und anderen Mandats-tragenden. Sie werden vor Ort von Technikern und Mitarbeiterinnen / Mitarbeitern des Amtes verifiziert und eingeschätzt. Im Ergebnis muss beurteilt werden, ob durch die objektiv festgestellten Mängel die Benutzbarkeit der Wohnräume offensichtlich erheblich beeinträchtigt ist. Zum Ortstermin werden Hauseigentümerin oder -eigentümer eingeladen. Soweit Mängel erkannt werden, deren Behebung nach dem HWoAufG verlangt werden muss, versuchen die Mitarbeitenden des Amtes bereits bei dieser Gelegenheit, eine einvernehmliche Lösung für die Mängelbeseitigung zu erreichen. Hierbei erfolgt auch eine eingehende Beratung der Beteiligten über die konkret notwendigen Arbeiten sowie über die Möglichkeit, künftig derartige Mängel zu vermeiden. Insbesondere bei Schimmelpilzschäden umfasst diese Beratung auch die Aspekte der energetischen Bauwerksqualität und Möglichkeiten der Eigentümer zu deren Verbesserung sowie auch Informationen zum richtigen Heizen und Lüften.

Oft bestehen in diesen Fällen schon Probleme im Verhältnis zwischen den Mietparteien und den Vermieterinnen und Vermietern – hier versucht die Abteilung im Wege der Moderation die gegenseitigen Vorbehalte, die einer Mängelbeseitigung entgegen stehen, abzubauen.

Ein Fall aus der Praxis:

Anfang 2009 informierte eine Mieterin das Amt, dass in ihrer Wohnung in Küche, Bad, Schlaf- und Kinderzimmer ein Schimmelpilzbefall aufgetreten sei. Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass die Schimmelpilzbelastung überwiegend an der nicht wärmedämmten Außenwand auftrat. Der Vermieter stellte sich auf den Standpunkt, dass hier die Ursache im fehlerhaften Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieterin zu suchen sei. Gleichwohl erklärte er sich bereit, die Schäden zu beheben – behielt sich aber einen Rückforderungsanspruch für die aus seiner Sicht von der Mieterin verursachten Kosten vor.



WOHNUNGSAUFSICHT

Die Mieterin weigerte sich daraufhin, die Arbeiten durchführen zu lassen – sie wollte erst geklärt haben, dass auch die Schäden nicht durch ihr Verhalten entstanden seien. Ein gerichtliches Beweisverfahren ergab, dass als Ursache für den Schimmelpilzbefall in den Zimmern hauptsächlich die Wärmeverluste durch die Außenwand infrage kamen.

Der Eigentümer wollte die Arbeiten nun vornehmen – verlangte aber von der Mieterin, die an den Wänden stehenden Schränke vorher abzubauen. Die Mieterin sah dies nach dem Ergebnis des Beweisgutachtens aber nicht ein. Außerdem verlangte sie, dass der Vermieter in der Zeit der Arbeiten eine anderweitige Unterbringung für sie und ihren Sohn bezahlte.

Rechtsförmlich hätte das Amt nun (inzwischen Januar 2011) dem Vermieter die Durchführung der Arbeiten und der Mieterin deren Duldung mit einer Verfügung aufgeben können. Um auszuloten, ob noch eine für alle Beteiligten einvernehmliche Lösung möglich war, lud das Amt zu einem "runden Tisch" ein. Dabei konnte schließlich unter Vermittlung des Amtes eine Kompromisslösung gefunden werden und die Arbeiten endlich beginnen.

FÖRMLICHES ANORDNUNGSVERFAHREN

Sollte eine Vereinbarung über die Mängelbeseitigung nicht zu erreichen sein, ist nach der gesetzlichen Bestimmung alleine der dinglich Verfügungsberechtigte, dies sind in der Regel Eigentümerin oder Eigentümer, von der Behörde zur Mängelbeseitigung anzuhalten. Die Frage, wer für die Entstehung des Mangels ggf. verantwortlich war, ist nicht von der Behörde, sondern ausschließlich zivilrechtlich zwischen Vermietendem und Mieterpartei zu klären.



Bei Schimmelpilzschäden in der Wohnung haben Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter grundsätzlich feste Standpunkte: für die Mieter liegt es IMMER am Gebäude, für die Vermieter IMMER am falschen Heizen und Lüften durch die Mieter.

Eine Wohnungsgesellschaft mit zahlreichen Wohnungen in Frankfurt stellte sich auf den Standpunkt, die Behörde könne ihr nicht anordnen, den Schimmelpilzbefall zu beseitigen, weil aus ihrer Sicht der Mieter diesen verursacht habe. Die Angelegenheit musste vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof entschieden werden.

Das Gericht bestätigte die Verfügung des Amtes unter Bezug auf seine ständige Rechtsprechung, dass nach dem HWoAufG die Behörde die Beseitigung eines Schimmelpilzschadens anordnen und ausschließlich dem Vermieter aufgeben kann.



Insbesondere wenn Mängel eine gesundheitliche Gefährdung für die Bewohnerinnen oder Bewohner darstellen, steht zunächst die unverzügliche Beseitigung dieser Gefahr im Vordergrund – unabhängig davon, wer den Schaden verursacht oder mitverursacht haben mag. Die oftmals langwierige Klärung, wer die Kosten zu tragen hat, soll nicht die Durchführung der notwendigen Arbeiten verzögern, sondern kann danach in einem zivilrechtlichen Verfahren erfolgen.

Die Mängelbeseitigung wird in diesem Falle durch ein förmliches verwaltungsrechtliches Verfahren angeordnet und ggf. durchgesetzt. Das Verfahren ist abgeschlossen, wenn die Mängel behoben sind – die Eigentümerin oder der Eigentümer hat daher durch die pflichtgemäße Ausführung der notwendigen Arbeiten jederzeit die Möglichkeit, das Verfahren zu beenden.

In der Praxis erhält die Eigentümerin/der Eigentümer zunächst einen schriftlichen Hinweis auf die Rechtslage nach dem HWoAufG, verbunden mit einer Aufstellung der festgestellten Mängel sowie der jeweils notwendigen Arbeiten zu deren Beseitigung. Sollte die Mängelbeseitigung hierauf nicht vorgenommen werden, erfolgt die – ebenfalls schriftliche – Ankündigung der Behörde, die Mängelbeseitigung förmlich anzuordnen. Der Eigentümerin/dem Eigentümer wird damit Gelegenheit gegeben, sachliche Einwendungen gegen den Erlass einer Anordnung vorzutragen.

Soweit weder innerhalb der gesetzten Frist die erforderlichen Arbeiten vorgenommen wurden, noch ggf. vorgetragene Einwendungen hindern, erlässt die Behörde die förmliche Anordnung, die festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben. Soweit ein gesundheitliches oder sonstiges Gefährdungsrisiko für die Bewohnerinnen und Bewohner besteht, erfolgt hierbei auch die Anordnung, dass diese Verfügung sofort vollziehbar ist.

Werden wiederum die notwendigen Arbeiten nicht innerhalb der gesetzten Frist ausgeführt, leitet die Behörde die Durchsetzung der Verfügung ein. Diese erfolgt im Wege der so genannten Ersatzvornahme, das heißt, die Behörde lässt die Arbeiten selbst durch einen Handwerker vornehmen und treibt die entstandenen Kosten bei der/dem Haus- oder Wohnungseigentümerin oder –eigentümer bei.

VERFAHRENSBILANZ

Zu Beginn des Jahres 2010 waren 633 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen oder an Wohnhäusern anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen beim Amt für Wohnungswesen 728 neue Hinweise ein, von denen in 593 Fällen relevante Mängel festzustellen waren. Eine einvernehmliche Mängelbeseitigung konnte in 366 Fällen erreicht werden – ein Zeichen für die hohe Beratungsqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Förmliche Anordnungen waren nur in fünf Fällen erforderlich, in zwei Fällen musste eine zwangsweise Durchsetzung der erlassenen Verfügungen erfolgen.

Schon seit vielen Jahren war es in Frankfurt am Main nicht mehr nötig, Wohnungen als unbewohnbar zu erklären.

Auf der Eigentümerseite waren private Vermieterinnen und Vermieter ebenso wie auch Wohnungsgesellschaften betroffen.

ÜBERBELEGUNG

BEGRIFFSERLÄUTERUNG

Wohnungen dürfen nach dem HWoAufG nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm vorhanden ist. Im Falle der Vermietung eines einzelnen Zimmers reduziert sich die notwendige Fläche je Person auf 6 qm, sofern ausreichend Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen.

Die Behörde soll in Fällen der Überbelegung von Bewohnern die Räumung verlangen, bis nur noch die zulässige Anzahl von Personen in den Räumen wohnt.

Wer entgegen der gesetzlichen Bestimmung zu kleine Wohnungen an andere Personen zum Wohnen überlässt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 € geahndet werden kann.



HINWEISE UND VERFAHREN

Die Hinweise auf eine Überbelegung von Räumen kommen in den meisten Fällen aus der Nachbarschaft, von öffentlichen Gremien und Ordnungs- bzw. Sozialbehörden. Zum Teil ergibt sich die Kenntnis von einer Überbelegung aber auch aus einem Hinweis der Mieter auf Wohnungsmängel wegen der überintensiven Nutzung der Wohnung.

Jahrelang hatten Überbelegungen zahlenmäßig nur eine geringe Rolle in Frankfurt am Main gespielt – zumeist handelte es sich um Familien mit geringem Einkommen, die durch die Geburt weiterer Kinder quasi "schleichend" in die Überbelegungssituation kamen. Hier lag die Intention der Abteilung Wohnraumerhaltung primär darin, die betroffenen Familien in Zusammenarbeit mit der kommunalen Wohnraumversorgung des Amtes möglichst zeitnah mit preisgünstigem öffentlich gefördertem Wohnraum zu versorgen. Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen die Vermieterpartei wurden in der Regel in diesen Fällen nicht durchgeführt, weil zum Zeitpunkt der Vermietung der Wohnung diese noch angemessen belegt war.

Seit zwei bis drei Jahren hat sich die Situation allerdings verändert. In zunehmendem Maße werden Wohnungen zur Unterbringung zumeist südosteuropäischer Personen vermietet, die im Rahmen der europäischen Freizügigkeit hier als Scheinselbstständige einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Belegungen von vier oder mehr Personen oder die Unterbringung ganzer Familien in einem Raum sind dabei keine Seltenheit.

In diesen Fällen ist es unumgänglich, – ggf. in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht sowie abgestimmt mit den Sozialbehörden – eine teilweise oder vollständige Räumung anzuordnen. Gegen die Vermieterinnen und Vermieter, die bewusst aus Gründen der rechtswidrigen Gewinnerzielung eine derartige Vermietung vorgenommen hatten, werden Ordnungswidrigkeitenverfahren durchgeführt.



Höchster Altstadt im Oktober 2010: Gemeinsam mit anderen Ämtern und Behörden durchsuchte das Amt für Wohnungswesen am frühen Morgen die Pächterwohnung über einer Gaststätte. Einige Monate zuvor war beim Amt für Wohnungswesen ein Hinweis eingegangen, dass diese Wohnung vom Wirt zimmerweise an eine Vielzahl überwiegend rumänischer Arbeiter vermietet worden sei, die dort unter menschenunwürdigen Bedingungen hausen würden.



WOHNUNGSAUFSICHT

Der Durchsuchung war eine anspruchsvolle logistische Planung vorangegangen: Da auch Steuerfahndung und Kriminalpolizei eigene Ermittlungsverfahren gegen den Gastwirt führten, musste das Amt für Wohnungswesen – federführend bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme – auch deren ermittlungstaktische Belange berücksichtigen. Der Durchsuchungsbeschluss wurde beim Amtsgericht eingeholt.

Zeitgleich zur Wohnung über der Gaststätte wurden zusätzlich die Wohnungen des Pächters im Kreis Offenbach sowie die Wohnung des in der Gaststätte als "Wirt" auftretenden Mannes durchsucht.

Was in der Pächterwohnung tatsächlich vorgefunden wurde, sprengte jede Vorstellungskraft: Insgesamt wohnten in der knapp über 100 qm großen Wohnung 24 Personen, die mit Hilfe von Dolmetschern als Zeugen zu vernehmen waren. Selbst die Küche der Wohnung war als Zimmer vermietet worden. Für diese vielen Menschen standen nur eine Toilette, ein Waschbecken und eine Dusche zur Verfügung. Die dichteste Belegung bestand in einem ca. 21 qm großen Raum mit 10 Personen – darunter auch minderjährige Kinder.

Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern handelte es sich tatsächlich überwiegend um Personen rumänischer Nationalität, die im Rahmen der europäischen Freizügigkeit als "selbstständige Unternehmer", zumeist als Bauhandwerker, legal erwerbstätig waren. Übereinstimmend gaben die Bewohner an, dass sie auf eine andere, bessere Wohnung hier weder eine Chance hätten, noch sie sich leisten könnten.

Von den Bewohnerinnen und Bewohnern mussten 11 Personen aufgefordert werden, sich innerhalb einer Frist von sieben bis zehn Tagen eine andere Bleibe zu suchen. Den Betroffenen wurden Ansprechpartner bei den Sozialbehörden benannt, an die sie sich wegen Unterstützung in ihrer prekären Situation wenden konnten.

Das Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen den Wirt wegen der Vermietung zu kleiner Wohnräume ist noch nicht abgeschlossen.

In einigen Fällen stellte sich im Zuge der Ermittlungen auch heraus, dass die vermieteten Räume überhaupt nicht zum Wohnen hätten vermietet werden dürfen, weil ihnen die Eignung dafür fehlte. Hier handelt es sich zum Beispiel um Räume ohne Zugang zu Rettungs- und Fluchtwegen – hierzu mehr im Kapitel Mietpreisüberhöhung.



VERFAHRENSBILANZ

Zu Beginn des Jahres 2010 waren 7 Verfahren wegen Überbelegung anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen 22 neue Hinweise ein. Nur zwei Verfahren konnten eingestellt werden. Die restlichen 20 Verfahren (neben den 7 offenen Verfahren aus dem Vorjahr) bedürfen der Bearbeitung in höchster Priorität. Derartige Verfahren sind sehr arbeits- und zeitintensiv (hoher logistischer Aufwand für Durchsuchungen, umfangreiche fremdsprachliche Zeugenvernehmungen, schwierige Beweiserhebung). Bei den bestehenden personellen Kapazitäten können jeweils nur zwei bis drei dieser Verfahren gleichzeitig durchgeführt werden.

INTERKOMMUNALER ERFAHRUNGSUSTAUSCH

Am 29.06.2009 fand in Frankfurt am Main ein von der Abteilung Wohnraumerhaltung organisierter Erfahrungsaustausch Deutscher Städte zur Wohnungsaufsicht statt. Zahlreiche Fachleute, unter anderem aus Berlin, Hamburg, Köln, waren in Frankfurt am Main zu Gast und diskutierten die aktuellen Entwicklungen.

Die Einführung übernahm die Vorsitzende Richterin am Hessischen Verwaltungsgerichtshof Frau Dr. Inge Rudolph mit einem Referat über die Verantwortlichkeit des Verfügungsberechtigten zur Instandhaltung und Instandsetzung von Wohnraum.

Gegenstand der nachfolgenden Diskussionen waren insbesondere die jeweiligen besonderen Problemlagen in den einzelnen Städten und die dafür entwickelten Lösungsansätze. Hierbei erwies sich, dass das Thema Schimmelpilzschäden in der kühleren Jahreszeit offenbar überall einen Schwerpunkt darstellt. In den Großstädten und Ballungszentren traten daneben aber auch Fälle von verwahten Immobilien sowie der Vermietung baurechtlich ungenehmigter Räume auf.

Zum Abschluss bestand zwischen den Experten die klare Übereinstimmung, dass die zivilrechtlichen Möglichkeiten der Mieterinnen und Mieter nicht ausreichen, ihr Recht auf eine mängelfreie und nicht ihre Gesundheit gefährdende Wohnung zeitnah durchzusetzen. Die öffentlich-rechtliche Wohnungsaufsicht ist daher eine wichtige Aufgabe der Kommunen.

PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDS – AUCH ÜBER DAS HWOAUFG HINAUS ZWANGSVERWALTUNGEN

Seit über 10 Jahren wirken Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Wohnraumerhaltung als Institutszwangsverwalter der Stadt Frankfurt am Main für Wohnhäuser. Es handelt sich hierbei um Gebäude, die wegen ihres schlechten Instandhaltungszustands ein städtebauliches Ärgernis darstellten, oder solche Gebäude, wo die Versorgung von Mietparteien mit Wasser oder Heizwärme gefährdet war. In diesen Fällen waren Eigentümerinnen und Eigentümer mit Zahlungen an das Versorgungsunternehmen im Rückstand. Die verantwortlichen Personen waren entweder überschuldet oder mit der ordnungsgemäßen Verwaltung von Liegenschaften schlicht überfordert.

Voraussetzung für die Einleitung der Zwangsverwaltung ist, dass eigentümerseitig auch Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt bestehen, die auf anderem Wege nicht beigetrieben werden konnten. Im Wege der Zwangsvollstreckung kann dann die Stadt die Zwangsverwaltung beantragen und eigene Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter als Institutszwangsverwalter benennen.

In allen bisherigen Fällen waren an den Häusern und Wohnungen erhebliche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Viele der Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Übernahme der Objekte unvermietet. Die Zwangsverwalter haben in Absprache mit dem Amtsgericht die notwendigen Arbeiten vornehmen lassen. Die dafür erforderlichen Gelder wurden als Vorschuss aus Mitteln des Stadtplanungsamtes vorgelegt. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wurden die freien Wohnungen zum ortsüblichen Mietpreis entsprechend dem Frankfurter Mietspiegel vermietet. Durch die nachfolgende Zwangsversteigerung der Häuser war nicht nur der Rückfluss der für die Sanierung aufgewendeten Mittel sichergestellt, sondern auch der Ausgleich der bei der Stadt bestehenden Schulden. In manchen Fällen verblieb aus dem Versteigerungserlös noch ein Auszahlungsbetrag für die frühere Eigentümerin oder den Eigentümer.

Als im Herbst 2009 die Mainova ServiceDienste GmbH mitteilte, dass in einem Doppelwohnhaus in Höchst das Wasser abgestellt werden sollte, gab es für die Abteilung Wohnraumerhaltung zunächst keinen Grund zu größerer Besorgnis. Schon in den Jahren 2007 und 2008 waren wegen Nichtzahlung des Wassergeldes Versorgungssperren angedroht worden, die die Eigentümerin aber durch Zahlung der Rückstände verhindert hatte.



Diesmal aber war die Situation anders: die Eigentümerin war völlig überschuldet und zum Pflegefall geworden. Zusätzlich zu den Zahlungsrückständen bei der Mainova, die zur Wassersperre geführt hatten, stand sie auch mit Grundbesitzabgaben von über 10.000 € bei der Stadt in der Kreide.

Das Gebäude – bestehend aus zwei zusammengebauten Einzelhäusern – war vernachlässigt, es bestand ein erheblicher Instandhaltungsrückstau. Drei der insgesamt vier Wohnungen waren vermietet, eine stand in desolatem Zustand leer. Das Erdgeschoss beider Gebäudeteile war gewerblich verpachtet. Sämtliche Mieter hatten keine Wasserversorgung mehr, nachdem die Mainova den "Hahn abgedreht" hatte. Auch die Heizung funktionierte nicht mehr, weil kein Öl mehr vorhanden war, und das in der kältesten Zeit des Dezembers 2009.

In dieser Situation wurde die Zwangsverwaltung für die Liegenschaft beantragt: Zum Einen, um den Mietern wieder zu Heizung und Wasserversorgung zu verhelfen, zum Anderen, weil hier ein städtebaulicher Schandfleck entstanden war.

Nachdem der gerichtliche Beschluss erwirkt war und aus Mitteln des Stadtplanungsamts der erforderliche Kostenvorschuss zur Verfügung stand, konnte der zum Zwangsverwalter berufene Mitarbeiter an die Instandsetzung der Schäden gehen: Undichtes Dach, Wasserschäden durch Sanitärleckagen, die einige Balken der Geschossdecke hatten durchfaulen lassen, Mängel an der Elektroinstallation und schließlich die Grundrenovierung der verwahrlosten leer stehenden Wohnung. Insgesamt mussten rund 80.000 € investiert werden.

Zum 01.03.2011 konnte nun die frisch renovierte Wohnung – selbstverständlich zu einem Mietpreis nach dem Frankfurter Mietspiegel – vermietet werden. Der Zwangsverwalter musste sich für einen der rund 35 Interessierten entscheiden.

Wenn die Restarbeiten erledigt sind, wird das Doppelgebäude versteigert, das Stadtplanungsamt erhält die vorgestreckten Gelder zurück, die Schulden der Eigentümerin bei der Stadtkasse werden ausgeglichen.

Dann kann das nächste Problemhaus angegangen werden.

Im Ergebnis ist es damit gelungen, dringend benötigten Wohnraum für durchschnittlich verdienende, wohnungssuchende Haushalte wieder für den Wohnungsmarkt zu aktivieren und gleichzeitig einige "Schandflecke" im Stadtgebiet zu beseitigen.

Bundesweite Anerkennung fand dieses Modell durch Aufnahme in die Studie *Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien ("Schrottimobilien")* des Bundesministeriums

für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Schriftenreihe Werkstatt: Praxis, Heft Nr. 65, Bonn 2009).

FÖRDERUNG KLEINERER BAULICHER MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER WOHNKLIMATISCHEN BEDINGUNGEN

Eine Erkenntnis aus der jahrzehntelangen Erfahrung mit Schimmelpilzschäden in Wohnungen ist, dass in den meisten Fällen die bauliche Qualität des Hauses eine ganz erhebliche Rolle spielt. Gebäude mit ausgeprägten thermischen Schwachstellen, wie sie bis in die 1990er Jahre hinein durchaus baualterstypisch waren, reagieren in der Regel sehr intolerant schon auf kleine Nutzungsfehler beim Heizen oder Lüften - insbesondere wenn sie nachträglich konzeptlos "saniert" wurden. Werden hier lediglich die alten Fenster gegen neue, dicht schließende, ausgetauscht, sind Schimmelprobleme fast vorprogrammiert. Schlecht platzierte Heizkörper an Stellen, an denen früher einmal die Kohle- oder Ölöfen standen, tun ein Übriges dazu.

Der Königsweg wäre die planvolle energetische Sanierung solcher Gebäude, sowohl aus ökologischen Gründen wie auch darum, weil ein gut saniertes Haus sehr nutzertolerant ist. Dazu können sich jedoch derzeit viele Hauseigentümer noch nicht entschließen. Oftmals können schon kleinere bauliche Maßnahmen die wohnklimatische Situation erheblich verbessern. Zwangsbelüftungen, Dämmkeile an Problemstellen, kapillaraktive Verblendungen an den Innenseiten der Außenwände oder die Verlegung von Heizkörpern an günstigere Stellen können ohne große Kosten in vielen Fällen das Schimmelpilzrisiko nachhaltig vermindern.

Am 11.11.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung mit § 9041 das "Frankfurter Programm zur energetischen Modernisierung des Wohnbestands, Verbesserung des Wohnumfelds und Stadtbildpflege" beschlossen. Mit diesem Programm stellt die Stadt Frankfurt am Main nicht nur Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung, die gegenüber den Anforderungen der EnEV 2009 eine deutlich erhöhte Energieeffizienz bewirken, sondern auch für kleinere Einzelmaßnahmen in Mietwohnungen wie die oben beschriebenen.

Die Förderung dieser kleineren Einzelmaßnahmen wird von der Abteilung Wohnraumerhaltung von A bis Z administriert – von der Akquise von Eigentümern bis zur Zahlung des Förderzuschusses. Damit sind kurze Verwaltungswege und ein sinnvoller Einsatz der Fördermittel garantiert.



Die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen als Ordnungswidrigkeiten ist – in Abgrenzung vom Straftatbestand des Mietwuchers nach § 291 Strafgesetzbuch – bundesgesetzlich in § 5 ff Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) geregelt. Grundsätzlich sind dafür die fachlich zuständigen obersten Landesbehörden, die Ministerien, zuständig. Diese können die Aufgabe jedoch an nachgeordnete Behörden delegieren, was die Hessische Landesregierung vorgenommen und so die Aufgabe den Kreisausschüssen bzw. den Magistraten der kreisfreien Städte zugewiesen hat. Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Aufgabe vom Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnraumerhaltung, wahrgenommen. Die wesentlichen in der Praxis relevanten Regelungsinhalte werden im Folgenden kurz dargestellt.

BEGRIFFSERLÄUTERUNG

Wer für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, handelt nach § 5 WiStG ordnungswidrig. Hierbei ist kein Vorsatz erforderlich, auch eine leichtfertige Tat ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden kann.

Unangemessen hoch ist das Entgelt dann, wenn es infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen das ortsübliche Entgelt für die Wohnung um mehr als 20% übersteigt. Wenn der Vermieter für die Wohnung bzw. das Wohnhaus laufende Aufwendungen hat – z.B. eine Finanzierung mit laufenden Ratenzahlungen –, darf die verlangte Miete die ortsübliche Höhe um bis zu maximal 50% überschreiten.

Nach den regelmäßigen Gutachten der Stabstelle Controlling, Markt- & Mietpreisbeobachtung des Amtes besteht in Frankfurt am Main die Situation eines geringen Angebots an Wohnraum, so dass diese Voraussetzung für die Durchführung von Ordnungswidrigkeitenverfahren wegen Mietpreisüberhöhung vorliegt.

Ist der Tatbestand erfüllt, soll die Behörde neben dem Bußgeld auch die Abführung der zu Unrecht erzielten Mieteinnahmen an das Land anordnen (§ 8 WiStG) bzw. deren Erstattung an die Mietpartei, falls diese einen entsprechenden Antrag stellt und der Anspruch gerechtfertigt erscheint (§ 9 WiStG).



MIETPREISÜBERHÖHUNG

ANZEIGEN UND ERMITTLUNGEN

Die Anzeigen wegen des Verdachts der Mietpreisüberhöhung kommen in den meisten Fällen von den Mieterinnen und Mietern, die ihre Miete zu hoch einschätzen. In zunehmendem Maße kommen aber auch Hinweise von Kostenträgern, die bei der Bedarfsberechnung die Kosten der Unterkunft einbeziehen, also dem Sozialamt und dem Rhein-Main-Jobcenter. In einigen Fällen ergibt sich der Verdacht dadurch, dass z.B. Mieterinnen und Mieter eigentlich wegen Wohnungsmängeln auf das Amt zugekommen sind und sich aus dem Mietvertrag eine ungewöhnlich hohe Miete ergibt.

Zunächst wird durch eine überschlägige Berechnung auf der Basis der Angaben des Mieters zur verlangten Miethöhe, der Wohnungsgröße und der Lage und Ausstattung der Wohnung geprüft, ob ein begründeter Anfangsverdacht auf eine Mietpreisüberhöhung besteht, der weitere Ermittlungen rechtfertigt. Die der verlangten Miete gegenüber zu stellende ortsübliche Miete ergibt sich aus dem Frankfurter Mietspiegel. Dieser ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, für den die gesetzliche Vermutung der Richtigkeit besteht. Wegen des ihm zu Grunde liegenden breiten statistischen Datenmaterials, ist er gegenüber dem Gutachten eines Sachverständigen als das grundsätzlich überlegene Beweismittel anzusehen (vgl. BGH vom 20.04.2005, VIII ZR 110/04).

Weiterhin müssen von der Mietpartei, die in diesem Verfahren nicht nur die Stellung der Geschädigten, sondern auch die einer Zeugin hat, die Umstände der Anmietung der Wohnung erfragt werden, um den Aspekt des Ausnutzens eines geringen Angebots an Wohnungen zu klären.

Nach der Rechtsprechung des Amtsgerichts und Oberlandesgerichts Frankfurt am Main, die hierbei auf zivilrechtliche (!) Entscheidungen des Bundesgerichtshofs Bezug nehmen, ist es dabei Obliegenheit der Mietpartei, darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, welche Bemühungen bei der Wohnungssuche unternommen wurden, weshalb diese erfolglos geblieben waren und dass sie in Ermangelung einer Alternative auf den Abschluss des ungünstigen Mietvertrags angewiesen war. Dieses dient der Glaubhaftmachung, dass der Mietvertragsabschluss zwingend mit der angespannten Wohnungsmarktlage in Zusammenhang stand.



Hat sich der Verdacht auf eine Mietpreisüberhöhung bis hier hin verdichtet, werden die objektiven Tatsachen der vermieteten Wohnung im Rahmen eines Ortstermins aufgenommen: Es folgt ein Aufmaß der Wohnfläche und die Feststellung der für die Einwertung im Frankfurter Mietspiegel notwendigen Ausstattungsmerkmale.

Soweit sich hieraus eine überhöhte Miete ergibt, wird die Vermieterin/der Vermieter über den bestehenden Verdacht der Mietpreisüberhöhung informiert und zu einem Erörterungsgespräch eingeladen. Hierbei soll geklärt werden, ob von der Vermieterseite die Bereitschaft besteht, an einer einvernehmlichen Lösung mitzuwirken.

EINVERNEHMLICHE LÖSUNG

Räumt die Vermieterseite ein, eine zu hohe Miete verlangt zu haben und ist sie bereit, die Miete auf das zulässige Maß zu senken und den zu viel erhaltenen Betrag an die Mietpartei bzw. den sonstigen Kostenträger (Sozialamt, Job-Center) zurück zu zahlen, kommt eine einvernehmliche Lösung zum Tragen. Die Konditionen werden dabei im Wesentlichen bestimmt von den Fragen, ob ein vorsätzlicher oder ein nur leichtfertig begangener Verstoß vorliegt und in welcher Höhe die geforderte Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. In manchen Fällen kann das Verfahren nach Rückzahlung des ungerechtfertigten Teils der Miete eingestellt werden.

Ordnungswidrigkeiten werden nach dem so genannten Opportunitätsprinzip geführt, das bedeutet, dass die Behörde ständig nach der Zielsetzung der Rechtsnorm zu prüfen hat, ob die Fortführung des Verfahrens angezeigt ist. Sie kann das Verfahren jederzeit einstellen, wenn die Vermieterpartei den verursachten Schaden ausgeglichen, Einsicht über die Unrechtmäßigkeit seiner Handlung gezeigt hat und auch ohne eine Ahndung durch ein Bußgeld ein künftig rechtstreu Verhalten zu erwarten ist.

Bei vorsätzlichen Taten oder bei Vorliegen einer erheblichen Schwere werden strengere Maßstäbe angelegt.

SONDERFALL: VERMIETUNG VON ZUM WOHNEN NICHT ZULÄSSIGEN RÄUMEN

Ein besonderes "Geschäftsmodell" vor dem Hintergrund des in Frankfurt am Main herrschenden geringen Angebots an Wohnraum ist die Vermietung von Räumen zum Wohnen, die dafür weder geeignet noch zulässig sind. Hierbei handelt es sich um Kellerräume, Spitzböden im Dach, Lagerhallen, vom Treppenhaus abgeteilte Verschläge, Räume ohne Fenster und Ähnliches. In aller Regel sind diese Behausungen



MIETPREISÜBERHÖHUNG

gesundheitsgefährdend oder gar lebensgefährlich. Fehlende oder ungenügende Belichtung und Belüftung, mangelhafte Wärmedämmung, unzureichende Sanitärausstattung, gefährliche Elektroinstallation und fehlende Rettungswege sind die häufigsten Gründe, weswegen diese Räume zum Bewohnen nicht geeignet sind und baurechtlich dafür nicht genehmigt werden können.

Wer solche Unterkünfte vermietet, nimmt die Gefährdung oder Schädigung seiner Mieterinnen und Mieter bewusst in Kauf. Eine einvernehmliche Lösung solcher Fälle wird daher aus präventiven Gründen grundsätzlich nicht angestrebt.

BUßGELDVERFAHREN

Kommt eine einvernehmliche Lösung nicht zum Zuge, wird regelmäßig ein Bußgeldbescheid erlassen. Die sachlichen Ermittlungen und der Vortrag der Vermieterpartei sind zu bewerten. Anschließend wird eine angemessene Bußgeldhöhe ermittelt.

Für die Ahndung ist es nicht erforderlich, dass die betroffene Vermieterpartei aus der Mietpreisüberhöhung tatsächlich einen wirtschaftlichen Vorteil gezogen hat. Die im Gesetz benannten Handlungen "fordern", "sich versprechen lassen" und "annehmen" stellen jeweils für sich einen eigenen Tatbestand dar.

Dies bestätigte das Amtsgericht Frankfurt am Main in einem 2010 entschiedenen Bußgeldverfahren, in dem der Vermieter eine überhöhte Miete gefordert hatte, deren Zahlung von der Mieterin jedoch nicht geleistet wurde.

Alleine wegen der ordnungswidrigen Forderung der überhöhten Miete wurde der Vermieter zu einem Bußgeld von 500 € verurteilt.

Außerdem soll die Behörde die Abführung des zuviel erlangten Mehrerlöses, also die Differenz zwischen der zulässigen und der tatsächlich vereinnahmten Miete, an das Land anordnen. Bei Antragstellung durch den Mieter kann die Behörde die Rückzahlung des Mehrerlöses an diesen anordnen, sofern dessen Anspruch gerechtfertigt ist. Bei einer schon länger andauernden Mietpreisüberhöhung können Mieterforderungen aus Mietzahlungen, die länger als drei Jahre zurückliegen, nach zivilrechtlichen Gesichtspunkten verjährt sein. Hierfür kann eine Rückerstattung an Mietparteien nicht mehr angeordnet werden.

Gegen den Bußgeldbescheid steht Betroffenen der Rechtsweg zum Amtsgericht bzw. dem Oberlandesgericht offen.



VERFAHRENSBILANZ

Zu Beginn des Jahres 2010 waren 353 Verfahren wegen des Verdachts einer Mietpreisüberhöhung anhängig. Im Jahresverlauf gingen beim Amt für Wohnungswesen 308 neue Anzeigen ein. In 184 Fällen war kein Tatbestand nach § 5 WiStG festzustellen und in 64 Fällen wurde das Verfahren aus sonstigen Opportunitätsgründen eingestellt. Eine einvernehmliche Lösung mit Rückerstattung der überzahlten Beträge an die Mieterinnen und Mieter konnte in 17 Fällen erreicht werden. In 25 Verfahren mussten Bußgeldbescheide erlassen werden.

INTERKOMMUNALER ERFAHRUNGSAUSTAUSCH

Am 30.06.2009 fand in Frankfurt am Main ein Erfahrungsaustausch Deutscher Städte zu Fragen der Mietpreisüberhöhung statt. Die Abteilung Wohnraumerhaltung hatte Fachleute z. B. aus Köln, Stuttgart, Mainz, Wiesbaden und Darmstadt eingeladen, um gemeinsam rechtliche Probleme und Lösungsmöglichkeiten zu erörtern.

"Input" gab es durch zwei Vorträge von Herrn Müller (Amt für Wohnungswesen, Stabstelle Controlling, Markt- & Mietpreisentwicklung) zum Thema "Geringes Angebot von Wohnraum in Frankfurt am Main" sowie von Herrn Oberamtsanwalt Luh (Anwaltschaft Frankfurt am Main) zum "Ausnutzen eines geringen Angebots".

Gegenstand der nachfolgenden Diskussionen waren insbesondere die schon in den Vorträgen angesprochenen Themen. Viele Städte haben das Problem, das Vorliegen eines geringen Angebots gerichtsfest darzulegen. Die in Frankfurt entwickelte systematische Betrachtung der Indikatoren erfuhr viel Anerkennung.

Problematisch empfanden alle Delegierten die neue Linie der Rechtsprechung verschiedener Amts- und Oberlandesgerichte zur Frage des "Ausnutzens des geringen Angebots", die sich auf zivilrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs stützt. Aus Sicht der Städte haben sich die Gerichte damit vom Wortlaut der gesetzlichen Vorschrift des § 5 WiStG weit entfernt und konterkarieren die Absicht des Gesetzgebers, die Allgemeinheit vor überhöhten Mietforderungen zu schützen.



MIETPREISÜBERHÖHUNG

MAKLERVERSTÖßE NACH § 8 DES GESETZES ZUR REGELUNG DER WOHNUNGS- VERMITTLUNG – WOVERMRG –

Die Verfolgung von Maklerverstößen als Ordnungswidrigkeiten ist durch § 8 WoVermRG bundesgesetzlich geregelt. Grundsätzlich sind dafür die fachlich zuständigen obersten Landesbehörden – also die Ministerien – zuständig. Diese können die Aufgabe jedoch an nachgeordnete Behörden delegieren, was die Hessische Landesregierung vorgenommen und die Aufgabe den Kreisausschüssen bzw. den Magistraten der kreisfreien Städte zugewiesen hat. Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Aufgabe seit 2010 vom Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnraumerhaltung, wahrgenommen. Die wesentlichen in der Praxis relevanten Regelungsinhalte werden im Folgenden kurz dargestellt.

BEGRIFFSERLÄUTERUNG

Der Vermittler einer Mietwohnung, der diese Tätigkeit gewerblich ausübt, darf eine Wohnung nur anbieten, wenn er von dem Eigentümer / der Eigentümerin der Wohnung einen Auftrag dazu erhalten hat (§ 6 Abs. 1 WoVermRG). Bei einem öffentlichen Angebot (z. B. Zeitungs- oder Internetinserat) muss er seinen Namen und seine Eigenschaft als gewerblicher Vermittler mit veröffentlichen. Im Angebot muss er den konkreten Mietpreis benennen sowie darauf hinweisen, ob zusätzlich zur Miete auch Nebenkosten anfallen (§ 6 Abs. 2 WoVermRG). Sein Vermittlungsentgelt muss er als Vielfaches (oder Bruchteil) der Monatsmiete angeben (§ 3 Abs. 2 WoVermRG). Ein Verstoß gegen diese Bestimmungen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 2.500 € geahndet werden kann.

Auch für nichtgewerbliche Vermittler gilt, dass das Vermittlungsentgelt nicht höher als zwei (Kalt-)Monatsmieten (ggf. zzgl. Mehrwertsteuer) sein darf. Wer als Vermittler eine höhere Courtage fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, handelt ebenfalls ordnungswidrig. Hierfür kann ein Bußgeld von bis zu 25.000 € verhängt werden.

Das WoVermRG enthält weitere Pflichten und Einschränkungen des Wohnungsvermittlers. So hat derjenige keinen Anspruch auf ein Vermittlungsentgelt, der selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist oder an diesem wirtschaftlich beteiligt ist. Ein Anspruch auf Vermittlungsentgelt besteht auch dann nicht, wenn ein Mietverhältnis durch einen Verlängerungs- oder Anschlussmietvertrag für die gleiche Wohnung fortgesetzt wird. Neben der Courtage dürfen



i. d. R. keine zusätzlichen Schreibgebühren, Auslagen etc. verlangt werden. Fällig ist das Vermittlungsentgelt erst dann, wenn der Mietvertrag infolge der Vermittlung bzw. des Nachweises tatsächlich zustande kommt. Vorschüsse dürfen nicht gefordert werden.

Verstöße gegen diese letztgenannten Pflichten und Einschränkungen stellen keine Ordnungswidrigkeiten dar – sie können allerdings zu zivilrechtlichen Ansprüchen des/der Wohnungssuchenden führen.

BISHERIGE ERFAHRUNGEN / KÜNFTIGE PERSPEKTIVEN

Da die Aufgabe erst seit 2010 von der Abteilung Wohnraumerhaltung wahrgenommen wird, kann nur auf die Erfahrung eines einzigen Falles zurückgegriffen werden.

Ziemlich dreist kam der Makler der jungen Frau, die dringend eine Wohnung suchte. Nach Besichtigung der vom Makler im Internet angebotenen Wohnung war klar, dass es auch eine Reihe anderer Interessenten gab. Der Makler behauptete gegenüber der Frau, dass ihm einer der anderen Interessenten 150 € "Bonus" zusätzlich zur Courtage geboten habe. Wenn sie dies überbiete, Sorge er dafür, dass sie den Zuschlag erhalte. Das kam der jungen Frau illegal vor – und damit hatte sie auch recht.

Gegen den Makler wurde eine Geldbuße von 750 € zzgl. Gebühren und Auslagen festgesetzt.

Auch wenn der weit überwiegende Teil der Wohnungsvermittler sicherlich seriös ist, muss bei dem in Frankfurt am Main vorliegenden engen Wohnungsmarkt davon ausgegangen werden, dass dies kein Einzelfall ist. Allerdings wissen nur wenige Bürgerinnen und Bürger, dass es die entsprechenden Schutzregelungen des WoVermRG gibt.

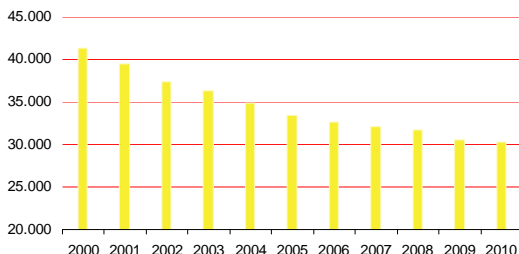
Neben der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 8 WoVermRG prüfen wir für die Ratsuchenden unverbindlich, ob empfohlen werden kann, ggf. Rechtsbeistand zur Klärung zivilrechtlicher Ansprüche gegen einen Makler zu suchen, wenn dieser offensichtlich ungerechtfertigte Zahlungen verlangt hat.



WOHNRAUMVERSORGUNG

Die Abteilung Wohnraumversorgung hilft „... Haushalte(n), die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“ So die Definition der Zielgruppe im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Danach soll die Förderung von Mietwohnraum insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere und behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen unterstützen.

In Frankfurt gelten ergänzend die **REGISTRIER- UND VERGABERICHTLINIEN**, die für eine Registrierung neben den Einkommengrenzen und dem Aufenthaltsstatus weitere Einschränkungen vornehmen. Danach kann nur registriert werden, wer eine Bindung an Frankfurt am Main - etwa durch Ausbildung oder Berufstätigkeit - hat und nicht ausreichend mit Wohnraum versorgt ist. Die **REGISTRIER- UND VERGABERICHTLINIEN** geben auch die Einordnung der Wohnungssuchenden in Dringlichkeitsstufen vor. Die Vermittlung richtet sich somit nach Dringlichkeit und Wartezeit. Immer wichtiger wird es, bei der Wohnungsvergabe die Erhaltung oder Verbesserung der Quartiersstrukturen und stabilen Nachbarschaften zu beachten.



ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

1. Förderweg

REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN

Zum Abschluss des Jahres 2010 waren in Frankfurt am Main **7.219 Haushalte als wohnungssuchend registriert**. Gegenüber 2009 mit **6.552** registrierten Haushalten ist hier eine deutliche Zunahme erkennbar.

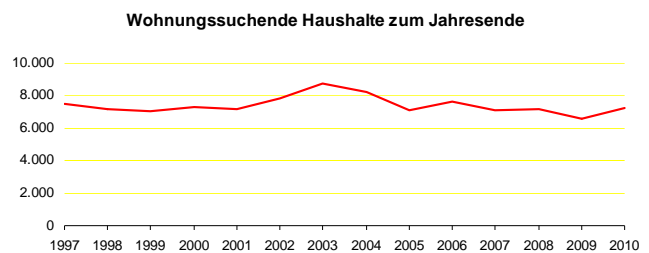
Folgende Entwicklungen lassen sich beobachten:

- Deutsche sowie ausländische Haushalte waren in etwa gleicher Zahl vertreten.
- Die steigende Nachfrage erfolgte überwiegend durch Einpersonenhaushalte.

WOHNRAUMVERSORGUNG



- Im Berichtsjahr stieg die Zahl der Bewerber, die Transferleistungen bezogen, deutlich an. Waren es im Jahr 2009 3.339 Haushalte, so belief sich die Zahl im Jahr 2010 auf 4.150 Haushalte.
- 317 Haushalte wurden nach Aufforderung durch das Rhein-Main-Jobcenter oder das Sozialrathaus als wohnungssuchend registriert. Zu einem Drittel sind Einpersonenhaushalte betroffen, die in unangemessen teuren Wohnungen leben.
- Die Zahl der Wohnungssuchenden der Altersgruppe der 21- bis 40jährigen war 2010 leicht rückläufig, bei den 41- bis 60jährigen war dagegen ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Möglicherweise kann dies als erster Hinweis auf einen demografischen Wandel auch bei der Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen gesehen werden.



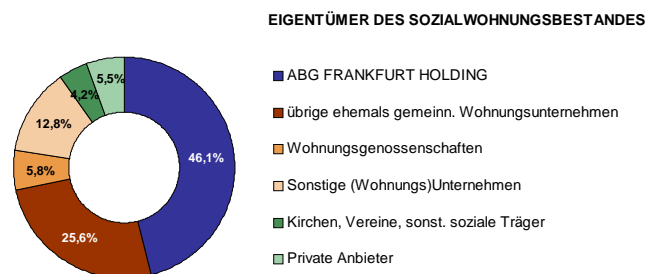
VERMITTLUNG

Insgesamt 2.672 Haushalte mit über 4.800 Personen konnten im Jahr 2010 trotz weiterhin sinkender Bestände mit einer neuen Wohnung versorgt werden. Das sind 113 Haushalte mehr als im Vorjahr.

Die in den „Leitlinien Wohnen 2005“ angestrebte Zahl von 2.500 Vermittlungen im Jahr wurde erreicht durch:

- die Wiederbelegung von 2.380 frei gewordenen Sozialwohnungen (die Fluktuation im öffentlich geförderten Wohnungsbau betrug 7,8 %),
- die Bereitstellung von 69 Ersatzwohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung und
- den Erwerb von 97 Belegungsrechten.

Weitere 126 Wohnungen stellte die ABG FRANKFURT HOLDING im Laufe des Jahres 2010 als „Lückewohnungen“ gem. Nr. 6.6 „Leitlinien Wohnen 2005“ zur Verfügung.



79 % der Haushalte konnten im Jahr der Registrierung oder im Jahr danach mit einer neuen Wohnung versorgt werden.



WOHNRAUMVERSORGUNG

Versorgte nach Einkommensarten

Von 2.445 registrierten **Bewerbern, die Transferleistungen empfangen**, konnten nur 400 versorgt werden. Dies zeigt die geringe Akzeptanz dieser Gruppe durch Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen. Das Bild des bevorzugten Bewerbers „deutsch mit Erwerbseinkommen“ zeigt sich hier deutlich. Kommt bei einem Haushalt eine negative Schufa-Auskunft hinzu, bestehen kaum Vermittlungschancen. Die Abteilung Wohnraumversorgung kann diesem Missverhältnis nur schwer begegnen, da der Vermieter jeweils drei Mietinteressenten nach Wartezeit und Dringlichkeit genannt bekommt und auch auf die Situation vor Ort Rücksicht zu nehmen ist.

Alleinerziehende Haushalte konnten im Berichtsjahr in 396 Fällen mit Wohnraum versorgt werden. Im Vergleich zu den Vorjahren ist hier eine leichte Steigerung erkennbar (2008: 339, 2009: 392).

Die Bereitstellung von Wohnraum für **Haushalte mit behinderten Angehörigen** hat bei den Vermittlungsbemühungen besondere Priorität. Mit 409 Vermittlungen im Jahr 2010 konnte ein gutes Ergebnis erreicht werden, auch wenn das Vorjahresergebnis mit 462 Vermittlungen höher lag. Im Jahr 2008 wurden lediglich 344 Haushalte vermittelt. Die jeweilige Bezugsfertigkeit von Neubauten und der Einzug in modernisierte Objekte bedingen unterschiedliche Vermittlungszahlen.

FACHSTELLE SOZIALE WOHNRAUMHILFE

Die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe des Jugend- und Sozialamtes – im Amt für Wohnungswesen angesiedelt - unterstützt Wohnungsbewerber, bei denen besondere soziale Schwierigkeiten vorliegen, bei der Registrierung für und Vermittlung in öffentlich geförderten Wohnraum. Sie klärt zudem Sachverhalte, wenn Wohnungssuchende nicht oder nur unzureichend auf Wohnungsangebote reagieren. Eine enge Kooperation zwischen dem Amt für Wohnungswesen, dem Jugend- und Sozialamt, sozialen und stationären Einrichtungen und der gesamten Wohnungs- und Obdachlosenhilfe in Frankfurt am Main zielt darauf ab, diesen Personenkreis umfassend zu betreuen.

Schwerpunkt der Arbeit im vergangenen Berichtszeitraum stellte die Versorgung und Unterstützung der Gruppe der alleinstehenden Personenhaushalte ohne festen Wohnsitz dar. Nach wie vor ist dieser Personenkreis die größte Gruppe der Wohnraumsuchenden.

*Im Jahr 2010 hat die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe **1.724 Haushalte**, insgesamt 3.353 Personen, betreut. 292 Haushalte wurden auf Anregung der Fachstelle in eine Sozialwohnung vermittelt. 127 Haushalte fanden auf dem freien Wohnungsmarkt selbständig eine Wohnung.*



Die Vermittlungsquote in eigenen Wohnraum konnte durch die Unterstützung der Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe im Berichtszeitraum 2010 mit 16,94% auf etwa dem gleichen Niveau wie 2009 (17,25%) gehalten werden. Der Personenkreis der psychisch Erkrankten hat unter den Bewerberinnen und Bewerbern für eine öffentlich geförderte Wohnung zugenommen.

AUF EINEN BLICK

Daten jeweils zum 31.12.	2010	2009	2008	2007
Wohnungen 1. Förderweg (incl. Umland)	30.271	30.484	31.766	32.149
Wohnungen für höhere Einkommensgrenzen	3.745	3.465	3.465	3.455
Zugänge an Registrierten innerhalb des Jahres	5.758	NN	5.762	5.720
Registrierte Wohnungssuchende	7.219	6.552	7.159	7.113
Davon Minderverdiener	6.419	NN	5.773	5.849
Ausländische Wohnungssuchende	2.992	2.691	3.639	3.658
Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden in %	41,45	41,07	50,83	51,43
Anzahl der vermittelten Wohnungssuchenden	2.672	2.559	2.421	2.559
Anzahl der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden	862	644	983	1.048
Anteil der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden in %	41,45	25,2	40,6	40,95
Fluktuationsquote ¹	7,86 %	7,59 %	6,99 %	7,05 %
Versorgung von Freimachern	70	81	58	71
Genehmigungen von Umzugsprämien	46	52	44	43
Anträge zu anderen Förderprogrammen gesamt ²	1.411	NN	1.510	1.565
Erledigte Fälle bzgl. der Sicherung der Zweckbestimmung (Bestandskontrolle)	373	384	528	332
¹ Wiederbelegungen im Verhältnis zu den Wohnungen des 1. Förderwegs ² Frankfurter Programm, Ekof, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt				

SENIORINNEN UND SENIOREN

Die Vermittlung von **Seniorinnen und Senioren sowie von Behinderten** erfolgt – da hier erhöhter Beratungsbedarf gegeben ist – in einem eigenen Sachgebiet. Nachgefragt wurden überwiegend seniorengerechte und barrierefrei ausgestattete Wohnungen. Solche, die hinsichtlich der Ausstattung oder der Größe nach veraltet waren, wurden von Wohnungssuchenden zunehmend weniger gewünscht.

Wurden im Jahr 2009 437 Interessenten in eine der ca. 6.350 Seniorenwohnungen vermittelt, waren es im Berichtsjahr 2010 541 Personen.



Umfragen belegen⁴, dass Bürgerinnen und Bürger Wert darauf legen, das Leben im Alter selbstständig gestalten zu können und in ihrem gewohnten Umfeld zu verbleiben. Der Anteil von Personen über 60 Jahren steigt auch in Frankfurt von Jahr zu Jahr an. Die Stadt steht vor der Herausforderung, Seniorinnen und Senioren mit geringem Einkommen ausreichenden, den Bedürfnissen angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

In den vergangenen Jahren war eine erhebliche Zahl von Leerständen bei Seniorenwohnungen zu verzeichnen. Dies betraf überwiegend Wohnungen in ungünstiger Lage und mit mangelnder Infrastruktur. Im Berichtsjahr 2010 hat die Zahl der Leerstände deutlich abgenommen. Gründe hierfür liegen unter anderem im Wegfall der Bindung der Wohnanlage in der Lauterbacher Straße 4 und der geplanten Sanierung der Anlage Alexanderstraße 98.

Eine weitere Reduzierung von Leerständen wird durch die Vermietung an berechnigte Wohnungssuchende über 50 Jahre erreicht, die nicht mehr erwerbsfähig sind und einen Hausnotruf benötigen. 110 Wohnungen in sechs Seniorenwohnanlagen wurden an Studierende vermietet. Zum Ende des Berichtsjahres 2010 waren 35 Wohnungen nicht vermietet.

⁴ Sozialdezernat für Jugend, Senioren, Jugend und Recht: Bedarfsanalyse seniorengerechtes Wohnen in Frankfurt am Main aus dem Jahr 2010



BEHINDERTE

In Frankfurt gibt es etwa 830 rollstuhlgerechte und barrierefreie Wohnungen. Ein Teil davon ist Seniorinnen und Senioren vorbehalten. 60 Prozent der Wohnungen sind im Erdgeschoss oder liegen in Stadtgebieten mit ungünstiger Infrastruktur. Häufig werden die Wohnungen aus diesen Gründen von berechtigten, behinderten Bewerbern abgelehnt. Vereinzelt werden auch Mietverträge mit Wohnungssuchenden mit Behinderungen abgeschlossen, die keinen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben.

Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen ist seit Jahren hoch. Besonders Familien, die mit behinderten Angehörigen leben, müssen oft mehrere Jahre auf eine geeignete Wohnung warten. Erschwert wird die Vermittlung, wenn die Bewerber in bestimmten Stadtteilen oder Stockwerken wohnen möchten.

Manchmal können Betroffene durch eine Erkrankung nicht mehr in der bisherigen Wohnung verbleiben. Steht kurzfristig keine behindertengerechte Wohnung zur Verfügung, wird eine kostenintensive Heimunterbringung erforderlich.

Die Hessische Bauordnung sieht vor, beim Neubau von geförderten Mehrfamilienhäusern ein Geschoss barrierefrei zu gestalten. Diese Vorgabe soll die Versorgung von Menschen mit Behinderung mit Wohnraum verbessern. Zum Teil werden die Neubauwohnungen aber mittelbar belegt, so dass die bedürftige Zielgruppe nur unzureichend berücksichtigt werden kann.

Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, hat sich die ABG FRANKFURT HOLDING verpflichtet, künftig alle Neubauwohnungen barrierefrei auszustatten. Einige Eigentümer verzichten auf den Rückbau behindertengerechter Umbauten bei Aufgabe einer Wohnung und stellen die frei werdende Wohnung wieder Bewerbern mit Behinderung zur Verfügung. Eine weitere Möglichkeit, barrierefreien Wohnraum zu gewinnen, besteht im Ankauf von Belegrechten.



Im Berichtszeitraum waren **1.365 Haushalte** mit Menschen mit Behinderungen registriert. Davon benötigten 190 Haushalte barrierefreie, 60 rollstuhlgerechte Wohnungen. Es konnten **409 Wohnungssuchende** in Wohnungen vermittelt werden, davon 33 Haushalte in barrierefreien und 10 in rollstuhlgerechten Wohnraum.



WOHNRAUMVERSORGUNG

FREIMACHER / UMZUGSPRÄMIE

Viele Mieterinnen und Mieter leben in geförderten Wohnungen, die ihnen inzwischen zu groß oder zu teuer geworden sind. Das Prämienprogramm bietet Anreize zum Wohnungstausch.

Die bewilligten Umzugsprämien sind deutlich zurückgegangen (2009: 52 und 2010: 38). Einer der Gründe liegt darin, dass Umzüge von Transferleistungsempfängern, die bereits zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert wurden, nicht als freiwillige Umzüge angesehen werden und somit nicht prämiert sind.

Der Bewerberkreis für kleinere Wohnungen wird stark durch Migranten geprägt (ca. 2/3). Es können etwa 75 % der Haushalte binnen eines Jahres in eine kleinere Wohnung vermittelt werden, bei 10 % dauert die Vermittlung drei und mehr Jahre, wobei besondere Wünsche an die Lage (Stadtteile, Stockwerk) und das soziale Umfeld die Wartezeit deutlich erhöhen.

Die Chance, zügig eine Ersatzwohnung zu finden, sinkt auch mit der Familiengröße, da es bei einer gewünschten Vermittlung in 3- und 4-Zimmer-Wohnungen generell Versorgungsengpässe gibt. Die Ein- und Zweipersonen-Haushalte, von welchen 20% eine Seniorenwohnung wünschten, hatten es deutlich leichter, ihren Umzugwunsch schnell zu realisieren.

Im Berichtsjahr 2010 wurden **130.705,35 € Umzugsprämie** an insgesamt **38 Prämienberechtigte** Haushalte ausgezahlt. 3.346,82 € davon entfielen auf doppelte Mietzahlungen. 5 Antragstellern wurde die Umzugsprämie als Vorschuss bewilligt, da sie über ein sehr geringes Einkommen und keinerlei Ersparnisse verfügten, um den Umzug vorzufinanzieren. Insgesamt wurden Vorschusszahlungen in Höhe von 10.050 € geleistet.



BELEGUNGSSICHERUNG UND BESTANDSKONTROLLE

Es besteht in Frankfurt am Main bei fast allen Haushaltsgrößen nach wie vor ein hoher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Zudem erschweren auslaufende Bindungen die Vermittlungsbemühungen. Die Stadt Frankfurt setzt daher auf verschiedene Instrumente, um dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Neben Schaffung von Belegrechten durch Neubauförderung, „mittelbarer Belegung“ und Belegrechtsankauf auf der einen Seite, ist im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die nachhaltige Sicherung der so erworbenen Bindungen auf der anderen Seite gleichermaßen unverzichtbar.

Diese in Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vorgesehene Aufgabe wird daher nicht nur als Verpflichtung, sondern auch als ein „Baustein“ zum Erhalt des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Frankfurt am Main verstanden.

Der Themenbereich der Belegungssicherung und Bestandskontrolle ist vielschichtig. Neben der kontinuierlichen Datenerhebung und -aktualisierung sowie der Kontrolle der Belegung und der Mietpreise ist die Durchführung von Verwaltungsverfahren zur Wiederherstellung der dem Förderziel entsprechenden Nutzung oder auch von Bußgeldverfahren zur Ahndung von Vergehen erforderlich.

Weiter verfolgt wurde die Zielrichtung, grundsätzlich Ansätzen zu einvernehmlichen Lösungen Vorrang einzuräumen. Hierbei müssen die unterschiedlichen Zielsetzungen (Förderziele, Vermeidung von Nachahmung, Belegungskonzepte) und Rechtsgebiete (öffentliches Recht, Privatrecht) sowie verschiedene Zuständigkeiten beachtet und in Einklang gebracht werden. Ein für Amt für Wohnungswesen und Eigentümer zunehmend gangbarer Weg war hierbei die Einräumung befristeter Belegrechte oder der Bindungsaustausch zur Vermeidung von Bußgeldern oder Verwaltungsverfahren. Nicht immer waren solche Lösungen jedoch möglich oder zweckdienlich. In diesen Fällen wurden Verwaltungs- und Ordnungswidrigkeitsverfahren durchgeführt, um die rechtmäßige Nutzung wieder herzustellen oder künftiges Fehlverhalten zu verhindern. Häufig sind solche Verfahren aufwändig und langwierig.

Insgesamt wurden 373 Hinweise auf nicht förderungskonforme Nutzung geprüft. Am Jahresende waren noch 123 Hinweise in Bearbeitung.



WOHNRAUMVERSORGUNG

Zur Verhinderung von Rechtsstreitigkeiten und als Präventivmaßnahme wurde weiterhin besonderer Wert auf Beratung und Information über rechtliche Gegebenheiten gelegt.

Darüber hinaus umfasst das Aufgabengebiet auch die Prüfung von Anträgen auf Freistellung, Leerstand, Selbstnutzung, bauliche Änderungen oder Möglichkeiten zu besonderen oder anderweitigen Nutzungen von geförderten Wohnungen. Das bedeutet inhaltliche Prüfung, rechtliche Beurteilung und Abwägung bis zur Erarbeitung von Lösungen, die im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten für alle Beteiligten ein positives Ergebnis darstellen können.

Bestehende Verträge zu „mittelbarer Belegung“ und Bindungstausch müssen überwacht und abgewickelt werden. Vom Vorschlag einer Wohnung als Ersatzwohnung bis zum Erstellen eines konkreten Einzelbescheides über deren Bindung, von der Prüfung der Kontingente bis zur Überwachung der vereinbarten Fristen ist hier ein sehr komplexes Arbeitsfeld entstanden.

Die Zuständigkeit zur Festsetzung der Bindungsdauer für öffentlich geförderte Wohnungen rundet seit Mitte 2009 das Aufgabengebiet ab.

I. BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN IN 2010

Das Jahr 2010 war vorrangig durch Vorbereitungs- und Förderaktivitäten zukünftiger Neubauobjekte geprägt und weniger durch eine unmittelbare Wohnungsvergabe von fertig gestellten Neubauwohnungen. Zu diesem Investitionsschub hat vor allem das neue, im Jahr 2009 aufgelegte Mittelstands-Förderprogramm für Seniorinnen und Senioren und Familien mit Kindern beigetragen, das bei Investoren auf großes Interesse gestoßen ist.

In bereits bestehenden und künftigen Baugebieten am Riedberg, im Frankfurter Bogen, im Europaviertel, im Gallus, in Schwanheim und in Höchst werden in den nächsten beiden Jahren umfangreiche Neubaubestände entstehen, die durch geförderten Wohnungsbau des 1. Förderweges (Sozialwohnungen), durch Wohnungen des neuen Mittelstandsprogramms aber auch durch frei finanzierten Wohnungsbau so durchmischt werden, dass hier stabile Bewohnerstrukturen entstehen



können (siehe auch unter II. Belegung von geförderten Neubauwohnungen im Jahre 2011).

Neubau Moselstraße 51 - Bahnhofsviertel

Im Jahre 2010 hat die Abteilung Wohnraumversorgung die Belegung eines Pilotprojekts im Frankfurter Bahnhofsviertel abgeschlossen. Damit wurde erstmals der Versuch unternommen, durch den Bau von geförderten Mietwohnungen den schwierigen Bereich nordöstlich der Kaiserstraße als Wohnquartier neu zu beleben. In einer Baulücke auf dem Areal Moselstraße 51 entstanden in einem 6-geschossigen Gebäude 17 moderne 2-Zimmerwohnungen im 1. Förderweg, die bis zum Herbst 2010 alle belegt werden konnten.



II. BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN IM JAHRE 2011

Die nachfolgend aufgeführten und geförderten Neubauobjekte befinden sich bereits im Bau oder kurz vor der Fertigstellung und werden im Jahre 2011 oder Anfang 2012 belegt werden.

Altstadt

Buchgasse 3 – Lebenshaus Leonhard – Caritas Frankfurt
Fertigstellung und Belegung im Sommer 2011

Erstellt wird ein generationsübergreifendes Wohn- und Pflegezentrum als Ersatz für das inzwischen abgerissene Altenheim in der Buchgasse. Es entstehen dort 26 Pflegeplätze in Wohngruppen, Servicewohnen für Seniorinnen und Senioren sowie 18 barrierefreie Wohnungen für 1 bis 5 Personenhaushalte. 4 Wohnungen für 2- und 5-Personenhaushalte sind öffentlich gefördert.



(Bildquelle: Caritasverband Frankfurt e. V.)

Höchst

Kurmainzer Straße 20 – 24 – Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG); (Haus des Jugendrechts)
Fertigstellung und Belegung im Frühjahr 2011

Im Rahmen der Neustrukturierung des ehemaligen Möbelcity-Wesner-Geländes erstellen unterschiedliche Investoren verschiedene Gebäude im Mietwohnungsbau. Im 1. Bauabschnitt der KEG werden 17 öffentlich geförderte 1 bis 5 Personenwohnungen erstellt.



(Bildquelle: KEG und das Architekturbüro BSMF)



WOHNRAUMVERSORGUNG

Kalbach – Riedberg

Am Hasensprung 129 – 131 / Am Schlittenberg 32 – 37 – ABG FRANKFURT HOLDING

Fertigstellung und Belegung in 2012

Erstellt werden 225 Passivhaus-Wohnungen; 50 davon werden im neuen Programm für Familien sowie für Seniorinnen und Senioren gefördert. Die Wohnungen sind für 2 bis 5 Personenhaushalte vorgesehen.



(Bildquelle: ABG FRANKFURT HOLDING)

Otto-Schott-Straße – GWH

Fertigstellung und Belegung Mitte 2011



(Bildquelle: GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen)

Auf dem Gelände hinter dem Riedbergzentrum werden 149 Wohnungen erstellt, von denen 80 öffentlich gefördert werden. Die restlichen Wohnungen sind Eigentumswohnungen. Die geförderten Wohnungen, die für 2 bis 5 Personen vorgesehen sind, werden „mittelbar“ belegt. Zum Ausgleich werden 102 Ersatzwohnungen mit einer Bindung von 25 Jahren zur Verfügung gestellt.



Gallus

Hattersheimer Straße 21 – 27 / Europaviertel – GWH

Fertigstellung und Belegung Mitte 2011

Erstellt werden 34 Wohnungen für 2 bis 4 Personen, die „mittelbar“ belegt werden. Als Ersatz erhält die Stadt Frankfurt 43 Wohnungen mit einer Bindung von 25 Jahren.

WOHNRAUMVERSORGUNG



Nordend – West

Dornbuschhöfe – 2. Bauabschnitt / Westspange an der Eschersheimer Landstraße – GWH

Fertigstellung und Belegung Ende 2011

Auf der Freifläche hinter dem Polizeipräsidium entstehen 22 öffentlich geförderte Wohnungen für 1 bis 3 Personenhaushalte. Im Erdgeschoss ist eine Kindertagesstätte vorgesehen.



(Bildquelle: GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen Planungsstand 2010)

Schwanheim

Geisenheimer Straße - ABG FRANKFURT HOLDING

Fertigstellung und Belegung Ende 2011

Erstellt werden 52 öffentlich geförderte Wohnungen in 2 mal 4-geschossigen Gebäudekomplexen, die sich derzeit im Rohbau befinden. Die 2 bis 5 Zimmerwohnungen sind überwiegend für Familien mit Kindern konzipiert. Die Häuser sind die ersten geförderten Objekte in Passivbauweise.



(Bildquelle: ABG FRANKFURT HOLDING)

MITTELBARE BELEGUNG

Im Jahr 2010 konnten drei Fälle aus dem Bereich der mittelbaren Belegung bzw. der Bindungsübertragungen abgeschlossen werden.

Dornbuschhöfe: Die Belegungs- und Mietpreisbindungen der 71 freigestellten Förderwohnungen mit einer Fläche von 4.520,48 qm wurden auf insgesamt 121 Ersatzwohneinheiten mit einer Wohnfläche von 7.837,60 qm (Soll: 120 WE mit 7.780 qm) übertragen. Der Mietvertragsabschluss für die letzte Ersatzwohnung erfolgte zwar erst Anfang 2011, sämtliche Wohnungen wurden jedoch bereits in 2010 zur Vermittlung gemeldet.





WOHNRAUMVERSORGUNG



Rödelheimer Landstr. 107-109: Für die 20 Förderwohneinheiten mit 1.175,80 qm Wohnfläche wurden im Rahmen der mittelbaren Belegung 39 Ersatzwohnungen mit 2.193,96 qm Fläche (Soll: 37 WE mit 2.175 qm) zur Verfügung gestellt.



Mammolshainer Str. 40-44: Die Kompensation der 28 Förderwohnungen mit 1.865,71 qm Fläche erfolgte mit 33 Ersatzwohnungen und einer Fläche von 2.011,02 qm (Soll: 30 WE mit 2.010 qm).

Folgende Projekte befanden sich 2010 noch im Bearbeitungsstand:



Weißkirchener Weg 7-9: Es konnten sieben Ersatzwohnungen belegt werden. Das Projekt wird in 2011 beendet sein.

Alleeviertel: Hier liegt ein Kooperationsvertrag aus dem Jahr 2009 zur Übertragung von Bindungen für den Abbruch und Umbau von geförderten Wohnungen vor. Neun Wohneinheiten wurden in 2010 vermittelt.



Folgende Projekte wurden im Jahr 2010 neu begonnen und befinden sich derzeit noch im Bearbeitungsstand:

Riedberg (Otto-Schott-Str.) und Europaviertel (Hattersheimer Str. 21-27): Die öffentlich-rechtlichen Verträge über die mittelbare Belegung wurden im Jahr 2010 geschlossen. Eine einzeln benannte Ersatzwohnung konnte bereits im Jahr 2010 vermittelt werden.

Apfelcarree (Am Klarapfel): Zwar liegt hier der öffentlich-rechtliche Vertrag noch nicht in seiner abschließenden Form vor, es wurden jedoch in 2010 bereits für drei Ersatzwohnungen Mietvertragsabschlüsse erzielt.

Resümee:

Es können voraussichtlich im Jahr 2011 220 Haushalte in eine neue oder bislang freifinanzierte Wohnung vermittelt werden. Durch die mittelbare Belegung werden gegenüber der Belegung im Neubau 31 Wohnungen gewonnen.

ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN AN BESTEHENDEM WOHNRAUM

Im Berichtsjahr 2010 bewarb das Amt für Wohnungswesen verstärkt das Förderprogramm. Ein bereits 2009 erstellter Flyer wurde aktiv verteilt. Über das ganze Jahr druckten verschiedene Tages-, Wochen- und Fachzeitschriften eine Anzeige.

Die Maßnahmen steigerten den Bekanntheitsgrad des Programms stark. Über 800 Interessierte informierten sich telefonisch. Trotz dieser guten Resonanz konnten im Ergebnis nur für 19 Wohnungen privater Eigentümerinnen und Eigentümer Belegungsrechte erworben werden. Zwar wurden damit die Zahlen der Jahre 2007 bis 2009 mehr als verdoppelt, die absoluten Zahlen sind jedoch unbefriedigend. Gründe für die Diskrepanz zwischen dem Interesse und den tatsächlichen Abschlüssen waren, dass angebotene Wohnungen entweder nicht im Frankfurter Stadtgebiet lagen oder noch belegt waren.



**Bis zu 50 Prozent Miete für mehrere Jahre im Voraus!
Verkaufen Sie uns ein Belegungsrecht.**

- Sie bleiben Eigentümer der Wohnung.
- Wir schlagen Mieter vor. Sie wählen aus.
- Für Sie reduziert sich das Risiko eines Mietausfalls.
- Wir zahlen Ihnen eine Aufwandsentschädigung.
- Kurze Laufzeiten.
- Freundliche und kompetente Beratung.

www.wohnungsamt.frankfurt.de
Tel. 0 69/2 12-3 64 44 Herr Georgi
oder 2 12-3 61 15 Herr Madl

STADT FRANKFURT AM MAIN
Amt für Wohnungswesen

Zeitungsanzeige



WOHNRAUMVERSORGUNG

Um die Bekanntheit des Programms weiter zu steigern wurde eine professionelle Werbeagentur eingeschaltet, die einen Werbeplan für das Jahr 2011 erstellte. Unter anderem wurden Zeitungsanzeigen und Flyer überarbeitet. Plakate im Frankfurter Stadtgebiet weisen auf das Programm hin. Auf der neuen Web-Site (www.schlauvermieter.de) und über die eingerichtete Hotline (069 / 212 70700) können sich Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer detailliert über das Programm informieren.

Mit der ABG FRANKFURT HOLDING und deren Tochtergesellschaften wurden 82, mit der Nassauischen Heimstätte drei Kooperationsverträge abgeschlossen. Auch in der Zusammenarbeit mit diesen Gesellschaften konnten die Zahlen des Jahres 2009 gesteigert werden.

Insgesamt wurden 2010 für **104 Wohnungen** Belegungsrechte erworben. Dies entspricht einer Gesamtwohnfläche von 6.898 qm. Die Überlegung, durch das Ankaufsprogramm eine gute Verteilung sozialen Wohnraums über das Frankfurter Stadtgebiet zu erreichen, war richtig. Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen in 28 Stadtteilen, sogar in der Altstadt und der Innenstadt, ließen sich von den Vorteilen überzeugen und schlossen mit dem Amt für Wohnungswesen Kooperationsverträge ab.

In Kooperationsverträgen mit der ABG FRANKFURT HOLDING und der Nassauischen Heimstätte wurde geregelt, dass in den dort benannten Liegenschaften/Wirtschaftseinheiten jede frei werdende Wohnung in den Belegrechtsankauf aufgenommen wird. Dies betrifft insgesamt **1.254 Wohnungen**.



KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN FRANKFURT AM MAIN

Seit dem 15. März 2009 ist im Amt für Wohnungswesen eine Koordinations- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen eingerichtet, die vom „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen“ betreut wird. Schwerpunkt der koordinierenden Aufgaben ist die strategische Weiterentwicklung des Arbeitsfeldes gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt. Darüber hinaus sollen die im Netzwerk organisierten Wohnprojekte, -initiativen und Einzelmitglieder bei der weiteren Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen unterstützt werden. Der dritte Arbeitsbereich betrifft die Beratung von Initiativen sowie Bürgerinnen und Bürgern, die Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen haben.



Neben der Beratung von interessierten Bürgerinnen und Bürgern wurden vor allem die bestehenden und sich in der Findungsphase befindlichen Gruppen und Projekte (z. B. für Naxos) betreut und verknüpft. Das Erstellen von Präsentationen und Informationsperiodika für das Internet sind hier ebenso zu nennen wie die Teilnahme und Organisation bei und von verschiedenen Veranstaltungen (Messe fit ab 60, Markt der Selbsthilfegruppen, Wohnprojekttag Rhein-Main, Info-börse für genossenschaftliches und gemeinschaftliches Wohnen usw.). Die Beratungsstelle organisiert auch den „Arbeitskreis Wohnprojekte“, zu dessen regelmäßigen Teilnehmern neben dem Amt für Wohnungswesen noch 5 weitere Fachämter, vorwiegend aus dem Bau- und Planungsbereich, gehören.

Sechs Projekte/Initiativen sind im Berichtsjahr dem Netzwerk beigetreten: Bürgerstadt AG, Freiraum, Mosaik am Erlenbach, ProWoKulta, Wohngeno e.G. iG, Wohnen in Bockenheim e.V.

In regelmäßiger Folge wurden im Jahr 2010 Netzwerkabende durchgeführt. Diese Treffen finden jeweils bei einzelnen Projekten statt. Die Projekte bekommen die Möglichkeit, ihre Erfahrungen und Ziele darzustellen. Von den Mitgliedern des Netzwerks wird diese Form des Informationsaustauschs intensiv wahrgenommen.



Naxos-Gelände
Hier sind u. a. gemeinschaftliche Wohnprojekte geplant.

WOHNRAUMVERSORGUNG

FRANKFURTER INFORMATIONSBÖRSE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES UND GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

Am 30. Oktober 2010 veranstalteten das Amt für Wohnungswesen und das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen zum vierten Mal die „Frankfurter Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen“.



In den Römerhallen war der Publikumsandrang wie in den vergangenen Jahren groß. **3.000 Besucherinnen und Besucher interessierten sich lebhaft für das Angebot an den 40 Ständen** der Börse. Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften, Fachämter der Stadt, Institute, Vereine, Wohngruppen und Verbände informierten über bereits realisierte Wohnprojekte und die während der Umsetzung von Projekten gewonnenen Erfahrungen. Andere nutzten die Börse für die Kontaktaufnahme mit möglichen Kooperationspartnern und der Suche nach geeigneten Liegenschaften.



In Berichtsjahr eröffnete Stadtrat Edwin Schwarz die Börse im Plenarsaal des Frankfurter Römers. Danach leitete Herr Prof. Burgard das vielseitige Vortragsprogramm mit dem Thema „Projektideen für das partizipatorische Bauen – Teilhabe am Bauprozess“ ein.

Im Kapellchen standen die **Gründung und Finanzierung von Wohnprojekten** im Vordergrund. Frau Kaiser von der GLS-Bank, Herr Lölhöffel vom Wohnbund Frankfurt und Herr Wilhelm als Vertreter des Forums für gemeinschaftliches Wohnen in Marburg, informierten über verschiedene Möglichkeiten, gaben Tipps und wiesen auf Risiken hin.

Zum Abschluss des Tages debattierten die wohnungspolitischen Sprecher der Fraktionen CDU, DIE GRÜNEN im Römer, SPD, FDP und DIE LINKE über das Thema „Die Zukunft städtischer Wohnqualität – Raum für innovative Wohnformen in Frankfurt“.

WOHNRAUMVERSORGUNG



Der anhaltende Erfolg der Börse zeigte erneut, wie wichtig sie als Ort des Ideen- und Erfahrungstausches für Menschen ist, die sich professionell oder privat mit der Thematik „gemeinschaftliches Wohnen“ befassen. Kompakt, vielseitig, breit gefächert und dennoch detailliert bot sie erneut anregende Informationen zu allen Varianten und Möglichkeiten dieser Wohnform. Die Ergebnisse einer Umfrage unter den Ausstellenden sind grundsätzlich positiv und zeigen, dass das Interesse weiter wächst. Die Aussteller und ihre Gäste führten viele Gespräche, diskutierten miteinander und schmiedeten auch bereits weitergehende Pläne.

Die Dokumentation der Börse mit ausführlichen Informationen über die Ausstellenden und das Vortragsprogramm kann unter www.wohnungsamt.frankfurt.de als Download oder direkt vom Amt für Wohnungswesen bezogen werden.

Die nächste Informationsbörse findet wieder in den Römerhallen statt. Der geplante Termin ist der **1. Oktober 2011**.





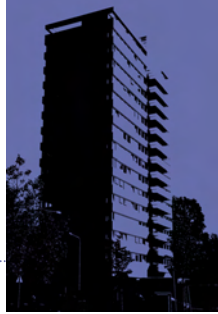
ABG FRANKFURT HOLDING

BAU VON PASSIVHÄUSERN UND KLIMASCHUTZ – BEITRAG DER ABG FRANKFURT HOLDING

Der städtische Wohnungskonzern ABG FRANKFURT HOLDING hat in den letzten Jahren rund **1.000 Passivhauswohnungen** erstellt, weitere 1.400 Wohnungen sind derzeit im Bau oder in der Planung. Der erste **Neubau öffentlich geförderter** Wohnungen im Passivhausstandard entsteht derzeit in der Geisenheimer Straße in Frankfurt am Main – Schwanheim. Die 52 Wohnungen unterschiedlicher Größe, die Ende 2011 bezogen werden können, richten sich überwiegend an Familien mit Kindern. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, die Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei gestaltet und erhalten eine Terrasse mit Gartenanteil. Die Heizkosten in den beiden viergeschossigen Gebäuden werden bis zu 80 Prozent niedriger sein als in einem Gebäude, das nach aktuellem EnEV-Standard gebaut wird. Mit dem Einsatz der Passivhaustechnologie im öffentlich geförderten Wohnungsbau soll unter Beweis gestellt werden, dass sie nicht nur für exklusive Wohnangebote, sondern flächendeckend einsetzbar ist.

Neben diesem Projekt im klassischen sozialen Wohnungsbau entsteht ein weiterer Passivhausneubau in Frankfurt am Main – Kalbach im Rahmen des Frankfurter Programms für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau. Dieses Förderprogramm richtet sich an Menschen mit einem geringen und mittleren Einkommen.





Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zu den Wohnkosten und wird für Mieterinnen und Mieter als Mietzuschuss und für Eigentümerinnen und Eigentümer im selbst genutzten Wohneigentum als „Lastenzuschuss“ gewährt. Die Anträge werden im Amt für Wohnungswesen bearbeitet, das als zuständige Wohngeldstelle auch den Zuschuss berechnet. Die Kosten für das Wohngeld tragen Bund und Land jeweils zur Hälfte. Wohngeld ist eine der staatlichen Transferleistungen im System der sozialen Sicherung (Transferleistung = eine Leistung ohne eigenen Beitrag, wie z.B. Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II und XII).

HOHER BEARBEITUNGS-AUFWAND

Im Jahr 2010 wurden 11.302 Anträge auf Wohngeld gestellt. Gegenüber dem Jahr 2009 mit 14.804 Anträgen bedeutet dies zwar einen Rückgang, vorausgegangen war allerdings ein Anstieg der Antragszahlen um 73 %. Die hohen Antragszahlen im Jahr 2009 standen im Zusammenhang mit der Wohngeldnovelle, die Anfang 2009 in Kraft trat. Durch das Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung des Sozialgesetzbuches vom 24.09.2008 hatte das Wohngeldgesetz eine völlig neue Struktur erhalten. Es wurden nicht nur die Leistungen verbessert, sondern auch über 80 inhaltliche Änderungen vorgenommen. Trotz des Rückgangs der Anträge im Jahr 2010, war die Bearbeitung insgesamt aufwändiger. Hier wird deutlich, wie schnell sich die Lebens- und Einkommensverhältnisse der Wohngeldbezieher-Haushalte teilweise verändern. Die Aufnahme eines befristeten Arbeitsverhältnisses, die zeitweise Inanspruchnahme anderer ergänzender Sozialleistungen, der Wohnungswechsel sind maßgebliche Faktoren, deren Veränderung im Laufe eines Bewilligungszeitraumes (regelmäßig zwölf Monate) die Zahl der durchzuführenden Berechnungen erhöht. Diese sind deutlich angestiegen, so dass „unter dem Strich“ mehr Berechnungen als im Vorjahr notwendig waren.

Im Jahr 2010 wurden **8.636 Anträge auf Wohngeld bewilligt, Ablehnungen erfolgten in 4.229 Fällen.** Ein Teil dieser Entscheidungen resultierte aus Antragstellungen aus dem Jahr 2009.

714 Widersprüche gegen Entscheidungen der Wohngeldstelle sind im Berichtsjahr 2010 eingegangen. Dies entspricht einer Quote von 5,5 %. Abhilfe zu Gunsten der Widerspruchsführer konnte in 257 Fällen erfolgen. Bei weiteren 16 Einwendungen von Hilfesuchenden konnte den Widersprüchen teilweise abgeholfen werden.



WOHNGELD

201 Widersprüche wurden nach Erörterung der Rechtslage mit den Widerspruchsführenden zurückgenommen. Das Rechtsamt war in 192 Fällen involviert, 16 Widersprüche erledigten sich auf sonstige Weise. 32 Verfahren aus dem Jahr 2010 konnten noch nicht abgeschlossen werden.

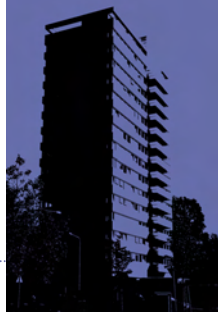
Das Wohngeldrecht umfasst zahlreiche gesetzliche Vorgaben und Regelungen, die zur Folge haben, dass sich die Berechnung des Anspruchs teilweise aufwändig und kompliziert gestaltet. So kostet beispielsweise die Ermittlung der Einkommenssituation von großen Haushaltsgemeinschaften viel Zeit. Auch die Prüfung des Anspruchs von selbstständigen Antragstellenden erfordert umfangreiches Wissen im Hinblick auf das Bewerten von Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen. Am Jahresende 2010 waren lediglich 72 Wohngeldanträge unbearbeitet. Im Vergleich zu 2009 – hier waren zum Jahresende 1.079 Anträge noch nicht in Bearbeitung - wird deutlich, dass sich die erfolgten organisatorischen Änderungen und die Ausstattung mit zusätzlichem Personal im Laufe des Jahres 2009 langfristig bewährt haben.

AUCH 2010 HOHER BERATUNGSAUFWAND

Der Beratungs- und Informationsbedarf zum Thema Wohngeld bewegt sich nach wie vor auf hohem Niveau - sowohl die durchschnittlichen Vorsprachen im ServiceCenter des Amtes als auch die telefonischen Beratungen sind konstant höher als die Zahl der eingehenden Anträge. Grund hierfür sind die gesetzlichen Bestimmungen, die eine Antragstellung kompliziert machen: Frühere Wohngeldbezieher haben möglicherweise keinen Anspruch mehr und mitunter ist es finanziell günstiger, Wohngeld zu beantragen und auf eine andere Transferleistung zu verzichten.

BUSSGELD- UND STRAFVERFAHREN

Im Jahr 2006 wurde damit begonnen, Verstöße gegen das Wohngeldgesetz zu ahnden. Fälle, in denen Strafanzeige wegen des Verdachts auf Betrug gestellt werden musste, nahmen zahlenmäßig stetig zu. Seit 2009 werden derartige Verdachtsfälle zunächst an das Dezernat für Sozialkriminalität der Polizei weiter geleitet und nicht mehr direkt an die Staatsanwaltschaft. Dort wird geprüft, ob neben dem Wohngeld weitere Sozialleistungen bezogen werden und ob hier möglicherweise ein Missbrauch vorliegt. Wird dies festgestellt, leitet die Polizei die



Vorgänge an Amts- oder Staatsanwaltschaft weiter. Die Fachabteilung erhält in diesen Fällen Nachricht vom Verfahrensausgang. Im Berichtsjahr 2010 erfolgte in **12 Fällen eine Betrugsanzeige**.

Im Berichtszeitraum 2010 wurden uns **196 Verdachtsfälle** gemeldet. 72 Verfahren wurden von der Abteilung Wohngeld eingestellt. In weiteren 24 Fällen wurden Verwarnungen (teilweise gebührenpflichtig) ausgesprochen, sowie 21 Bußgeldbescheide erlassen. Buß- und Verwarngelder von € 2.975, die in diesen Verfahren festgesetzt wurden, sind in voller Höhe von den Betroffenen gezahlt worden.

PERSPEKTIVE UND STELLENWERT

Im Jahr 2009 (neuere Angaben liegen noch nicht vor) betrug die Mietlastquote (Anteil der Wohnkosten am Gesamteinkommen zuzüglich Kindergeld zuzüglich Freibetrag) 43,4 % vor Bezug von Wohngeld und 29,8 % nach Wohngeld. Damit erhöht Wohngeld faktisch das Einkommen für den Lebensunterhalt um mehr als 10%. Für einkommensschwache Haushalte ist das Wohngeld damit von existenzieller Bedeutung.

Selbst für Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Sozialwohnung ist das Wohngeld oft unverzichtbar – mehr als 80% der registrierten Wohnungssuchenden sind sogenannte Minderverdiener, deren Einkommen mehr als 20% unter der Einkommensgrenze liegt.

Wohngeld (Miet- und Lastenzuschuss)

Jahr	im Durchschnitt
2007	126 Euro
2008	115 Euro
2009	145 Euro
2010	154 Euro



FEHLSUBVENTIONIERUNGSABGABE

AUSGLEICHSABGABE IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Durch günstige Darlehen und Zuschüsse fördert die öffentliche Hand den sozialen Wohnungsbau, damit Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen zu einer verbilligten Miete zur Verfügung stehen. Wenn das Einkommen des Haushalts später die Einkommensgrenze, die ursprünglich zum Bezug der Sozialwohnung berechnete, erheblich überschreitet, ist eine Ausgleichsabgabe (umgangssprachlich Fehlbelegungsabgabe) zu zahlen. In Hessen gilt dies seit 1993. Im Turnus von drei Jahren wird die Einkommenssituation aller Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen überprüft. In Fällen, in denen eine Ausgleichsabgabe zu zahlen ist, wird diese für die Dauer von drei Jahren festgesetzt (Leistungszeitraum).

Die Höhe der Abgabe ist gestaffelt nach Höhe der Überschreitung der Einkommensgrenze. Durch eine gesetzliche Änderung ist seit 2005 die Abgabepflicht für Haushalte entfallen, deren Gesamteinkommen bis 40% (früher bis 20 %) über der Einkommensgrenze liegt. Dies waren 22% aller bisher ausgleichspflichtigen Haushalte.

Am 01.07.2008 begann ein neuer Leistungszeitraum zur Erhebung der Ausgleichsabgabe. Seit März 2008 wurden rund 30.000 Haushalte zur Ermittlung der Zahlungspflicht angeschrieben. Insgesamt wurden **6.092 Zahlungsbescheide** erlassen.

Bis zum Ende des Leistungszeitraums am 30.06.2011 haben die zuständigen Sachgebiete die Aufgabe, Überprüfungen von Haushalten vorzunehmen, deren Leistungsbescheide unter Vorbehalt erlassen wurden, weil die Einkommenssituation der Haushaltsgemeinschaft sich absehbar änderte. Außerdem wurden Anträge auf Minderung der Leistungspflicht und Widersprüche bearbeitet.

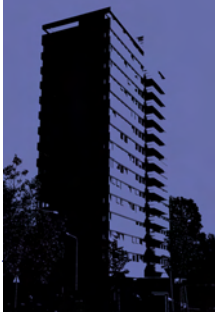
Im Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt 2.222 Bescheide erstellt. Es gingen 134 Widersprüche ein.

EINNAHMEN UND ENTWICKLUNG

Mit den Einnahmen aus der Ausgleichsabgabe konnten seit 1993 rund **3.000 neue Sozialwohnungen** gefördert werden.

Die Einnahmen aus der Ausgleichsabgabe sind aufgrund der Abnahme des Sozialwohnungsbestandes langfristig rückläufig. Sie sind jeweils in den Jahren, die auf eine Erhebung folgen, am höchsten und nehmen danach ab – da sich Haushaltseinkommen etwa wegen Verlustes des Arbeitsplatzes oder Auszug eines Familienmitglieds mit eigenem Ein-

FEHLSUBVENTIONIERUNGSABGABE



kommen verringern. So lagen die Einnahmen 2010 bei ca. **4,6 Mio. €**.
Im Vergleich dazu lagen sie 2009 noch bei rund 6,6 Mio. €.

Das Landesgesetz zur Erhebung der Ausgleichsabgabe wurde auf den 30.06.2011 befristet und wird nicht verlängert. Ob und wie künftig Fehlbelegungen vermieden werden, wird Bestandteil der Überlegungen zu einem neuen Hessischen Wohnraumförderungsgesetz sein.

TABELLEN

und

Grafiken

Kommunale Wohnraumversorgung

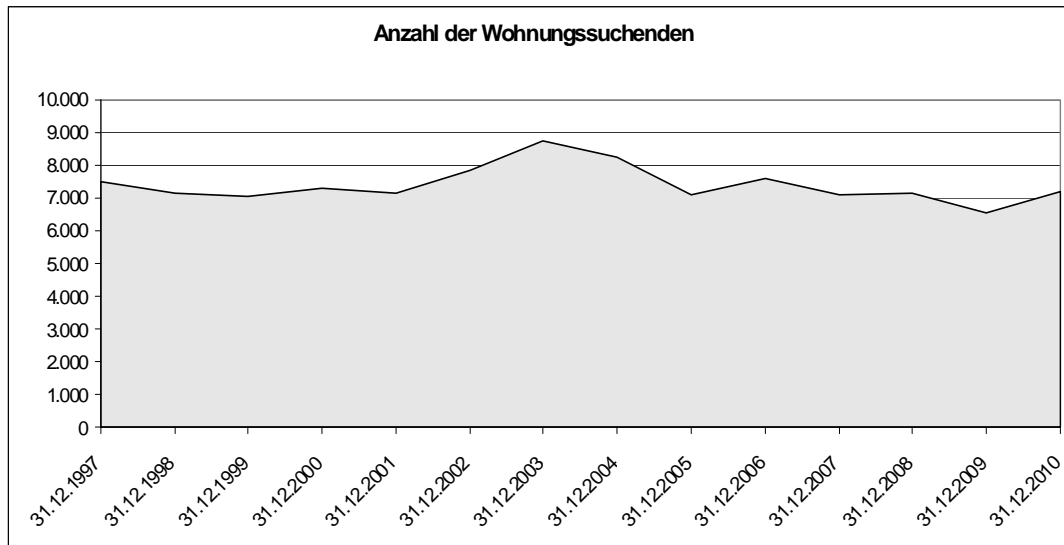
Kommunale Wohnraumversorgung

0	ÜBERSICHT	63
0.1	Zahl der sozialwohnungsberechtigten Wohnungssuchenden	63
0.2	Erledigte Wohnungsbewerbungen	64
0.3	Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, 1. Förderweg	65
0.4	Bestand an Wohnungen insgesamt, <u>ohne Seniorenwohnungen</u>	66
0.5	Bestand an geförderten Seniorenwohnungen	68
0.6	Bestand an geförderten 1 – 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen u. Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	70
0.7	Bestand an geförderten 2 ½ – 3 Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	72
0.8	Bestand an geförderten 3 ½ - 4- Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	74
0.9	Bestand an geförderten 4 ½ Zimmerwohnungen und größer für kinderreiche Familien aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	76
0.10	Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen, ohne Seniorenwohnungen	78
1	REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN – WOHNUNGSBEDARF	79
1.1	Aufgliederung der Antragsteller	79
1.2	Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung	79
1.3	Einkommen der Registrierten	80
1.4	Alter der Registrierten	80
1.5	Aufgliederung der Antragsteller nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeitseinstufung	80
1.6	Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung	81
1.6.1	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden	81
1.6.2	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden	82
1.6.3	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden	83
1.6.4	Freimacher	83
1.7	Bewerbungen für Seniorenwohnungen	84
1.8	Von Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	85
1.9	Besondere Personengruppen	86
1.9.1	Schwangere	86
1.9.2	Alleinerziehende	86
1.9.3	Menschen mit Behinderung	86
1.9.4	Studenten	87

2	VERMITTLUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN	87
2.1	Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende	87
2.2	Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2000	88
2.3	Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2000	88
2.4	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (ohne Senioren)	89
2.5	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (mit Senioren)	90
2.6	Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung	91
2.7	Versorgte und registrierte Bewerber nach Einkommensarten	92
2.8	Besondere Personengruppen	93
2.9	Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen	93
3	VERSORGUNG VON FREIMACHERN UNTERBELEGTER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN	94
3.1	Umzugsprämien	95
4	WOHNUNGEN NACH ANDEREN FÖRDERPROGRAMMEN	95
4.1	Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen	95
4.2	Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung	96
4.3	Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst	97
4.4	Hessisches Mietwohnungsbauprogramm - Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)	97
4.5	Wohnberechtigungsbescheinigungen für Wohnungen der Sozialen Stadt Frankfurt am Main (Wohnungen gefördert nach den Förderungsgrundsätzen zur Vergabe von Wohnungsbau- mitteln zur Sanierung des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldverbesserungen)	97
4.6	Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau	97
5	SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG VON SOZIALWOHNUNGEN	98

0 Übersicht

0.1 Zahl der sozialwohnungsberechtigten Wohnungssuchenden



Stichtag	Haushalte	Personen
31.12.83	8.475	17.309
31.12.84	7.600	15.539
31.12.85	8.621	17.776
31.12.86	9.575	20.363
31.12.87	10.159	22.035
31.12.88	11.315	25.533
31.12.89	11.463	26.608
31.12.90	11.708	27.669
31.12.91	12.467	29.443
31.12.92	12.620	29.804
31.12.93	10.677	25.197
31.12.94	10.328	23.584
31.12.95	10.399	24.605
31.12.96	8.558	20.374

Stichtag	Haushalte	Personen
31.12.97	7.486	18.343
31.12.98	7.159	17.659
31.12.99	7.068	17.473
31.12.00	7.289	17.570
31.12.01	7.173	16.923
31.12.02	7.843	18.430
31.12.03	8.776	20.292
31.12.04	8.236	19.213
31.12.05	7.134	16.937
31.12.06	7.599	18.095
31.12.07	7.113	16.761
31.12.08	7.159	16.825
31.12.09	6.552	15.926
31.12.10	7.219	17.037

0.2 Erledigte Wohnungsbewerbungen

In der **Registrierung** wurden

5.758	Erstanträge bearbeitet
Davon wurden	
4.749	Haushalte registriert
948	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt ¹
2	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
59	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt ²

2.617	Verlängerungsanträge bearbeitet
Davon wurden	
2.470	Haushalte registriert
120	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt ¹
14	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
13	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt ²

4.660	Löschungen durchgeführt
Davon wurden	
1.023	Anträge gelöscht, da die Antragsteller zwischenzeitlich eine andere Wohnung gemietet haben oder unbekannt verzogen sind, bzw. in ihrer jetzigen Wohnung bleiben wollen
26	Anträge gelöscht, da die Antragsteller verstorben sind
3.387	Anträge gelöscht, da sie nicht verlängert wurden
101	Anträge gelöscht, weil sie mehrfach nicht reagiert haben
3	Anträge gelöscht, weil die Antragsteller nicht vermittelbar waren
120	Anträge aus anderen Gründen gelöscht

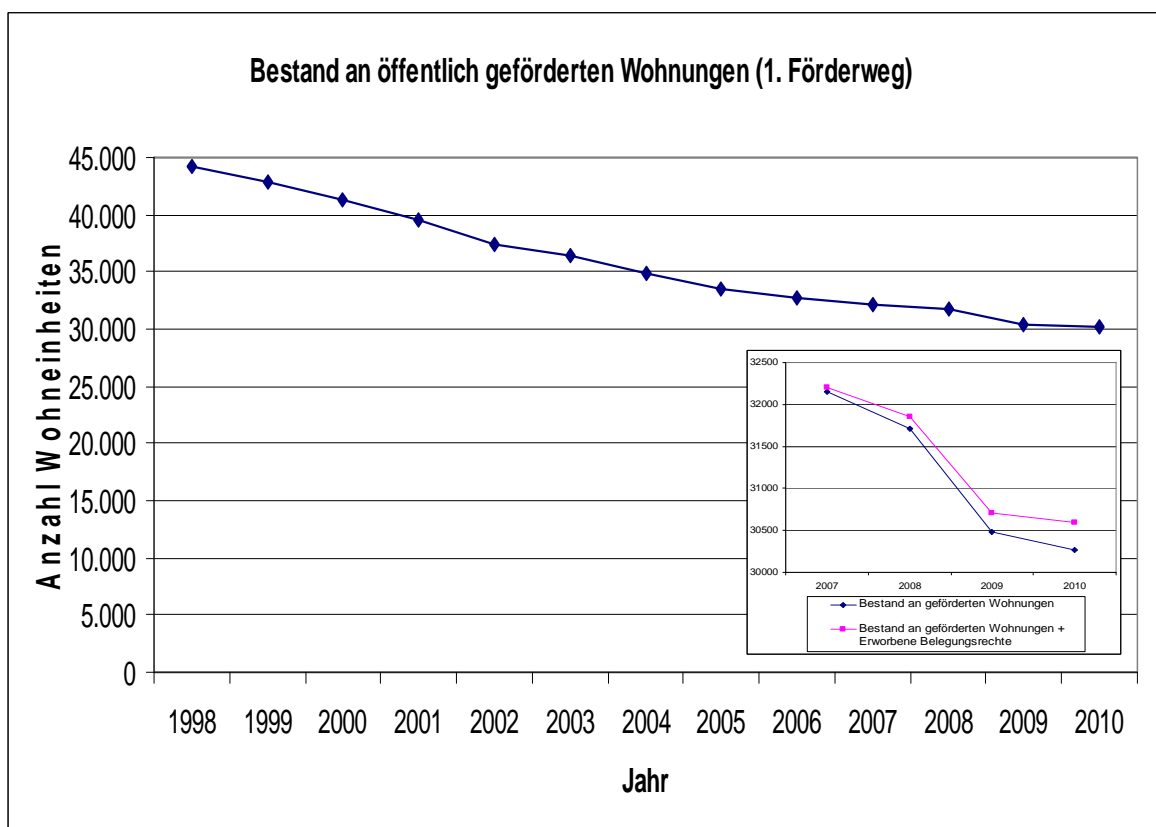
Im Berichtsjahr hat die Kommunale Wohnraumversorgung 2.672 Haushalte vermittelt.

¹ Keine ausreichende Bindung an Frankfurt; Ausreichend mit Wohnraum versorgt; Einkommensgrenze überschritten; Ungenügende Aufenthaltserlaubnis

² Antragsteller wünscht Versorgung nur mit Angehörigen; Ablehnung sonstige Gründe

0.3 Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, 1. Förderweg

für die das Amt für Wohnungswesen das Belegrecht ausübt



Jahr	Bestand Wohn- einheiten 1. Förderweg	Wohnungen mit Belegungsrech- ten KWV ³	Seniorenwoh- nungen für höhe- re Einkommen ⁴	Anzahl Wohnungen anderer Förderar- ten ⁵ , Mittelstufen- wohnungen	Angekaufte Belegungs- rechte
1997	46.444				
1998	44.154			1.765	
1999	42.787			2.321	
2000	41.324			2.556	
2001	39.450			2.728	
2002	37.336			2.944	
2003	36.345			3.026	
2004	34.900			3.306	
2005	33.482	2.227	516	3.455	
2006	32.694	2.143	516	3.455	
2007	32.149	2.096	516	3.455	52
2008	31.714	2.314	517	3.465	139
2009	30.484	2.314	517	3.465	222
2010	30.271	2.103	479	3.745	326

³ Wohnungen für sozialwohnungsberechtigte einschl. US-Wohnungen und Ersatzwohnraum

⁴ Anzahl der Wohnungen anderer Förderungsprogramme für Berechtigte mit höheren Einkommensgrenzen

⁵ Förderprogramme: Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt

0.4 Bestand an Wohnungen insgesamt, ohne Seniorenwohnungen

welche durch die KWV mit Sozialwohnungsberechtigten belegt werden, bzw. an deren Belegung sie durch Berechtigungsprüfungen beteiligt ist. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen ⁶	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV ⁷	Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte insgesamt ⁸	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten ⁹
Altstadt	-	5	1	6	1
Bahnhofsviertel	17	-	-	17	-
Bergen-Enkheim	501	1	-	502	81
Berkersheim	18	2	130	150	-
Bockenheim	464	26	15	505	245
Bonames	526	-	-	526	-
Bornheim	829	24	34	887	282
Dornbusch	69	11	5	85	135
Eckenheim	969	2	21	992	-
Eschersheim	112	5	4	121	32
Fechenheim	888	8	3	899	2
Flughafen	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	107	4	36	147	148
Gallus	1.289	50	5	1.344	19
Ginnheim	489	14	669	1.172	3
Griesheim	985	11	2	998	1
Gutleutviertel	133	1	-	134	52
Harheim	-	-	-	-	4
Hausen	500	-	54	554	-
Heddernheim	1.338	30	24	1.392	277
Höchst	380	14	-	394	418
Innenstadt	51	6	-	57	-
Kalbach-Riedberg	145	-	-	145	-
Nied	1.398	5	-	1.403	200
Nieder-Erlenbach	4	-	-	4	-
Nieder-Eschbach	858	-	-	858	-
Niederrad	684	22	27	733	69
Niederursel	1.236	5	1	1.242	24
Nordend-Ost	531	8	7	546	47
Nordend-West	30	2	1	33	106
Oberrad	412	9	-	421	25
Ostend	759	2	1	762	192
Praunheim	951	11	4	966	4
Preungesheim	539	-	-	539	325
Riederwald	157	2	5	164	47
Rödelheim	935	4	2	941	18
Sachsenhausen-Nord	139	10	1.029	1.178	435
Sachsenhausen-Süd	125	1	3	129	37
Schwanheim/Goldstein	1.762	8	4	1.774	3
Seckbach	188	2	1	191	162
Sindlingen	208	5	3	216	2
Sossenheim	865	1	4	870	-
Unterliederbach	550	2	2	554	3
Westend-Nord	198	3	3	204	2
Westend-Süd	79	-	-	79	250
Zeilsheim	426	10	3	439	-
außerhalb Frankfurts	1.562	-	-	1.562	94
Gesamt	24.406	326	2.103	26.835	3.745

⁶ Öffentliche Förderung nach dem 1. Förderweg

⁷ einschließlich US-Wohnungen und Ersatzwohnraum

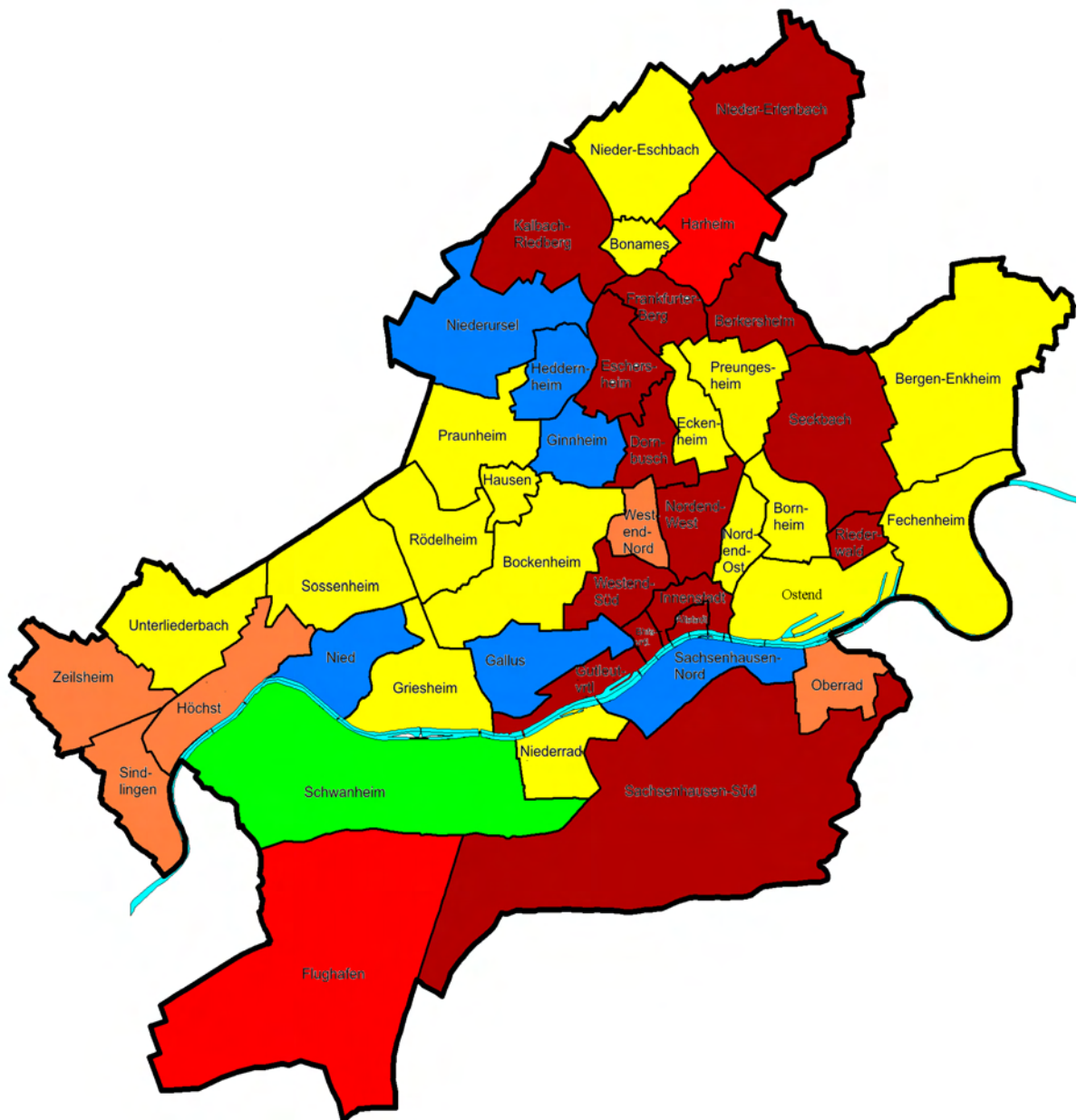
⁸ Summe Spalte 1-3

⁹ Förderprogramme: Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt

Grafik zu Tabelle 0.4: Bestand an geförderten Wohnungen insgesamt, ohne Seniorenwohnungen

Legende:

Rot	=	0 Wohnungen
Braun	=	1 – 200 Wohnungen
Orange	=	201 – 500 Wohnungen
Gelb	=	501 – 1.000 Wohnungen
Blau	=	1.001 – 1.500 Wohnungen
Grün	=	ab 1.501 Wohnungen



0.5 Bestand an geförderten Seniorenwohnungen

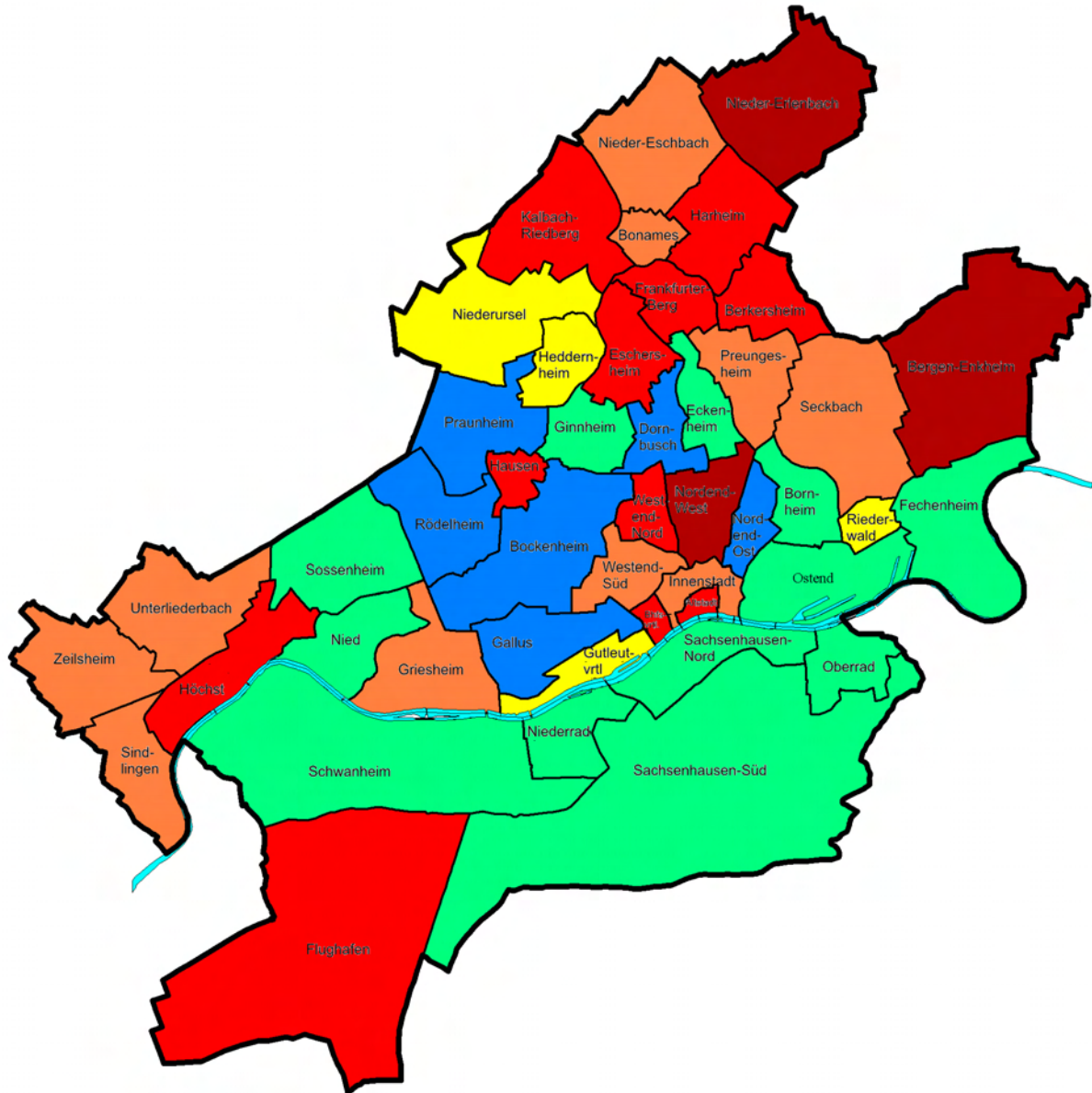
welche durch die KWV belegt werden, bzw. an deren Belegung sie durch Berechtigungsprüfung beteiligt ist. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Ortsteilen.

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten für Berechtigte mit höheren Einkommens- grenzen	Wohnungen für Senioren insgesamt
Altstadt	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-
Bergen-Enkheim	39	-	39
Berkersheim	-	-	-
Bockenheim	189	-	189
Bonames	86	-	86
Bornheim	634	40	674
Dornbusch	195	-	195
Eckenheim	319	-	319
Eschersheim	-	-	-
Fechenheim	340	20	360
Flughafen	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	-
Gallus	143	50	193
Ginnheim	239	-	239
Griesheim	56	-	56
Gutleutviertel	122	-	122
Harheim	-	-	-
Hausen	-	-	-
Heddernheim	143	-	143
Höchst	-	-	-
Innenstadt	56	-	56
Kalbach-Riedberg	-	-	-
Nied	311	-	311
Nieder-Erlenbach	43	-	43
Nieder-Eschbach	86	-	86
Niederrad	-	214	214
Niederursel	6	126	132
Nordend-Ost	166	-	166
Nordend-West	27	-	27
Oberrad	216	-	216
Ostend	218	26	244
Praunheim	196	-	196
Preungesheim	88	-	88
Riederwald	136	-	136
Rödelheim	196	-	196
Sachsenhausen-Nord	255	-	255
Sachsenhausen-Süd	410	-	410
Schwanheim/Goldstein	371	-	371
Seckbach	85	-	85
Sindlingen	55	-	55
Sossenheim	219	-	219
Unterliederbach	63	-	63
Westend-Nord	-	-	-
Westend-Süd	78	3	81
Zeilsheim	79	-	79
außerhalb Frankfurt	-	-	-
Gesamt	5.865	479	6.344

Grafik zu Tabelle 0.5: Bestand an geförderten Seniorenwohnungen

Legende:

Rot	=	0 Wohnungen
Braun	=	1 – 50 Wohnungen
Orange	=	51 – 100 Wohnungen
Gelb	=	101 – 150 Wohnungen
Blau	=	151 – 200 Wohnungen
Grün	=	ab 201 Wohnungen



0.6 Bestand an geförderten 1 – 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen und Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen

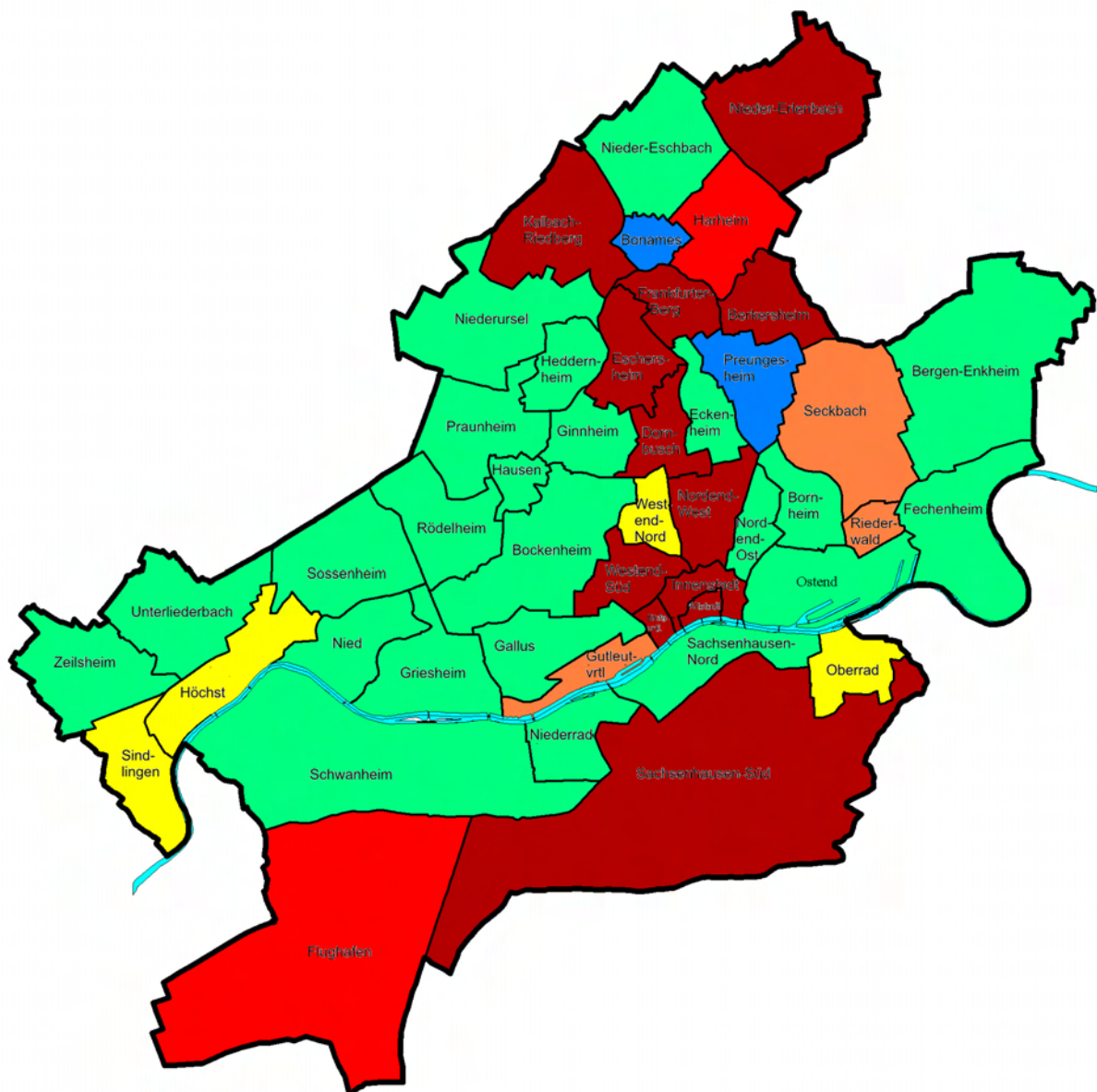
Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg ¹⁰	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	-	-	1	1
Bahnhofsviertel	15	-	-	15
Bergen-Enkheim	214	-	-	214
Berkersheim	12	-	-	12
Bockenheim	236	5	6	247
Bonames	173	-	-	173
Bornheim	411	6	11	428
Dornbusch	46	2	1	49
Eckenheim	384	-	-	384
Eschersheim	29	-	-	29
Fechenheim	355	-	-	355
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	32	1	-	33
Gallus	681	7	-	688
Ginnheim	275	2	1	278
Griesheim	343	-	2	345
Gutleutviertel	82	-	-	82
Harheim	-	-	-	-
Hausen	209	-	-	209
Heddernheim	406	-	12	418
Höchst	127	5	-	132
Innenstadt	34	1	-	35
Kalbach-Riedberg	47	-	-	47
Nied	609	1	-	610
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	356	-	-	356
Niederrad	435	-	7	442
Niederursel	572	1	-	573
Nordend-Ost	237	4	3	244
Nordend-West	12	-	-	12
Oberrad	128	-	-	128
Ostend	492	-	1	493
Praunheim	312	1	2	315
Preungesheim	177	-	-	177
Riederwald	77	-	1	78
Rödelheim	410	2	-	412
Sachsenhausen-Nord	100	1	385	486
Sachsenhausen-Süd	26	-	2	28
Schwanheim/Goldstein	693	-	3	696
Seckbach	68	-	-	68
Sindlingen	114	-	2	116
Sossenheim	295	-	2	297
Unterliederbach	342	-	-	342
Westend-Nord	120	-	2	122
Westend-Süd	49	-	-	49
Zeilsheim	264	-	1	265
außerhalb Frankfurts	444	-	-	444
Gesamt	10.443	39	445	10.927

¹⁰ In den Tabellen 0.6-0.9 konnten einige Wohnungsgrößen nicht berücksichtigt werden, da sie aufgrund Ihrer Zimmer- und Quadratmeterzahl keiner eindeutigen Haushaltsgröße zugeordnet werden konnten

Grafik zu Tabelle 0.6: Bestand an geförderten 1 - 2-Zimmerwohnungen, ohne Seniorenwohnungen

Legende:

Rot	=	0 Wohnungen
Braun	=	1 – 50 Wohnungen
Orange	=	51 – 100 Wohnungen
Gelb	=	101 – 150 Wohnungen
Blau	=	151 – 200 Wohnungen
Grün	=	ab 201 Wohnungen



0.7 Bestand an geförderten 2 ½ – 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen

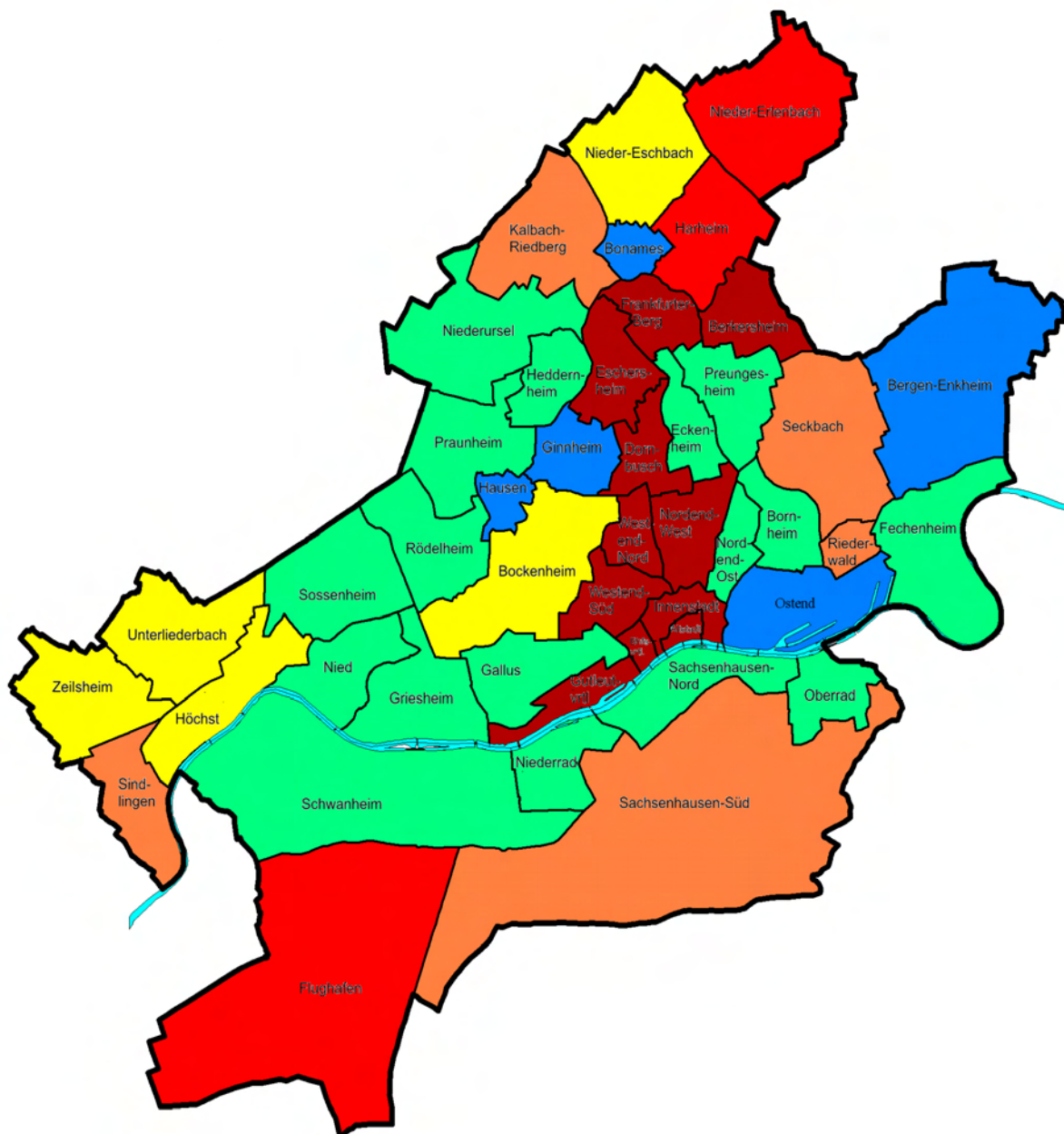
Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	-	2	-	2
Bahnhofsviertel	2	-	-	2
Bergen-Enkheim	172	1	-	173
Berkersheim	1	1	-	2
Bockenheim	114	21	8	143
Bonames	152	-	-	152
Bornheim	337	11	23	371
Dornbusch	17	6	1	24
Eckenheim	373	2	2	377
Eschersheim	40	3	4	47
Fechenheim	420	5	3	428
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	42	3	-	45
Gallus	270	24	3	297
Ginnheim	130	5	35	170
Griesheim	446	4	-	450
Gutleutviertel	30	1	-	31
Harheim	-	-	-	-
Hausen	184	-	-	184
Heddernheim	693	30	11	734
Höchst	123	5	-	128
Innenstadt	10	-	-	10
Kalbach-Riedberg	56	-	-	56
Nied	648	3	-	651
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	108	-	-	108
Niederrad	183	18	18	219
Niederursel	567	3	1	571
Nordend-Ost	202	4	4	210
Nordend-West	13	1	1	15
Oberrad	218	3	-	221
Ostend	175	2	-	177
Praunheim	498	10	2	510
Preungesheim	244	-	-	244
Riederwald	69	1	3	73
Rödelheim	355	2	2	359
Sachsenhausen-Nord	27	2	450	479
Sachsenhausen-Süd	75	-	-	75
Schwanheim/Goldstein	713	5	1	719
Seckbach	78	1	1	80
Sindlingen	61	5	1	67
Sossenheim	355	1	2	358
Unterliederbach	146	2	1	149
Westend-Nord	29	2	-	31
Westend-Süd	17	-	-	17
Zeilsheim	95	8	-	103
außerhalb Frankfurts	886	-	-	886

Gesamt	9.374	197	577	10.148
---------------	--------------	------------	------------	---------------

Grafik zu Tabelle 0.7: Bestand an geförderten 2 ½ - 3-Zimmerwohnungen, ohne Seniorenwohnungen

Legende:

Rot	=	0 Wohnungen
Braun	=	1 – 50 Wohnungen
Orange	=	51 – 100 Wohnungen
Gelb	=	101 – 150 Wohnungen
Blau	=	151 – 200 Wohnungen
Grün	=	ab 201 Wohnungen



0.8 Bestand an geförderten 3 ½ - 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	-	3	-	3
Bahnhofsviertel	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	113	-	-	113
Berkersheim	4	-	79	83
Bockenheim	85	-	1	86
Bonames	172	-	-	172
Bornheim	81	6	-	87
Dornbusch	5	2	-	7
Eckenheim	111	-	7	118
Eschersheim	24	2	-	26
Fechenheim	67	3	-	70
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	33	-	24	57
Gallus	297	18	2	317
Ginnheim	55	7	310	372
Griesheim	116	6	-	122
Gutleutviertel	21	-	-	21
Harheim	-	-	-	-
Hausen	89	-	32	121
Heddernheim	220	-	1	221
Höchst	92	1	-	93
Innenstadt	3	5	-	8
Kalbach-Riedberg	38	-	-	38
Nied	121	1	-	122
Nieder-Erlenbach	1	-	-	1
Nieder-Eschbach	357	-	-	357
Niederrad	5	4	2	11
Niederursel	89	1	-	90
Nordend-Ost	76	-	-	76
Nordend-West	5	-	-	5
Oberrad	52	3	-	55
Ostend	62	-	-	62
Praunheim	98	-	-	98
Preungesheim	86	-	-	86
Riederwald	11	-	1	12
Rödelheim	159	-	-	159
Sachsenhausen-Nord	12	5	145	162
Sachsenhausen-Süd	21	-	1	22
Schwanheim/Goldstein	270	3	-	273
Seckbach	35	1	-	36
Sindlingen	44	-	-	44
Sossenheim	210	-	-	210
Unterliederbach	55	-	1	56
Westend-Nord	35	-	1	36
Westend-Süd	13	-	-	13
Zeilsheim	65	2	2	69
außerhalb Frankfurts	223	-	-	223
Gesamt	3.731	73	609	4.413

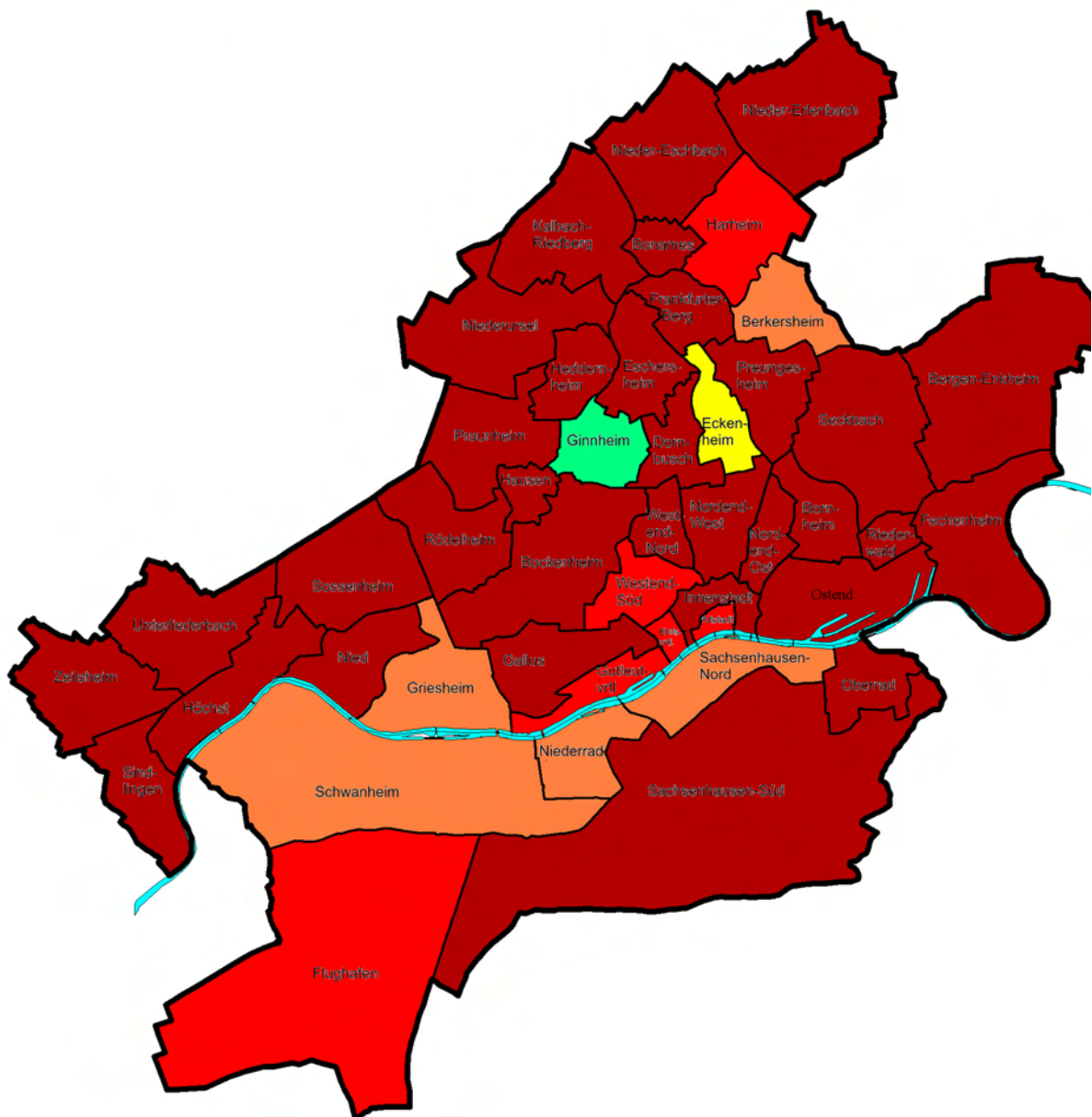
0.9 Bestand an geförderten 4 ½-Zimmerwohnungen und größer für kinderreiche Familien aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	-	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	2	-	-	2
Berkersheim	1	1	51	53
Bockenheim	23	-	-	23
Bonames	29	-	-	29
Bornheim	-	1	-	1
Dornbusch	1	1	3	5
Eckenheim	101	-	12	113
Eschersheim	19	-	-	19
Fechenheim	23	-	-	23
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	12	12
Gallus	41	1	-	42
Ginnheim	29	-	323	352
Griesheim	80	1	-	81
Gutleutviertel	-	-	-	-
Harheim	-	-	-	-
Hausen	17	-	22	39
Heddernheim	19	-	-	19
Höchst	38	3	-	41
Innenstadt	4	-	-	4
Kalbach-Riedberg	4	-	-	4
Nied	20	-	-	20
Nieder-Erlenbach	3	-	-	3
Nieder-Eschbach	36	-	-	36
Niederrad	61	-	-	61
Niederursel	8	-	-	8
Nordend-Ost	16	-	-	16
Nordend-West	-	1	-	1
Oberrad	15	3	-	18
Ostend	30	-	-	30
Praunheim	43	-	-	43
Preungesheim	15	-	-	15
Riederwald	-	1	-	1
Rödelheim	8	-	-	8
Sachsenhausen-Nord	-	2	49	51
Sachsenhausen-Süd	3	1	-	4
Schwanheim/Goldstein	83	-	-	83
Seckbach	3	-	-	3
Sindlingen	5	-	-	5
Sossenheim	6	-	-	6
Unterliederbach	4	-	-	4
Westend-Nord	13	1	-	14
Westend-Süd	-	-	-	-
Zeilsheim	2	-	-	2
außerhalb Frankfurts	9	-	-	9
Gesamt	814	17	472	1.303

Grafik zu Tabelle 0.9: Bestand an geförderten 4 ½-Zimmerwohnungen und größer, ohne Seniorenwohnungen

Legende:

Rot	=	0 Wohnungen
Braun	=	1 – 50 Wohnungen
Orange	=	51 – 100 Wohnungen
Gelb	=	101 – 150 Wohnungen
Blau	=	151 – 200 Wohnungen
Grün	=	ab 201 Wohnungen



0.10 Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen, ohne Seniorenwohnungen

Der Wunsch nach Versorgung in den einzelnen Stadtteilen von Bewerbungen mit Einschränkungen hinsichtlich der Wohngegend wurde in folgender Häufigkeit geäußert (gegenübergestellt sind die Anzahl der in diesem Stadtteil vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen und die tatsächlichen Vermittlungen):

Im Jahr 2010 haben 1.129 Haushalte jeden Stadtteil in Frankfurt akzeptiert.

Stadtteil	Lage der jetzigen Wohnung	Wunschhäufigkeit ¹¹	Gesamtbestand an Wohnungen mit Belegrechten	Anzahl der vermittelten Wohnungen ¹²	Gesamtwohnungsbestand	Gesamtbe-wohnerzahl ¹³
Altstadt	30	1.326	6	2	2.170	3.713
Bahnhofsviertel	108	299	17	14	2.043	2.677
Bergen-Enkheim	96	922	502	32	9.049	18.080
Berkersheim	26	533	150	8	1.386	3.402
Bockenheim	340	2.039	505	64	21.433	36.170
Bonames	117	531	526	40	2.895	6.287
Bornheim	211	2.516	887	143	15.767	27.339
Dornbusch	114	2.297	85	29	9.861	18.549
Eckenheim	186	1.442	992	98	7.081	14.356
Eschersheim	99	1.863	121	11	7.938	14.788
Fechenheim	238	580	899	121	7.573	15.799
Flughafen ¹⁴	-	161	-	-	33	-
Frankfurter Berg	62	267	147	16	2.932	7.441
Gallus	473	1.404	1.344	167	15.431	27.281
Ginnheim	159	1.786	1.172	93	8.033	16.693
Griesheim	303	1.288	998	97	9.959	22.613
Gutleutviertel	101	960	134	21	3.619	6.214
Harheim	4	187	-	-	1.928	4.353
Hausen	76	1.592	554	21	3.597	7.379
Heddernheim	201	1.558	1.392	84	8.381	17.161
Höchst	282	1.004	394	38	6.688	14.179
Innenstadt	186	1.892	57	13	4.187	6.614
Kalbach-Riedberg	34	532	145	12	3.744	9.497
Nied	243	1.248	1.403	126	8.820	18.285
Nieder-Erlenbach	11	284	4	4	1.962	4.600
Nieder-Eschbach	92	492	858	59	5.286	11.580
Niederrad	178	1.227	733	97	12.777	23.637
Niederursel	146	1.100	1.242	97	7.323	15.270
Nordend-Ost	201	1.833	546	37	16.052	26.471
Nordend-West	146	1.837	33	8	16.755	29.278
Oberrad	128	873	421	48	6.892	12.959
Ostend	339	1.794	762	62	16.211	27.524
Praunheim	140	1.147	966	70	8.048	15.830
Preungesheim	188	1.184	539	59	5.820	13.572
Riederwald	58	938	164	40	2.510	4.814
Rödelheim	202	1.580	941	85	9.741	17.539
Sachsenhausen-Nord	208	2.052	1.178	116	17.465	30.979
Sachsenhausen-Süd	111	2.051	129	55	15.793	26.852
Schwanheim/Goldstein	203	712	1.774	185	10.101	20.891
Seckbach	85	1.112	191	13	4.898	9.931
Sindlingen	91	422	216	33	4.317	8.930
Sossenheim	209	668	870	74	7.267	15.664
Unterliederbach	118	618	554	75	7.184	14.504
Westend-Nord	58	2.060	204	13	5.077	9.520
Westend-Süd	31	2.051	79	13	10.852	18.224
Zeilsheim	88	464	439	46	5.646	12.132
Außerhalb Frankfurts	499	1.786	1.562	133	-	-
Gesamt	7.219		26.835	2.672	362.525	689.571

¹¹ Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

¹² einschl. vermittelter Seniorenwohnungen

¹³ Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, eigene Erhebung, Stand April 2011

¹⁴ Einwohner sind im Stadtbezirk Sachsenhausen-Süd enthalten

1 Registrierung von Wohnungssuchenden – Wohnungsbedarf

1.1 Aufgliederung der Antragsteller

Hh-größe	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten
1 P	3.476	48,15 %
2 P	984	13,63 %
3 P	817	11,32 %
4 P	999	13,84 %
5+ P	943	13,06 %
Gesamt	7.219	100 %

1.2 Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung

Hh-größe	Anzahl	Deutsche	Ausländer	davon			
				Antragsdeutsche ¹⁵	Ausländer nach Quotenregelung ¹⁶	Anteil an Gesamtzahl	Anteil an Hh-größe
1 P	3.476	2.279	1.197	564	633	8,8 %	18,2 %
2 P	984	516	468	265	203	2,8 %	20,6 %
3 P	817	402	415	158	257	3,6 %	31,5 %
4 P	999	504	495	217	278	3,9 %	27,8 %
5 P	622	347	275	146	129	1,8 %	20,7 %
6 P	240	136	104	49	55	0,8 %	22,9 %
7 P	59	33	26	10	16	0,2 %	27,1 %
8 P	16	8	8	4	4	0,06 %	25,0 %
9 P	5	2	3	1	2	0,03 %	40,0 %
10 P	1	-	1	1	-	0,0 %	0,0 %
11 P	-	-	-	-	-	0,0 %	0,0 %
12 P	-	-	-	-	-	0,0 %	0,0 %
Gesamt	7.219	4.227	2.992	1.415	1.577	21,9 %	-

¹⁵ Ausländer, die seit mind. 15 Jahren in Deutschland leben, EU-Bürger und bi-nationale Familien

¹⁶ Spalte 4 abzüglich Spalte 5

1.3 Einkommen der Registrierten

Hh-größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose ¹⁷	davon Transferleistungsempfänger ¹⁸
1 P	3.476	3.033	111	2.094
2 P	984	815	22	564
3 P	817	746	15	476
4 P	999	926	22	516
5+ P	943	899	18	500
Gesamt	7.219	6.419	188	4.150

1.4 Alter der Registrierten

Altersstufen	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl
bis 20 Jahre	104	1,44 %
ab 21 - 40 Jahre	3.255	45,09 %
ab 41 - 60 Jahre	2.801	38,80 %
ab 61 – 70+ Jahre	1.059	14,67 %
Gesamt	7.219	100 %

1.5 Aufgliederung der Antragsteller nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeitseinstufung

Die folgende Tabelle zeigt die aktuelle Dringlichkeitseinstufung jeweils zum **31.12.**, berücksichtigt also auch die Aufrücker.

Hh-größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	3.476	1.436	863	1.130	47
2 P	984	186	349	382	67
3 P	817	163	267	353	34
4 P	999	304	265	418	12
5+ P	943	369	210	358	6
Gesamt	7.219	2.458	1.954	2.641	166
Anteil an Gesamtzahl	100 %	34,0 %	27,1 %	36,6 %	2,3 %

¹⁷ Ab 2005 nur noch Alg 1 Empfänger

¹⁸ Ab 2005 Empfänger von Leistungen nach Alg 2, Grundsicherung und Sozialhilfe

1.6 Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung

Die folgenden Tabellen zeigen die Dringlichkeitseinstufung bei Antragstellung, also aufgrund der Wohnverhältnisse, ohne Berücksichtigung von Aufrückern.

1.6.1 Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden

Wohnsituation	Personenhaushalte				
	1	2	3	4	5+
Wohnsitzlose	500	35	14	5	3
Wohnungsräumung wird (voraussichtlich) gerichtlich bestätigt	118	16	25	16	16
Antragsteller lebt in Zwischenunterkunft	183	20	10	12	21
Frauen im Frauenhaus	11	14	6	1	-
Jugendliche/junge Erwachsene in Heimen	33	1	1	-	-
Wohnung ist erheblich gesundheitsgefährdend / baufällig	5	-	1	1	-
Antragsteller wird aus Klinik, Therapie, Strafanstalt entlassen	33	1	-	1	-
Betreutes Wohnen (sozialer Träger)	117	3	1	2	-
Sonstige - Dringlichkeitsstufe 1 ¹⁹	107	9	5	3	2
Gesamt	1.352	99	63	41	42

¹⁹ z. B. Zwischenunterkunft (sonstige); Unterkunft bei Bekannten nach Verlust der Whg.

1.6.2 Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden

Wohnsituation		Personenhaushalte				
		1	2	3	4	5+
Aussiedler in Wohnheim oder Hotel		2	-	-	1	-
Wohnungsnotstand bis 9 qm pro Person oder 3 Pers. in 1 Zimmer		5	2	31	18	35
Junge Familie o. eigene Wohnung		-	33	22	22	1
Form- und fristgerechte Kündigung		62	23	10	13	5
Aufgabe der Whg. bzgl. schwerwiegender Erkrankung		187	92	37	26	21
Aufforderung RMJ/SRH bzgl. zu hohe Miete		132	75	41	42	27
Unzumutbare Entfernung zum Arbeitsplatz		48	11	10	9	5
Sanierungsbetroffene		3	1	-	-	-
Verlassen der Whg. wg. Trennung/Scheidung		142	29	12	5	2
Sonstige Dringlichkeitsstufe 2 ²⁰		364	69	25	10	10
Gesamt	1.720	945	335	188	146	106

²⁰ z. B. Kontingentflüchtling im Wohnheim oder Hotel; keine eigene Wohnung aber nicht Stufe 1

1.6.3 Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden

Wohnsituation		Personenhaushalte				
		1	2	3	4	5+
Familie in zu kleiner Whg.		39	192	444	752	758
Alleinerziehende mit 1 Kind in 2-Zi. Whg. ab 50qm		-	63	-	-	-
Auszug aus elterliche Wohnung - Einzelperson		268	-	-	-	-
Untermietverhältnisse		54	6	-	-	-
Umzug in eine Seniorenwohnung		430	112	-	-	-
Sonstige Dringlichkeitsstufe 3 ²¹		597	116	83	47	31
Gesamt	3.992	1.388	489	527	799	789

1.6.4 Freimacher

Wohnsituation		Personenhaushalte				
		1	2	3	4	5+
Freimacher einer 3-Zimmerwohnung wünscht kleinere		28	29	-	-	-
Freimacher einer 4-Zimmerwohnung wünscht kleinere		8	31	25	2	-
Freimacher einer 5-Zimmerwohnung wünscht kleinere		1	4	8	10	4
Freimacher einer 6-Zimmerwohnung wünscht kleinere		1	1	1	-	2
Gesamt	155	38	65	34	12	6

²¹ z. B. Wohnung ohne Küche/Bad; Wohnung zu teuer; Zusammenführung wegen familiärer Hilfestellung; sonstige Wohnungssuchende; Freimacher, an denen kein wohnungswirtschaftliches Interesse besteht

1.7 Bewerbungen für Seniorenwohnungen

Registrierte Bewerber
(= Sozialwohnungsberechtigte)

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	478	387	34	57
2 P	117	74	8	35
Gesamt	595	461	42	92

Erfasste Bewerber²²
(= 40 % über der Einkommensgrenze)

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	82	74	2	6
2 P	28	22	1	5
Gesamt	110	96	3	11

²² Vgl. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.1995 (§ 4877)

1.8 Von Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen

Der Wunsch nach Versorgung in den einzelnen Stadtteilen wurde von den Senioren in folgender Häufigkeit geäußert:

Stadtteil	Wunschhäufigkeit ²³	Bestand an Wohnungen ²⁴
Altstadt	77	-
Bahnhofsviertel	44	-
Bergen-Enkheim	80	39
Berkersheim	52	-
Bockenheim	27	189
Bonames	63	86
Bornheim	303	674
Dornbusch	181	195
Eckenheim	150	319
Eschersheim	115	-
Fechenheim	69	360
Flughafen	47	-
Frankfurter Berg	45	-
Gallus	101	193
Ginnheim	122	239
Griesheim	73	56
Gutleutviertel	91	122
Harheim	45	-
Hausen	81	-
Heddernheim	121	143
Höchst	89	-
Innenstadt	155	56

Stadtteil	Wunschhäufigkeit	Bestand an Wohnungen
Kalbach-Riedberg	54	-
Nied	118	311
Nieder-Erlenbach	53	43
Nieder-Eschbach	50	86
Niederrad	82	214
Niederursel	74	132
Nordend	188	193
Oberrad	84	216
Ostend	171	244
Praunheim	96	196
Preungesheim	89	88
Riederwald	74	136
Rödelheim	107	196
Sachsenhausen	188	665
Schwannheim/Goldstein	80	371
Seckbach	90	85
Sindlingen	56	55
Sossenheim	74	219
Unterliederbach	63	63
Westend	158	81
Zeilsheim	55	79
Außerhalb Frankfurts ²⁵	69	-
Gesamt		6.344

²³ Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

²⁴ Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

²⁵ Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

1.9 Besondere Personengruppen

1.9.1 Schwangere

Hh-größe	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-
2 P	60	6,10 %
3 P	118	14,43 %
4 P	112	11,21 %
5+ P	119	12,62 %
Gesamt	409	5,67 %

1.9.2 Alleinerziehende

Hh-größe	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-
2 P	429	43,60 %
3 P	240	29,38 %
4 P	112	11,21 %
5+ P	50	5,30 %
Gesamt	831	11,51%

1.9.3 Menschen mit Behinderung

Hh-größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	711	592	89	30
2 P	321	245	60	16
3 P	94	72	18	4
4 P	116	100	11	5
5+ P	123	107	11	5
Gesamt	1.365	1.116	189	60

1.9.4 Studenten

Hh-größe	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	95	2,73 %
2 P	24	2,44 %
3 P	16	1,96 %
4 P	12	1,20 %
5+ P	12	1,27 %
Gesamt	159	2,20 %

2 Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen

2.1 Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende

- Im Berichtszeitraum 2010 wurden insgesamt **2.672** Wohnungssuchende durch die KWV vermittelt. Im Jahr 2009 waren es 2.559.

Diese Zahlen setzten sich wie folgt zusammen:

2.380	Wiederbelegungen im sozialen Wohnungsbau
69	Belegungen von Ersatzwohnraum in der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen
97	Belegungen von Wohnungen an denen ein Belegrecht angekauft wurde
126	Belegungen von „Lückewohnungen“ der ABG-FRANKFURT HOLDING ²⁶
2.672	Gesamt

²⁶ freifinanzierte / ungebundene Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gem. Nr. 6.6 der Wohnungspolitischen Leitlinien 2005

2.2 Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2000

Jahr	Gesamt	1 P	2 P	3 P	4 P	5+ P
2000	3.109	1.442	613	543	314	197
2001	2.569	1.178	545	436	239	171
2002	2.734	1.314	592	418	262	148
2003	2.527	1.115	585	464	208	155
2004	2.603	1.182	567	421	272	161
2005	2.401	1.085	522	399	250	145
2006	2.516	1.160	561	437	195	163
2007	2.559	1.183	563	446	215	152
2008	2.421	1.129	543	395	229	125
2009 ²⁷	2.559	NN	NN	NN	NN	NN
2010	2.672	1.310	559	449	192	162

2.3 Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2000

Jahr	Gesamt	Deutsche	Anteil in %	Ausländer	Anteil in %	davon	
						Antragsdeutsche	Anteil in %
2000	3.109	1.625	52,3	1.484	47,7	666	21,4
2001	2.569	1.376	53,6	1.193	46,4	683	26,6
2002	2.734	1.513	56,3	1.221	44,7	484	17,7
2003	2.527	1.350	53,4	1.177	46,6	589	23,3
2004	2.603	1.286	49,4	1.317	50,6	929	35,7
2005	2.401	1.359	56,6	1.042	43,4	645	26,9
2006	2.516	1.404	55,8	1.112	44,2	624	24,8
2007	2.559	1.511	59,1	1.048	40,9	615	24,0
2008	2.421	1.438	59,4	983	40,6	588	24,3
2009 ²⁸	2.559	NN	NN	NN	NN	NN	NN
2010	2.672	1.810	67,74	862	32,26	422	15,79

²⁷ Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

²⁸ Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

2.4 Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (ohne Senioren)

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 Person gesamt	844	457	183	180	24
davon Deutsche	616	338	126	134	18
Antragsdeutsche ²⁹	106	55	25	21	5
Ausländer	122	64	32	25	1
2 Personen gesamt	484	107	198	161	18
davon Deutsche	272	49	119	91	13
Antragsdeutsche	103	16	50	32	5
Ausländer	109	42	29	38	-
3 Personen gesamt	449	119	166	152	12
davon Deutsche	268	49	105	104	10
Antragsdeutsche	80	23	30	26	1
Ausländer	101	47	31	22	1
4 Personen gesamt	192	85	52	51	4
davon Deutsche	105	43	30	28	4
Antragsdeutsche	44	23	11	10	-
Ausländer	43	19	11	13	-
5 und mehr Personen gesamt	162	102	29	30	1
davon Deutsche	110	71	20	18	1
Antragsdeutsche	25	16	4	5	-
Ausländer	27	15	5	7	-
Gesamt	2131	870	628	574	59
Anteil an den Versorgten (ohne Senioren)	100 %	40,83 %	29,47 %	26,93 %	2,77 %

	Gesamtzahl	Anteil an den Gesamtversorgten
Deutsche	1.371	64,34 %
Antragsdeutsche	358	16,80 %
Ausländer	402	18,86 %

²⁹ Bi – nationale, 15 Jahre in Deutschland lebende und EU – Bürger sind ausländische Mitbürger, die nicht unter die 30% Quote nach der Quotenregelung des Frankfurter Vertrages fallen

2.5 Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (mit Senioren)

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 Person gesamt	1.310	550	284	444	32
davon Deutsche	996	398	212	361	25
Antragsdeutsche ³⁰	159	74	32	47	6
Ausländer	155	78	40	36	1
2 Personen gesamt	559	118	224	196	21
davon Deutsche	331	56	142	117	16
Antragsdeutsche	114	18	53	38	5
Ausländer	114	44	29	41	-
3 Personen gesamt	449	119	166	152	12
davon Deutsche	268	49	105	104	10
Antragsdeutsche	80	23	30	26	1
Ausländer	101	47	31	22	1
4 Personen gesamt	192	85	52	51	4
davon Deutsche	105	43	30	28	4
Antragsdeutsche	44	23	11	10	-
Ausländer	43	19	11	13	-
5 und mehr Personen gesamt	162	102	29	30	1
davon Deutsche	110	71	20	18	1
Antragsdeutsche	25	16	4	5	-
Ausländer	27	15	5	7	-
Gesamt	2.672	974	755	873	70
Anteil an den Versorgten	100 %	36,45 %	28,26 %	32,67%	2,62 %

	Gesamtzahl	Anteil an den Gesamtversorgten
Deutsche	1.810	67,74 %
Antragsdeutsche	422	15,79 %
Ausländer	440	16,47 %

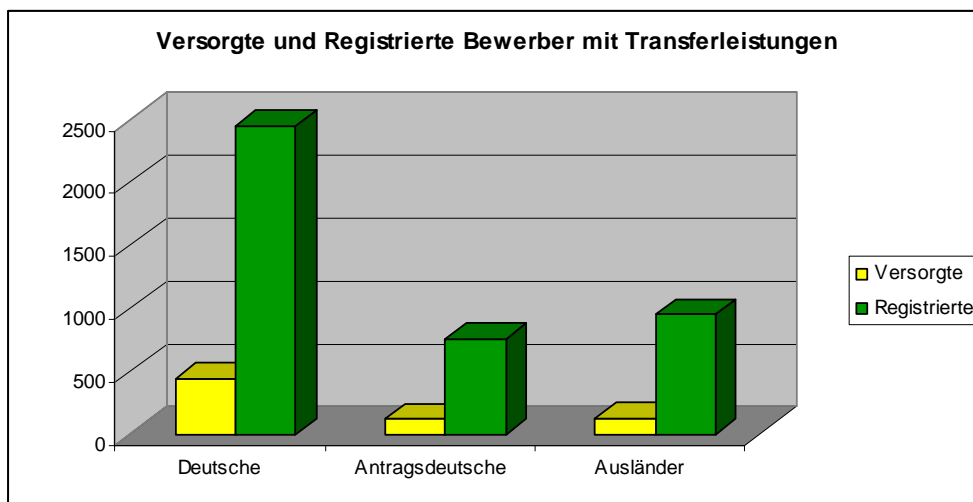
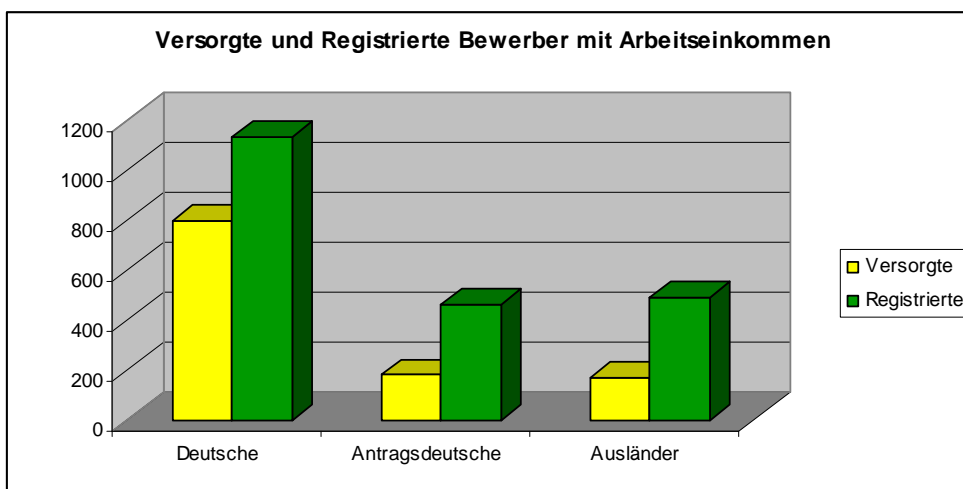
³⁰ Bi – nationale, 15 Jahre in Deutschland lebende und EU – Bürger sind ausländische Mitbürger, die nicht unter die 30% Quote nach der Quotenregelung des Frankfurter Vertrages fallen

2.6 Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung

	Gesamtzahl	Anteil an den Gesamtversorgten
Versorgte im Jahr der Antragstellung	1.056	39,52 %
Versorgte im Jahr nach der Antragstellung	1.054	39,45 %
Versorgte im 2. Jahr nach der Antragstellung	286	10,70 %
Versorgte im 3. Jahr nach der Antragstellung	125	4,68 %
Versorgte im 4. Jahr nach der Antragstellung	63	2,36 %
Versorgte im 5. Jahr und länger nach der Antragstellung	88	3,29 %

2.7 Versorgte und registrierte Bewerber nach Einkommensarten

Einkommensarten ³¹	Deutsche		Antragsdeutsche		Ausländer	
	Versorgte Bewerber	Registrierte Bewerber	Versorgte Bewerber	Registrierte Bewerber	Versorgte Bewerber	Registrierte Bewerber
Arbeitseinkommen	795	1.132	180	461	167	488
Transferleistungen ³²	440	2.445	117	757	125	948



³¹ Bei den Haushalten handelt es sich zumeist um Bezieher mehrerer Einkommensarten

³² Darin enthalten sind alle Leistungen nach dem SGB II (ALG 2) und SGB XII (HLU und GSiG)

2.8 Besondere Personengruppen

Unter den versorgten Haushalten befanden sich:

Personengruppe	Anzahl 2010	Anteil an den jeweils Registrierten
Schwangere	191	46,70 %
Alleinerziehende	396	47,65 %
Bewerber mit einem GdB >50	409	36,65 %
davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	86	45,50 %
davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	37	61,67 %
Studenten	99	62,26 %
davon in AWA	23	14,47 %
Wohnungssuchende, denen eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnte	541	76,74 %

2.9 Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen

Von den 86 versorgten Bewerbern, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten nur 23 in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden, von den 37 vermittelten Haushalten mit Rollstuhlfahrern nur 10 in rollstuhlgerechte Wohnungen.

Vermittelte barrierefreie Wohnungen:

Wohnungen für	Anzahl
1-Personenhaushalte	9
2-Personenhaushalte	7
3-Personenhaushalte	3
4-Personenhaushalte	1
5-Personenhaushalte	3
Gesamt	23

Vermittelte barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen:

Wohnungen für	Anzahl
1-Personenhaushalte	4
2-Personenhaushalte	3
3-Personenhaushalte	0
4-Personenhaushalte	2
5-Personenhaushalte	1
Gesamt	10

3 Versorgung von Freimachern unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen

Hh-größe	Anzahl
1 P	32
2 P	21
3 P	12
4 P	4
5+ P	1
Gesamt	70
Anzahl Personen	131

Von den vermittelten Freimachern wurden

Wo vermittelt:	Anzahl
Im gleichen Stadtteil	35
Stadtteilangrenzend	9
In einem anderen Stadtteil	26
In einer anderen Umlandgemeinde	-
Innerhalb der Umlandgemeinden	-

mit Wohnraum versorgt. Dabei erfolgten 9 Vermittlungen in Seniorenwohnanlagen. Hierdurch wurden folgende Wohnungsgrößen zur größengerechten Wiederbelegung gewonnen:

Zimmeranzahl	Anzahl
2	-
2 ½	3
3	26
2 ² / ₂	2
3 ½	2
4	25
4 ½	-
5	11
6	1

Durch die Freimachung des Wohnraumes konnte familiengerechter Wohnraum mit einer Fläche von **6.188,55 qm** einer entsprechenden Belegung zugeführt werden.

3.1 Umzugsprämien

Ergebnisse

Im Berichtszeitraum 2010 wurden 46 Anträge auf Gewährung einer Umzugsprämie und Bezuschussung von Umzugs- und Renovierungskosten gestellt, von denen 8 abgelehnt werden mussten.

Genehmigungen im Jahr 2010:	38	
davon erfolgten	35	Umzüge in kleinere Sozialwohnungen
	2	Umzüge in eine freifinanzierte Wohnung
	1	Umzug in Wohnung anderer Förderprogramme

Ausgezahlte Prämien

	Gesamt:	130.705,35 €
	Prämie:	59.400,00 €
	<i>davon als Vorschuss:</i>	10.050 €
davon	Umzugskosten:	30.429,17 €
	Renovierungskosten:	37.529,36 €
	Erstattung Doppelmieten	3.346,82 €

4 Wohnungen nach anderen Förderprogrammen

4.1 Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen

Im Berichtszeitraum wurden

238	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
-----	--

Davon

201	Zustimmungen erteilt
16	Anträge abgelehnt

In 21 Fällen wurden die Anträge zurückgenommen bzw. es bestand kein Interesse des Antragstellers an der Bescheidung.

Der Magistrat hat 2004 beschlossen, von der Möglichkeit der Verzinsung der Förderungsdarlehen für ca. 1.947 Wohnungen Gebrauch zu machen. Da Mieter mit geringeren Einkommen zudem auf Antrag von den Mieterhöhungen freigestellt werden können, ist die Sozialverträglichkeit dieser Maßnahme langfristig gewährleistet.

Im Berichtszeitraum wurden

77	Anträge auf Freistellung der Mieterhöhung gestellt
----	--

Es wurden

44	Mieterhaushalte vollständig und
17	zur Hälfte freigestellt
2	Anträge abgelehnt

In 14 Fällen wurden die Anträge zurückgenommen bzw. es bestand kein Interesse des Antragstellers an der Bescheidung.

4.2 Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung

Es wurden für dieses Programm

390	Anträge gestellt
-----	------------------

davon

158	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
163	Anträge abgelehnt

In 69 Fällen wurden die Anträge zurückgenommen bzw. es bestand kein Interesse des Antragstellers an der Bescheidung.

Überprüfung der Mietstufe / Miethöhe für Wohnungen der einkommensorientierten Förderung (§ 88 e II. WoBauG)

Vorgänge:	440
Mietstufenbescheide:	423
Davon Mietstufe 1:	203
Davon Mietstufe 2:	87
Davon Mietstufe 3:	61
Davon Mietstufe 4:	72

17 Fälle wurden durch zurückgenommene Anträge bzw. durch nicht mehr vorhandenes Interesse des Antragstellers erledigt.

4.3 Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst

Im Berichtszeitraum wurden

46	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
----	--

davon

37	Anträgen zugestimmt
3	Anträge abgelehnt

6 Fälle wurden durch zurückgenommene Anträge bzw. durch nicht mehr vorhandenes Interesse des Antragstellers erledigt.

4.4 Hessisches Mietwohnungsbauprogramm - Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)

Im Berichtszeitraum wurden

624	Anträge gestellt
-----	------------------

davon

503	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
13	Anträge abgelehnt

108 Fälle wurden durch zurückgenommene Anträge bzw. durch nicht mehr vorhandenes Interesse des Antragstellers erledigt.

4.5 Wohnberechtigungsbescheinigungen für Wohnungen der Sozialen Stadt Frankfurt am Main (Wohnungen gefördert nach den Förderungsgrundsätzen zur Vergabe von Wohnungsbaumitteln zur Sanierung des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldverbesserungen)

Im Berichtszeitraum wurden

5	Anträge gestellt
---	------------------

davon

4	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
0	Anträge abgelehnt

1 Fall wurde durch einen zurückgenommenen Antrag bzw. durch nicht mehr vorhandenes Interesse des Antragstellers erledigt.

4.6 Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden

31	Anträge gestellt
----	------------------

davon

30	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
1	Anträge abgelehnt

5 Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

Nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl der erledigten Fälle aus dem Bereich Belegungs-sicherung und Bestandskontrolle dar.

Der Abschluss erfolgte in

Fallkatalog		
37	Fällen	mit der erreichten Freimeldung/Vermittlung der Wohnung
21	Fällen	durch Freistellung von der Belegungsbindung oder Genehmigung der Zweckentfremdung bzw. baulichen Veränderung (incl. der vertraglichen Vereinbarungen)
10	Fällen	mit Genehmigung der Zwischennutzung, Untermietung oder zum Verbleib in der Wohnung
10	Fällen	durch Senkung der Miethöhe auf die Kostenmiete – ohne Einleitung eines förmlichen Verfahrens
5	Fällen	da die Prüfung keine rechtliche Grundlage zum Einschreiten ergab
27	Fällen	da sich der Hinweis auf einen Verstoß nicht bestätigte
2	Fällen	durch Abgabe wegen anderer Zuständigkeit
11	Fällen	mit einer schriftlichen / mündlichen Verwarnung; Verwarn- / Bußgeld (Owi-Verfahren)
2	Fällen	durch Einstellung aus Opportunitätsgründen nach erfolgter Überprüfung
3	Fällen	durch Ablehnung oder Rücknahme des Antrages zur Selbstnutzung oder Überlassung einer Eigentumswohnung
4	Fällen	durch Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen auf Freistellung, Zweckentfremdung, Bindungstausch, Leerstand, bauliche Veränderungen etc.
39	Fällen	durch schriftliche Beratung bzw. Information von Personen mit berechtigtem Interesse
101	Fällen	durch abgeschlossene Ermittlungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Fortführung der notwendigen Daten (Eigentumsänderungen, Bindungen, Belegrechte, Größen, Förderende)
96	Fällen	durch Erstellung eines Bescheides zur Bindungsdauer / über das Bindungsende
5	Fällen	Verträge anstelle Bußgeld
373	Gesamtfälle	

123 Vorgänge, darunter Hinweise auf ungenehmigte Überlassung und Selbstnutzung, Zweckentfremdung, Leerstand sowie Prüfungen der Miethöhe, Anträge zur Genehmigung der Selbstnutzung laufender Fälle etc., waren zum Stichtag in der laufenden Bearbeitung.

WOHNEN IST UNSER THEMA



