



WOHNEN IST UNSER THEMA



AMT FÜR WOHNUNGSWESEN  
FRANKFURT AM MAIN

# Tätigkeitsbericht 2012



## 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:

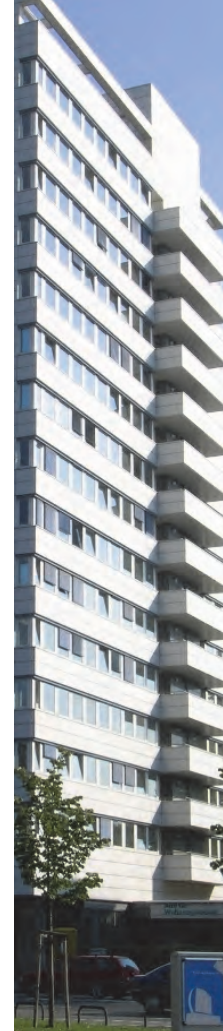
Erika Dietz-Berk  
Stabsstelle Markt- und Mietpreisentwicklung  
Telefon: (069) 212 - 35395  
Telefax: (069) 212 - 46891  
E-Mail: erika.dietz-berk@stadt-frankfurt.de

Bildnachweis  
© Amt für Wohnungswesen

Stand: Juni 2013

## 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
17	VORTRAGSREIHE / SONSTIGE AKTIVITÄTEN
18	AUSBlick
19	WOHNUNGAUFSICHT
19	INSTRUMENT ZUR ERHALTUNG UND PFLEGE VON WOHNRAUM
19	WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSSTÄNDE
21	VERFAHRENSBILANZ
22	ÜBERBELEGUNG
24	VERMIETUNG VON ZUM WOHNEN UNZULÄSSIGEN RÄUMEN
25	VERFAHRENSBILANZ
25	PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDS – AUCH ÜBER DAS HWOAUFG HINAUS
	ZWANGSVERWALTUNGEN
27	FÖRDERUNG KLEINERER BAULICHER MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER WOHNKLIMATISCHEN BEDINGUNGEN
29	MIETPREISÜBERHÖHUNG
29	RECHTSPRECHUNG BREMST KOMMUNEN AUS
30	VERFAHRENSBILANZ
31	MAKLERVERSTÖßE NACH § 8 DES GESETZES ZUR REGELUNG DER WOHNUNGS- VERMITTLUNG – WOVERMRG –
31	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
32	BISHERIGE ERFAHRUNGEN / KÜNFTIGE PERSPEKTIVEN





## INHALT

33	<b>WOHNRAUMVERSORGUNG</b>
34	REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN
35	VERMITTLUNG
37	ZUSAMMENARBEIT MIT DEM JUGEND- UND SOZIALAMT UND ANDEREN EINRICHTUNGEN
37	FACHSTELLE SOZIALE WOHNRAUMHILFE
38	SENIORINNEN / SENIOREN UND BEHINDERTE
40	FREIMACHER / UMZUGSPRÄMIE
41	BELEGUNGSSICHERUNG UND BESTANDSKONTROLLE
42	BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN
45	MITTELSTANDSPROGRAMM
47	ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN
50	KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN FRANKFURT AM MAIN – NETZWERK FRANKFURT
52	6. FRANKFURTER INFORMATIONSBÖRSE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES UND GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN
54	BAU VON PASSIVHÄUSERN UND KLIMASCHUTZ – BEITRAG DER ABG FRANKFURT HOLDING
55	<b>WOHNGELD</b>
55	BEARBEITUNGSBILANZ
56	BEARBEITUNGSDAUER UND WOHNGELDHÖHE
56	VERWALTUNGSVERFAHREN
57	BUSSGELD- UND STRAFVERFAHREN
57	ÜBERÖRTLICHES ENGAGEMENT
58	PERSPEKTIVEN
59	<b>TABELLEN UND GRAFIKEN – KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG</b>

## GRUSSWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

das Thema Wohnraumversorgung und besonders die viel zitierte „neue Wohnungsnot“ in den Städten stehen in der öffentlichen Diskussion seit einiger Zeit wieder ganz vorne. Es ist dabei unbestritten, dass die steigenden Mieten und Mietnebenkosten immer größeren Teilen der Bevölkerung den Zugang zum Wohnungsmarkt erheblich erschweren. Auch die Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarktes beschäftigt viele Bürgerinnen und Bürger, zumal Frankfurt am Main in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen ist und im Berichtsjahr 2012 erstmals mehr als 700.000 Menschen in der Stadt lebten.

Die Gründe für den starken Zuzug nach Frankfurt am Main sind vielfältig: Frankfurt gilt als attraktiver Wohnstandort mit hoher Arbeitsplatzdichte und sehr guter sozialer Infrastruktur. Gleichzeitig wird die Wohnungspolitik vor die Herausforderung gestellt, den Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern und Zuziehenden ausreichenden und angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierbei leistet das Amt für Wohnungswesen einen wesentlichen Beitrag.

Das Amt deckt ein umfangreiches Spektrum an Aufgaben rund um das Thema Wohnen ab. Der vorliegende Tätigkeitsbericht 2012 stellt die Inhalte und Ergebnisse aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen des Amtes für Wohnungswesen dar. Ich wünsche allen Interessierten eine informative Lektüre.

Ihr



Bürgermeister Olaf Cunitz

Dezernent für Planen und Bauen





## VORWORT

Auch für das Jahr 2012 legt das Amt seinen Tätigkeitsbericht vor und stellt die Aufgaben der verschiedenen Abteilungen dar. Es präsentiert die Leistungsdaten aus dem Berichtsjahr und legt damit Rechenschaft über seine Arbeit ab.

Den Höhepunkt des Berichtsjahres 2012 bildeten die Feierlichkeiten zum Amtsjubiläum und die Herausgabe der Festschrift zum 100jährigen Bestehen des „Wohnungsamtes“, das im Juli 1912 gegründet wurde und seitdem vielfältige Aufgaben mit unterschiedlichsten Schwerpunkten wahrnimmt.

Ebenfalls ins Berichtsjahr 2012 fielen die Vorbereitungen für den Mietspiegel, der 2013 neu erhoben wird. Viele Hoffnungen der Mieterinnen und Mieter an einen „gerechteren“ Mietspiegel sind daran gebunden. Es darf jedoch nicht übersehen werden, dass die anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung die Mieten in der Stadt unvermindert unter Druck setzt. Der Mietspiegel, der ausschließlich eine Marktuntersuchung ist, löst die Problematik steigender Mieten nicht aus, sondern bildet die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt lediglich ab.

Sorgen bereitet die Zunahme der Zahl der registrierten Wohnungssuchenden bei kontinuierlich abschmelzenden Sozialwohnungsbeständen. Allein im Bereich der Nordweststadt entfallen ab 2015 rund 1.000 Belegungs- und Mietpreisbindungen. Besonders für die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen müssen zügig die Weichen gestellt werden.

Waltraud Meier-Sienel

Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main

## ZAHLEN UND ERGEBNISSE

	2012	2011	2010
WOHNUNGEN – öffentlich gefördert und durch das AfW vermittelbar <sup>1)</sup>	28.252	28.760	30.271
ANTEIL am Gesamtwohnungsbestand	7,70%	7,90%	8,35%

REGISTRIERTE WOHNUNGSSUCHENDE (Haushalte)	7.906	7.154	7.219
Hiervon MINDERVERDIENER (20 % unter der Einkommensgrenze)	7.148	6.464	6.419
WOHNUNGSVERMITTLUNGEN (Haushalte)	2.342	2.242	2.672

WOHNGELD (Anträge)	10.396	11.201	11.302
(gezahltes) WOHNGELD	7,9 Mio. €	8,4 Mio. €	9,2 Mio. €

BERATUNGEN in der MIETRECHTSBERATUNG	4.201	4.456	5.322
Hiervon			
- Mietpreisfragen	1.611	1.695	2.024
- Kündigung / Kündigungsfristen	489	468	419
- Wohnungsmängel / Mietminderung	536	550	583

WOHNUNGSAUFSICHT (Hinweise)	653	607	450
Mängelbeseitigung wurde erreicht	491	545	510
Hiervon: durch förmliche Anordnungen	17	16	16
ÜBERBELEGUNG (Hinweise)	95	41	22
Überbelegung beendet	64	12	0

MIETPREISÜBERHÖHUNG (Anzeigen)	149	152	308
Erledigte Verfahren	178	150	290
Rückerstattung über insgesamt	16.952 €	0 €	76.146 €
Festgesetzte Geldbußen	182.214 €	6.800 € <sup>2)</sup>	481.900 €
Betroffene Vermieter	8	2	45

<sup>1)</sup> 1. Förderweg

<sup>2)</sup> Aus formaljuristischen Gründen konnten erst Ende des Jahres Verfahren durchgeführt werden.



## 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)
- Verfahren zu Fällen von Mietpreisüberhöhung
- Vermittlung von Sozialwohnungen, Seniorenwohnungen sowie Wohnungen nach besonderen Förderprogrammen
- Wohnungstausch (unterbelegte Sozialwohnungen, Prämienprogramm)
- Erwerb von Belegungsrechten
- Wohngeld
- 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](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de) – bietet Hilfestellungen rund um das Thema „Wohnen“.

Das **SERVICECENTER** im Amt für Wohnungswesen bündelt fachübergreifend

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

Im Jahr 2012 haben 34.174 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.

Seit 2006 steigt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt an, dieser Trend hat sich auch im Berichtszeitraum fortgesetzt. 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 deutlich verschlechtert.

Die ethnische Segregation – sie wird gemessen an der Verteilung der nichtdeutschen zur deutschen Bevölkerung – ist etwas geringer geworden. Seit Jahren liegt sie auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die soziale Segregation, bezogen auf die Verteilung der Arbeitslosen und der Empfänger von SGB II, ist erneut angestiegen.

Die Tabelle auf der nächsten Seite enthält wohnungsmarktrelevante Daten.

## WOHNUNGSMARKTRELEVANTE DATEN

	2012	2011	2010	2009
EINWOHNER	711.679 <sup>1</sup>	698.333	688.191	679.571
Personen über 60 Jahre	150.546	151.348	149.840	147.833
HAUSHALTE	386.319	377.301	370.754	366.478
Anteil 1-Personenhaushalte	54,1%	53,5%	53,3%	53,2%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,83	1,84	1,85	1,85
WOHNUNGSBESTAND	366.140	364.273	362.525	360.234
WOHNUNGSDEFIZIT (rechnerischer Fehlbestand <sup>2</sup> )	20.179	13.028	8.229	6.244
VERSORGUNGSGRAD	94,8%	96,5%	97,8%	98,3%
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE	508.321	497.202	490.813	489.767
Einpendler	334.488	327.970	325.487	324.097
in Frankfurt wohnhaft	247.640	240.320	233.406	231.921
Auspendler	73.807	71.088	68.080	66.251
VERFÜGBARES EINKOMMEN je Einwohner	<sup>3</sup>	<sup>3</sup>	<sup>3</sup>	19.350
ARBEITSLOSE	25.035	25.898	26.833	28.492
Arbeitslosenquote	7,4%	7,5%	7,8%	8,4%
EMPFÄNGER/INNEN von SOZIALLEISTUNGEN <sup>4</sup>	85.748	84.559	84.710	85.610
BAUFERTIGSTELLUNGEN (Wohnungen)	2.158	1.919	2.515	2.712
Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)	1.867	1.748	2.291	2.535
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENHEIMEN (Anzahl)	142	267	206	134
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN (Anzahl)	1.223	1.482	778	517
Kaufpreise je qm	3.500	3.290	2.960	2.930
VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN (insgesamt)	4.504	4.587	3.748	2.988
BEWILLIGUNG VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN	819	339	183	159

<sup>1</sup> Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnung auf Basis des Melderegisters; in den Vorjahren wurde die fortgeschriebene Einwohnerzahl auf Basis der Volkszählung 1987 verwendet. Diese Fortschreibung wurde eingestellt.

<sup>2</sup> Wohnungsbestand – Haushalte; nicht enthalten in dieser Zahl ist die sog. Leerstandreserve (3 % des Wohnungsbestands).

<sup>3</sup> liegt noch nicht vor

<sup>4</sup> ALG II, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung, Asylbewerberleistungen



## MIETSPIEGEL

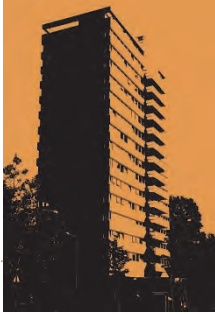
*In Frankfurt gibt es seit 1965 Mietspiegel. Seit 1990 werden sie im Auftrag der Stadt von einem wissenschaftlichen Institut erstellt und erfüllen regelmäßig die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel.*

*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 mehr als 80 % der Haushalte zur Miete wohnen.

Im Berichtsjahr wurde der Mietspiegel 2012 veröffentlicht. Er stellt eine Fortschreibung - anhand der Inflationsrate – des Mietspiegels 2010 dar. Die Vorbereitungen für den nächsten, wiederum empirisch erhobenen Mietspiegel haben bereits 2012 begonnen.



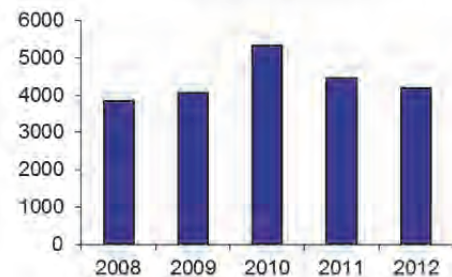
## AUFGABEN

Im Jahr 1970 wurde die mietrechtliche Beratung eingerichtet. Sie stellt sicher, dass Anspruchsberechtigte<sup>5</sup> bei Konflikten kostenlos rechtlichen Rat einholen können.

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

Die Beratungsstelle bietet Auskünfte, Informationen und Beratung zu allen mietrechtlichen Fragen rund um die Wohnung. Sie hilft bei der Prüfung von Miet- und Betriebskostenabrechnungen und schützt Mieterhaushalte damit vor unberechtigt hohen Forderungen. Bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs hilft die Beratungsstelle, drohenden Wohnungsverlust zu vermeiden.

Gesamtfallzahlenentwicklung 2008 bis 2012



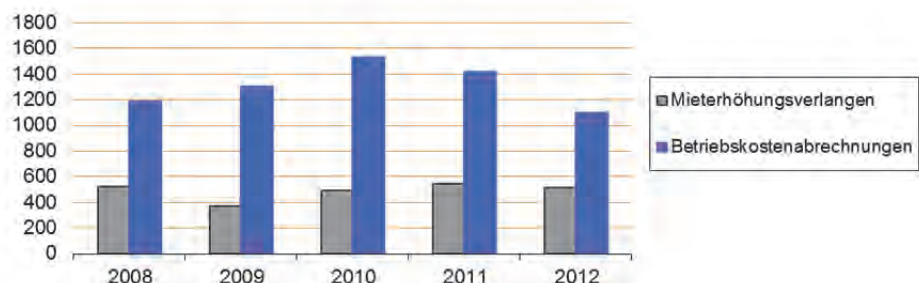
## BERATUNG UND BERATUNGSSCHWERPUNKTE

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 4.201 Rechtsberatungen durchgeführt. Die Anzahl der Beratungen ist somit im Vergleich zu 2011 (4.456 Beratungseinheiten) annähernd konstant.

Wie in den vergangenen Jahren, lag auch in 2012 einer der Beratungsschwerpunkte bei der Überprüfung von **Betriebskostenabrechnungen** und **Mieterhöhungsverlangen**.

Die nachgefragten Themen bei den persönlichen Vorsprachen und schriftlichen Anfragen per E-Mail lassen erkennen, dass Mieterhöhungen und Betriebskosten für betroffene Bürgerinnen und Bürger weiterhin - gerade im Verhältnis zur Einkommensentwicklung - ein Problemfeld darstellen.

Beratungsschwerpunkte



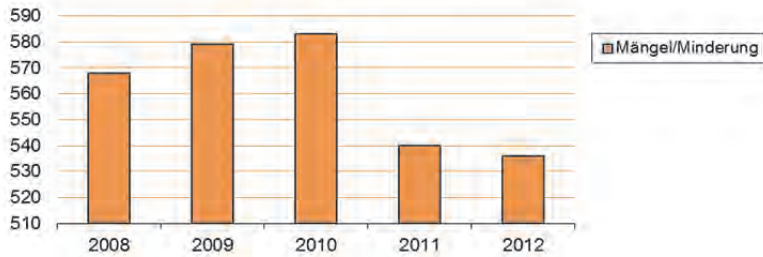
<sup>5</sup> Rechtsrat wird nur Personen gewährt, deren Einkommen 2.150 € netto monatlich zuzüglich 650 € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen nicht übersteigt.

## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Einen ebenfalls großen Anteil von 12,8% (2011 = 12,1%) an der Gesamtberatungszahl nimmt der Themenbereich **Wohnungsmängel/-Mietminderung** mit 536 Beratungen ein.

Betrachtet man die Beratungszahlen von 2012 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.

Beratungsschwerpunkte



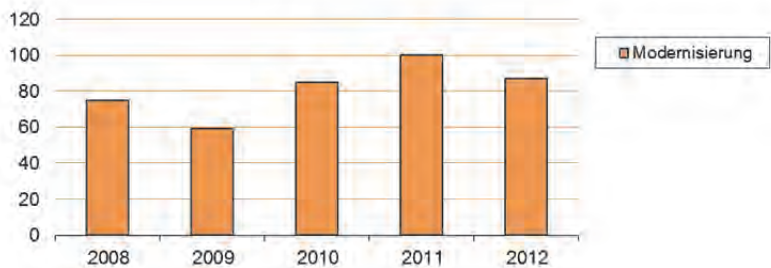
Die Beratungen zu **Modernisierungen** betreffen nicht nur die Frage, ob eine einzelne Modernisierung

Maßnahme durch die Mieterin / 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 Mieterinnen und 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.

Beratungsschwerpunkte



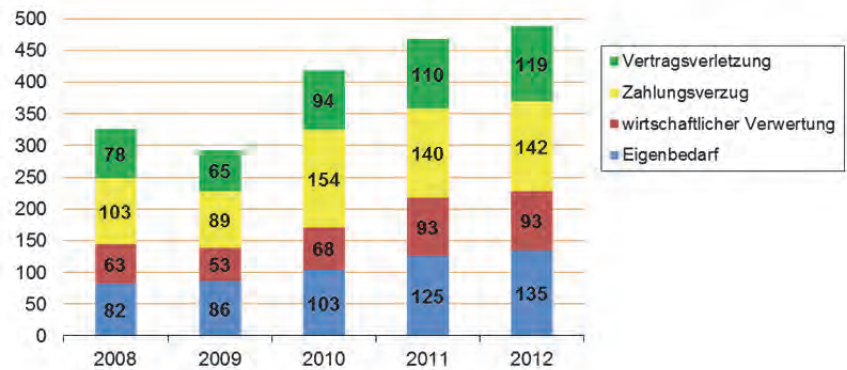
Die Beratungen zu Fragen von **Kündigungen** durch die Vermieterin /den Vermieter haben in 2012 erneut mit 489 Beratungsfällen gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Stieg der Beratungsbedarf von 2009 zu 2010 um 43%, von 2010 zu 2011 um ca. 11%, so ist er von 2011 auf 2012 um weitere 4,7% gestiegen. In Sachen Kündigungen wegen Zahlungsverzuges der Mieterin / des Mieters erreichen die Be-

## MIETRECHTLICHE BERATUNG



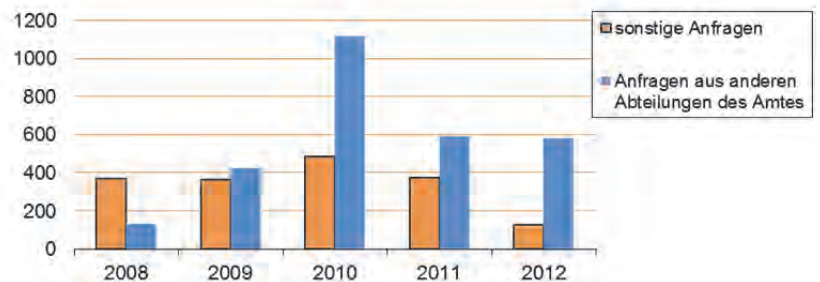
ratungsfälle mit 142 in etwa den Wert des Vorjahres (140 Beratungsfälle). Das zeigt, dass in diesem Themenbereich weiterhin erheblicher Beratungsbedarf besteht.

Kündigung wegen ...



Seit dem Jahr 2000 nahmen auch die **Anfragen, welche den Arbeitsinhalt anderer Abteilungen des Amtes betreffen** und keine Zivilrechtsfragen sind, zu. Dies zeigt sehr deutlich, dass die Mietrechtsberatung von vielen Bürgerinnen und Bürgern als zentrale Anlaufstelle des Amtes angesehen wird.

Weitere Anfragen

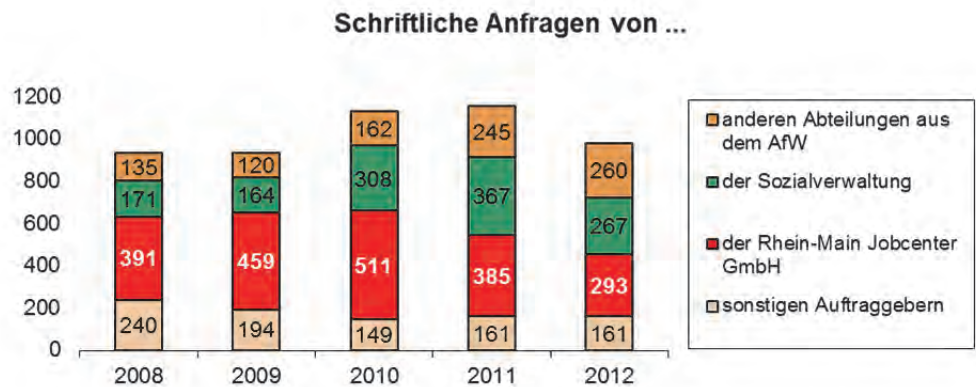


Im Jahr 2012 konnte der Höchststand von 2011 mit 1.158 **schriftlichen Anfragen** von Bürgerinnen und Bürgern sowie städtischen Organisationseinheiten nicht erreicht werden. Allerdings wurde mit 981 Anfragen die dritthöchste Anzahl an schriftlichen Anfragen seit Aufzeichnung der Werte verzeichnet.

War bei den bearbeiteten schriftlichen Anfragen der Jahre 2007 bis 2009 noch ein leichter Rückgang zu verzeichnen, so befinden sich die Bearbeitungszahlen seit 2009 auf einem hohen Niveau. Innerhalb der letzten fünf Jahre (seit 2008) hat sich die Zahl der schriftlichen Anfragen bzw. Prüfungsaufträge um ca. 4% erhöht. Berücksichtigt man die Steigerungsrate seit Aufzeichnung der Anfrageentwicklung in 1999, dann haben sich die Beratungsanfragen um ca. das 2,5fache erhöht.

## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Den Schwerpunkt, neben den Anfragen der Bürgerinnen und Bürger, stellen Mietrechtsfragen der Sozialverwaltung und des Jobcenters Frankfurt am Main dar. Betrug im Jahr 2011 die Prüfungsanzahl für die Sozialverwaltung / Jobcenter noch insgesamt 752 Beratungseinheiten, so war im Jahr 2012 mit 560 Beratungseinheiten nur noch eine geringere Anzahl an Beratungseinheiten zu verzeichnen.



Amtsintern blieb bei den Fragen zur Zulässigkeit von Kündigungen durch die Vermieterin / den Vermieter, welche im Zusammenhang mit der Registrierung von Wohnungssuchenden durch die Abteilung Wohnraumversorgung von Bedeutung sind, die Anzahl der Prüfungen auf dem Niveau von 2011.

Bei der Rubrik „Sonstige Auftraggeber“ handelt es sich vorwiegend um E-Mail-Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern oder schriftliche Anfragen anderer städtischer Ämter. Die Stagnation bei diesen Beratungseinheiten ist im Wesentlichen darin begründet, dass die zunehmende Komplexität der Rechtsfragen eine kurze Beantwortung per E-Mail nicht mehr zulässt.

### ERSPARNISSE

Im Jahr 2012 wurde ein Einsparpotential für den städtischen Haushalt in Höhe von **73.958,57 Euro** ermittelt. Das Einsparpotential ergibt sich im Wesentlichen durch festgestellte Fehler im Rahmen der Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen. Der Spitzenwert aus 2011 in Höhe von 125.862,49 Euro konnte dieses Jahr nicht erreicht werden. Die merkliche Differenz ist mit dem Rückgang der Prüfungsaufträge der Sozialverwaltung bzw. des Jobcenters Frankfurt zu begründen.





Seit 2002 erfolgt die Erfassung der Einsparpotentiale. Es konnten seit dieser Zeit insgesamt Einsparpotentiale in Höhe von **754.888,48 Euro** ermittelt werden. Mögliche Ersparnisse bei den Bürgerinnen und Bürgern direkt werden nicht erfasst. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass solche Ersparnisse in einer nicht unbeachtlichen Summe ebenfalls vorhanden sind.

Es wird ausschließlich bei solchen Fällen eine Einsparmöglichkeit berücksichtigt, bei denen die Wahrscheinlichkeit, diese in einem Rechtsstreit realisieren zu können, sehr hoch ist.

Sofern es in der Vergangenheit zu Rechtsstreitigkeiten der Beratungsfälle vor dem Amtsgericht kam und das Amt davon Kenntnis erhielt, wurde die Rechtsauffassung der Mietrechtlichen Beratung gerichtlich bestätigt. Die Qualität der Rechtsberatungen ist auch bei den Vermieterinnen und Vermietern angekommen. Diese berücksichtigen zunehmend – insbesondere bei Nebenkostenabrechnungen – in der Vergangenheit vorgenommene Beanstandungen, bei Akzeptanz der Rechtsauffassung der Mietrechtlichen Beratung, bei zukünftigen Abrechnungen.



### VORTRAGSREIHE / SONSTIGE AKTIVITÄTEN

Im Jahr 2012 wurden 6 Vortragsveranstaltungen zu den Themen „Mieterhöhung / Mietspiegel“, „Kündigung“, „Schönheitsreparaturen“, „Betriebskosten“ und „Mängel / Mietminderung“ durchgeführt. Insgesamt wurden die sechs Vorträge von 162 Teilnehmerinnen und Teilnehmern besucht.

Seit 2003 haben bei 41 Veranstaltungen (in 2008 und 2009 erfolgten keine Vorträge), insgesamt 1.549 Bürgerinnen und Bürger die Vortragsreihe besucht. Bei einer Raumkapazität von max. 50 Plätzen ist die Vortragsreihe mit durchschnittlich 38 Besucherinnen und Besuchern gut ausgelastet.

Zunehmend wird die Mietrechtsberatung auch von anderen städtischen Institutionen (Stadtschulamt, Branddirektion, städtische Eigenbetriebe) bei der Beantwortung von Mietrechtsfragen kontaktiert. Hierbei handelt es sich zum Teil um Fragen des Gewerberaummietrechts, wenn die Stadt zum Beispiel Räume für Jugendzentren o. ä. angemietet hat oder um Wohnraummietrecht, wenn die Stadt selbst als Vermieterin auftritt (z. B. bei Dienstwohnungen der Hausmeister des Schulamtes).



## MIETRECHTLICHE BERATUNG

---

### AUSBLICK

Auch für die Zukunft kann davon ausgegangen werden, dass die Mietrechtliche Beratung von Bürgerinnen und Bürgern in zunehmendem Maße konsultiert wird.

Insgesamt wird sich die Gesamtbearbeitungszeit reduzieren und es kann zielgerichteter auf die jeweilige Rechtslage eingegangen werden. Ggf. vorhandene datenschutzrechtliche Hemmnisse werden durch die Sozialleistungsträger ausgeschlossen. Es soll bereits bei Antragstellung die Erlaubnis der Mieterinnen und Mieter, sofern erforderlich, zur Weiterleitung der Unterlagen an die Mietrechtliche Beratung eingeholt werden. Der Probelauf soll zum 02.05.2013 beginnen.

Die Vortragsreihe wird auch in 2013 fortgesetzt werden. Eine Anfang 2013 durchgeführte Befragung der Vortragsbesucher zu Themenwünschen und Erwartungen wird dazu führen, dass in 2013 erst im zweiten Halbjahr mit der Vortragsreihe begonnen werden wird. Die Planung für das Jahr 2013 sieht somit 3 bis 4 Vortragsveranstaltungen vor.

Für Mai 2013 ist ein entgeltlicher Vortrag zu allgemeinen Mietrechtsthemen bei der R+V Versicherung Frankfurt a. M. geplant. Die Branddirektion Frankfurt a. M. hat ebenfalls Bedarf an einem Mietrechtsvortrag angemeldet, welcher für Juli 2013 geplant ist.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass es sich bei allen Fall- bzw. Beratungszahlen um tatsächlich erledigte, d. h. abgeschlossene Fälle / Rechtsberatungen handelt.



### INSTRUMENT ZUR ERHALTUNG UND PFLEGE VON WOHNRAUM

Nachdem in den letzten Jahren an dieser Stelle die wesentlichen gesetzlichen Regelungsinhalte ausführlich dargestellt wurden, beschränken wir uns für dieses Jahr auf einige Schwerpunkte unserer Tätigkeit.

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. Nicht zu unterschätzen ist dabei der präventive Effekt: Bei vielen Mietwohnungen wäre bei der herrschenden Kräfteverteilung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt eine deutliche Verschlechterung des Erhaltungszustands zu befürchten, wenn die Mieter/-innen alleine auf ihre zivilrechtlichen Möglichkeiten angewiesen wären.

Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Aufgabe der Wohnungsaufsicht vom Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnraumerhaltung, wahrgenommen.

### WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSSTÄNDE

Wenn es in der Mietwohnung durch das Dach regnet, Mängel an der Installation, an den Sanitärobjekten oder an der Heizung bestehen, wenn wegen Löchern im Fußboden eine Stolpergefahr besteht oder in der Wohnung Schimmelpilze wachsen, braucht die Mieterin oder der Mieter das nicht hinnehmen. Grundsätzlich muss der/die Vermieter/-in die Wohnung und das Wohngebäude nebst Außenanlagen in einem vertragsgerecht nutzbaren Zustand erhalten. Manchmal kommen diese ihrer Verpflichtung allerdings nicht nach – dann kommt das Amt für Wohnungswesen ins Spiel.

Bei diesen Fällen handelt es sich oft um in irgendeiner Weise schon vorbelastete Mietverhältnisse. Die Arbeit der Abteilung kann sich hier nicht nur darauf beschränken, die Mängelbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften sicherzustellen, denn dazu ist auch ein Mindestmaß an Ab-

## WOHNUNGSAUFSICHT

stimmung und Zusammenarbeit zwischen den Mietvertragsparteien wichtig – und dafür müssen häufig von den Mitarbeiter/-innen der Abteilung erst einmal durch geduldiges Vermitteln die Voraussetzungen geschaffen werden.

Besonders wenn es um Schimmelpilzbefall in der Wohnung geht, 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. Schnell verlässt die Auseinandersetzung die sachliche Ebene und wird rein emotional ausgetragen.

### Zu eng oder zu feucht?

Schauplatz dieser Geschichte ist ein typisches Grundstück in einem südlichen Stadtteil Frankfurts: Das Grundstück ist bebaut mit Vorderhaus und Hintergebäude. Das Hinterhaus wurde nach dem 2. Weltkrieg wieder aufgebaut und hat heute im Erdgeschoss (wo früher einmal die Waschküche war) eine Garage und Abstellräume. In dem durch eine außen angebaute Treppe erschlossenen Obergeschoss befindet sich eine Wohnung. Eigentlich eine kleine Idylle mit 2 Zimmern auf 56 qm – wenn da nicht die Sache mit dem Schimmel gewesen wäre ...

Wie so oft waren Vermieterin und Mieterin völlig gegensätzlicher Ansicht über die Gründe, warum es so massiv an Wänden und Decke schimmelte. Die Vermieterin meinte, hier würde zu wenig geheizt und gelüftet, außerdem seien inzwischen zu viele Personen in der Wohnung. Die Mieterin monierte die ungedämmten Wände und die Kälte von der nur mit Drahtglas umhausten Außentreppe.

Zugegeben – die Wohnung war sicher etwas klein für die allein erziehende Mutter mit mittlerweile drei Kindern. Andererseits entsprachen die Außenwände dem Standard der Nachkriegszeit und waren entsprechend wärmedurchlässig. Der Techniker des Amtes ermittelte, dass schon an einem normalen Wintertag die Innenseiten der Außenwände durch Beheizen der Wohnung nur auf rd. 7 – 10°C erwärmt werden konnten. Dabei entsteht auf der Wand zwangsläufig Tauwasser, genauso wie auf einer Mineralwasserflasche, die man aus dem Kühlschrank holt. Das stellt beste Voraussetzungen für Schimmelpilzwachstum dar.

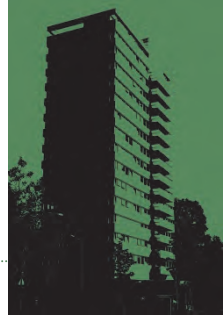
Rechtlich war die Sache nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz klar: Der Schimmelpilzbefall musste schnellstmöglich beseitigt werden, die Wärmedämmung der Wohnung musste verbessert werden. Damit konnte sich die Vermieterin nach einem rechtlichen Hinweis des Amtes noch abfinden. Allerdings waren die erforderlichen Arbeiten in der



Vor der Instandsetzung ...

... und hinterher





Wohnung so umfangreich, dass sie nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden konnten. Vermieterin und Mieterin, die ja beide meinten, gerade die andere Partei sei für die Mängel verantwortlich, stellten gegenseitig unerfüllbare Forderungen: wie die zeitweilige anderweitige Unterbringung der Mieterin abgewickelt werden sollte, welche Kosten von wem zu tragen seien, wer welche Vorarbeiten (Verpacken des Hausrats, Verrücken der Möblierung etc.) zu leisten hatte und, und, und ... Dies war eine Situation, die nicht mit rechtlichen Maßnahmen, sondern nur durch Vermittlung seitens des Amtes zu bewegen war.

Gerade als ein Kompromiss gefunden schien, fand sich für die Mieterin kurzfristig eine neue Wohnung bei einer Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft. Das war ein Glücksfall für alle: die neue Wohnung war ausreichend groß für die Familie und war zum Mietpreis einer Sozialwohnung zu bekommen, weil die Stadt dort ein Belegungsrecht erworben hatte. Durch den Auszug konnten dann alle Instandsetzungsarbeiten inklusive einer Innendämmung von der Vermieterin zügig durchgeführt werden. Für den neuen Mieter besteht nun kein besonderes Schimmelpilzrisiko mehr.

Innendämmung der Außenwand



Auch wenn es als aufwändig erscheint, eine einvernehmliche Lösung anzustreben und dafür zwischen den Mietvertragsparteien zu vermitteln – es ist fast immer die bessere Lösung. Eine förmliche Anordnung zu erlassen und durchzusetzen bedeutet in der Regel noch weitaus mehr Aufwand – besonders wenn im Rahmen einer Ersatzvornahme die Arbeiten vom Amt selbst in Auftrag gegeben werden und die Kosten hierfür beim Hauseigentümer beigetrieben werden müssen.

### VERFAHRENSBILANZ

Zu Beginn des Jahres 2012 waren 712 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen oder an Wohnhäusern anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen beim Amt für Wohnungswesen 653 neue Hinweise ein, von denen in 461 Fällen relevante Mängel festzustellen waren. Eine einvernehmliche Mängelbeseitigung konnte in 474 Fällen erreicht werden – ein Zeichen für die hohe Beratungsqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Förmliche Anordnungen waren in 17 Fällen erforderlich, wovon in neun Fällen eine zwangsweise Durchsetzung der erlassenen Verfügungen erfolgen musste.

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.

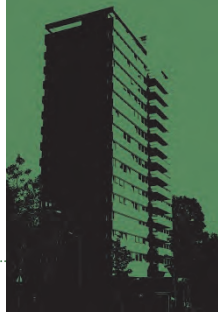
### ÜBERBELEGUNG

Über viele Jahre hinweg sind in Frankfurt am Main kaum Wohnungsüberbelegungen aufgetreten. Wo in Wohnungen zu viele Menschen lebten hatte dies meistens den Grund in Familienzuwachs und einem Einkommen, das zu gering war, sich eine größere Wohnung zu mieten. Seit einigen Jahren hat sich die Situation allerdings verändert. In zunehmendem Maße werden Wohnungen und andere Räumlichkeiten zur Unterbringung zumeist südosteuropäischer Personen vermietet, die sich im Rahmen der europäischen Freizügigkeit hier als Arbeiter verdingen oder als Selbstständige einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Häufig werden Wohnungen dafür betten- oder zimmerweise vermietet. Belegungen von vier oder mehr Personen oder die Unterbringung ganzer Familien in einem Raum sind dabei keine Seltenheit. Eine solche Entwicklung ist nicht nur in Frankfurt am Main aufgetreten, sondern auch in vielen anderen deutschen Städten. In der Fachkommission Wohnen des Deutschen Städtetags – die im Übrigen unter dem Vorsitz der Leiterin des Frankfurter Amtes für Wohnungswesen steht – wird daher intensiv über Lösungsansätze diskutiert.

Die Menschen, die auf derartige Vermietungsangebote angewiesen sind, sind die schwächsten Teilnehmer am engen Frankfurter Wohnungsmarkt. Wegen ihrer wirtschaftlich zumeist ungesicherten Situation sind sie für die "normalen" Wohnungsvermieter nicht attraktiv. Fehlende Kenntnis ihrer Mieterrechte, mangelnde deutsche Sprachkenntnis und die Notwendigkeit, schnell ein Dach über dem Kopf finden zu müssen, schwächen ihre Verhandlungsposition zusätzlich.

Einige Vermieterinnen und Vermieter haben sich auf genau diesen Personenkreis spezialisiert. Das Vermarktungskonzept ist lukrativ: Pro Person werden gerne Mieten von 200 – 300 Euro pro Monat verlangt und von den Bewohner/-innen mangels Alternative auch gezahlt. Vermietet wird alles, was vier Wände hat.

Der Gesetzgeber hat jedoch Grenzen gesetzt. Wichtig ist vor allem, ob die Sicherheit der Bewohner/-innen auch im Falle eines Brandes oder ähnlicher Ereignisse ausreichend geschützt ist. Die Frage, wie eng Menschen zusammen leben, hat aber auch etwas mit der Menschenwürde zu tun – wie viel Privatheit muss eine Wohnung bieten können, wie viele sanitäre Anlagen müssen zur Verfügung stehen etc. Schließlich spielt auch eine Rolle, ob derartige Nutzungen zum Charakter des Umfelds passen.



Wohnungen dürfen nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz – 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. Dieser Betrag kann jedoch bei der Bußgeldfestsetzung auch überschritten werden, da nach den Bestimmungen des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten das Bußgeld den wirtschaftlichen Vorteil aus der Tat übersteigen soll. Bei den oben genannten Miethöhen kommen auf die Vermieter schnell hohe Bußgeldforderungen zu.

### Kein Raum verschenkt ...

Der Mitarbeiter der Abteilung Wohnungsvermittlung wollte zunächst seinen Augen nicht trauen: Die fünfköpfige bulgarische Familie, die sich für die Vermittlung einer öffentlich geförderten Wohnung beworben hatte, lebte laut dem vorgelegten Mietvertrag in nur einem Zimmer im Dachgeschoss eines Wohnhauses im Bahnhofsviertel. Grund genug, die Kolleginnen und Kollegen der Abteilung Wohnraumerhaltung wegen des Verdachts einer Überbelegung einzuschalten.

Eine Überprüfung der Meldeverhältnisse in der Liegenschaft ergab, dass dort insgesamt über 100 Personen angemeldet waren, davon rund ein Drittel alleine im Dachgeschoss. Ein Ortstermin ergab dann klare Anhaltspunkte für eine tatsächliche Überbelegung. Daneben kam ein weiterer Hinweis durch die Polizei, die im Rahmen einer Ermittlung im Haus ebenfalls den Eindruck gewonnen hatte, dass hier viel zu viele Menschen auf viel zu wenig Raum lebten.

Im Oktober 2012 wurde die Liegenschaft mit richterlichem Beschluss durchsucht, um die Beweise für eine vom Vermieter vorgenommene überbelegte Vermietung zu sichern. Das Ergebnis war erschreckend: die meisten der rund 10 bis 12 m<sup>2</sup> kleinen Zimmer wurden jeweils von 3 bis 5 Personen bewohnt. Ganze Familien mit Kindern drängten sich in den kleinen Zimmern zusammen. Um Essen kochen zu können, hatten die meisten Bewohner auch noch eine Kochstelle im Zimmer installiert. Die sanitären Einrichtungen mussten von allen gemeinsam benutzt werden und waren viel zu wenige für die große Zahl der Bewohner. Je nach Zimmergröße und Personenzahl waren nach den vorgelegten Mietverträgen zwischen 300,- und 500,- Euro Miete zu bezahlen.



Jeder Zentimeter wurde vermietet ...





## WOHNUNGAUFSICHT



Insgesamt 61 Personen musste am Ende der Durchsuchung mitgeteilt werden, dass sie auf Dauer hier nicht wohnen bleiben konnten. Es wurde Ihnen eine Anlaufstelle beim Jugend- und Sozialamt genannt, wo ihnen bei der Versorgung mit einer anderen Unterkunft geholfen werden konnte.

Gleichzeitig wurde auch beim Eigentümer des Wohnhauses durchsucht, um Beweise für die Verantwortlichkeit für die Zustände zu ermitteln. Was dort vorgefunden wurde und sich auch aus den Aussagen der Mieterinnen und Mieter ergab, deutete auf ein vielfältig verschachteltes System hin, bei dem Vermieter, Verwalter, Zwischenmieter und Zwischenvermieter sowie Untermietverhältnisse eine Rolle spielen. Dies zu entwirren und gegenüber den Verantwortlichen ein Bußgeld zu verhängen wird noch einige Arbeit erfordern.

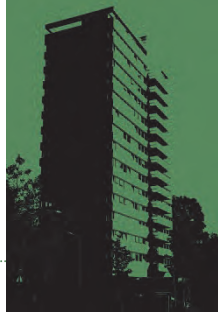
Im Versuch, diese gesetzliche Beschränkung zu umgehen, wurden in letzter Zeit öfter Wohnungen nicht an die Bewohnerinnen und Bewohner direkt vermietet, sondern an (Bau-)Firmen, die ihre Arbeiterinnen und Arbeiter darin unterbringen. In diesen Fällen arbeitet das Amt für Wohnungswesen eng mit der Bauaufsicht zusammen, weil die Vermietung von Wohnungen als Arbeiterunterkunft eine gewerbliche Verwendung der Wohnung ist. Eigentümerinnen und Eigentümer brauchen hierfür eine Umnutzungsgenehmigung der Bauaufsicht. In Wohngebieten ist eine Arbeiterunterkunft in aller Regel nicht zulässig. Wenn sie ohne vorherige baurechtliche Genehmigung eingerichtet wurde, kann die Bauaufsicht ein Bußgeld von bis zu 500.000 € verhängen.

Wenn die baurechtliche Genehmigung möglich ist und eingeholt wurde, müssen beim Betrieb der Arbeiterunterkunft die in der Arbeitsstättenverordnung, insbesondere den Technischen Regeln für Arbeitsstätten/-Unterkünfte, vorgeschriebenen Standards eingehalten werden. Je Person muss eine Mindestfläche von rund 8 qm zur Verfügung stehen, weitere Anforderungen an die Ausstattung der Räume müssen erfüllt sein. Auch Verstöße gegen die Arbeitsstättenverordnung können mit Bußgeldern geahndet werden.

### VERMIETUNG VON ZUM WOHNEN UNZULÄSSIGEN 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, Garagen, Lagerhallen, vom Treppenhaus abgeteilte Ver-





schläge, Räume ohne Fenster und Ähnliches. Häufig sind diese Behausungen gesundheitsgefährdend oder weisen gar massive Sicherheitsmängel auf. 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. Neben der Untersagung dieser Nutzung durch die Bauaufsicht können daher empfindliche Bußgelder wegen der baurechtlich unzulässigen Nutzung oder ggf. wegen Mietpreisüberhöhung verhängt werden.

### VERFAHRENSBILANZ

Zu Beginn des Jahres 2012 waren 34 Verfahren wegen Überbelegung anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen 95 neue Hinweise ein. 24 Verfahren konnten eingestellt werden, 7 Fälle wurden auf gütlichem Wege erledigt, in 57 Verfahren bedurfte es förmlicher Anordnungen. Die restlichen 41 offenen Verfahren bedürfen der Bearbeitung in höchster Priorität. Weil durch die Vermieter immer mehr Verschleierung betrieben wird (Mietverträge weisen geschönte Belegungsdichten und Miethöhen aus, Mieterinnen und Mieter werden angewiesen, was sie der Behörde zu ihrem Mietverhältnis sagen sollen etc.), werden derartige Verfahren immer arbeits- und zeitintensiver. Für Durchsuchungen, umfangreiche fremdsprachliche Zeugenvernehmungen und die schwierige Beweiserhebung ist ein hoher logistischer Aufwand erforderlich. Bei den bestehenden personellen Kapazitäten können daher jeweils nur ein bis zwei dieser Verfahren gleichzeitig durchgeführt werden.

### PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDS – AUCH ÜBER DAS HWOAUFG HINAUS ZWANGSVERWALTUNGEN

Wenn ein Wohnhaus wegen seines schlechten Instandhaltungszustands einen Schandfleck darstellt und Eigentümer Schulden bei der Stadt Frankfurt am Main haben, besteht grundsätzlich die Option, das Gebäude unter eine Zwangsverwaltung zu stellen. Seit vielen Jahren wirken Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Wohnraumerhaltung als Institutszwangsverwalter der Stadt Frankfurt am Main.

## WOHNUNGSAUFSICHT

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 nicht vermietet. 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.



Aus alt ...

... wird neu!



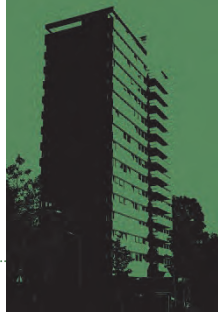
### Vermieter ohne Geld – Mieter ohne Wasser (Fortsetzung)

Im Tätigkeitsbericht 2011 hatten wir darüber berichtet, dass ein Doppelwohnhaus in Höchst unter die Zwangsverwaltung durch einen Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen gestellt wurde, dessen Bewohnern und Bewohnerinnen wegen Zahlungsverzugs der Vermieterin von der Mainova das Wasser abgestellt werden sollte.

Der Zwangsverwalter ließ die Schäden und Mängel an Gebäude und Wohnungen beheben: Undichtes Dach, Wasserschäden durch Sanitärleckagen, die einige Balken der Geschosdecke 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 wurde eine frisch renovierte Wohnung – selbstverständlich zu einem Mietpreis nach dem Frankfurter Mietspiegel – neu vermietet. Der Zwangsverwalter musste sich für einen der rund 35 Interessierten entscheiden.

Als die Arbeiten soweit erledigt waren, wurde die Liegenschaft Ende des Jahres 2011 zwangsversteigert. Der Versteigerungserlös deckte die Aufwendungen der Zwangsverwaltung und den größten Teil der bei der Stadt Frankfurt bestehenden Schulden – auf dem Rest hatten andere Gläubiger die Hand.



Bundesweite Anerkennung fand das Modell der städtischen Zwangsverwaltung durch Aufnahme in die Studie *Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien* ("Schrottimmobilien") 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, dichtschießende, ausgetauscht, sind Schimmelprobleme fast vorprogrammiert. Schlecht platzierte Heizkörper an Stellen, an denen früher einmal die Kohle- oder Ölöfen standen, tun ein Übriges dazu.

#### Neue Fenster in alte Mauern

Noch nie war es so notwendig und attraktiv wie heute, den Energieverbrauch von Wohnhäusern zu verringern. Eine der wirtschaftlichsten Maßnahmen ist es, die Fenster durch neue Wärmeschutzfenster zu ersetzen.

Aber Vorsicht: wo früher ein ständiger Luftaustausch durch die Fensterritzen erfolgen konnte, sind moderne Fenster luftdicht. Die durch die Benutzung der Wohnräume zwangsläufig entstehende Feuchtigkeit muss nun aktiv hinausgelüftet werden. Darüber müssen die Mieterinnen und Mieter umfassend informiert werden.

In vielen Fällen wird aber auch die bauliche Ausgewogenheit des Gebäudes beeinträchtigt. Früher war das Fensterglas die kälteste Stelle im Raum – dort bildeten sich im Winter Kondenswasser oder gar Eisblumen.

Die modernen Fenster haben allerdings oft sogar eine bessere Wärmeisolierung als die ungedämmte Außenwand des alten Gebäudes. Tauwasser bildet sich nach dem Austausch womöglich nun nicht mehr an der Fensterscheibe, sondern an der kälteren Außenwand – kritisch sind dabei z.B. Wärmebrücken durch Raumecken und Fensterstürze. Darüber hinaus werden beim Einbau der neuen Fenster womöglich noch zusätzliche Schwachstellen erzeugt, wenn keine





## WOHNUNGSAUFSICHT

sorgfältige Dämmung der Anschlussfuge zwischen Mauerwerk und Fensterrahmen vorgenommen wird. Die Folge ist eine Auskühlung der Fensterlaibung. Die leichte Feuchtigkeit auf der Wandoberfläche wird häufig nicht bemerkt – bis dann der Schimmel wächst.

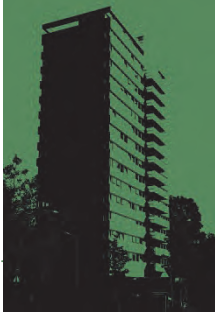
Das Landgericht Köln hat schon 1990 entschieden, dass ein baulich bedingter Mangel vorliegen kann, wenn ein Haus zwar früheren Normen entsprechend errichtet wurde, aber im Zusammenwirken von später eingebauten Isolierglasfenstern und einer nicht angepassten Wärmedämmung der Außenwände Feuchtigkeiterscheinungen auftreten (6 S 79/90 vom 07.06.1990).

Der Austausch von Fenstern sollte daher immer von einem Spezialisten oder einer Spezialistin (Architekt/-in, Energieberater/-in o. Ä.) begleitet werden. Dies gilt natürlich auch, wenn schon früher einmal neue Fenster eingebaut wurden – die heutigen Fenster sind weitaus dichter und haben eine bessere Wärmeisolierung als solche, die schon 20 oder 30 Jahre alt sind. Dabei sollte die Wärmeschutzqualität der Außenwände ermittelt und die baulalterstypischen Schwachstellen aufgedeckt und bei der Gesamtplanung berücksichtigt werden.

Der Königsweg wäre natürlich die planvolle energetische Gesamt-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 aber 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.



### MIETPREISÜBERHÖHUNG NACH § 5 WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ – WISTG –

Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG durch das Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnraumerhaltung, wahrgenommen. Auch hierfür wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen in den Tätigkeitsberichten der letzten Jahre ausführlich dargestellt, so dass wir dieses Jahr nur auf aktuellere Entwicklungen eingehen wollen.

### RECHTSPRECHUNG BREMST DIE KOMMUNEN AUS

Zielsetzung des Gesetzgebers bei der Einführung des Wirtschaftsstrafgesetzes war der allgemeine Schutz der Bevölkerung vor wirtschaftlicher Ausnutzung, weil "auf einzelnen Gebieten Engpässe vorübergehender Art auftreten können, die von uneinsichtigen Elementen dazu ausgenutzt werden, um volkswirtschaftlich ungerechtfertigte Preise zu fordern" (so in der Begründung zum WiStG 1954, Drucksache des Bundestags 2/478 vom 24.04.1954). Die individuelle Situation der Mieterin bzw. des Mieters, der/die von einer überhöhten Miete betroffen ist, ist daher irrelevant – der allgemeine Schutz der Bevölkerung vor wirtschaftlicher Ausnutzung steht nach dem Willen des Gesetzgebers als ordnungsrechtliche Zielsetzung und nach dem Wortlaut des WiStG im Vordergrund. Aufgrund zivilrechtlicher Entscheidungen des BGH aus den Jahren 2004 und 2005 sind die Bußgeldgerichte in Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung allerdings dazu übergegangen, nicht mehr nur die Ausnutzung der Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt, sondern zusätzlich auch noch die Ausnutzung einer individuellen Zwangslage der Mieterin oder des Mieters als Voraussetzung dafür zu betrachten, dass eine ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung i.S.d. § 5 WiStG vorliegt. Besonders in Bezug auf die Zwangslage der Mieterin oder des Mieters werden dann zusätzlich Beweislastanforderungen gestellt.



Durch diese Rechtsprechungspraxis kann dem gesetzlichen Auftrag, bei einer bestehenden Wohnungsmangellage durch die Anwendung des § 5 WiStG die Gesamtheit der Wohnungssuchenden vor unangemessen hohen Mietforderungen zu schützen, nicht mehr Rechnung getragen werden.



## MIETPREISÜBERHÖHUNG

### Mietpreisüberhöhungen treiben Mieten dauerhaft noch oben

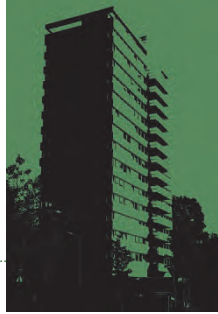
Überhöhte Mieten schlagen sich letztlich in künftigen Mietspiegeln als dann "ortsüblich" geworden nieder. Sie eröffnen damit auch in bestehenden Mietverhältnissen einen deutlich vergrößerten Spielraum für Mieterhöhungen. **Überhöhte Mieten, die wegen der Wohnungsknappheit gefordert werden, bewirken folglich eine dauerhafte Erhöhung des Mietniveaus, die den gesamten Wohnungsmarkt, alle Mieterinnen und Mieter und Wohnungssuchende belastet.**

Um der gesetzlich gewollten Orientierung der Mieten an den "üblichen Entgelten" wieder Geltung zu verschaffen, ist es daher erforderlich, § 5 WiStG in einer Weise neu zu formulieren, dass die ursprüngliche gesetzgeberische Absicht wieder erreicht wird.

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat gegenüber dem Deutschen Städtetag seine Unterstützung der darauf zielenden Gesetzesinitiative der Freien und Hansestadt Hamburg (Drucksache des Bundesrats 176/13 vom 06.03.2013) erklärt.

### VERFAHRENBILANZ

Zu Beginn des Jahres 2012 waren 373 Verfahren wegen des Verdachts einer Mietpreisüberhöhung anhängig. Im Jahresverlauf gingen beim Amt für Wohnungswesen 149 neue Anzeigen ein. In 63 Fällen war kein Tatbestand nach § 5 WiStG festzustellen und in 103 Fällen wurde das Verfahren aus sonstigen Opportunitätsgründen eingestellt. Eine einvernehmliche Lösung mit Rückerstattung der überzahlten Beträge an die Mieterinnen und Mieter konnte in 4 Fällen erreicht werden. In 8 Verfahren mussten Bußgeldbescheide erlassen werden.



### MAKLERVERSTÖßE NACH § 8 DES GESETZES ZUR REGELUNG DER WOHNUNGS- VERMITTLUNG – WO-VERMRG –

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.

#### Zu Unrecht gezahlte Beträge können vom Makler zurückgefordert werden

Das WoVermRG enthält noch 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



## MAKLERVERSTÖSSE

---

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 Pflichten und Einschränkungen stellen keine Ordnungswidrigkeiten dar – Zahlungen auf solche unzulässigen Forderungen können allerdings zivilrechtlich vom Makler zurückgefordert werden.

### BISHERIGE ERFAHRUNGEN / KÜNFTIGE PERSPEKTIVEN

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

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 Verstöße gegen das WoVermRG kein Einzelfall sind. Allerdings wissen nur wenige Bürgerinnen und Bürger, dass es die entsprechenden Schutzregelungen gibt. Das Gesetz soll der Öffentlichkeit – z.B. durch Information in der Presse – künftig bekannter gemacht werden.

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.





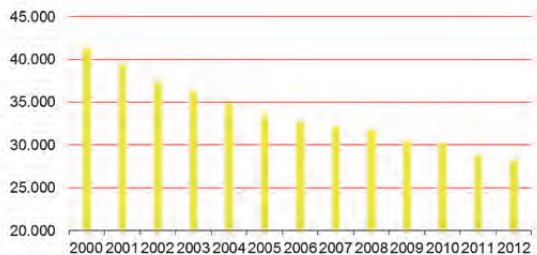
Die Abteilung Wohnraumversorgung hilft „... Haushalte(n), die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“ So die Definition der Zielgruppe im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Danach soll die Förderung von Mietwohnraum insbesondere Haushalte mit 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 Einkommensgrenzen 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.

Im Frühjahr 2012 wurde von der Landesregierung ein erster Entwurf zu einem neuen Hessischen Wohnraumförderungsgesetz vorgelegt. Die Abteilung Wohnraumversorgung hat sich sehr frühzeitig mit diesem Entwurf auseinandergesetzt. Es wurden erste Abstimmungsgespräche mit den Kommunen Wiesbaden und Darmstadt initiiert. Ein daraufhin entwickelter Anforderungskatalog wurde mit Vertretern des Ministeriums besprochen. Ausführliche Stellungnahmen zu den Gesetzesentwürfen wurden über den hessischen Städtetag abgegeben. Letztendlich konnten aber trotz der intensiven Bemühungen der Abteilung Wohnraumversorgung nur einige wenige Änderungswünsche umgesetzt werden. Die Auseinandersetzung mit der neuen Gesetzgebung band einige Ressourcen, vor allem in den Bereichen Grundlagen und Bestandsverwaltung. Die dann am 13.12.2012 von der Landesregierung beschlossenen Gesetze werden 2013 auch für den Arbeitsbereich der Belegungskontrolle und Bestandssicherung zu zusätzlichen Aufgaben und Veränderungen von Arbeitsabläufen führen. Den Auftakt bildet die Verkürzung der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger, freiwilliger Volltilgung der öffentlichen Mittel von 10 auf 5 Jahre.

Die konkreten Auswirkungen der am 01.01.2013 in Kraft getretenen Gesetze (Hessisches Wohnraumförderungsgesetz und Hessisches Wohnungsbindungsgesetz) werden sich erst im Laufe des Jahres 2013 bemerkbar machen. Die Konsequenzen werden im Tätigkeitsbericht 2013 Thema sein.

## WOHNRAUMVERSORGUNG



### ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

#### 1. Förderweg

### REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN

Ende des Berichtsjahres waren in Frankfurt am Main **7.906 Haushalte als wohnungssuchend registriert**. Im Vergleich zum Vorjahr mit 7.154 registrierten Haushalten ist ein deutlicher Anstieg, insbesondere bei den Einpersonenhaushalten zu verzeichnen. Mit 49,4 % stellen die 3.905 Einpersonenhaushalte (3.481 im Vorjahr) die größte Gruppe der registrierten Wohnungssuchenden dar. Die Zahl der als wohnungssuchend registrierten Familien mit 4 und mehr Personen liegt mit 2.078 Haushalten ebenfalls weiterhin auf hohem Niveau.

Folgende Entwicklungen lassen sich beobachten:

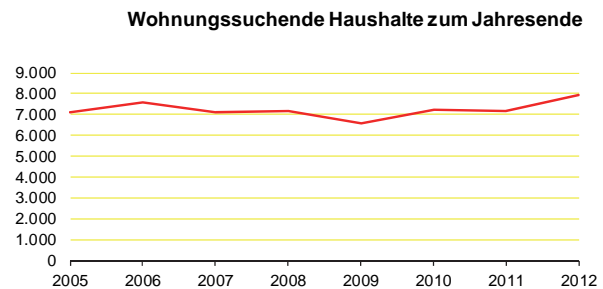
- Im Berichtsjahr stieg die Zahl der registrierten Haushalte, die Transferleistungen bezogen, auf 4.950 an (Vorjahr 4.215). Eine Zunahme ist auch hier insbesondere bei den Einpersonenhaushalten festzustellen. In dieser Gruppe waren 2.579 Haushalte (2.133 im Vorjahr) von Transferleistungen abhängig.
- Zunehmend stellen jüngere Menschen, trotz demografischen Wandels, Anträge auf Registrierung für eine öffentlich geförderte Wohnung. Lag die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden mit einem Alter bis 20 Jahren im Vorjahr noch bei 95 Personen, so waren es im Berichtsjahr bereits 253 Personen. In der Altersstufe 21-40 Jahre erhöhte sich die Zahl von 3.215 Registrierten auf 3.617 Personen.
- Signifikant gestiegen ist die Zahl der Wohnungssuchenden, die bei Antragstellung ohne Wohnsitz oder in Zwischenunterkünften untergebracht waren, oder bei denen eine Wohnungsräumung bevorsteht. Dabei handelt es sich überwiegend um Einpersonenhaushalte, die einen Anteil von 83 % der insgesamt 1.537 registrierten Wohnungssuchenden (1.374 im Vorjahr) in der Dringlichkeitsstufe 1 ausmachen.

## WOHNRAUMVERSORGUNG



- Bei den Zwei- und Dreipersonenhaushalten ist erkennbar, dass der Anteil der Gruppe der Alleinerziehenden weiter zunimmt. Bei den Zweipersonenhaushalten sind es über 46 % der registrierten Bewerber, bei den Dreipersonenhaushalten über 30 %.

Aufgrund des im Jahre 2009 eingeführten EDV-Programms WinAWOS und der zwischenzeitlich vorgenommenen Anpassungen, war es der Abteilung Wohnraumversorgung erstmals möglich, alle im Berichtsjahr eingegangenen Anträge zu erfassen und auszuwerten. Insgesamt wurden in diesem Jahr 14.061 Erst- und Verlängerungsanträge eingereicht. Am Stichtag 31.12.2012 waren davon 3.001 Anträge noch nicht beschieden.



## VERMITTLUNG

Insgesamt konnten im Berichtsjahr 2.342 Haushalte mit einer öffentlich geförderten Wohnung versorgt werden. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung von 4 %. Dennoch konnte die in den „Leitlinien Wohnen 2005“ angestrebte Zahl von jährlich 2.500 Vermittlungen nicht erreicht werden.

Ursächlich hierfür ist unter anderem die stetig sinkende Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen, die der Belegung durch das Amt für Wohnungswesen unterliegen. Der Verlust kann durch Neubauprojekte und Erwerb von Belegungsrechten nicht kompensiert werden. Der Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand – vgl. S. 47 ff. – machte die Vermittlung von 163 Wohnungen (131 im Vorjahr) möglich und konnte einen Beitrag leisten, die Zahl der vermittelten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr wieder zu steigern.

Die Entwicklung hatte längere Wartezeiten bei der Wohnungsvermittlung zur Folge. So konnten im Jahr 2012 von den mit Wohnraum versorgten Haushalten lediglich 29,2 % (2010 = 39,5 %; 2011 = 31,7 %) im Jahr der Antragstellung vermittelt werden.

Die Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt spiegelt sich auch in den stetig steigenden Besucherzahlen im Service-Center des Amtes für Wohnungswesen wider. Im Berichtsjahr wurden mehr als 22.000 Vorsprachen zur Thematik Wohnungssuche registriert.

## WOHNRAUMVERSORGUNG

### AUF EINEN BLICK

Daten jeweils zum 31.12.	2012	2011	2010	2009
Belegrechtswohnungen (incl. Umland)	<b>28.252</b>	28.760	30.271	30.484
Wohnungen für höhere Einkommensgrenzen	<b>3.844</b>	3.579	3.745	3.465
Zugänge an Registrierten innerhalb des Jahres	<b>4.553</b>	4.171	4.749	NN
Registrierte Wohnungssuchende Stichtag 31.12.	<b>7.906</b>	7.154	7.219	6.552
Davon Minderverdiener	<b>7.148</b>	6.464	6.419	NN
Ausländische Wohnungssuchende	<b>3.301</b>	2.978	2.992	2.691
Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden in %	<b>41,75</b>	41,63	41,45	41,07
Anzahl der vermittelten Wohnungssuchenden	<b>2.342</b>	2.242	2.672	2.559
Anzahl der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden	<b>859</b>	747	862	644
Anteil der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden in %	<b>36,7</b>	33,3	32,3	25,2
Fluktuationsquote <sup>1</sup>	<b>7,28</b>	6,95	7,86	7,59
Versorgung von Freimachern	<b>58</b>	58	70	81
Anträge auf Umzugsprämie	<b>42</b>	38	46	52
Anträge zu anderen Förderprogrammen gesamt <sup>2</sup>	<b>1.363</b>	1.170	1.411	NN
Erledigte Fälle bzgl. der Sicherung der Zweckbestimmung (Bestandskontrolle)	<b>246</b>	313	373	384
<sup>1</sup> Wiederbelegungen im Verhältnis zu den Wohnungen des 1. Förderwegs <sup>2</sup> Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt, Mittelstandsprogramm				



### ZUSAMMENARBEIT MIT DEM JUGEND- UND SOZIALAMT UND ANDEREN EINRICHTUNGEN

Zur Verbesserung der Versorgung wohnungsloser Menschen in Frankfurt am Main, die aus unterschiedlichen Gründen nur schwer in Wohnraum vermittelbar sind, wurde im Jahr 2012 die Zusammenarbeit mit Vertretern der großen Wohnungsbaugesellschaften, dem Jugend- und Sozialamt und dem Amt für Wohnungswesen in Form eines „Runden Tisches“ intensiviert.

Im letzten Jahr ist es gelungen, auch dank der hohen Bereitschaft aller teilnehmenden Wohnungsunternehmen, Menschen mit multiplen Problemlagen, die ansonsten keine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben, mit Wohnraum zu versorgen.

### FACHSTELLE SOZIALE WOHNRAUMHILFE

Die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe (FSW) ist organisatorisch dem Jugend- und Sozialamt, Besonderer Dienst 51.D3, unterstellt und im Wohnungsamt angesiedelt.

Aufgaben der FSW sind u.a.

- Unterstützung bei der Registrierung von Wohnungssuchenden,
- Wohnungsvorschläge anhand der Freimeldungen,
- Klärung von Vermittlungshindernissen,
- Beratung und Information der Kolleginnen und Kollegen.

Die Aufgabenvielfalt erfordert eine enge Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen, dem Jugend- und Sozialamt, den freien Trägern und anderen Ansprechpartnern. Zur Zielgruppe gehören insbesondere Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, die mit Wohnraum zu versorgen sind.

Im Berichtsjahr 2012 fanden verschiedene Kooperationstreffen mit Mitarbeitenden aus den Fachteams Soziale Hilfen und Kinder- und Jugendschutz statt. Es wurden Vereinbarungen zu qualitativen Standards im Zusammenhang mit den „Hintergrundberichten“ abgestimmt. Ziele können so in den Einzelfällen genauer bestimmt und vermittlungsrelevante Informationen, in Abstimmung mit den Wohnungssuchenden, bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt werden.

---

*Insgesamt wurden von der FSW **2.315 Haushalte** mit 4.350 Personen betreut. Im Berichtszeitraum konnten **629 Hintergrundberichte** neu entgegengenommen werden. Mit Unterstützung aller Kooperationspartner konnten **513 (2011: 413) Haushalte** in eine Sozialwohnung vermittelt werden. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich damit eine Verbesserung um ca. **2,5 Prozentpunkte**.*

---

### SENIORINNEN UND SENIOREN UND BEHINDERTE MENSCHEN

Die Vermittlung von Seniorinnen und Senioren sowie von behinderten Bewerberinnen und Bewerbern erfolgt – da hier erhöhter Beratungsbedarf gegeben ist – in einem separaten Sachgebiet.

Der Anteil dieser Personenkreise an der Bevölkerung und somit die Nachfrage nach barrierefreien, teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen steigt beständig. Nur in barrierefreien Wohnungen können diese Menschen so lange wie möglich ihr Leben in ihrem gewohnten Umfeld eigenständig gestalten. Die Stadt Frankfurt am Main steht hier vor der Herausforderung, sich der steigenden Nachfrage zu stellen. Dem tragen die geltenden Förderrichtlinien (insbesondere das Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau, vgl. S. 45) Rechnung. Von einem Großteil der Investoren wird die Zusatzförderung zur barrierefreien Ausgestaltung angenommen. Die städtische ABG FRANKFURT HOLDING schafft zudem bei allen Neubaumaßnahmen die rohbaulichen Voraussetzungen für eine Barrierefreiheit, wie z. B. rollstuhlgerechte Flur- und Türbreiten, Aufzugsanlagen etc.



In Frankfurt gibt es etwa 830 öffentlich geförderte barrierefreie Wohnungen (mit steigender Tendenz) wovon ca. 170 rollstuhlgerecht sind, da seit einigen Jahren in neuen Mehrfamilienhäusern die Wohnungen in mindestens einer Etage barrierefrei ausgebildet werden müssen. Trotzdem gibt es noch immer Engpässe bei der Versorgung mit barrierefreien, insbesondere rollstuhlgerechten, Bestandswohnungen. Die Gründe sind vielfältig, z. B. ungünstige Lage (am Berg gelegen oder im Erdgeschoss), fehlende oder schlechte Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Therapiemöglichkeiten und barrierefreie Haltestellen im öffentlichen Nahverkehr etc.) oder veraltete Ausstattung, z. B. zu kleine Wohnungen.

Erschwerend wirkt sich für die Versorgung der Betroffenen aus, dass nicht alle neuen, öffentlich geförderten, barrierefreien Neubauwohnungen der bedürftigen Zielgruppe zur Verfügung stehen, da diese teilweise mittelbar belegt werden. Ersatzwohnungen im Bestand mit entsprechender Ausstattung sind häufig nicht verfügbar. Besonders große Familien mit behinderten Angehörigen müssen oft mehrere Jahre auf eine geeignete Wohnung warten. Tritt eine plötzliche Erkrankung auf, so dass Bewerber nicht mehr in der bisherigen Wohnung ver-



bleiben können, so ist eine kostenintensive Heimunterbringung häufig unumgänglich.

Um dem Engpass weiterhin entgegenzuwirken, sind folgende Aspekte zu beachten bzw. Maßnahmen wünschenswert:

- Alle Neubauwohnungen sind barrierefrei auszustatten. Neben barrierefreien Zugängen und Aufzügen sind automatische Türöffner, breitere Türen und barrierefreie Duschen als Ausstattungsstandard sinnvoll, um die Versorgungslage insgesamt zu verbessern.
- Eigentümer/innen sollten auf den Rückbau behindertengerechter Um- und Einbauten durch Mieter/innen (mitfinanziert durch Pflegekassen und Sozialbehörden) bei Aufgabe einer Wohnung verzichten. Diese Wohnungen sollten zunächst dem betroffenen Personenkreis angeboten werden. Sind angepasste Wohnungen nicht belegungs- bzw. preisgebunden, so ist vorstellbar, dem Amt für Wohnungswesen ein Belegungsrecht für die Belegung mit Berechtigten zu verkaufen.
- Veraltete Ausstattungsmerkmale, wie z. B. Sitzbadewannen, mechanisch zu öffnende Eingangstüren oder Einraumwohnungen sind an heutige Wohnbedürfnisse und technische Möglichkeiten anzupassen.

Nennenswerte Ausnahmen von der Bindung „Ältere Menschen“ gab es für Einraumwohnungen, die aber kaum noch nachgefragt werden. Am Ende des Berichtsjahres waren in acht Seniorenwohnanlagen 130 Zimmer an Studierende und Auszubildende vermietet.



Weiterhin wurde im Berichtsjahr 73 Seniorenhaushalten mit mittlerem Einkommen der Zuzug in eine Seniorenwohnung ermöglicht. Nach einem Beschluss des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main aus dem Jahr 2005 können Bewerber mit mittlerem Einkommen nachrangig in Seniorenwohnungen vermittelt werden.

**1.566 Haushalte** mit Menschen mit Behinderungen und **697 Seniorenhaushalte** waren im Berichtszeitraum registriert. Davon benötigen 187 Haushalte barrierefreie und 69 rollstuhlgerechte Wohnungen.

Es wurde folgendes Vermittlungsergebnis erzielt:

Von 75 versorgten Wohnungssuchenden, die sich für barrierefreie und 36 für rollstuhlgerechte Wohnungen beworben hatten, konnten nicht



## WOHNRAUMVERSORGUNG

alle mit den gewünschten, barrierefreien Wohnungen versorgt werden. Ein Teil der Bewerber akzeptierte Wohnungen mit Aufzug oder im Erdgeschoss.

Anders sieht es bei dem Personenkreis Seniorinnen und Senioren aus. Für sie stehen in Frankfurt in allen Stadtteilen ca. 6.350 Wohnungen, überwiegend mit Betreuungsdiensten, zur Verfügung. 504 Haushalte wurden in Seniorenwohnungen vermittelt.

### *Öffentlichkeitsarbeit*

Im Zusammenhang mit dem zunehmenden Anteil älterer und behinderter Menschen in der Bevölkerung steigt der Informationsbedarf dieser Personengruppen. Dieser Entwicklung stellte sich das Amt für Wohnungswesen, indem es an einer Vielzahl von Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit dem Jugend- und Sozialamt und karitativen Einrichtungen mit Vorträgen beteiligt war oder Informationsmaterial bereitstellte.

### *Kataster behindertenfreundliche und rollstuhlgerechte Wohnungen*

Der vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main eingegangenen Selbstverpflichtung, zusätzlich zu den vorhandenen Daten der öffentlich geförderten Wohnungen ein Kataster über Zusatzinformationen erstellen zu lassen und vorzuhalten, wird weiterhin entsprochen. Die Daten werden nach und nach ergänzt. Die zusätzlichen Kenntnisse sind für eine bessere Beratung und zielgenauere Vermittlung der Bewerber hilfreich.

## FREIMACHER/UMZUGSPRÄMIE

Das Prämienprogramm bietet Anreize zum Wohnungstausch für Mieterinnen und Mieter, die in geförderten Wohnungen leben, die ihnen inzwischen zu groß geworden sind. Im Berichtszeitraum waren 132 Haushalte als sogenannte Freimacher registriert. 58 Haushalte konnten mit einer kleineren Wohnung versorgt werden.

Im Berichtsjahr wurden **140.675 € Umzugsprämie** an insgesamt **40 Haushalte** ausgezahlt. 7.749 € entfielen auf doppelte Mietzahlungen.

Freimacherfamilien, die auch nach Verkleinerung der Familie mindestens noch 3 Zimmer benötigen, müssen mit längeren Wartezeiten rechnen, wobei Bewerber mit eigenem Einkommen deutlich bessere Chancen haben, zeitnah eine kleinere Wohnung zu finden.

Die Anzahl der prämienebegünstigten Umzüge ist mit 40 Bewilligungen gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (35 Bewilligungen). Umzüge von Transferleistungsempfängern, die bereits zur Senkung der





Unterkunftskosten aufgefördert wurden, werden generell nicht als freiwillige Umzüge angesehen und sind somit nicht prämienbegünstigt.

### BELEGUNGSSICHERUNG UND BESTANDSKONTROLLE

Die umfangreichen Prüfungs- und Vorbereitungsarbeiten zur Einführung einer systematischen, allgemeinen Belegungskontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen konnten 2012 weitestgehend abgeschlossen werden. Im „Startjahr“ wurde die Kontrolle bereits bei rund 1.500 Wohnungen durchgeführt.

Die Vermieter zeigten sich bei der Übermittlung erforderlicher Unterlagen überwiegend sehr kooperativ. Das Verfahren sieht vor, in einem Zeitraum von 3 Jahren jeweils alle öffentlich geförderten Wohnungen einer Prüfung zu unterziehen. Der Zeitraum wurde in Anlehnung an frühere Regelungen und mit Blick auf die im Rahmen der WoFG-Förderung „kurzen“ Bindungszeiträume (in der Regel 20 Jahre) gewählt. Ergeben sich bei der Prüfung Hinweise auf unzulässige Belegungen/Nutzungen oder Miethöhe, erfolgt die weitere Fallbearbeitung in gewohnter Weise.

Im Zuge der notwendigen Prüfungs- und Vorbereitungsarbeiten zur allgemeinen Belegungskontrolle wurden zusätzliche Recherchen vorgenommen und die Datenbestände auch um Informationen ergänzt, die Angaben zu Bindungen und Bindungszeiträumen erleichtern. Diese konnten bereits hilfreich bei Verhandlungen zum Erwerb von Belegungsrechten oder bei Stellungnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Einführung des neuen Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes genutzt werden.

Bei der Kontrolle der Miethöhen war erneut festzustellen, dass sich die Mieten für Objekte, die dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegen, sehr unterschiedlich entwickeln und die Durchschnittsmieten teilweise deutlich differieren. Auch die Tatsache, dass Mieten für modernisierte Bestandswohnungen häufig über der Einstiegsmiete für öffentlich geförderte Neubauwohnungen liegen, fand Bestätigung. Beobachtet wurde auch, dass die Eigentümer/innen für die nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnungen von bestehenden Mietersteigerungsmöglichkeiten unterschiedlich rasch Gebrauch gemacht haben, wobei die Umsetzung von zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten tendenziell in allen Förderprogrammen von den Eigentümer/innen zügiger als in früheren Jahren genutzt wird.

## WOHNRAUMVERSORGUNG

Drei Verträge zu Tausch oder Kompensation z. B. für Leerstandszeiten oder zur Vermeidung von Bußgeldzahlungen konnten im Berichtsjahr zum Abschluss gebracht werden. Weitere Verfahren sind in Vorbereitung oder Abwicklung.

Nicht unerwähnt bleiben sollte, dass die verschiedenen Möglichkeiten der Förderung von Wohnungen, der Begründung und des Erwerbs von Belegungsrechten deutliche Auswirkungen auf den Arbeitsbereich zeigen. Der mit der Fördervielfalt erzielte, wünschenswerte Effekt einer größeren Durchmischung bei der Wohnraumversorgung führt zu einem durchgängig höheren Verwaltungsaufwand.

Die „Bewegung“ auf dem Mietwohnungsmarkt insgesamt machte sich im Bereich der Belegungssicherung bemerkbar. So wurden vermehrt verschiedenste Anfragen an den Aufgabenbereich herangetragen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien standen.

Probleme/Schwierigkeiten mit Eigentümern waren 2012 insgesamt rückläufig. Nur ein Eigentümer wurde umfangreicher auffällig. Unzulässiges Verhalten war eher seitens der Mieter festzustellen (unzulässige Wohnungsüberlassung). Für die Belegungssicherung und Bestandskontrolle in diesem Bereich wird durch die Ausweitung des berechtigten Personenkreises durch das Hessische Wohnraumförderungsgesetz mit deutlich schwierigeren Ermittlungsbedingungen gerechnet.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.516 Wohnungen überprüft. Am Jahresende waren 107 Hinweise und Anträge in Bearbeitung.

### BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN



#### Altstadt

Buchgasse 3 – Lebenshaus St. Leonhard – Caritasverband Frankfurt am Main

Das Lebenshaus St. Leonhard liegt mitten in der Frankfurter Altstadt, nur wenige Minuten von Römer und Main entfernt.

Das Lebenshaus St. Leonhard bietet 36 Einzelzimmer in übersichtlichen Wohneinheiten, vier integrierte Plätze in der Kurzzeitpflege – jeweils für alle Pflegestufen – sowie 25 Wohnungen vom kleinen Appartement bis zu größeren



Maisonetten. Vier Wohnungen sind öffentlich gefördert. Hier ergab sich Anfang 2012 erfreulicherweise die Chance, behinderte Menschen innenstadtnah zu versorgen. Die Nachfrage der beim Amt für Wohnungswesen registrierten Wohnungssuchenden war jedoch deutlich höher.

### Schwanheim

Geisenheimer Straße 20–28 - Frankfurter Aufbau-AG

Im Frankfurter Stadtteil Schwanheim können nun auch Sozialwohnungsberechtigte von den Kosteneinsparungen durch die Passivhausbauweise profitieren. Zwei Gebäude mit 52 Zwei- bis Fünzimmerwohnungen, die besonders für Familien mit Kindern attraktiv sind, konnten bis zum Herbst 2012 belegt werden. Jede Einheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse mit Gartenanteil. Nicht alle an diesem Objekt interessierten wohnungssuchenden Familien konnten bei der Belegung Berücksichtigung finden. Hierfür wäre die doppelte Anzahl an Wohnungen notwendig gewesen.



### Unterliederbach

Markomannenweg 22-25 - Hellerhof GmbH

Im Rahmen der Stadterneuerung Unterliederbach konnten im Markomannenweg im Jahr 2012 weitere 31 öffentlich geförderte Wohnungen bezugsfertig hergestellt und mit berechtigten Wohnungssuchenden belegt werden. Im Vorfeld der Belegung wurden Informationsveranstaltungen mit Interessierten und dem Quartiersmanagement durchgeführt. Im Ergebnis wurden viele Haushalte aus Unterliederbach bzw. den umliegenden Stadtteilen bei der Vermietung berücksichtigt.



### Nordend - West

Eschersheimer Landstraße 184 - GWH Wohnungsbaugesellschaft mbH Hessen

Hier sind insgesamt 22 öffentlich geförderte Wohnungen für Ein- bis Dreipersonenhaushalte entstanden. Alle Wohnungen wurden zu Beginn des Jahres 2012 mit Wohnberechtigten belegt.



## WOHNRAUMVERSORGUNG



### Höchst

Kurmainzer Straße 27a-c und 29 - KEG - Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Im I. Quartal 2012 konnten insgesamt 12 öffentlich geförderte Wohnungen für behinderte Menschen und Rollstuhlfahrer belegt werden.

### Ausblick 2013

#### Höchst

Melchiorstraße 3-5

Es entstehen sieben Wohnungen für Familien, Alleinerziehende und Menschen mit körperlicher Behinderung auf einer ehemaligen Brachfläche. Der Neubau wird in Passivhausbauweise errichtet. Es entstehen drei 3-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 66 und 86 m<sup>2</sup> und vier 4-Zimmerwohnungen zwischen 91 und 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 600 m<sup>2</sup>. Vier der Wohnungen sind barrierefrei, eine ist für Rollstuhlfahrer geeignet. Im Erdgeschoss wird ein kleiner Laden von rund 40 m<sup>2</sup> eingerichtet. Fertiggestellt wird der Bau voraussichtlich im Sommer 2013.

#### Unterliederbach Parkstadt

Kameliestraße

Es werden sechs Mehrfamilien- und sechs Reihenhäuser mit insgesamt 56 neuen Wohnungen gebaut. Die Wohnungen eignen sich für größere Familien ebenso wie für Senioren, Alleinerziehende oder Menschen mit Behinderung. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen Appartements von ca. 30 m<sup>2</sup> und 5-Zimmerwohnungen von ca. 100 m<sup>2</sup>. 50 Wohnungen werden durch die Stadt Frankfurt am Main und das Land Hessen öffentlich gefördert. Der Mietpreis pro m<sup>2</sup> beträgt deshalb nur 5,50 Euro. Baubeginn ist im Frühjahr 2013.

#### Gallus

Flörsheimer Straße

Hier entsteht ein modernes Wohnquartier für Mieter und Eigentümer. Das Mehrgenerationenquartier kombiniert Eigentumswohnungen mit Mietwohnungen, davon 49 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen



mit einer Wohnfläche bis 60 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen können voraussichtlich im Juni/Juli 2013 bezogen werden.

### **Preungesheim**

Apfelcarré

Die Immobilie liegt im attraktiven Neubaugebiet „Frankfurter Bogen“ in Frankfurt-Preungesheim am Gravensteiner Platz. Neben freifinanzierten Wohnungen entstehen auch 60 öffentlich geförderte Wohnungen, von denen 40 mittelbar belegt werden. Die Vermietung an berechnigte Wohnungssuchende erfolgt im Sommer 2013.

### **FRANKFURTER PROGRAMM FÜR FAMILIEN- UND SENIORENGERECHTEN MIETWOHNUNGSBAU (MITTELSTANDSPROGRAMM)**

#### **Belegung von Neubauten / Verfahrensablauf bei der Erstbelegung**

Die Bauherren/Vermieter dieser Wohnungen akquirieren und wählen ihre künftigen Mieter selbst aus und beantragen dann die Zustimmung des Amtes für Wohnungswesen zu den beabsichtigten Mietvertragsabschlüssen. Das Amt für Wohnungswesen prüft, ob die von den Vermietern vorgeschlagenen Mieter die Voraussetzungen zum Bezug einer geförderten Wohnung erfüllen. Zentrale Voraussetzung ist, dass das Einkommen der Mietinteressenten, die für ihre jeweilige Haushaltgröße maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet.

Das Amt für Wohnungswesen ordnet die zukünftigen Mieter aufgrund der Höhe ihrer Einkommen sogenannten Einkommensstufen zu. Für Haushalte der Einkommensstufe 1 (Mietstufe 1) liegt die Einstiegsrente je Quadratmeter Wohnfläche 35% und für Haushalte der Einkommensstufe 2 (Mietstufe 2) 15% unter der örtlichen Marktmiete zuzüglich Betriebskosten.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

---

**In 2012 wurden folgende Objekte (Neubauten) erstbelegt (Beginn der Belegung z.T. in 2011):**

### **Kalbach-Süd**

Am Hasensprung 129 – 131, Am Schlittenberg 32 – 36, An der Wellenburg 35 – 37 - ABG FRANKFURT HOLDING / Frankfurter Aufbau AG

50 Wohnungen insgesamt.

82 % der Mietparteien zahlen Mieten entsprechend der Einkommensstufe 1, die restlichen Mieten entsprechend der Einkommensstufe 2.

### **Bockenheim**

Rödelheimer Landstraße 30 a/b - ABG FRANKFURT HOLDING

12 Wohnungen insgesamt.

92% der Mietparteien zahlen Mieten entsprechend der Einkommensstufe 1, eine Mietpartei entsprechend der Einkommensstufe 2.

### **Höchst**

Breuerwiesenstraße 23 – 25 - Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG

16 Wohnungen insgesamt.

94% der Mietparteien zahlen Mieten entsprechend der Einkommensstufe 1, eine Mietpartei entsprechend der Einkommensstufe 2.

**Projekte, deren Fertigstellung und Erstbelegung für 2013 geplant sind:**

Vereinsstraße / An den Röthen (52 Wohnungen, ABG FRANKFURT HOLDING)

Magnolienstraße (52 Wohnungen und Reihenhäuser, GWH Wohnungsbaugesellschaft mbH Hessen)

Am Klarapfel (40 Wohnungen, Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH)



### ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN AN BESTEHENDEM WOHNRAUM

2012 war das bisher erfolgreichste Jahr des Programms. Für 176 Wohnungen konnten die Mitarbeiter der Abteilung Belegungsrechte erwerben. Die Wohnungen haben eine durchschnittliche Größe von 3 Zimmern und 67 m<sup>2</sup>. Rund 10.900 m<sup>2</sup> Gesamtfläche mehr steht nun der sozialen Wohnraumversorgung zur Verfügung.

In 31 Stadtteilen befinden sich inzwischen Wohnungen, die durch das Programm für die Vermittlung gewonnen werden konnten. Spitzenreiter sind dabei Gallus (84 Wohnungen), Heddernheim (64 Wohnungen) und Zeilsheim (55 Wohnungen). Aber auch im Westend (5 Wohnungen), der Altstadt (6 Wohnungen) und in der Innenstadt (8 Wohnungen) können den Wohnungsuchenden einzelne Angebote gemacht werden.

Die vereinbarte Zahl von jährlich 100 Belegungsrechten von der ABG FRANKFURT HOLDING und deren Tochtergesellschaften wurde in diesem Jahr erstmals erreicht. Für 102 Wohnungen wurden Belegungsrechte erworben.

Auch die Zusammenarbeit mit der Nassauischen Heimstätte wird immer umfangreicher. 51 Kooperationsverträge wurden abgeschlossen. Die Zahl an erworbenen Belegungsrechten von der Gesellschaft wurde damit verdoppelt.

Aufgrund der unklaren Lage bezüglich der zur Verfügung stehenden Werbemittel im Zusammenhang mit der Beratung zum Haushalt 2012, konnte Anfang des Jahres kaum Werbung für das Programm gemacht werden. Das spiegelte sich sowohl in sinkenden Anfragen, als auch in den anfänglich geringen Zahlen der Ankäufe von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern wider. Mit dem Neustart der Werbung im April nahmen diese Zahlen wieder signifikant zu. Trotzdem konnten in 2012 leider nur 23 Wohnungen von Privat angekauft werden. Das gute Ergebnis von 2011 konnte nicht erreicht werden. An dieser Stelle wird deutlich, wie wichtig es ist, das Programm ständig zu bewerben, um es im Fokus der Aufmerksamkeit zu halten.





## WOHNRAUMVERSORGUNG

Die größte Resonanz erfolgte dabei eindeutig auf die Zeitungsanzeigen und die Handzettel, die als Einlage in verschiedenen Zeitungen und über den Versand der Bescheide zu den Abfallgebühren verteilt wurden. Die Straßenbahn, die schon seit August 2011 durch Frankfurt fuhr, wurde nach dem eigentlich geplanten Auslaufen des Vertrags im Februar 2012 noch einmal für ein Jahr verlängert. Im September liefen über zwei Wochen Werbespots bei Radio BOB.

Für insgesamt **696 Wohnungen** wurden zwischen 2007 und 2012 Belegungsrechte erworben.

Im Januar fand eine Tagung zum Thema statt, die sich besonders an Eigentümerinnen und Eigentümer richtete, die eine große Zahl von Wohnungen besitzen. Die gutbesuchte Veranstaltung wurde durchweg positiv bewertet.

Die Web-Site [www.schlauvermieter.de](http://www.schlauvermieter.de) wurde bis Ende 2012 rund 8.000 Mal besucht. Sie ist neben der Hotline 212 – 70 700, die 437 Mal angerufen wurde, das wichtigste Mittel, über das private Eigentümerinnen und Eigentümer Informationen zum Programm beziehen.

### Tagung „Die neue Flexibilität in der Wohnraumförderung“



Im Januar 2012 organisierten die Mitarbeiter/innen der Abteilung Wohnraumversorgung die Tagung „Die neue Flexibilität in der Wohnraumförderung. Der Erwerb von Belegungsrechten – die kommunale Förderung im Mix zwischen Objekt- und Subjektförderung“. Ziel war es, neben den vielen breitgefächerten Werbemaßnahmen, Großeigentümer direkt anzusprechen und über gezielte Information für das Programm zu interessieren. Dazu luden die Organisatoren Vertreterinnen und Vertreter von Gesellschaften, Genossenschaften sowie private Eigentümerinnen und Eigentümer in das Haus am Dom ein.

Die Veranstaltung fand großen Anklang. Ca. 50 der Eingeladenen nahmen an der Tagung teil. Sie erfuhren aus erster Hand von Experten der Wohnungswirtschaft, warum diese das Förderinstrument sowohl wirtschaftlich als auch hinsichtlich der sozialen Wohnraumförderung befürworten. Außerdem wurde ausführlich über die Vorteile des Programms, wichtige Rahmenbedingungen, den Ablauf eines Erwerbs und die möglichen neuen Mieter berichtet.



## WOHNRAUMVERSORGUNG



Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW Südwest, nannte das Programm ein wichtiges flexibles Instrument, mit dem auf unerwartete Entwicklungen in der Bevölkerungsstruktur, die sich direkt auf den Wohnungsmarkt auswirken, reagiert werden könne. In Anlehnung an den Namen des Programms „Schlauvermieter“ könne man von einer „schlauen Stadt“ sprechen. Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING, sprach vor diesem Hintergrund von einer „intelligenten, sozialverträglichen Wohnungspolitik, die die Stadt Frankfurt vorgegeben hat“.

Die ABG FRANKFURT HOLDING und die Nassauische Heimstätte, vertreten durch den Leiter des Regionalcenters Frankfurt, Peter Schirra, sind derzeit die Wohnungsgesellschaften, die mit dem Amt für Wohnungswesen Kooperationsverträge geschlossen haben. Um weitere Gesellschaften für das Programm zu interessieren, erläuterten sie detailliert die Vorteile der Zusammenarbeit.

Das Echo auf diesen Tag war durchweg positiv. Bereits direkt im Anschluss an die Veranstaltung kamen viele der Teilnehmenden auf die Veranstalter zu und erkundigten sich, ob ihre Wohnungen den Anforderungen des Programms entsprechen. Die Telefone, auf die die Hotline 212 – 70 700 geschaltet ist, standen in den nächsten Tagen kaum still. Wenn auch nur wenige der Anfragenden direkt eine Wohnung zur Vermietung anboten, konnte durch die Tagung das Interesse für das Programm und seine Vorteile geweckt werden. Im Laufe des Jahres 2012 zeigte sich, dass die Veranstaltung nachhaltig gewirkt hat. Immer wieder meldeten sich Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich in Ihren Anfragen auf die Tagung bezogen.





## WOHNRAUMVERSORGUNG

### KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE DES NETZWERKS FRANKFURT FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN E.V.

#### Die Realisierung von Wohnprojekten – Erfolge und Schwierigkeiten

Es zeigt sich nicht nur in Frankfurt: Die Nachfrage nach neuen gemeinschaftlichen Wohnformen wächst stetig angesichts der demographischen, sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen und als Antwort auf Individualisierung und Anonymität in den Städten. Viele Bürgerinnen und Bürger engagieren sich für den Aufbau von Wohninitiativen und für die Etablierung von neuen Wohnformen. Im bundesweiten Vergleich ist Frankfurt beim Thema gemeinschaftliches Wohnen mit der Koordinations- und Beratungsstelle gut vertreten. Was aber bislang in Frankfurt außergewöhnliche Probleme bereitet, sind fehlende Strategien und Verfahren oder Routinen bei der konkreten Umsetzung von Wohnprojekten.

Die Koordinations- und Beratungsstelle hat im vergangenen Jahr ihre Aufgaben in bewährter Weise erfolgreich durchgeführt. Als Anlaufstelle und für die Beratung von Interessierten hat die Koordinatorin mit fundiertem Hintergrundwissen Veranstaltungsreihen und Beratungsangebote für diejenigen geschaffen, die neue Wohnformen zur Veränderung ihrer Lebensbedingungen anstreben. Eine ausgesprochen wichtige Unterstützung war dabei die ehrenamtliche Arbeit des Vorstands des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Die monatlichen Infoveranstaltungen in der Koordinations- und Beratungsstelle waren gut besucht, ebenso wie Sprechstunden, Einzelnvorträge, Stände, oder Präsentationen bei Veranstaltungen anderer Frankfurter Institutionen oder Ämtern. Für bereits bestehende Initiativen und Projekte – mittlerweile sind 30 Gruppen Mitglied im Netzwerk – fanden Themenabende statt und u. a. im Sommer eine Veranstaltung anlässlich des 10. Geburtstags des Netzwerks.

2012 war auch die Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen wieder von großer Nachfrage gekennzeichnet, sowohl durch Wohninitiativen und -projekte, die sich präsentierten als auch von Besucher/innen der Veranstaltung. Zum internationalen Jahr der Genossenschaften wurde die Bedeutung dieser alternativen Rechtsform zum Wohnen zur Miete und zum Wohnen zum Eigentum besonders verdeutlicht. Genossenschaften sind für gemeinschaftliche Wohnprojekte deshalb besonders geeignet, weil sie eine moderne Wirtschaftsform sind, mit der Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung gleichermaßen erzielt werden können. Mit der

netzwerk  
frankfurt für  
gemeinschaftliches  
wohnen

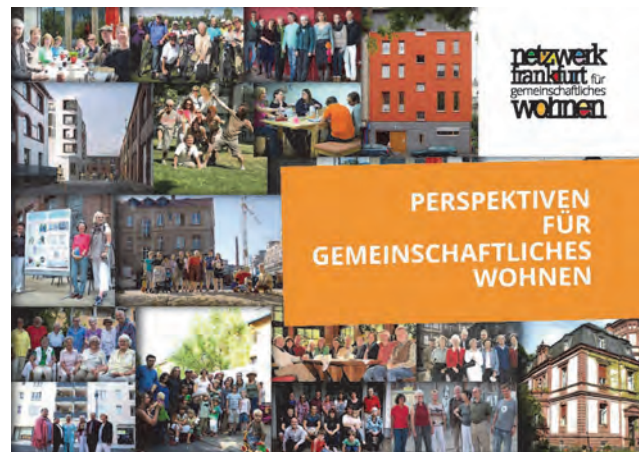


Gründung von genossenschaftlichen Wohnprojekten sind Bürgerinnen und Bürger die Nutznießer ihres eigenen Engagements und sie profitieren selbst von ihrer erwirtschafteten Rendite.

Neue Aufgaben zeichneten sich aber auch im Lauf des vergangenen Jahres ab. Die Erfahrungen der Wohninitiativen aus dem Bewerbungsverfahren für das Naxosgelände zeigten, dass auf dem Weg zur Erteilung der Baugenehmigungen die Gruppen künftig besser abgestimmte Verfahren benötigen, die kostspielige und die Beteiligten belastende Verzögerungen vermeiden. In der Koordinationsstelle und im Netzwerk haben Diskussionen dazu begonnen.

An den Planungswerkstätten für den Kulturcampus haben sich zahlreiche Wohninitiativen und Einzelpersonen monatelang intensiv beteiligt und an zukunftsweisenden Konzepten für den Stadtteil mitgearbeitet. Nun gilt es, der Aufbruchsstimmung und dem großen Engagement Taten folgen zu lassen. Aktuell ist mit der ABG zu klären, ob mit den interessierten Initiativen auf dem Kulturcampus bzw. im Wohngebiet entlang der Gräfstraße Verfahren entwickelt werden können, die objektiv sind und mit vertretbarem Aufwand durchgeführt werden können. Darüber hinaus ist zu klären, inwieweit sich günstigere Bedingungen für den Erwerb der Flächen ermöglichen lassen. Der Vorschlag der Gruppen besteht darin, die Flächen zum Einkaufspreis oder zu den Gestehungskosten für neue Wohnformen verfügbar zu machen.

*Gerade nach dem Verkauf der ersten Fläche und dem ersten Verfahrensvorschlag der ABG, der dem Naxosverfahren sehr ähnlich ist, besteht große Unsicherheit bei den Gruppen. Die Bemühungen um konstruktive Dialoge werden die Gruppen, den Vorstand und die Koordinations- und Beratungsstelle trotz erheblichen Arbeitsaufwands und Unsicherheit weiter verfolgen.*



Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen versprechen sich die beteiligten Akteure des Netzwerks vom anvisierten Liegenschaftsfonds. Die Koordinatorin hat zu (revolvierenden) Fonds in anderen Großstädten oder einem vor Jahrzehnten in Hessen entwickelten und kurz vor Umsetzung gescheiterten Stiftungskonzept zu diesem Thema jedenfalls Informationen und Ansprechpersonen verfügbar gemacht. Ein entsprechendes, realisierbares Konzept und neue Routinen wären für Frankfurt sehr wichtig.

### 6. FRANKFURTER INFORMATIONSBÖRSE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES UND GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

„Inspirierend“ fasst Bürgermeister und Dezernent für Planen und Bauen Olaf Cunitz seinen Eindruck von der 6. Frankfurter Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen am 27. Oktober 2012 zusammen. Der Andrang in den Römerhallen zur 6. Frankfurter Informationsbörse war groß. Rund 3.000 Menschen haben sich nicht vom ersten Schnee und der plötzlichen Kälte abhalten lassen, zu der vom Amt für Wohnungswesen und dem Verein Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen initiierten, sechsten Informationsbörse zu kommen. Sie wollten sich informieren, diskutieren, sich austauschen und Erfahrungen teilen. Kein Wunder, stellte doch bereits Angelika Simbriger vom koelninstitut iPEK in ihrem Vortrag „Neue genossenschaftliche Wohnprojekte – was hat die Stadt davon?“ bundesweit „eine deutliche Zunahme genossenschaftlicher Wohnprojekte“ fest. Simbriger hielt neben Rolf Novy-Huy von der Stiftung trias (er sprach zum Thema „Wohngenossenschaften – ökonomische Zielsetzungen und soziale Verantwortung“) einen von zwei Vorträgen zum Titelthema „2012 – Internationales Jahr der Genossenschaften“ im Haus am Dom.



An die 40 Wohnprojekte und Wohninitiativen, Institutionen, Organisationen, Wohnungsbaugesellschaften, wie beispielsweise die ABG FRANKFURT HOLDING, das Jugend- und Sozialamt Frankfurt am Main, Leitstelle Älterwerden in Frankfurt, oder das Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, aber auch Banken standen in den Römerhallen interessierten Bürgern, der Fachöffentlichkeit, Vertretern von Stadt und Politik Rede und Antwort. Die Stimmung in den Römerhallen ist locker, an Expertentischen und Ständen kommt man rasch und unkompliziert ins Gespräch, überall gibt es Input, weiterführende Fragen, bereichernde Diskussionen und völlig unterschiedliche Menschen und Akteure: wie in



einem idealen Wohnprojekt also. Waltraud Vollmer vom Wohnprojekt Philosophicum findet dann auch „die Börse sehr schön, sehr lebendig und sehr informativ.“

Claus Lauth und Tanja Rettinger besuchen die Infobörse zum ersten Mal. Ihm schwebt ein Wohnprojekt vor, doch weiß er noch nicht, wie die Kosten für Immobilien geteilt werden könnten. Aber eines ist sicher: „Eine Immobilie nach neuestem energetischen Stand, mit der mehr Energie erzeugt als gebraucht wird – das wäre meine Traum.“ Nachhaltigkeit, sich von fossilen Energieträgern unabhängig zu machen, sind für ihn Aspekte, die er mit einem solchen Wohnprojekt verwirklichen möchte. Aber auch das soziale Miteinander ist ihm wichtig. Ohnehin glaubt er: „Man kann gemeinsam eher Sachen lösen als alleine.“ Auch Rettinger treibt die Frage nach der Finanzierbarkeit solcher Projekte um: „Zurzeit leben wir beide zur Miete. Da können wir nicht einfach das Haus neu dämmen oder einen Kamin einbauen. Und es ist nicht leicht, das Kapital aufzutreiben, um so eine Immobilie zu realisieren.“



Viele, die die Infobörse besuchen, suchen Antworten auf die Fragen, die auch Lauth und Rettinger umtreiben. Das bestätigen Angelika Simbriger, die neben anderen Fachleuten (Helene Rettenbach, Joachim Schubert und Renate Fresow-Zietlow und Jochen Zietlow) auf der Infobörse für Fragen zur Verfügung steht und daher immer wieder von Menschen umringt ist, so wie Andreas Hofmann vom Wohnprojekt ProWoKultA. „Wie kommt man an ein Grundstück?“, „Wie findet man jemanden, der das Projekt finanziert?“, „Wo bekommt man weitere Informationen?“ und in diesem Zusammenhang auch: „Wie macht man der Stadt klar, dass ein Projekt förderungswürdig ist?“ – das sind einige der Fragen, die beiden bei dieser Infobörse immer wieder gestellt werden.

Im Frühsommer 2013 wird die Dokumentation der Börse mit ausführlichen Informationen über die Ausstellenden und das Vortragsprogramm fertig gestellt. Sie kann entweder unter [www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://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 **31. August 2013**.

Weitere Informationen:  
**Beratungsservice Wohnprojekte**  
Christof Schrankel  
Telefon: 069 212-34709  
E-Mail: [christof.schrankel@stadt-frankfurt.de](mailto:christof.schrankel@stadt-frankfurt.de)

## BERICHT DER ABG FRANKFURT HOLDING

Mit dem Bau von Wohnungen in Passivhäusern bringt die ABG FRANKFURT HOLDING den Klimaschutz voran.

Wenn in der gesamten Republik der Klimaschutz so groß geschrieben würde wie in Frankfurt am Main bei der ABG FRANKFURT HOLDING, gäbe es keinen Zweifel am Gelingen der Energiewende. Denn seit mehr als einem Jahrzehnt baut der städtische Wohnungsbaukonzern konsequent auf Wohnungen im Passivhausbau, allein im Berichtsjahr 2012 sind es 288 gewesen. Deswegen nennt man Frankfurt am Main auch die Hauptstadt des Passivhauses, in der inzwischen mehr als 1.600 Wohnungen dieser Art genutzt werden.

### Zusammenstellung der Projekte 2012

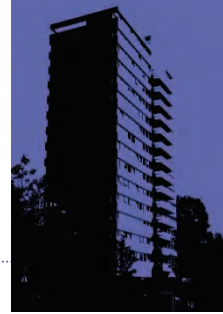
Projekt Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	Finanzierungsart
Rödelheimer Landstraße	12	freifinanziert
Riedberg	111	81 gefördert im Mittelstandsprogramm
Schloßborner Straße	8	freifinanziert
Große Fischerstraße	12	freifinanziert
Geisenheimer Straße	52	1. Förderweg
Cronstettenstraße 69	12	freifinanziert
Eschersheimer Landstraße 118-126	81	freifinanziert

### Ausblick

Etwa 500 Wohnungen befinden sich gegenwärtig im Bau.

Die ABG FRANKFURT HOLDING läutet zugleich eine neue Phase der Entwicklung des Passivhausbaus ein. Im Gallus in der Cordierstraße und im Gutleut in der Speicherstraße entstehen Wohnhäuser, die für viele Familien ein Plus an Energie schaffen.

Damit baut Frankfurt ein Stück Zukunft. Denn in den beiden Stadtteilen entstehen Modelle etwa für die energetische Nutzung des Abwassers. Sie sollen schon bei den nächsten Projekten beispielsweise auf dem Kulturcampus Frankfurt, der die beiden Stadtteile Westend und Bockenheim perspektivisch zusammenbringt, zum Standard gehören.



## WOHNGELD

Wohnen kostet Geld – oft zu viel für den, der ein geringes Einkommen hat. Deshalb leistet der Staat in solchen Fällen finanzielle Hilfe: Das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz. Es wird als Zuschuss gezahlt.

Wohngeld gibt es:

- als Mietzuschuss für Personen, die Mieter/innen einer Wohnung oder eines Zimmers sind,
- als Lastenzuschuss für Personen, die Eigentum an selbst genutztem Wohnraum haben.

Ob Wohngeld in Anspruch genommen werden kann und – wenn ja – in welcher Höhe, das hängt von drei Faktoren ab:

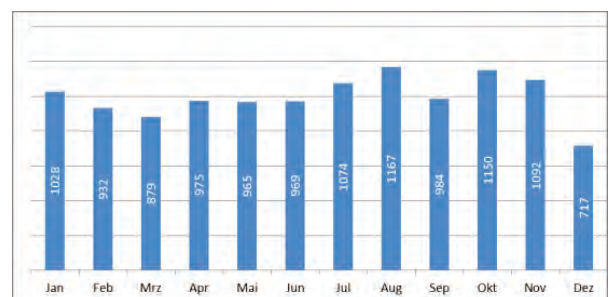
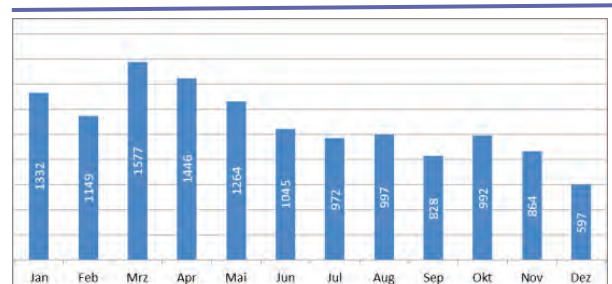
- der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- der Höhe des Gesamteinkommens,
- der Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung.

### BEARBEITUNGSBILANZ

Anträge werden beim Amt für Wohnungswesen gestellt, das als Wohngeldbehörde auch die Anspruchsvoraussetzungen prüft und gegebenenfalls die Höhe des Zuschusses berechnet. Im Berichtsjahr 2012 wurden **10.396 Anträge gestellt**. **7.552 Anträge konnten bewilligt werden**. In **3.460 Fällen erfolgte eine Ablehnung**. Die rechnerische Differenz ergibt sich aus Anträgen, die im Vorjahr eingegangen, aber erst im Berichtsjahr abschließend bearbeitet werden konnten.

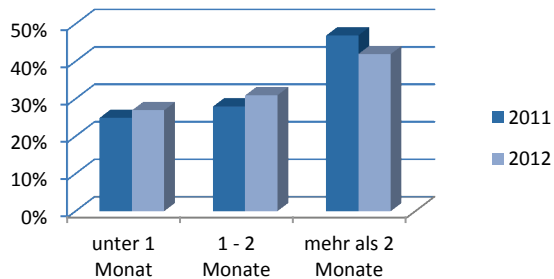
Dem Beratungs- und Informationsbedarf der Bürger wird sowohl an der **Telefon-Hotline** unter der Nummer 212 – 47100

als auch im **ServiceCenter** Rechnung getragen.



## WOHNGELD

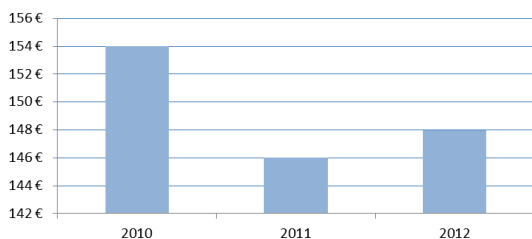
### BEARBEITUNGSDAUER UND WOHNGELDHÖHE



Trotz komplexerer Einzelfallgestaltung konnten die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten noch geringfügig verkürzt werden: Während die Zahl der Anträge, die in weniger als einem Monat bearbeitet werden konnten, von 2011 bis 2012 um 2 % anstieg, sank die Zahl der Anträge, deren Bearbeitung länger als 3 Monate in Anspruch nahm, von 47 % auf 42 %.

Die Dauer der Bearbeitung ist im Wesentlichen davon abhängig, ob dem Antrag vollständige Nachweise beigelegt sind. Dem Sozialrecht immanent ist die Möglichkeit, zunächst einen formlosen Antrag zu stellen. Der Leistungsträger ist jedoch verpflichtet, unverzüglich darauf hinzuwirken, dass unvollständige Angaben ergänzt werden. Die Notwendigkeit der Vervollständigung von Angaben vor einer behördlichen Entscheidung, führt jedoch zwangsläufig zu einer längeren Zeitspanne von (ggf. formloser) Antragstellung bis zur möglichen Bewilligung von Wohngeld.

### Durchschnittliche Wohngeldhöhe in den Jahren 2010 - 2012

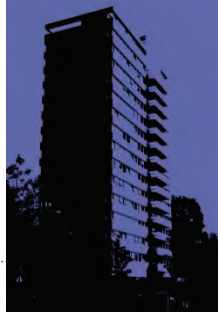


Der Rückgang der durchschnittlich bewilligten monatlichen Wohngeldzahlung (nach 2010) ist auf die Abschaffung der Heizkostenkomponente zurück zu führen.

### VERWALTUNGSVERFAHREN

Im Berichtsjahr 2012 waren die Antragsteller in 524 Fällen nicht mit dem Ergebnis der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Widerspruch. Das entspricht einem Anteil von unter 5 % aller Anträge. Nur 23 Mal wurde Klage beim Verwaltungsgericht Frankfurt am Main erhoben.



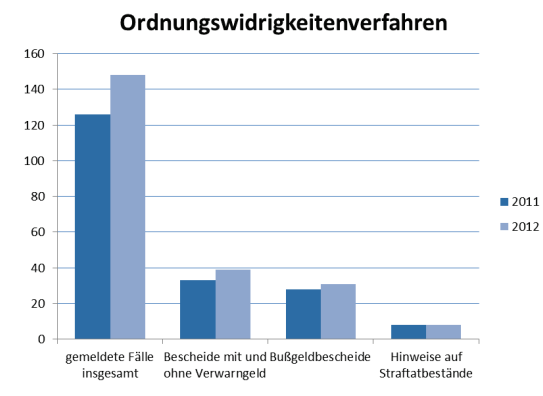


## AHNDUNG VON VERSTÖßEN

Im pflichtgemäßen Ermessen der Verwaltungsbehörde (Wohngeldbehörde) liegt die Verfolgung und Ahndung einer Ordnungswidrigkeit (§ 37 Abs. 1 und 2). Sind Anhaltspunkte dafür vorhanden, dass die Tat eine Straftat ist, ist die Sache an die Staatsanwaltschaft abzugeben (Ziff. 37.05 WoGVwV).

Von 148 gemeldeten Verdachtsfällen im Jahr 2012 wurden 31 Bußgeldbescheide erlassen und in 8 Fällen Hinweise auf Straftatbestände an die Staatsanwaltschaft abgegeben.

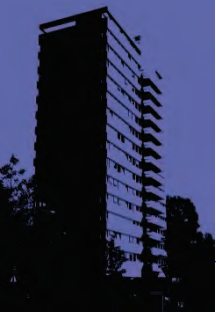
Die Zahl der im Rahmen der Sachbearbeitung festgestellten Hinweise mit Anfangsverdacht auf eine Ordnungswidrigkeit oder eine Straftat hat sich erhöht. Dies hatte einen Anstieg an Verwarn- und Bußgeldbescheiden zur Folge, während die Zahl der an die Abteilung Zentrale Ermittlungen, Sozialleistungsmisbrauch bei der Polizei abgegebenen Hinweisverfahren gleich geblieben ist.



## ÜBERÖRTLICHES ENGAGEMENT

Im Rahmen der Mitarbeit in Arbeitskreisen beim Deutschen Städtetag in Köln beteiligen sich die Führungskräfte am Erfahrungsaustausch mit anderen deutschen Großstädten mit dem Ziel, die Wohngeldbewilligung sowohl in gesetzlicher Hinsicht zu optimieren als auch in der praktischen Umsetzung möglichst einheitlich vorzugehen.

Regelmäßig findet die Teilnahme an Sitzungen des Arbeitskreises HeWoGWeb statt. In Anwesenheit eines Vertreters des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung tauschen sich in Wiesbaden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hessischen Wohngeldbehörden mit Vertretern der Hessischen Zentrale für Datenverarbeitung zu Optimierung des Wohngeld-Berechnungsprogrammes aus.



## WOHNGELD

---

### PERSPEKTIVE

Die Umsetzung des automatisierten Datenabgleichs, der zunächst als „Pilotprojekt“ in den Bundesländern Baden-Württemberg, Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen die Rückführung von jeweils mehreren Millionen zu Unrecht erhaltenem Wohngeld erbrachte, soll ab Herbst 2013 auch in den Hessischen Wohngeldbehörden durchgeführt werden.

Die dazu notwendigen gesetzlichen und rechtlichen Veränderungen wurden Ende 2012 verabschiedet. Die technisch notwendigen Voraussetzungen werden bereits in den Sitzungen des Arbeitskreises HeWoGWeb diskutiert. Handlungsanweisungen bzw. Schulungsangebote für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Wohngeldbehörden, zu einer hessenweit einheitlichen Anwendung der gesetzlichen Vorgaben, stehen noch aus.

Nach den Erfahrungen der „Pilot“-Bundesländer ist von einer erheblichen – zumindest vorübergehenden – Mehrbelastung in der Sachbearbeitung auszugehen. In der Folge ist von einer deutlichen Verlängerung der bisherigen Bearbeitungszeiten zwischen Antragstellung und Bescheiderteilung auszugehen.

**TABELLEN**

**und**

**GRAFIKEN**

**KOMMUNALE**

**WOHNRAUMVERSORGUNG**

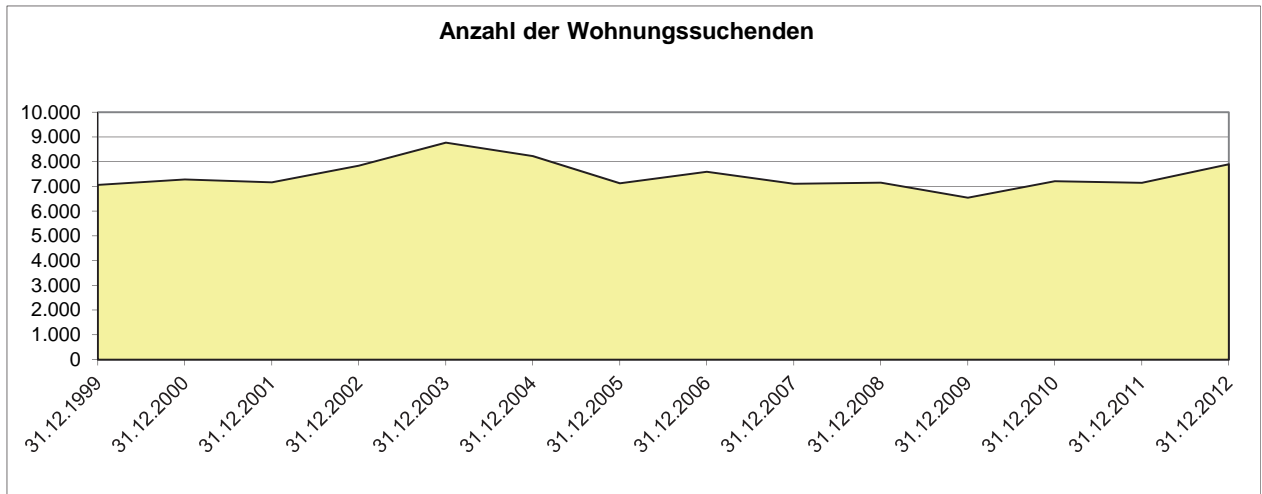
## Kommunale Wohnraumversorgung

0	ÜBERSICHT	62
0.1	Zahl der sozialwohnungsberechtigten Wohnungssuchenden	62
0.2	Erledigte Wohnungsbewerbungen	63
0.3	Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, 1. Förderweg	64
0.4	Bestand an Wohnungen insgesamt, <u>ohne Seniorenwohnungen</u>	65
0.5	Bestand an geförderten Seniorenwohnungen	67
0.6	Bestand an geförderten 1 – 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen u. Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	69
0.7	Bestand an geförderten 2 ½ – 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen	71
0.8	Bestand an geförderten 3 ½ – 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern aufgeteilt nach Ortsteilen	73
0.9	Bestand an geförderten 4 ½-Zimmerwohnungen und größer für kinderreiche Familien aufgeteilt nach Ortsteilen	75
0.10	Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	77
1	REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN – WOHNUNGSBEDARF	78
1.1	Aufgliederung der Antragsteller	78
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	81
1.6	Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung	82
1.6.1	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden	82
1.6.2	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden	83
1.6.3	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden	84
1.6.4	Freimacher	84
1.7	Bewerbungen für Seniorenwohnungen	85
1.8	Von Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	86
1.9	Besondere Personengruppen	88
1.9.1	Schwangere	88
1.9.2	Alleinerziehende	88
1.9.3	Menschen mit Behinderung	89
1.9.4	Studenten	89

<b>2</b>	<b>VERMITTLUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN</b>	<b>90</b>
2.1	Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende	90
2.2	Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2001	90
2.3	Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2001	91
2.4	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (ohne Senioren)	92
2.5	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (mit Senioren)	93
2.6	Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung	94
2.7	Besondere Personengruppen	95
2.8	Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen	95
<b>3</b>	<b>VERSORGUNG VON FREIMACHERN UNTERBELEGTER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN</b>	<b>96</b>
3.1	Umzugsprämien	97
<b>4</b>	<b>WOHNUNGEN NACH ANDEREN FÖRDERPROGRAMMEN</b>	<b>97</b>
4.1	Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen	97
4.2	Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung	98
4.3	Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst	99
4.4	Hessisches Mietwohnungsbauprogramm - Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)	99
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)	99
4.6	Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau	99
<b>5</b>	<b>SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG VON SOZIALWOHNUNGEN</b>	<b>100</b>

# 0 Übersicht

## 0.1 Zahl der sozialwohnungsberechtigten Wohnungssuchenden



Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.97	7.486	18.343
31.12.98	7.159	17.659

Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.11	7.154	17.015
31.12.12	7.906	18.458

## 0.2 Erledigte Wohnungsbewerbungen

In der **Registrierung** wurden

<b>10.462</b>	<b>Erstanträge</b> gestellt
Davon wurden	
<b>4.553</b>	Haushalte registriert
<b>1.177</b>	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt <sup>1</sup>
<b>917</b>	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
<b>128</b>	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt <sup>2</sup>
<b>686</b>	Wohnberechtigungsscheine ausgestellt <sup>3</sup>
<b>3.001</b>	Anträge am Stichtag 31.12. noch in der Bearbeitung (Bescheidung steht noch aus)

<b>3.599</b>	<b>Verlängerungsanträge</b> bearbeitet
Davon wurden	
<b>3.353</b>	Haushalte weiterhin registriert
<b>166</b>	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt <sup>1</sup>
<b>67</b>	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
<b>13</b>	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt <sup>2</sup>

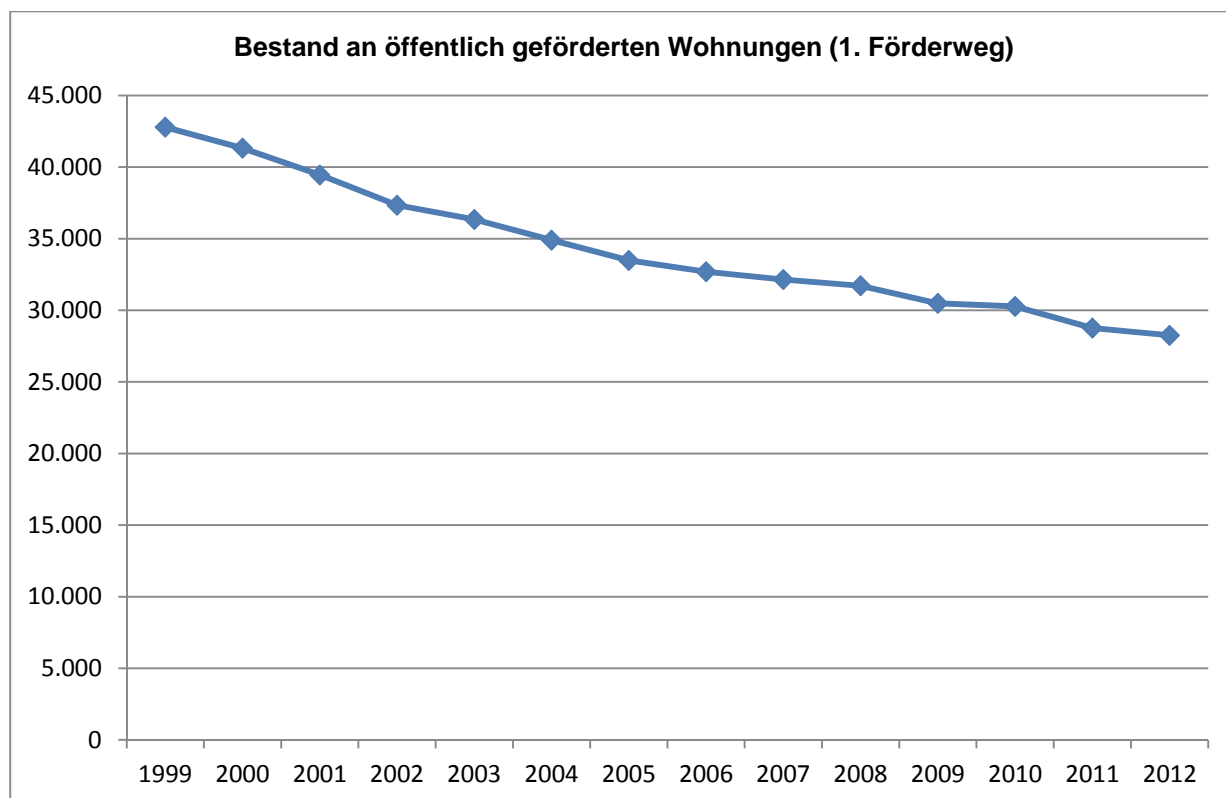
<b>6.026</b>	<b>Löschungen</b> durchgeführt
Davon wurden	
<b>2.342</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller durch die Abteilung Wohnraumversorgung mit Wohnraum versorgt wurden
<b>774</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller zwischenzeitlich eine andere Wohnung gemietet haben oder unbekannt verzogen sind, bzw. in ihrer jetzigen Wohnung bleiben wollen
<b>23</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller verstorben sind
<b>2.698</b>	Anträge gelöscht, da sie nicht verlängert wurden
<b>64</b>	Anträge gelöscht, weil sie mehrfach nicht reagiert haben
<b>3</b>	Antrag gelöscht, weil der Antragsteller nicht vermittelbar war
<b>122</b>	Anträge aus anderen Gründen gelöscht

<sup>1</sup> Keine ausreichende Bindung an Frankfurt; ausreichend mit Wohnraum versorgt; Einkommensgrenze überschritten; ungenügende Aufenthaltserlaubnis

<sup>2</sup> Antragsteller wünscht Versorgung nur mit Angehörigen; Ablehnung sonstige Gründe

<sup>3</sup> Allgemeine Wohnberechtigungsscheine für andere Gemeinden oder andere Wohnungsbauprogramme

### 0.3 Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, 1. Förderweg für die das Amt für Wohnungswesen das Belegrecht ausübt



Jahr	Bestand Wohneinheiten 1. Förderweg	Wohnungen mit Belegungsrechten KWV <sup>4</sup>	Seniorenwohnungen für höhere Einkommen <sup>5</sup>	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten <sup>6</sup>	Erworbene Belegungsrechte
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
2011	28.760	2.092	491	3.579	492
2012	28.252	2.111	491	3.844	661

<sup>4</sup> Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte einschl. US-Wohnungen und Ersatzwohnraum

<sup>5</sup> Anzahl der Wohnungen anderer Förderungsprogramme für Berechtigte mit höheren Einkommensgrenzen

<sup>6</sup> Förderprogramme: Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt, Mittelstandsprogramm



## 0.4 Bestand an Wohnungen insgesamt, ohne Seniorenwohnungen

die 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 <sup>7</sup>	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV <sup>8</sup>	Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte insgesamt <sup>9</sup>	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten <sup>10</sup>
Altstadt	4	6	1	11	-
Bahnhofsviertel	17	-	-	17	-
Bergen-Enkheim	448	1	-	449	81
Berkersheim	18	2	130	150	-
Bockenheim	461	42	15	518	181
Bonames	525	2	-	527	-
Bornheim	767	38	34	839	352
Dornbusch	69	14	5	88	121
Eckenheim	938	5	21	964	-
Eschersheim	123	10	4	137	28
Fechenheim	772	11	4	787	-
Flughafen	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	113	9	36	158	-
Gallus	1.284	85	6	1.375	76
Ginnheim	426	20	670	1.116	20
Griesheim	971	12	1	984	-
Gutleutviertel	133	4	-	137	53
Harheim	-	-	-	-	4
Hausen	502	-	54	556	-
Heddernheim	1.263	62	24	1.349	253
Höchst	411	27	-	438	218
Innenstadt	51	8	-	59	-
Kalbach-Riedberg	137	-	-	137	181
Nied	1.296	14	-	1.310	202
Nieder-Erlenbach	2	-	-	2	-
Nieder-Eschbach	873	3	-	876	-
Niederrad	720	39	27	786	10
Niederursel	758	33	1	792	24
Nordend-Ost	527	12	8	547	39
Nordend-West	46	5	1	52	114
Oberrad	384	12	-	396	25
Ostend	759	5	1	765	192
Praunheim	904	27	4	935	24
Preungesheim	537	-	-	537	473
Riederwald	155	2	5	162	42
Rödelheim	795	5	3	803	38
Sachsenhausen-Nord	138	14	1.029	1.181	428
Sachsenhausen-Süd	129	2	4	135	258
Schwanheim/Goldstein	1.704	20	4	1.728	-
Seckbach	188	4	1	193	160
Sindlingen	223	39	3	265	-
Sossenheim	831	3	4	838	-
Unterblick	525	5	2	532	153
Westend-Nord	180	6	3	189	-
Westend-Süd	42	-	-	42	-
Zeilsheim	188	53	6	247	-
außerhalb Frankfurts	1.389	-	-	1.389	94
<b>Gesamt</b>	<b>22.726</b>	<b>661</b>	<b>2.111</b>	<b>25.498</b>	<b>3.844</b>

<sup>7</sup> Öffentliche Förderung nach dem 1. Förderweg

<sup>8</sup> Einschließlich US-Wohnungen und Ersatzwohnraum

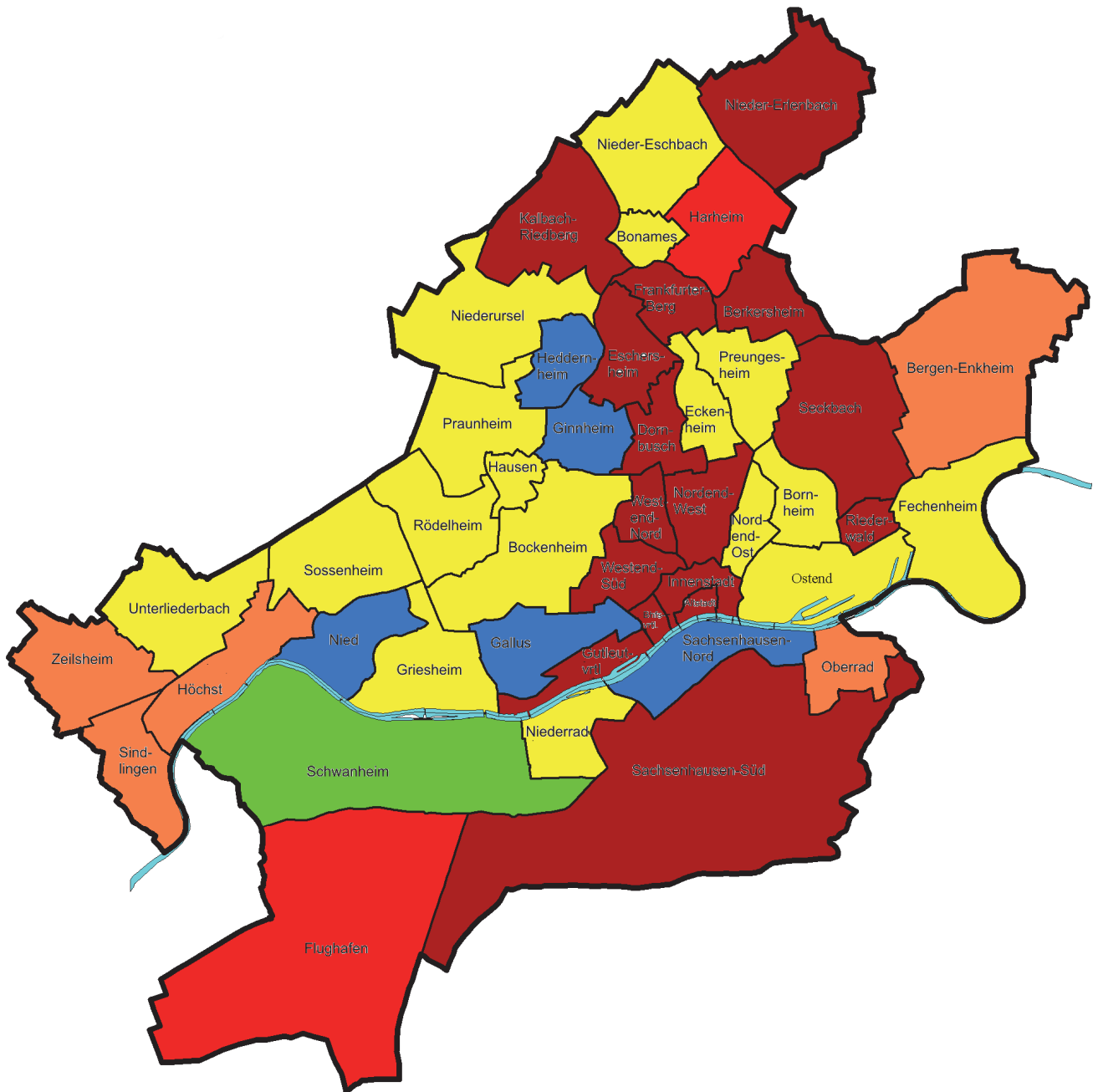
<sup>9</sup> Summe Spalte 1-3

<sup>10</sup> Förderprogramme: Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt

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

**Legende:**

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



## 0.5 Bestand an geförderten Seniorenwohnungen

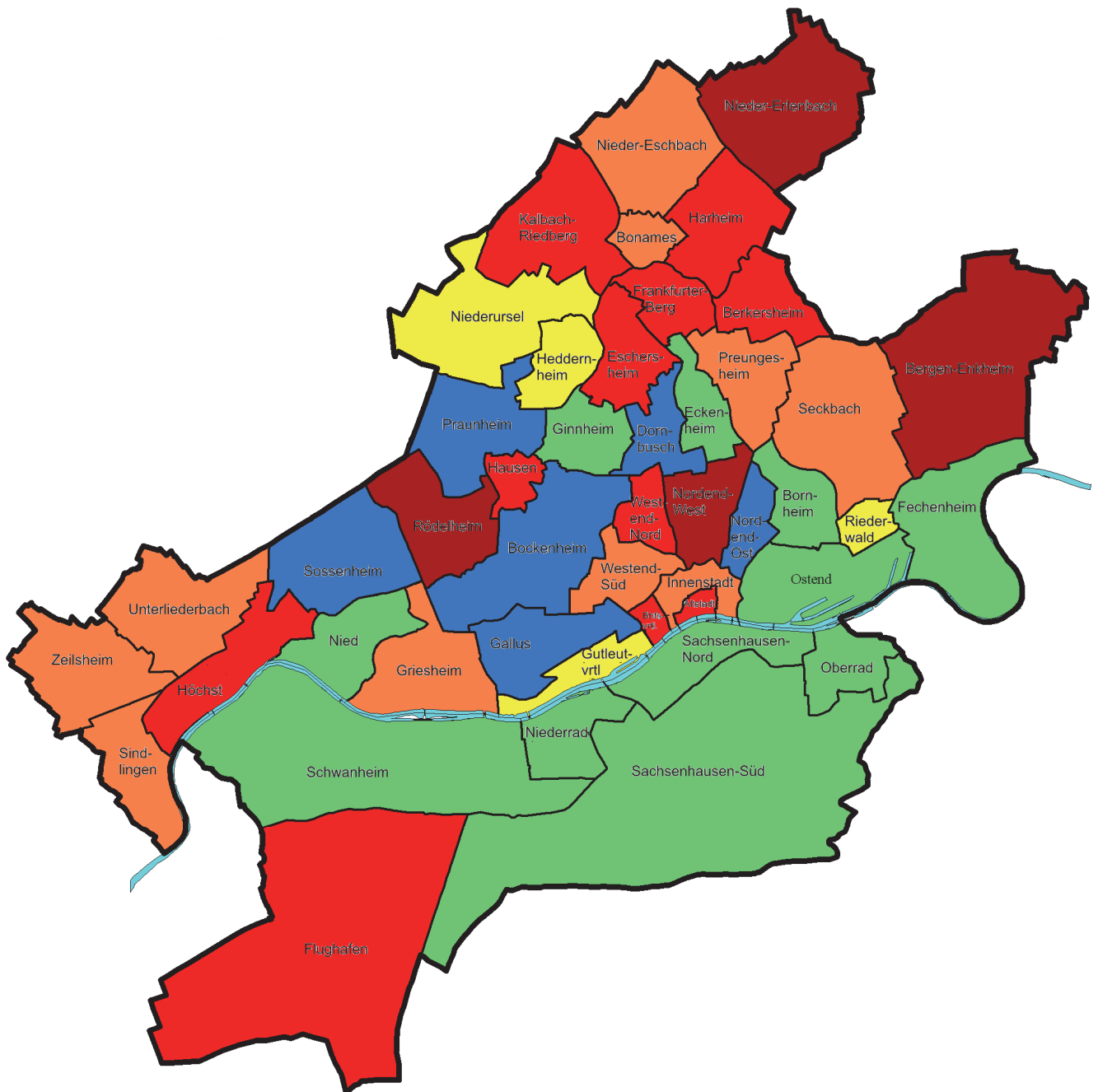
die durch die KWV belegt werden, bzw. an deren Belegung sie durch Berechtigungsprüfung beteiligt ist. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Ortsteilen.

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	318	-	318
Eschersheim	-	-	-
Fechenheim	252	20	272
Flughafen	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	-
Gallus	111	62	173
Ginnheim	240	-	240
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	8	126	134
Nordend-Ost	166	-	166
Nordend-West	27	-	27
Oberrad	216	-	216
Ostend	219	26	245
Praunheim	196	-	196
Preungesheim	91	-	91
Riederwald	138	-	138
Rödelheim	28	-	28
Sachsenhausen-Nord	256	-	256
Sachsenhausen-Süd	410	-	410
Schwanheim/Goldstein	370	-	370
Seckbach	85	-	85
Sindlingen	55	-	55
Sossenheim	160	-	160
Unterriederbach	63	-	63
Westend-Nord	-	-	-
Westend-Süd	78	3	81
Zeilsheim	79	-	79
außerhalb Frankfurt	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>5.526</b>	<b>491</b>	<b>6.017</b>

Grafik zu Tabelle 0.5: Bestand an geförderten Seniorenwohnungen

**Legende:**

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



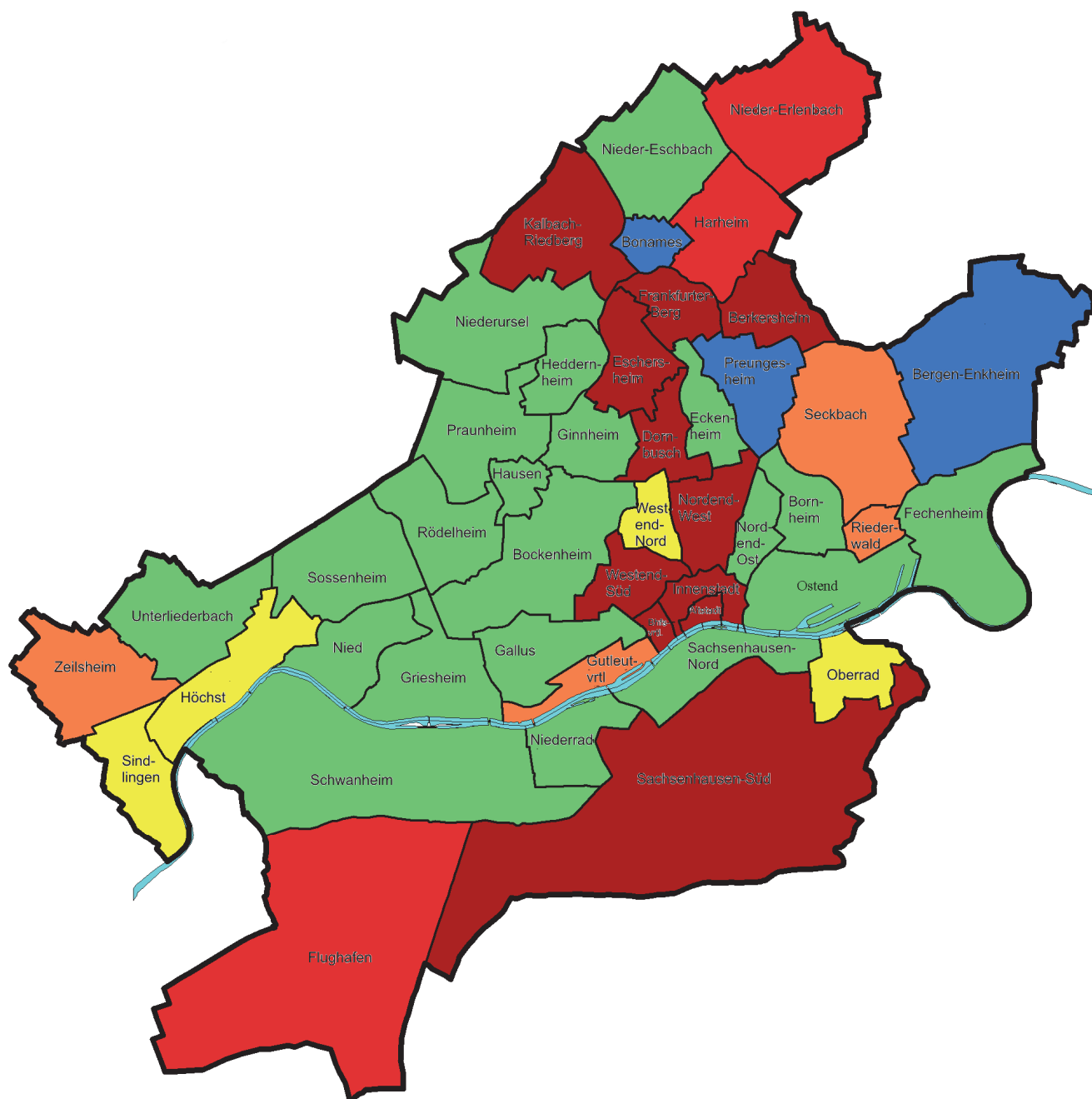
## 0.6 Bestand an geförderten 1 – 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen und Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	-	-	1	1
Bahnhofsviertel	15	-	-	15
Bergen-Enkheim	162	-	-	162
Berkersheim	12	-	-	12
Bockenheim	236	12	6	254
Bonames	173	1	-	174
Bornheim	367	14	11	392
Dornbusch	45	3	1	49
Eckenheim	332	-	-	332
Eschersheim	30	-	-	30
Fechenheim	305	-	-	305
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	33	2	-	35
Gallus	675	8	1	684
Ginnheim	272	2	1	275
Griesheim	338	-	-	338
Gutleutviertel	82	2	-	84
Harheim	-	-	-	-
Hausen	209	-	-	209
Heddernheim	369	-	12	381
Höchst	135	10	-	145
Innenstadt	34	1	-	35
Kalbach-Riedberg	47	-	-	47
Nied	558	8	-	566
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	355	1	-	356
Niederrad	444	2	7	453
Niederursel	456	9	-	465
Nordend-Ost	237	5	4	246
Nordend-West	22	1	-	23
Oberrad	123	-	-	123
Ostend	490	1	1	492
Praunheim	296	6	2	304
Preungesheim	174	-	-	174
Riederwald	76	-	1	77
Rödelheim	274	2	-	276
Sachsenhausen-Nord	99	1	385	485
Sachsenhausen-Süd	27	1	2	30
Schwanheim/Goldstein	611	-	3	614
Seckbach	68	-	-	68
Sindlingen	114	26	2	142
Sossenheim	294	-	2	296
Unterriederbach	297	-	-	297
Westend-Nord	112	1	2	115
Westend-Süd	26	-	-	26
Zeilsheim	59	32	1	92
außerhalb Frankfurts	375	-	-	375
<b>Gesamt</b>	<b>9.458</b>	<b>151</b>	<b>445</b>	<b>10.054</b>

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

**Legende:**

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



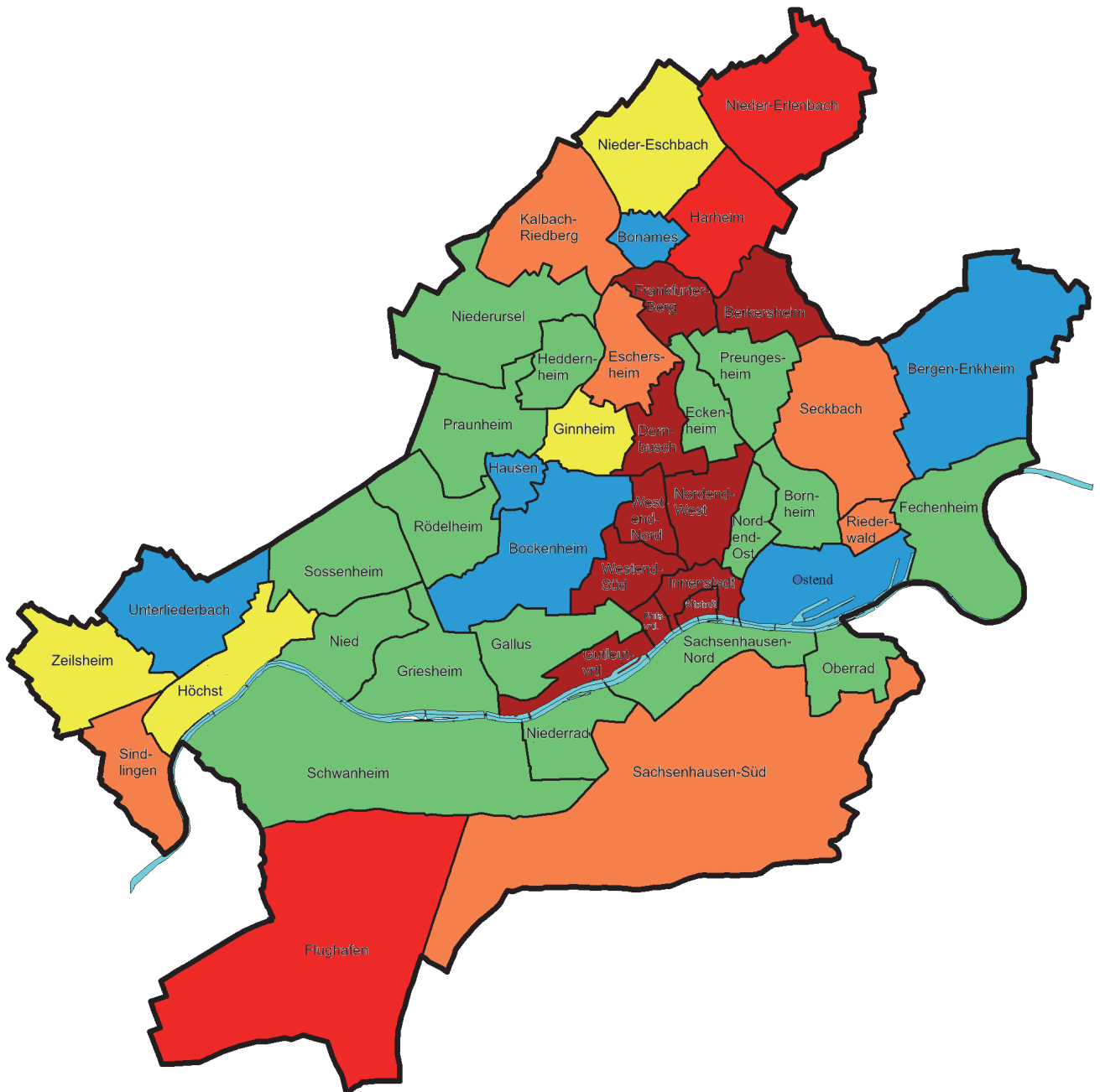
## 0.7 Bestand an geförderten 2 ½ – 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	3	2	-	5
Bahnhofsviertel	2	-	-	2
Bergen-Enkheim	184	1	-	185
Berkersheim	1	1	-	2
Bockenheim	117	30	8	155
Bonames	154	1	-	155
Bornheim	328	16	23	367
Dornbusch	18	8	1	27
Eckenheim	405	4	2	411
Eschersheim	48	8	4	60
Fechenheim	379	7	4	390
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	43	3	-	46
Gallus	277	50	3	330
Ginnheim	93	9	35	137
Griesheim	442	7	1	450
Gutleutviertel	34	2	-	36
Harheim	-	-	-	-
Hausen	185	-	-	185
Heddernheim	682	62	11	755
Höchst	135	10	-	145
Innenstadt	10	2	-	12
Kalbach-Riedberg	52	-	-	52
Nied	597	5	-	602
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	121	1	-	122
Niederrad	201	30	18	249
Niederursel	256	19	1	276
Nordend-Ost	198	7	4	209
Nordend-West	19	3	1	23
Oberrad	210	4	-	214
Ostend	177	4	-	181
Praunheim	477	19	2	498
Preungesheim	245	-	-	245
Riederwald	69	1	3	73
Rödelheim	355	3	3	361
Sachsenhausen-Nord	27	4	454	485
Sachsenhausen-Süd	77	-	-	77
Schwanheim/Goldstein	745	14	1	760
Seckbach	78	1	1	80
Sindlingen	63	12	1	76
Sossenheim	333	1	2	336
Unterriederbach	168	2	1	171
Westend-Nord	24	4	-	28
Westend-Süd	16	-	-	16
Zeilsheim	104	15	-	119
außerhalb Frankfurts	807	-	-	807
<b>Gesamt</b>	<b>8.959</b>	<b>372</b>	<b>584</b>	<b>9.915</b>

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

Legende:

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





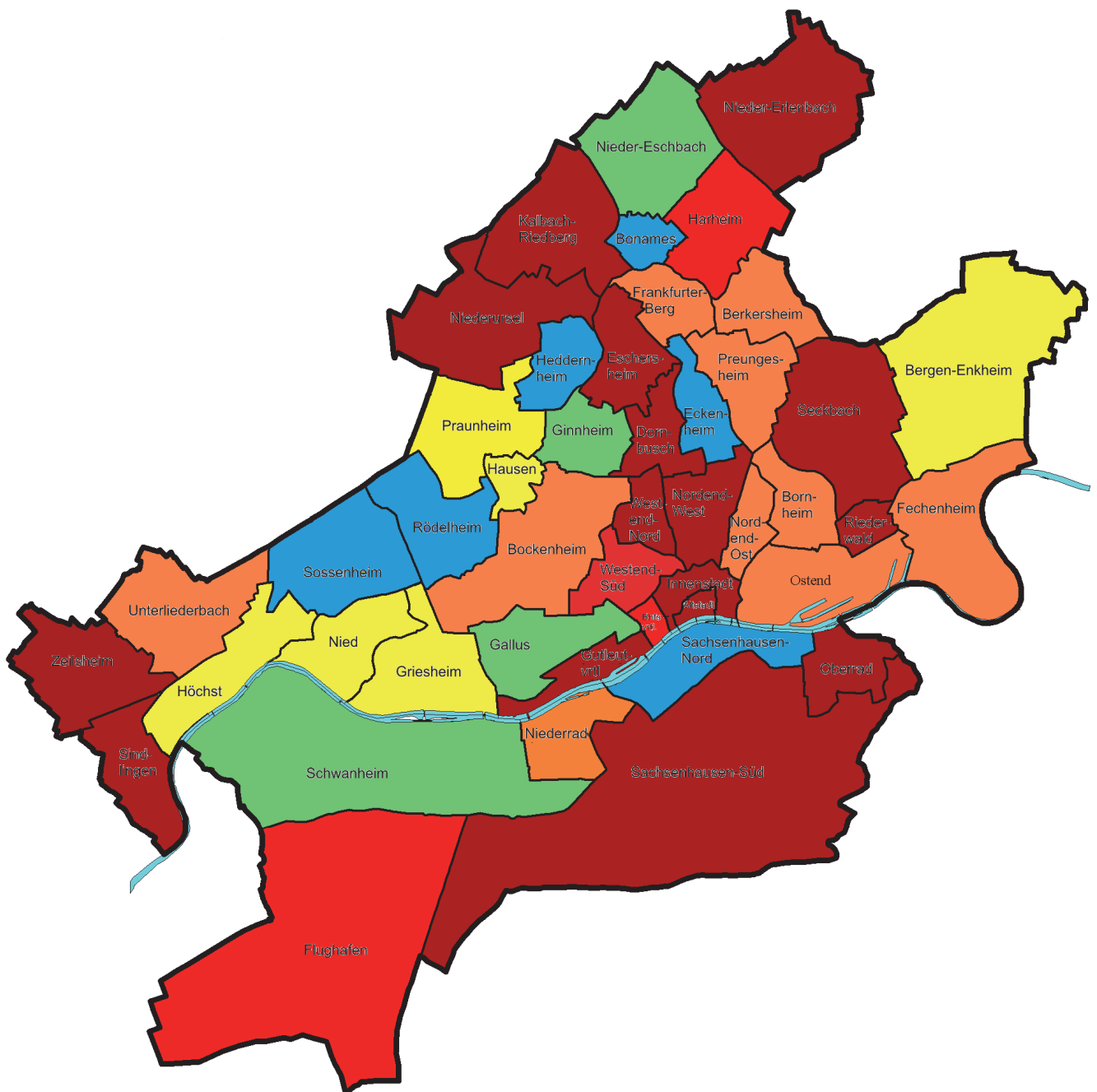
## 0.8 Bestand an geförderten 3 ½ - 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern nach Ortsteilen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	1	4	-	5
Bahnhofsviertel	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	101	-	-	101
Berkersheim	4	-	79	83
Bockenheim	82	-	1	83
Bonames	169	-	-	169
Bornheim	72	7	-	79
Dornbusch	5	2	-	7
Eckenheim	171	1	11	183
Eschersheim	26	2	-	28
Fechenheim	54	4	-	58
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	37	2	24	63
Gallus	291	25	2	318
Ginnheim	32	9	410	451
Griesheim	137	4	-	141
Gutleutviertel	17	-	-	17
Harheim	-	-	-	-
Hausen	100	-	32	132
Heddernheim	196	-	1	197
Höchst	103	4	-	107
Innenstadt	3	5	-	8
Kalbach-Riedberg	38	-	-	38
Nied	128	1	-	129
Nieder-Erlenbach	1	-	-	1
Nieder-Eschbach	360	-	-	360
Niederrad	74	6	2	82
Niederursel	38	5	-	43
Nordend-Ost	76	-	-	76
Nordend-West	5	-	-	5
Oberrad	42	6	-	48
Ostend	62	-	-	62
Praunheim	118	1	-	119
Preungesheim	86	-	-	86
Riederwald	10	-	1	11
Rödelheim	157	-	-	157
Sachsenhausen-Nord	12	7	143	162
Sachsenhausen-Süd	22	-	2	24
Schwanheim/Goldstein	267	6	-	273
Seckbach	35	3	-	38
Sindlingen	41	1	-	42
Sossenheim	199	1	-	200
Unterliederbach	55	-	1	56
Westend-Nord	30	-	1	31
Westend-Süd	-	-	-	-
Zeilsheim	26	6	5	37
außerhalb Frankfurts	198	-	-	198
<b>Gesamt</b>	<b>3.681</b>	<b>112</b>	<b>715</b>	<b>4.508</b>

Grafik zu Tabelle 0.8: Bestand an geförderten 3 ½ - 4-Zimmerwohnungen

**Legende:**

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



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

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	-	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	1	-	-	1
Berkersheim	1	1	51	53
Bockenheim	26	-	-	26
Bonames	29	-	-	29
Bornheim	-	1	-	1
Dornbusch	1	1	3	5
Eckenheim	29	-	8	37
Eschersheim	19	-	-	19
Fechenheim	34	-	-	34
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	2	12	14
Gallus	41	2	-	43
Ginnheim	29	-	224	253
Griesheim	54	1	-	55
Gutleutviertel	-	-	-	-
Harheim	-	-	-	-
Hausen	8	-	22	30
Heddernheim	16	-	-	16
Höchst	38	3	-	41
Innenstadt	4	-	-	4
Kalbach-Riedberg	-	-	-	-
Nied	13	-	-	13
Nieder-Erlenbach	1	-	-	1
Nieder-Eschbach	37	1	-	38
Niederrad	1	1	-	2
Niederursel	8	-	-	8
Nordend-Ost	16	-	-	16
Nordend-West	-	1	-	1
Oberrad	9	2	-	11
Ostend	30	-	-	30
Praunheim	13	1	-	14
Preungesheim	32	-	-	32
Riederwald	-	1	-	1
Rödelheim	9	-	-	9
Sachsenhausen-Nord	-	2	47	49
Sachsenhausen-Süd	3	1	-	4
Schwanheim/Goldstein	81	-	-	81
Seckbach	7	-	-	7
Sindlingen	5	-	-	5
Sossenheim	5	1	-	6
Unterliederbach	5	3	-	8
Westend-Nord	14	1	-	15
Westend-Süd	-	-	-	-
Zeilsheim	-	-	-	-
außerhalb Frankfurts	9	-	-	9
<b>Gesamt</b>	<b>628</b>	<b>26</b>	<b>367</b>	<b>1.021</b>



## 0.10 Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen

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 2012 haben 1.821 Haushalte jeden Stadtteil in Frankfurt akzeptiert.

Stadtteil	Lage der jetzigen Wohnung	Wunschhäufigkeit <sup>11</sup>	Gesamtbestand an Wohnungen mit Belegrechten	Anzahl der vermittelten Wohnungen <sup>12</sup>	Gesamtwohnungsbestand <sup>13</sup>	Gesamtbewohnerzahl <sup>14</sup>
Altstadt	34	1.079	11	4	2.159	3.601
Bahnhofsviertel	150	482	17	-	2.015	3.117
Bergen-Enkheim	94	1.053	488	26	9.132	17.563
Berkersheim	24	680	150	10	1.436	3.643
Bockenheim	336	2.563	707	55	21.949	35.789
Bonames	97	647	613	37	2.897	6.139
Bornheim	212	2.570	1.473	118	15.749	26.105
Dornbusch	125	2.514	283	34	9.862	17.817
Eckenheim	213	1.644	1.282	98	7.121	14.062
Eschersheim	135	1.981	137	17	8.047	14.381
Fechenheim	285	664	1.039	76	7.581	15.913
Flughafen <sup>15</sup>	1	287	-	-	-	-
Frankfurter Berg	77	533	158	10	2.992	7.627
Gallus	533	1.592	1.486	124	15.983	28.165
Ginnheim	173	1.980	1.356	61	8.072	16.346
Griesheim	339	1.407	1.040	49	10.039	23.124
Gutleutviertel	120	1.101	259	20	3.614	5.952
Harheim	4	317	-	-	1.957	4.304
Hausen	74	1.775	556	26	3.599	7.172
Heddernheim	240	1.693	1.492	99	8.395	16.747
Höchst	297	1.238	438	36	6.739	14.143
Innenstadt	211	1.888	115	7	4.168	6.334
Kalbach-Riedberg	46	850	137	8	4.403	12.019
Nied	277	1.390	1.621	102	8.887	18.294
Nieder-Erlenbach	12	413	45	4	1.960	4.588
Nieder-Eschbach	118	637	962	54	5.291	11.351
Niederrad	208	1.353	786	94	12.792	22.396
Niederursel	172	1.174	800	95	7.342	15.081
Nordend-Ost	219	1.963	713	48	16.059	25.410
Nordend-West	144	2.001	79	23	17.008	28.262
Oberrad	144	961	612	41	6.889	12.561
Ostend	349	1.902	984	66	16.226	26.540
Praunheim	153	1.296	1.131	73	8.089	15.700
Preungesheim	174	1.322	628	53	6.084	13.934
Riederwald	82	1.014	300	27	2.513	4.664
Rödelheim	212	1.690	831	37	9.834	17.026
Sachsenhausen-Nord	209	2.013	1.437	104	17.677	29.789
Sachsenhausen-Süd	133	1.987	545	49	15.954	25.786
Schwanheim/Goldstein	248	826	2.098	195	10.152	20.480
Seckbach	73	1.224	278	15	4.924	9.938
Sindlingen	119	526	320	37	4.335	8.881
Sossenheim	225	774	998	71	7.260	15.252
Unterliederbach	170	835	595	70	7.235	14.609
Westend-Nord	66	2.099	189	14	5.124	9.083
Westend-Süd	49	2.084	120	9	10.936	17.076
Zeilsheim	126	597	326	54	5.660	11.927
Außerhalb Frankfurts	374	2.683	1.389	92	-	-
Ohne Adresse/ofW	30					
<b>Gesamt</b>	<b>7.906</b>		<b>31.024</b>	<b>2.342</b>	<b>366.140</b>	<b>678.691</b>

<sup>11</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>12</sup> Einschl. vermittelter Seniorenwohnungen

<sup>13</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Gebäude- und Wohnungsbestand 2012

<sup>14</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; statistik.aktuell 07/2013

<sup>15</sup> Nicht aufgeführte Daten sind im Stadtbezirk Sachsenhausen-Süd enthalten

# 1 Registrierung von Wohnungssuchenden – Wohnungsbedarf

## 1.1 Aufgliederung der Antragsteller

Hh-Größe	2012		2011	
	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten
1 P	3.905	49,4 %	3.481	48,6%
2 P	1.080	13,7 %	925	12,9%
3 P	843	10,7 %	788	11,1%
4 P	1.040	13,1 %	978	13,6%
5+ mehr P	1.038	13,1 %	982	13,8%
Gesamt	7.906	100 %	7.154	100 %

## 1.2 Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung

Zusammenstellung für 2012

Hh-Größe	Anzahl	Deutsche	Ausländer	davon			
				Antrags- deutsche <sup>16</sup>	Ausländer nach Quoten- regelung <sup>17</sup>	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Hh-größe
1 P	3.905	2.519	1.386	556	830	10,5 %	21,3 %
2 P	1.080	596	484	210	274	3,5 %	25,4 %
3 P	843	380	463	210	253	3,2 %	30,0 %
4 P	1.040	529	511	226	285	3,6 %	27,4 %
5 P	674	365	309	142	167	2,1 %	24,8 %
6 P	253	154	99	42	57	0,7 %	22,5 %
7 P	81	48	33	11	22	0,3 %	27,2 %
8 P	22	8	14	8	6	0,1 %	27,3 %
9 P	7	6	1	1	-	-	-
10 P	1	-	1	-	1	-	100 %
11 P	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>7.906</b>	<b>4.605</b>	<b>3.301</b>	<b>1.406</b>	<b>1.895</b>	<b>24,0 %</b>	

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Anzahl	Deutsche	Ausländer	davon			
				Antrags- deutsche <sup>16</sup>	Ausländer nach Quoten- regelung <sup>17</sup>	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Hh-größe
1 P	3.481	2.262	1.219	529	690	9,6%	19,8%
2 P	925	486	439	205	234	3,3%	25,3%
3 P	788	362	426	162	264	3,7%	33,5%
4 P	978	508	470	184	286	4,0%	29,2%
5 P	632	358	274	130	144	2,0%	22,8%
6 P	242	139	103	54	49	0,7%	20,2%
7 P	78	46	32	11	21	0,3%	26,9%
8 P	21	9	12	5	7	0,1%	33,3%
9 P	8	6	2	1	1	-	12,5%
10 P	1	-	1	-	1	-	100 %
11 P	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>7.154</b>	<b>4.176</b>	<b>2.978</b>	<b>1.281</b>	<b>1.697</b>	<b>23,7%</b>	

<sup>16</sup> Ausländer, die seit mind. 15 Jahren in Deutschland leben, EU-Bürger und bi-nationale Familien

<sup>17</sup> Spalte 4 abzüglich Spalte 5

### 1.3 Einkommen der Registrierten

Zusammenstellung für 2012

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose <sup>17</sup>	davon Transferleistungsempfänger <sup>18</sup>
1 P	3.905	3.460	133	2.579
2 P	1.080	908	11	653
3 P	843	784	7	530
4 P	1.040	980	8	588
5+ mehr P	1.038	1.016	6	600
<b>Gesamt</b>	<b>7.906</b>	<b>7.148</b>	<b>165</b>	<b>4.950</b>

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose <sup>18</sup>	davon Transferleistungsempfänger <sup>19</sup>
1 P	3.481	3.072	91	2.133
2 P	925	783	12	515
3 P	788	745	13	489
4 P	978	913	16	518
5+ mehr P	982	951	10	560
<b>Gesamt</b>	<b>7.154</b>	<b>6.464</b>	<b>142</b>	<b>4.215</b>

### 1.4 Alter der Registrierten

Altersstufen	2012		2011	
	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl
bis 20 Jahre	253	3,2 %	95	1,3 %
21 - 40 Jahre	3.617	45,8 %	3.215	44,9 %
41 - 60 Jahre	2.937	37,1 %	2.767	38,7 %
ab 61 Jahre	1.099	13,9 %	1.077	15,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>7.906</b>	<b>100 %</b>	<b>7.154</b>	<b>100 %</b>

<sup>18</sup> Ab 2005 nur noch ALG I Empfänger

<sup>19</sup> Ab 2005 Empfänger von Leistungen nach ALG II, Grundsicherung und Sozialhilfe einschließlich ergänzender Transferleistungen



## 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.

Zusammenstellung für 2012

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	3.905	1.693	1.010	1.152	50
2 P	1.080	249	355	422	54
3 P	843	192	285	343	23
4 P	1.040	323	292	418	7
5+ mehr P	1.038	460	234	339	5
<b>Gesamt</b>	<b>7.906</b>	<b>2.917</b>	<b>2.176</b>	<b>2.674</b>	<b>139</b>
Anteil an Gesamtzahl	100 %	36,90 %	27,52 %	33,82 %	1,76 %

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	3.481	1.544	735	1.148	54
2 P	925	234	268	370	52
3 P	788	183	257	327	21
4 P	978	303	241	426	8
5+ mehr P	982	422	208	344	8
<b>Gesamt</b>	<b>7.154</b>	<b>2.686</b>	<b>1.709</b>	<b>2.615</b>	<b>143</b>
Anteil an Gesamtzahl	100 %	37,55 %	23,89 %	36,56 %	2 %

## 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		2012					2011				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Wohnsitzlose		532	29	15	7	7	515	32	12	5	10
Wohnungsräumung wird (voraussichtlich) gerichtlich bestätigt		103	24	20	14	17	108	14	24	14	18
Antragsteller lebt in Zwischenunterkunft		249	39	14	15	13	190	25	14	8	11
Frauen im Frauenhaus		17	10	8	1	-	21	11	4	3	-
Jugendliche/junge Erwachsene in Heimen		29	-	-	-	-	30	1	1	-	-
Wohnung ist erheblich gesundheitsgefährdend / baufällig		5	-	1	-	1	3	1	2	3	2
Antragsteller wird aus Klinik, Therapie, Strafanstalt entlassen		50	-	-	-	-	42	-	-	-	1
Betreutes Wohnen (sozialer Träger)		192	6	2	1	-	131	6	2	1	-
Sonstige - Dringlichkeitsstufe 1 <sup>20</sup>		94	14	5	3	-	84	14	8	1	2
Gesamt 2012	1.537	1.271	122	65	41	38	1.124	104	67	35	44

<sup>20</sup> 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		2012					2011				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Aussiedler in Wohnheim oder Hotel		-	-	1	-	-	-	-	1	-	-
Wohnungsnotstand bis 9 qm pro Person oder 3 Pers. in 1 Zimmer		1	9	47	19	42	1	2	32	16	34
Junge Familie ohne eigene Wohnung		1	30	43	11	1	-	38	34	11	5
Form- und fristgerechte Kündigung		70	28	16	12	14	65	16	12	10	13
Aufgabe der Whg. bzgl. schwerwiegender Erkrankung		212	102	42	34	27	180	80	31	31	20
Aufforderung RMJ/SRH bzgl. zu hohe Miete		96	49	27	29	24	95	51	30	34	23
Unzumutbare Entfernung zum Arbeitsplatz		47	9	6	11	10	32	8	10	14	3
Sanierungsbetroffene		4	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Verlassen der Whg. wg. Trennung/Scheidung		184	30	10	3	1	143	30	14	5	2
Sonstige Dringlichkeitsstufe 2 <sup>21</sup>		474	96	38	26	9	342	68	24	16	14
Gesamt 2012	1.945	1.089	353	230	145	128	858	294	188	137	114

<sup>21</sup> Z. B. Kontingenzflüchtling 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		2012					2011				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Familie in zu kleiner Whg.		29	217	445	795	835	26	186	436	746	784
Alleinerziehende mit 1 Kind in 2-Zi.-Whg. ab 50qm		-	91	3	-	-	-	74	3	-	-
Auszug aus elterliche Wohnung - Einzelperson		278	5	1	1	1	284	1	-	-	-
Untermietverhältnisse		64	10	4	2	-	61	8	9	1	-
Umzug in eine Seniorenwohnung		480	129	-	-	-	470	112	-	-	-
Sonstige Dringlichkeitsstufe 3 <sup>22</sup>		647	102	73	49	31	607	96	64	51	32
Gesamt 2012	4.292	1.498	554	526	847	867	1.448	477	512	798	816

### 1.6.4 Freimacher

Wohnsituation		2012					2011				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Freimacher einer 3-Zimmerwohnung wünscht kleinere		32	22	1	-	-	39	21	-	-	-
Freimacher einer 4-Zimmerwohnung wünscht kleinere		13	25	16	3	-	9	27	13	3	2
Freimacher einer 5-Zimmerwohnung wünscht kleinere		2	4	5	3	3	3	2	8	5	3
Freimacher einer 6-Zimmerwohnung wünscht kleinere		-	-	-	1	2	-	-	-	-	3
Gesamt 2012	132	47	51	22	7	5	51	50	21	8	8

<sup>22</sup> 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)

Zusammenstellung für 2012

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	549	422	40	87
2 P	148	105	17	26
Gesamt	697	527	57	113

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	493	384	47	62
2 P	109	68	10	31
Gesamt	602	452	57	93

Erfasste Bewerber<sup>23</sup> (= 40 % über der Einkommensgrenze)

Zusammenstellung für 2012

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	94	88	1	5
2 P	39	32	3	4
Gesamt	133	120	4	9

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	80	71	3	6
2 P	33	32	1	-
Gesamt	113	103	4	6

<sup>23</sup> 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:

Zusammenstellung für 2012

Stadtteil	Wunschhäufigkeit <sup>24</sup>	Bestand an Wohnungen <sup>25</sup>	Stadtteil	Wunschhäufigkeit	Bestand an Wohnungen
Altstadt	83	-	Nieder-Erlenbach	81	43
Bahnhofsviertel	77	-	Nieder-Eschbach	79	86
Bergen-Enkheim	117	39	Niederrad	122	214
Berkersheim	77	-	Niederursel	113	134
Bockenheim	263	189	Nordend-Ost	242	166
Bonames	81	86	Nordend-West	242	27
Bornheim	386	674	Oberrad	124	216
Dornbusch	238	195	Ostend	227	245
Eckenheim	200	318	Praunheim	141	196
Eschersheim	123	-	Preungesheim	110	91
Fechenheim	107	272	Riederwald	121	138
Flughafen	71	-	Rödelheim	132	28
Frankfurter Berg	72	-	Sachsenhausen-Nord	229	256
Gallus	155	173	Sachsenhausen-Süd	228	410
Ginnheim	169	240	Schwanheim/Goldstein	126	370
Griesheim	101	56	Seckbach	114	85
Gutleutviertel	121	122	Sindlingen	86	55
Harheim	71	-	Sossenheim	108	160
Hausen	107	-	Unterliederbach	101	63
Heddernheim	154	143	Westend-Nord	187	-
Höchst	114	-	Westend-Süd	188	81
Innenstadt	194	56	Zeilsheim	86	79
Kalbach-Riedberg	104	-	Außerhalb Frankfurts <sup>26</sup>	11	-
Nied	142	311			
			Gesamt		6.017

<sup>24</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>25</sup> Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

<sup>26</sup> Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

Zusammenstellung für 2011

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit <sup>27</sup>	Bestand an Wohnungen <sup>28</sup>
Altstadt	57	-
Bahnhofsviertel	45	-
Bergen-Enkheim	86	39
Berkersheim	49	-
Bockenheim	179	189
Bonames	54	86
Bornheim	319	674
Dornbusch	194	195
Eckenheim	145	319
Eschersheim	122	-
Fechenheim	87	272
Flughafen	46	-
Frankfurter Berg	46	-
Gallus	101	170
Ginnheim	137	240
Griesheim	78	56
Gutleutviertel	91	122
Harheim	46	-
Hausen	77	-
Heddernheim	121	143
Höchst	81	-
Innenstadt	156	56
Kalbach-Riedberg	53	-
Nied	102	311

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit	Bestand an Wohnungen
Nieder-Erlenbach	50	43
Nieder-Eschbach	53	86
Niederrad	88	214
Niederursel	83	133
Nordend-Ost		166
Nordend-West	197	27
Oberrad	89	216
Ostend	185	244
Praunheim	101	196
Preungesheim	78	91
Riederwald	82	138
Rödelheim	90	104
Sachsenhausen-Nord		256
Sachsenhausen-Süd	195	410
Schwanheim/Goldstein	80	370
Seckbach	90	85
Sindlingen	60	55
Sossenheim	68	160
Unterliederbach	73	63
Westend-Nord		-
Westend-Süd	145	81
Zeilsheim	60	79
Außerhalb Frankfurts <sup>29</sup>	48	-
<b>Gesamt</b>		<b>6.089</b>

<sup>27</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>28</sup> Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

<sup>29</sup> Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

## 1.9 Besondere Personengruppen

### 1.9.1 Schwangere

Hh-Größe	2012		2011	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	49	4,5 %	54	5,8 %
3 P	130	15,4 %	124	15,8 %
4 P	138	13,3 %	127	13,0 %
5+ mehr P	141	13,6 %	106	10,8 %
Gesamt	458	5,8 %	411	5,8 %

### 1.9.2 Alleinerziehende

Hh-Größe	2012		2011	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	501	46,4 %	422	45,6 %
3 P	260	30,8 %	238	30,2 %
4 P	134	12,9 %	130	13,3 %
5+ mehr P	55	5,3 %	46	4,7 %
Gesamt	950	12,0 %	836	11,7 %



### 1.9.3 Menschen mit Behinderung

Zusammenstellung für 2012

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	813	707	73	33
2 P	313	243	50	20
3 P	115	85	21	9
4 P	159	122	25	12
5+ mehr P	166	143	18	5
Gesamt	1.566	1.300	187	79

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	736	635	73	28
2 P	295	237	44	14
3 P	95	68	17	10
4 P	118	102	11	5
5+ mehr P	159	130	19	10
Gesamt	1.403	1.172	164	67

### 1.9.4 Studenten

Hh-Größe	2012		2011	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	99	2,5 %	76	2,2 %
2 P	21	1,9 %	25	2,7 %
3 P	22	2,6 %	20	2,5 %
4 P	15	1,4 %	13	1,3 %
5+ mehr P	12	1,2 %	12	1,2 %
Gesamt	169	2,1 %	146	2,0 %

## 2 Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen

### 2.1 Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende

- Im Berichtszeitraum 2012 wurden insgesamt **2.342** Wohnungssuchende durch die KWV vermittelt. Im Jahr 2011 waren es 2.242.

Diese Zahlen setzten sich wie folgt zusammen:

2.056	Wiederbelegungen im sozialen Wohnungsbau
43	Belegungen von Ersatzwohnraum in der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen
163	Belegungen von Wohnungen an denen ein Belegrecht angekauft wurde
80	Belegungen von „Lückewohnungen“ der ABG-FRANKFURT HOLDING <sup>30</sup>
2.342	Gesamt

### 2.2 Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2002

Jahr	Gesamt	1 P	2 P	3 P	4 P	5+ mehr P
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 <sup>31</sup>	2.559	NN	NN	NN	NN	NN
2010	2.672	1.310	559	449	192	162
2011	2.242	1.071	524	337	181	129
2012	2.342	1.090	526	389	199	138

<sup>30</sup> Freifinanzierte / ungebundene Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gem. Nr. 6.6 der Wohnungspolitischen Leitlinien 2005

<sup>31</sup> Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

## 2.3 Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2002

Jahr	Gesamt	Deutsche	Anteil in %	Ausländer	Anteil in %	davon	
						Antragsdeutsche	Anteil in %
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 <sup>32</sup>	2.559	NN	NN	NN	NN	NN	NN
2010	2.672	1.810	67,7	862	32,3	422	15,8
2011	2.242	1.495	66,7	747	33,3	355	15,8
2012	2.342	1.483	63,3	859	36,7	429	18,3

<sup>32</sup> 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	660	403	117	128	12
davon Deutsche	433	267	79	78	9
Antragsdeutsche <sup>33</sup>	118	73	25	17	3
Ausländer	109	63	13	33	-
2 Personen gesamt	452	139	160	135	18
davon Deutsche	258	69	95	80	14
Antragsdeutsche	89	21	37	27	4
Ausländer	105	49	28	28	-
3 Personen gesamt	389	127	153	98	11
davon Deutsche	207	62	83	55	7
Antragsdeutsche	86	28	40	14	4
Ausländer	96	37	30	29	-
4 Personen gesamt	199	98	49	50	2
davon Deutsche	106	47	30	28	1
Antragsdeutsche	43	24	9	9	1
Ausländer	50	27	10	13	-
5 und mehr Personen gesamt	87	66	10	11	-
davon Deutsche	53	37	6	10	-
Antragsdeutsche	21	17	3	1	-
Ausländer	13	12	1	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.787</b>	<b>833</b>	<b>489</b>	<b>422</b>	<b>43</b>
Anteil an den Versorgten (ohne Senioren)	100 %	46,6 %	27,4 %	23,6 %	2,4 %

	2012		2011	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	1.057	59,1 %	1.096	63,2 %
Antragsdeutsche	357	20,0 %	294	17,0 %
Ausländer	373	20,9 %	344	19,8 %

<sup>33</sup> 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	1.090	493	222	352	23
davon Deutsche	775	329	163	264	19
Antragsdeutsche <sup>34</sup>	161	86	35	36	4
Ausländer	154	78	24	52	-
2 Personen gesamt	526	150	179	175	22
davon Deutsche	313	77	107	113	16
Antragsdeutsche	104	24	42	32	6
Ausländer	109	49	30	30	-
3 Personen gesamt	389	127	153	98	11
davon Deutsche	207	62	83	55	7
Antragsdeutsche	86	28	40	14	4
Ausländer	96	37	30	29	-
4 Personen gesamt	199	98	49	50	2
davon Deutsche	106	47	30	28	1
Antragsdeutsche	43	24	9	9	1
Ausländer	50	27	10	13	-
5 und mehr Personen gesamt	138	98	18	22	-
davon Deutsche	82	54	11	17	-
Antragsdeutsche	35	26	5	4	-
Ausländer	21	18	2	1	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.342</b>	<b>966</b>	<b>621</b>	<b>697</b>	<b>58</b>
<b>Anteil an den Versorgten</b>	<b>100 %</b>	<b>41,2 %</b>	<b>26,5 %</b>	<b>29,8 %</b>	<b>2,5 %</b>

	2012		2011	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	1.483	63,3 %	1.500	66,9 %
Antragsdeutsche	429	18,3 %	357	15,9 %
Ausländer	430	18,4 %	385	17,2 %

<sup>34</sup> 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

	2012		2011	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Versorgte im Jahr der Antragstellung	683	29,2 %	711	31,7 %
Versorgte im Jahr nach der Antragstellung	1.022	43,6 %	961	42,9 %
Versorgte im 2. Jahr nach der Antragstellung	346	14,8 %	340	15,2 %
Versorgte im 3. Jahr nach der Antragstellung	146	6,2 %	100	4,5 %
Versorgte im 4. Jahr nach der Antragstellung	66	2,8 %	44	2,0 %
Versorgte im 5. Jahr und länger nach der Antragstellung	79	3,4 %	86	3,8 %

## 2.7 Besondere Personengruppen

Unter den versorgten Haushalten befanden sich:

Personengruppe	2012		2011	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Schwangere	222	48,5 %	179	43,6 %
Alleinerziehende	364	38,3 %	350	41,9 %
Bewerber mit einem GdB >50	401	30,9 %	364	31,1 %
davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	75	40,1 %	71	43,3 %
davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	36	45,6 %	24	35,8 %
Studenten	98	58,0 %	87	59,6 %
davon in Seniorenwohnanlage	33	19,5 %	31	21,2 %
Wohnungssuchende, denen eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnte	504	60,7 %	508	71,1 %

## 2.8 Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen

Von 75 versorgten Bewerbern, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten 40 in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden, von den 36 Haushalten mit Rollstuhlfahrern nur 10 in rollstuhlgerechte Wohnungen.

Vermittelte barrierefreie Wohnungen:

Wohnungen für	2012	2011
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	12	15
2-Personenhaushalte	15	15
3-Personenhaushalte	10	13
4-Personenhaushalte	12	9
5-Personenhaushalte	3	7
Gesamt	52	59

Vermittelte barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen:

Wohnungen für	2012	2011
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	2	2
2-Personenhaushalte	6	6
3-Personenhaushalte	-	3
4-Personenhaushalte	1	2
5-Personenhaushalte	2	2
Gesamt	11	15

### 3 Versorgung von Freimachern unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen

Hh-Größe	2012	2011
	Anzahl	Anzahl
1 P	23	25
2 P	22	24
3 P	11	6
4 P	2	3
5+ mehr P	-	-
Gesamt	58	58
Anzahl Personen	108	103

Es erfolgten 12 Vermittlungen in Seniorenwohnanlagen.  
Hierdurch wurden folgende Wohnungsgrößen zur größengerechten Wiederbelegung gewonnen:

Zimmeranzahl	2012	2011
	Anzahl	Anzahl
2	1	3
2 ½	3	3
3	22	26
2 <sup>2/2</sup>	-	1
3 ½	1	1
4	21	17
4 ½	1	-
5	9	5
6	-	2

Durch die Freimachung des Wohnraumes konnte familiengerechter Wohnraum mit einer Fläche von **4.986 qm** einer entsprechenden Belegung zugeführt werden.



### 3.1 Umzugsprämien

#### Ergebnisse

**Im Berichtszeitraum** 2012 wurden 42 Anträge auf Gewährung einer Umzugsprämie und Bezuschussung von Umzugs- und Renovierungskosten gestellt, von denen 1 abgelehnt werden musste. Ein Antrag war zum Stichtag 31.12.2012 noch nicht abschließend beschieden.

Genehmigungen im Jahr 2012:	40	
davon erfolgten	28	Umzüge in kleinere Sozialwohnungen
	6	Umzüge in eine freifinanzierte Wohnung
	4	Umzüge in eine Wohnung mit einem erworbenen Belegungsrecht
	1	Umzüge in eine mit Wohnungsfürsorgemitteln der Stadt Frankfurt am Main geförderten Wohnung
	1	Umzüge in eine Ersatzwohnung aus der mittelbaren Neubaubelegung

#### Ausgezählte Prämien

	Gesamt:	140.674,74 €
	Prämie:	60.600,00 €
	<i>davon als Vorschuss:</i>	11.900,00 €
davon	Umzugskosten:	37.985,59 €
	Renovierungskosten:	34.339,78 €
	Erstattung Doppelmieten	7.749,37 €

## 4 Wohnungen nach anderen Förderprogrammen

### 4.1 Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen

Im Berichtszeitraum wurden

207	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
-----	--

davon

171	Zustimmungen erteilt
21	Anträge abgelehnt

In 15 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 1.947 Wohnungen Gebrauch zu machen. Da Mieter mit geringeren Einkommen auf Antrag von den Mieterhöhungen freigestellt werden können, ist die Sozialverträglichkeit dieser Maßnahme langfristig gewährleistet.

Im Berichtszeitraum wurden

288	Anträge auf Freistellung von der Mieterhöhung gestellt
-----	--

Es wurden

212	Mieterhaushalte vollständig und
73	zur Hälfte freigestellt
3	Anträge wurden abgelehnt

#### 4.2 Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung<sup>35</sup>

Es wurden für dieses Programm

183	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
-----	--

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

Mietstufenbescheide:	568
Davon Mietstufe 1:	362
Davon Mietstufe 2:	77
Davon Mietstufe 3:	52
Davon Mietstufe 4:	77

<sup>35</sup> Aufgrund einer organisatorischen Veränderung werden nur noch die erteilten Wohnberechtigungsbescheinigungen aufgezählt. Abgelehnte und zurückgenommene Anträge werden nicht mehr erfasst.

### 4.3 Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst

Im Berichtszeitraum wurden

30	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
----	--

davon

26	Anträgen zugestimmt
4	Anträge abgelehnt

### 4.4 Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)<sup>36</sup>

Im Berichtszeitraum wurden

480	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
-----	--

### 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

10	Anträge gestellt
----	------------------

davon

10	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
-	Anträge abgelehnt

### 4.6 Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden

165	Anträge gestellt
-----	------------------

davon

121	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
16	Anträge abgelehnt

<sup>36</sup> Aufgrund einer organisatorischen Veränderung werden nur noch die erteilten Wohnberechtigungsbescheinigungen aufgezählt. Abgelehnte und zurückgenommene Anträge werden nicht mehr erfasst.

## 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		
28	Fällen	mit der erreichten Freimeldung/Vermittlung der Wohnung bzw. Wiederherstellung der Vermietbarkeit
5	Fällen	durch Freistellung von der Belegungsbindung oder Genehmigung der Zweckentfremdung bzw. baulichen Veränderung (inkl. der vertraglichen Vereinbarungen)
6	Fällen	mit Genehmigung der Zwischennutzung, Untervermietung oder zum Verbleib in der Wohnung
1	Fall	durch Senkung der Miethöhe auf die Kostenmiete – ohne Einleitung eines förmlichen Verfahrens
1	Fall	da die Prüfung keine rechtliche Grundlage zum Einschreiten ergab
32	Fällen	da sich der Hinweis auf einen Verstoß nicht bestätigte
2	Fällen	durch Abgabe wegen anderer Zuständigkeit
2	Fällen	mit einer schriftlichen / mündlichen Verwarnung; Verwarn- / Bußgeld (Owi-Verfahren)
1	Fall	durch Einstellung aus Opportunitätsgründen nach erfolgter Überprüfung
1	Fall	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
63	Fällen	durch abgeschlossene Ermittlungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Fortführung der notwendigen Daten (Eigentumsänderungen, Bindungen, Belegrechte, Größen, Förderende)
61	Fällen	durch Erstellung eines Bescheides zur Bindungsdauer / über das Bindungsende
3	Fällen	Verträge anstelle Bußgeld
246	Gesamtfälle	

Im Rahmen der allgemeinen Belegungskontrolle wurden im Berichtsjahr 1.516 Wohnungen überprüft. Der Umfang der notwendigen Prüfungs- und Vorarbeiten zur Durchführung der allgemeinen Belegungskontrolle führte zu einer Verringerung der Fallzahlen gegenüber dem Vorjahr.

107 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

---

