

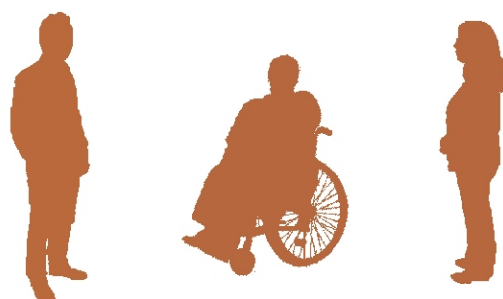


WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN  
FRANKFURT AM MAIN

# Tätigkeitsbericht

# 2013



## IMPRESSUM

Herausgeber:

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

© Vervielfältigungen und Veröffentlichungen  
mit Quellenangaben gestattet.

Koordination und redaktionelle Bearbeitung:

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

Bildnachweis  
© Amt für Wohnungswesen

Stand: Juli 2014

## 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
17	ERSPARNISSE
17	VORTRAGSREIHE
17	AUSBlick
19	WOHNUNGSAUFSICHT
19	WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSSTÄNDE
21	VERFAHREN IN ZAHLEN
21	FÖRDERUNG KLEINERER BAULICHER MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER WOHNKLIMATISCHEN BEDINGUNGEN
22	ÜBERBELEGUNG
24	VERFAHREN IN ZAHLEN
25	MIETPREISÜBERHÖHUNG
25	RECHTSPRECHUNG BREMST KOMMUNEN AUS
27	VERFAHREN IN ZAHLEN
28	MAKLERVERSTÖßE NACH § 8 DES GESETZES ZUR REGELUNG DER WOHNUNGS- VERMITTLUNG – WoVERMRG –
28	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
29	BISHERIGE ERFAHRUNGEN / KÜNFTIGE PERSPEKTIVEN





## INHALT

30	<b>WOHNRAUMVERSORGUNG</b>
30	NEUE GESETZE
31	REGISTRIERUNG UND VERMITTLUNG
32	VERMITTLUNG DER HAUSHALTE
34	AUF EINEN BLICK
35	FACHSTELLE SOZIALE WOHNRAUMHILFE
35	SENIORINNEN / SENIOREN UND BEHINDERTE
39	FREIMACHER / UMZUGSPRÄMIE
39	BELEGUNGSSICHERUNG UND BESTANDSKONTROLLE
43	BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN
46	MITTELSTANDSPROGRAMM
47	ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN
49	KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN FRANKFURT AM MAIN – NETZWERK FRANKFURT
52	7. FRANKFURTER INFORMATIONSBÖRSE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES UND GE- NOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN
55	BAU VON PASSIVHÄUSERN UND KLIMASCHUTZ – BERICHT DER ABG FRANKFURT HOLDING
56	<b>WOHNGELD</b>
56	BEARBEITUNGSBILANZ
57	BEARBEITUNGSDAUER
57	VERWALTUNGSVERFAHREN
58	BUSSGELD- UND STRAFVERFAHREN
58	ÜBERÖRTLICHES ENGAGEMENT
59	PERSPEKTIVEN
60	<b>TABELLEN UND GRAFIKEN – KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG</b>

## GRUSSWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

seit einigen Jahren sind die Wohnungsmärkte vieler Großstädte deutlich in Bewegung geraten. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sowie stark gestiegene Zahlen an Studienanfängern haben hier zu konstant hohen Zuwächsen der Bevölkerungszahlen geführt. Die enorme Wohnungsnachfrage führt aber auch zu steigenden Mieten in den Ballungsräumen, was immer größeren Teilen der Bevölkerung den Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert.

Auch die Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarktes ist geprägt vom Zuzug einer großen Zahl von Neubürgerinnen und Neubürgern, die sich für Frankfurt am Main als Lebensmittelpunkt entscheiden. Gründe für die Anziehungskraft Frankfurts sind neben einem hohen Angebot an Arbeitsplätzen die sehr gute soziale Infrastruktur.

Gleichwohl steht die Wohnungspolitik vor der Herausforderung, den Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern und allen Zuziehenden ausreichenden und angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierbei leistet das Amt für Wohnungswesen mit seinem umfangreichen Aufgabenspektrum einen wichtigen Beitrag.

Der vorliegende Tätigkeitsbericht 2013 informiert über die Inhalte und Ergebnisse aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen des Amtes. Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine interessante Lektüre.

Ihr



Bürgermeister Olaf Cunitz

Dezernent für Planen und Bauen





## VORWORT

Mit dem vorliegenden Tätigkeitsbericht 2013 präsentiert das Amt die Leistungsdaten aus dem Berichtsjahr und legt Rechenschaft über seine Arbeit ab. Es stellt das Aufgabenspektrum der verschiedenen Abteilungen dar und möchte dem Informationsbedürfnis der Bürgerinnen und Bürger rund um das Thema „Wohnen“ nachkommen.

Deutliche Veränderungen brachten die Novellierung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes. Die folgenschwerste Änderung betrifft die Verkürzung der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen. Diese Regelung verschärft die ohnehin unbefriedigende Situation im Bereich öffentlich geförderter Wohnungen.

Eine besondere Herausforderung bleibt in den nächsten Jahren die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen mit angemessenem Wohnraum. Die Preissteigerungen am freien Markt bei gleichzeitig abnehmender Zahl mietpreisgebundener Wohnungen führen zu einer spürbaren Verknappung der für Geringverdiener zugänglichen Wohnungsbestände. Es verwundert daher nicht, dass die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden im Berichtsjahr weiter zugenommen hat.

Positiv entwickelt hat sich das Programm zum Erwerb von Belegungsrechten. Hier konnten im Berichtsjahr erstmals über 200 Wohnungen in die Vermittlung genommen werden. Seit Januar 2014 stehen auch aus dem Landeshaushalt Fördermittel für den Belegrechtsankauf zur Verfügung. Damit konnte die Bindung von 367 Wohnungen in Frankfurt am Main um 10 Jahre verlängert werden.

Waltraud Meier-Sienel

Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main

## ZAHLEN UND ERGEBNISSE

	2013	2012	2011
WOHNUNGEN – öffentlich gefördert und durch das AfW vermittelbar <sup>1)</sup>	27.963	28.252	28.760
ANTEIL am Gesamtwohnungsbestand	7,59%	7,70%	7,90%

REGISTRIERTE WOHNUNGSSUCHENDE (Haushalte)	8.230	7.906	7.154
Hiervon MINDERVERDIENER (20 % unter der Einkommensgrenze)	7.407	7.148	6.464
WOHNUNGSVERMITTLUNGEN (Haushalte)	2.115	2.342	2.242

WOHNGELD (Anträge)	9.493	10.396	11.201
(gezahltes) WOHNGELD	7,5 Mio. €	7,9 Mio. €	8,4 Mio. €

BERATUNGEN in der MIETRECHTSBERATUNG	3.207	4.201	4.456
Hiervon			
- Mietpreisfragen	1.100	1.611	1.695
- Kündigung / Kündigungsfristen	242	489	468
- Wohnungsmängel / Mietminderung	497	536	550

WOHNUNGSAUFSICHT (Hinweise)	662	653	607
Mängelbeseitigung wurde erreicht	441	491	545
Hiervon: durch förmliche Anordnungen	32	17	16
ÜBERBELEGUNG (Hinweise)	71	95	41
Überbelegung beendet	24	64	12

MIETPREISÜBERHÖHUNG (Anzeigen)	119	149	152
Erledigte Verfahren	207	178	150
Rückerstattung über insgesamt	21.561 €	16.952 €	0 €
Festgesetzte Geldbußen	356.005 €	182.214 €	6.800 € <sup>2)</sup>
Betroffene Vermieter	6	8	2

<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 und Teilnehmer 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 ist die zentrale Anlaufstelle für Fragen rund um das Wohngeld und die Registrierung für und Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen (außer Seniorenwohnungen und Wohnungen nach besonderen Förderprogrammen).

Im Jahr 2013 haben 34.900 Besucherinnen und Besucher dieses Angebot in Anspruch genommen.



# ORGANISATION DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN



### ENTWICKLUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Im Berichtsjahr wurde der jährliche Wohnungsmarktbericht 2012 veröffentlicht. Inzwischen liegt auch der Bericht für 2013 vor. Beide Berichte – sowie die der Vorjahre, sind im Internet eingestellt (Publikationen).

Der bereits seit 2006 andauernde Anstieg der Bevölkerung und Haushalte hat sich – über das prognostizierte Maß hinaus - fortgesetzt. Der nicht unbeträchtliche Wohnungsneubau kann die hieraus resultierende Nachfrage nur zum Teil befriedigen. Damit sinkt die Wohnungsversorgungsquote weiter.

Auch im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen hat sich die Versorgungslage verschlechtert. Trotz erheblicher Anstrengungen – deutlich mehr finanzielle Mittel für den geförderten Wohnungsbau, Ankauf von Belegungsrechten – ist es nicht gelungen, den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen zu halten. Einem Anstieg der Registrierten für eine geförderte Wohnung steht ein Sinken der Vermittlungszahlen gegenüber.

Nach wie vor ist in Frankfurt keine problematische ethnische Segregation zu verzeichnen. Die soziale Segregation steigt dagegen – wenn auch leicht – so doch kontinuierlich an.

Die Tabelle auf der nächsten Seite enthält wohnungsmarktrelevante Daten.

## WOHNUNGSMARKTRELEVANTE DATEN

	2013	2012	2011	2010
EINWOHNER (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) <sup>1</sup>	725.993	711.679	698.333	688.191
Personen über 60 Jahre	152.078	150.546	151.348	149.840
HAUSHALTE	393.972	386.319	377.301	370.754
Anteil 1-Personenhaushalte	54,2	54,1%	53,5%	53,3%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,83	1,83	1,84	1,85
WOHNUNGSBESTAND	368.993	366.140	364.273	362.525
WOHNUNGSDEFIZIT (rechnerischer Fehlbestand <sup>2</sup> )	24.979	20.179	13.028	8.229
VERSORGUNGSGRAD	93,7	94,8%	96,5%	97,8%
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE	514.794	508.321	497.202	490.813
Einpendler	336.050	334.488	327.970	325.487
in Frankfurt wohnhaft	255.796	247.640	240.320	233.406
Auspendler	77.052	73.807	71.088	68.080
ARBEITSLOSE	25.190	25.035	23.863	25.324
Arbeitslosenquote	7,0	7,2%	6,9%	7,4%
EMPFÄNGER/INNEN von SOZIALLEISTUNGEN <sup>3</sup>	<sup>4</sup>	85.748	84.559	84.710
BAUFERTIGSTELLUNGEN (Wohnungen)	2.938	2.158	1.919	2.515
Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)	2.853	1.867	1.748	2.291
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENHEIMEN (Anzahl)	41	148	267	206
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN (Anzahl)	1.062	1.593	1.482	778
Kaufpreise je qm	3.710	3.520	3.290	2.960
VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN (insgesamt)	3.682	4.504	4.587	3.748

<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 nach Veröffentlichung der Ergebnisse der Zensuserhebung 2011 eingestellt, seitdem bezieht sich die amtliche Bevölkerungsstatistik nur noch auf die melderechtlich mit Hauptwohnung erfassten Einwohnerinnen und Einwohner. Für wohnungspolitische Fragestellungen ist aber die Anzahl aller Einwohnerinnen und Einwohner von Interesse.

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

<sup>3</sup> ALG II, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung, Asylbewerberleistungen

<sup>4</sup> liegt noch nicht vor



## 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.

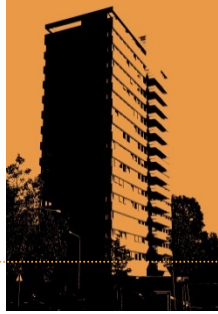
Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Frankfurt. Er ist ein wichtiges Instrument zur Herstellung von Rechtssicherheit im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Seine Bedeutung ergibt sich nicht zuletzt auch daraus, dass in Frankfurt mehr als 80 % der Haushalte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

Im Berichtsjahr wurde die Erhebung für den Mietspiegel 2014 durchgeführt. Hierzu wurden ca. 3.500 Haushalte befragt. Erneut hat sich gezeigt, dass die mündliche Mieterbefragung in der jeweiligen Wohnung ein anspruchsvolles und zeitintensives Unterfangen darstellt. Gleichwohl stellt diese Befragung aber sicher, dass valide Daten gewonnen werden und der Mietspiegel auf einem sicheren empirischen Fundament steht. Bei der nachgelagerten schriftlichen Vermieterbefragung konnte mit ca. 800 Antworten das Ergebnis aus dem Jahr 2010 nicht erreicht werden.

Der Mietspiegel wird an Bedeutung gewinnen, da er durch die für nächstes Jahr geplante „Mietpreisbremse“ (Begrenzung von Wiedervermietungsmieten) verstärkt die Referenz auch für Wiedervermietungsmieten sein wird. Der mit großer Sorgfalt auf empirischer Basis erstellte qualifizierte Frankfurter Mietspiegel wird dieser Herausforderung ohne Zweifel gerecht - es gibt keine bessere Möglichkeit, die ortsübliche Miete festzustellen, als ein auf empirischer Basis erstellter Mietspiegel.

Der neue Frankfurter Mietspiegel 2014, der vom Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, erstellt wurde, liegt inzwischen vor.





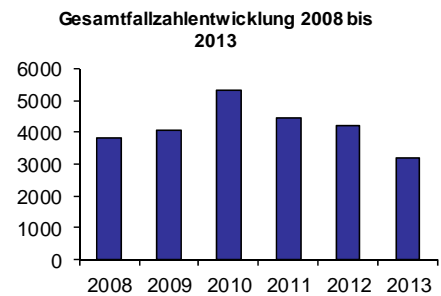
## AUFGABEN

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.

Das Team der mietrechtlichen Beratung bietet Auskünfte, Informationen und Beratung zu allen mietrechtlichen Fragen rund um die Wohnung. Es hilft bei der Prüfung von Miet- und Betriebskostenabrechnungen und schützt Mieterhaushalte damit vor unberechtigten Forderungen.

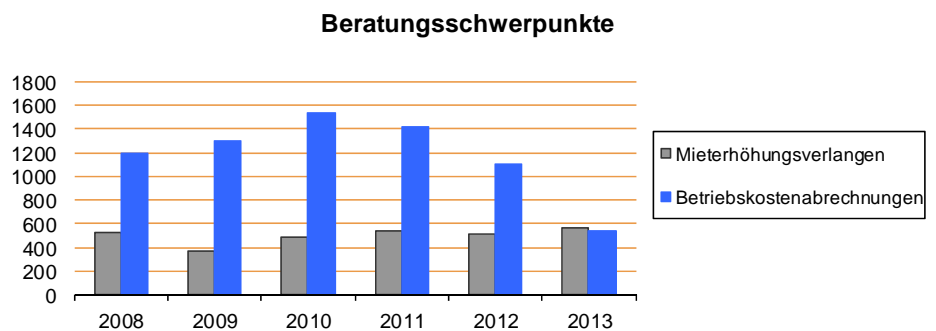
Im Falle einer Kündigung des Vermieters ist die Beratungsstelle erster Ansprechpartner bei der Beurteilung der Wirksamkeit und den weitergehenden Fragen in diesem Zusammenhang.



## BERATUNG UND BERATUNGSSCHWERPUNKTE

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 3.207 Rechtsberatungen durchgeführt. Dies entspricht einem Rückgang um ca. 24 % gegenüber den im Vorjahr durchgeführten 4.201 Beratungen. Abgesehen davon, dass die Beratungszahlen immer wieder Schwankungen unterliegen, ist der Rückgang auch auf die personelle Situation im Berichtszeitraum zurückzuführen.

Der Beratungsschwerpunkt mit 34 % aller Beratungen lag, wie in den vergangenen Jahren, bei der Prüfung von **Mieterhöhungsverlangen** und **Betriebskostenabrechnungen**.



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

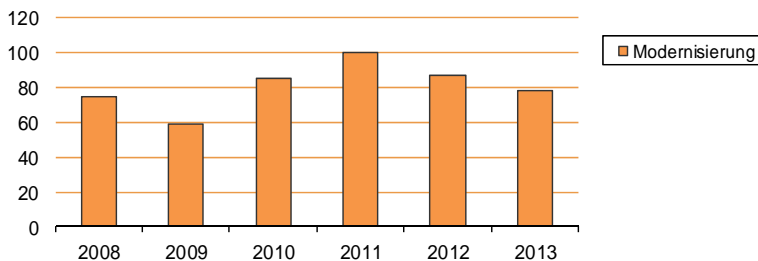


## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Bei den Beratungen zu Mieterhöhungsverlangen wurde der bisherige Höchststand (545) aus dem Jahr 2011 mit 560 Beratungen überschritten. Gegenüber dem Vorjahr ist im Bereich der Mieterhöhungsverlangen **auf die ortsübliche Vergleichsmiete** ein leichter Anstieg festzustellen, was möglicherweise mit der angekündigten Herabsetzung der Kappungsgrenze zusammenhängt.

Die Beratungen zum Thema **Modernisierungen** betreffen nicht nur die Frage, ob eine einzelne Modernisierungsmaßnahme durch die Mieterin

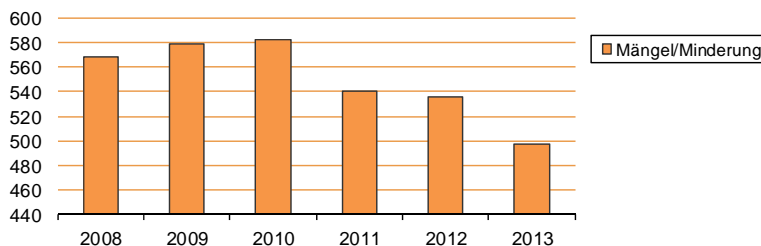
Beratungsschwerpunkt



/den Mieter geduldet werden muss, sondern auch die Frage, ob geltend gemachte Modernisierungsmieterhöhungen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Hier wurden die gesetzlichen Bestimmungen im Mai 2013 insbesondere hinsichtlich der energetischen Modernisierung modifiziert und konkretisiert. Mit 78 Beratungen wurde etwa der Stand

des Vorjahres erreicht. Ob die Gesetzesänderung künftig zu einem erhöhten Beratungsbedarf führt, bleibt abzuwarten.

Beratungsschwerpunkt

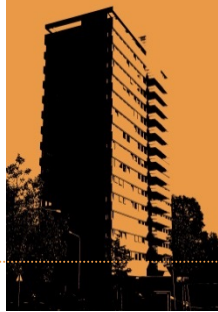


Einen nach wie vor hohen Anteil von 15,5 % (2012 = 12,8 %) an der Gesamtberatungszahl nimmt der Themenbereich **Wohnungsmängel-/Mietminderung** mit 497 Beratungen ein.

Wie bereits in den Vorjahren war ein erhöhter Beratungsbedarf in den kalten Monaten und – anders

als üblich und bedingt durch die ungewöhnlich lang anhaltende Kälteperiode – noch im II. Quartal des Jahres 2013 zu verzeichnen. Ursächlich hierfür waren vor allem witterungsbedingte Mängel wie Feuchtigkeit/Schimmelbildung und Heizungsausfall.

Wie in den Vorjahren überwogen bei den Beratungen zur **Kündigung** durch die Vermieterin / den Vermieter diejenigen, die mit Eigenbedarf (36 %) oder Zahlungsverzug (29 %) begründet waren. Letztere erfolgten zumeist fristlos. Die mietrechtliche Beratung stellt sicher, dass Betroffene zeitnah einen Beratungstermin und somit umfassende In-



formationen zu ihren rechtlichen Möglichkeiten (wie ggf. „Heilung“ der Kündigung durch Zahlung) und weitere Auskünfte über Ämter und Institutionen erhalten, die in dieser Situation Unterstützung leisten. Nicht erklärbar ist der beträchtliche Rückgang der Beratungen zu Vermieterkündigungen im Vergleich zum Vorjahr. Hier kann die bereits erwähnte personelle Situation der mietrechtlichen Beratung nur eine untergeordnete Rolle gespielt haben. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

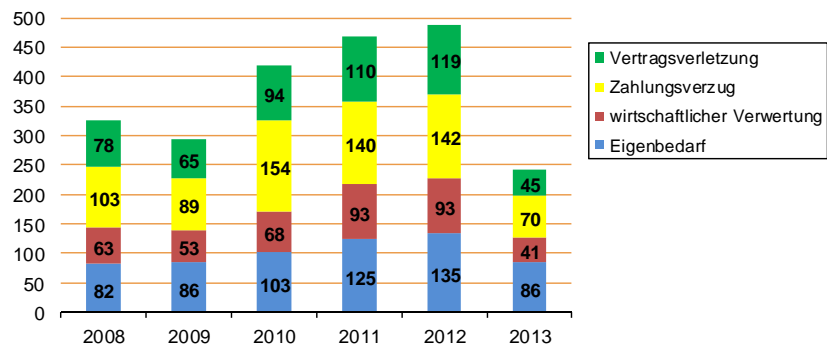
Weitere Fragen im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses betreffen u. a. Mieterkündigungen - hier insbesondere die einzuhaltenden Kündigungsfristen und Formvorschriften -, Sonderkündigungsrechte, Zeitmietverträge und befristete Altmietverträge mit Verlängerungsklauseln. Im Berichtsjahr entfielen hierauf 131 Beratungen, 2012 waren es 153.

Hauptsächlich bei absehbarer Beendigung des Mietverhältnisses stellt sich vielen Mietern die Frage, ob sie verpflichtet sind, ihre Wohnung bei Auszug zu renovieren. Daher war der Beratungsbedarf hinsichtlich der **Schönheitsreparaturen** nach wie vor hoch, wenn auch leicht rückläufig.

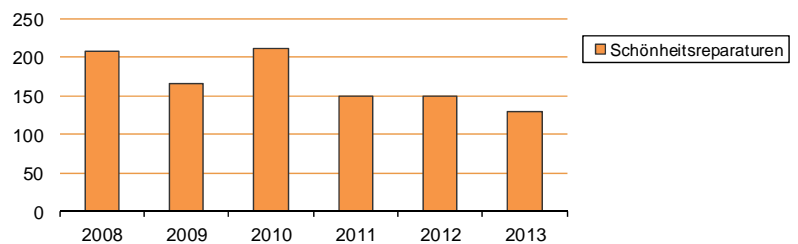
Wie facettenreich das Mietrecht ist, zeigt sich daran, dass neben den Beratungsschwerpunkten weitere Themen beratungsrelevant sind. Hierunter fallen zum Beispiel Fragen zur Anlage, Verrechnung und Rückforderung der Kautions, Untervermietung, Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie zahlreiche Einzelfallfragen zu Rechten und Pflichten der Mietvertragsparteien. Im Berichtsjahr entfielen hierauf 595 Beratungen.

Mit 512 **Anfragen, die den Arbeitsinhalt anderer Abteilungen des Amtes oder anderer Ämter betreffen** und keine Zivilrechtsfragen sind, blieben diese leicht hinter den 579 Anfragen des Vorjahres zurück. Dies zeigt, dass die Mietrechtsberatung von vielen Bürgerinnen und

Kündigung wegen ...



Beratungsschwerpunkt





## MIETRECHTLICHE BERATUNG

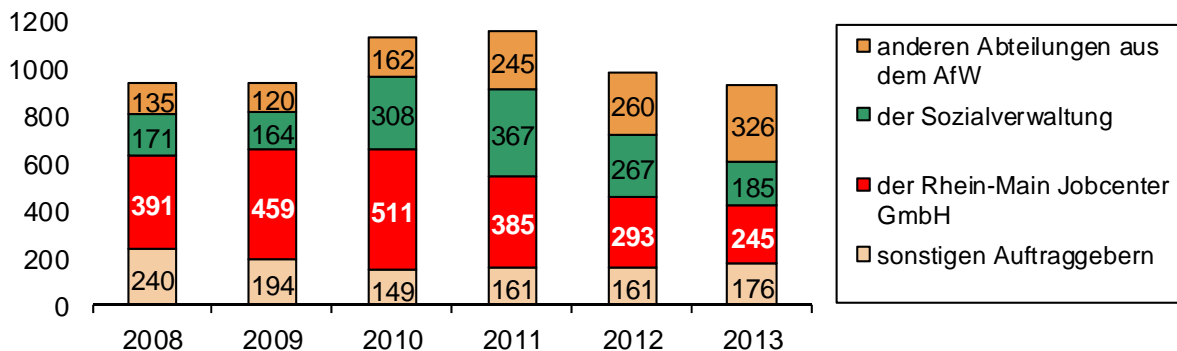
Bürgern als zentrale Anlaufstelle des Amtes und für Anliegen rund um das Wohnen angesehen wird.

Zudem weisen die mietrechtlichen Beraterinnen und Berater in den Gesprächen bedarfsgerecht auf weitere Leistungen/Serviceangebote anderer Abteilungen des Amtes sowie städtischer Ämter hin.

Mit 932 entsprach die Anzahl der **schriftlichen Anfragen** annähernd dem Vorjahreswert (981) und ist damit konstant auf einem hohen Niveau.

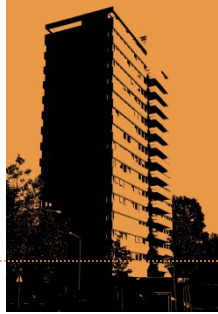
Den Schwerpunkt stellen Mietrechtsfragen der Sozialverwaltung und des Jobcenters Frankfurt am Main dar. Eine deutliche Zunahme (ca. 25 %) im Vergleich zum Vorjahr ist bei den amtsinternen Anfragen zu verzeichnen. Der weit überwiegende Anteil betrifft Anfragen der Abteilung Wohnraumversorgung zur Bewertung der Wirksamkeit von Vermieterkündigungen. Hier ist die rechtliche Stellungnahme der mietrechtlichen Beratung im Zusammenhang mit der Registrierung von Wohnungssuchenden von großer Bedeutung.

### Schriftliche Anfragen von ...



Bei der Rubrik „Sonstige Auftraggeber“ handelt es sich vorwiegend um E-Mail-Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern oder schriftliche Anfragen anderer städtischer Ämter. Letztere holen Rechtsrat insbesondere in ihrer Eigenschaft als Mieter und Vermieter ein. Hier erstreckt sich der Beratungsservice auch auf das Gewerberaummietrecht.



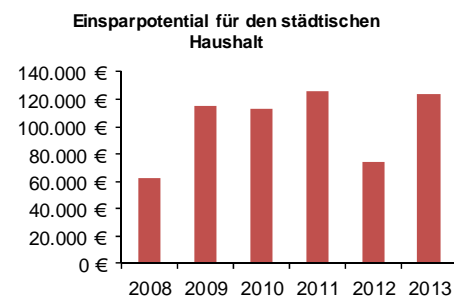


### ERSPARNISSE

Das Einsparpotential ergibt sich im Wesentlichen durch festgestellte Fehler im Rahmen der Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen für die Sozialverwaltung und die Jobcenter Frankfurt am Main. Im Jahr 2013 wurde ein Einsparpotential für den städtischen Haushalt und die Jobcenter in Höhe von **123.941 Euro** ermittelt. Damit wurde annähernd der im Jahr 2011 erzielte Spitzenwert in Höhe von 125.862 Euro – trotz gleichzeitigen Rückgangs der Prüfaufträge – erreicht.

Seit 2002 werden die Einsparpotentiale erfasst. Es konnten seit dieser Zeit insgesamt Einsparpotentiale in Höhe von **878.829 Euro** ermittelt werden. Mögliche Ersparnisse bei den Bürgerinnen und Bürgern direkt werden nicht erfasst – sind aber in sicher beträchtlicher Höhe vorhanden.

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



### VORTRAGSREIHE

Die mietrechtliche Beratung bietet Vorträge zu den Themenschwerpunkten des Mietrechts für interessierte Bürgerinnen und Bürger an.

Im Berichtsjahr wurde erstmals ein Entgelt von 3 Euro für eine Eintrittskarte zu den Vorträgen erhoben. Die Bereitschaft der regelmäßigen Besucher der Vorträge zur Zahlung eines Entgelts ergab sich aus einer Anfang 2013 durchgeführten Kundenbefragung.

Die Vorträge fanden nach Auswertung und unter weitgehender Einbeziehung der Ergebnisse aus der Umfrage im 2. Halbjahr 2013 zu den Themen „Schönheitsreparaturen“, „Mieterhöhung im freifinanzierten Wohnungsbau“ und „Betriebskostenabrechnungen“ statt.

### AUSBLICK

Durch die zu erwartenden gesetzlichen Änderungen im Bereich des Mietrechts, wie die Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen sowie die voranschreitende energetische Modernisierung und deren gravierende Auswirkungen auf das Mietverhältnis, kann mit einem zunehmendem Beratungsbedarf gerechnet werden.



## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Positive Rückmeldungen der Sozialverwaltung und der Jobcenter Frankfurt am Main hat der im Vorjahr durchgeführte Probelauf zur Umstellung und Optimierung des Verfahrens bezüglich der Prüfung von Betriebskostenabrechnungen durch den direkten Versand der mietrechtlichen Stellungnahmen an die Transferleistungsempfänger ergeben.

Die Umstellung führt zu einer spürbaren Entlastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in diesen Bereichen und damit zu einer Reduzierung der Gesamtbearbeitungszeit. Es ist daher vorgesehen, diese Verfahrensweise beizubehalten und entsprechend der Entwicklung gegebenenfalls weiter zu optimieren.

Aufgrund der notwendigen Einarbeitung aller gesetzlichen Neuerungen und Überarbeitung der Konzepte finden im Jahr 2014 keine mietrechtlichen Vorträge für die Bürgerinnen und Bürger statt. Für 2015 ist die Fortsetzung der Vortragsreihe geplant. Ausgerichtet am Bedarf der Kunden ist perspektivisch auch ein Vortrag zum Thema „Modernisierung“ vorgesehen.

Vermeehrt melden städtische Ämter, wie das Jugend- und Sozialamt oder die Branddirektion, Bedarf an einer Schulung/einem Workshop für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an, die in den Liegenschafts-abteilungen mit der Anwendung von Wohn- und Gewerberaum-mietrecht konfrontiert sind.

Aber auch soziale oder caritative Institutionen bekunden Interesse an Informationsveranstaltungen der Mietrechtlichen Beratung u. a. für sogenannte Multiplikatoren, um in deren Beratungsstellen Ratsuchenden kurze Informationen erteilen zu können und gegebenenfalls zur vertiefenden Beratung an die Mietrechtliche Beratung zu verweisen.

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



## WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSTÄNDE

Wenn ein Eigentümer eine Wohnung vermietet, muss er dafür sorgen, dass sie auch benutzbar ist – und bleibt. Leider vergessen manche Vermieter das. Regnet es in der Mietwohnung durch das Dach, liegen Mängel an der Installation, an den Sanitärobjekten oder an der Heizung vor, besteht wegen Löchern im Fußboden eine Stolpergefahr oder wachsen in der Wohnung Schimmelpilze, braucht die Mieterin oder der Mieter das nicht hinzunehmen. Wenn der Eigentümer die Mängel nicht freiwillig behebt, steht den Mietern die Wohnungsaufsicht im Amt für Wohnungswesen zur Seite.

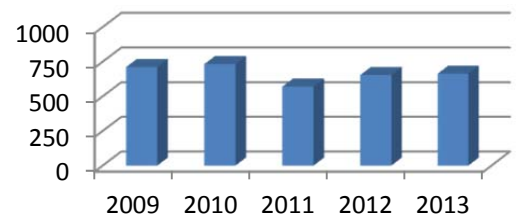
Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehen sich in einem solchen Fall zunächst die Situation in der Wohnung an. Der Vermieter wird ebenfalls zu dem Ortstermin eingeladen. In den meisten Fällen gelingt es, den Vermieter alleine durch einen Hinweis auf seine Instandhaltungspflicht dazu zu bewegen, die Mängel zeitnah zu beseitigen. In einigen Fällen ist es allerdings nötig, eine förmliche Anordnung gegen den Vermieter zu erlassen. In Einzelfällen muss dann sogar das Amt den Handwerker bestellen und die Kosten dafür beim Eigentümer eintreiben.

Über 600 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen, am Wohngebäude oder an den Außenanlagen müssen durchschnittlich jedes Jahr eingeleitet werden.

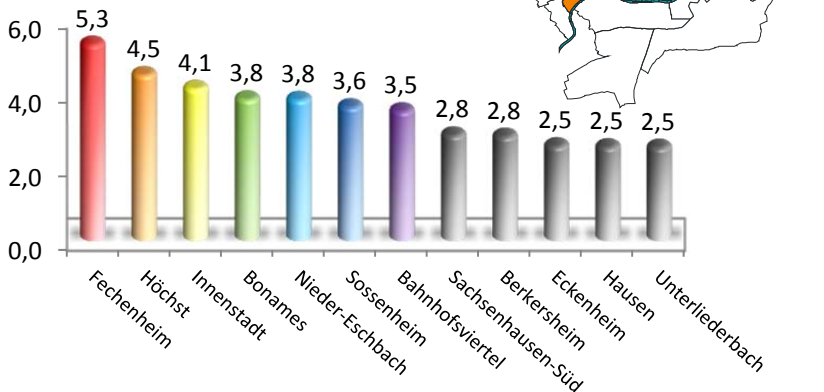
Im Verhältnis zu den rd. 300.000 Mietwohnungen in Frankfurt am Main mag das zwar bescheiden klingen. Andererseits bedeutet dies aber, dass in den letzten 5 Jahren für so viele Wohnungen ein Verfahren durchgeführt werden musste, wie es in einem kleineren Frankfurter Stadtteil (etwa in der Größenordnung des Gutleutviertels) insgesamt gibt.

In manchen Stadtteilen scheinen die Eigentümer weniger bereit zu sein, ihre Wohnungen freiwillig instand zu halten, als in anderen. Es gibt sogar Bereiche, in denen mehr als doppelt so viele Verfahren durchgeführt werden müssen als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

**Eingeleitete Verfahren wegen Mängeln und Missständen an Wohnraum**



## Eingeleitete Verfahren wegen Mängeln und Misständen je 1000 Wohnungen nach Stadtteilen<sup>1)</sup> 2013



<sup>1)</sup> restliche Stadtteile: weniger als 2,5 Verfahren je 1000

Neben den "klassischen" Wohnungsmängeln, wie dem undichten Dach oder dem kaputten Haustürschloss, gibt es auch immer wieder neue Situationen, mit denen sich die Wohnungsaufsicht beschäftigen muss.

Die Wärmedämmung von Wohnhäusern ist ein Gebot der Zeit. Mit Heizenergie muss wirtschaftlich umgegangen werden – ob nun aus ökologischen Gründen oder schon alleine wegen der immer weiter steigenden Energiepreise. Wärmedämm-

systeme sind jedoch anspruchsvolle Bauteile, die systematisch geplant und sorgfältig ausgeführt werden müssen. Wurde ein bauphysikalisch ausgewogenes Konzept verwirklicht, werden künftig wesentlich weniger Heizkosten anfallen und die Wohnung wird gesund und behaglich sein.



Die Wärmebrücke durch das aus der Dämmung ausgesparte Sandsteingewände ....

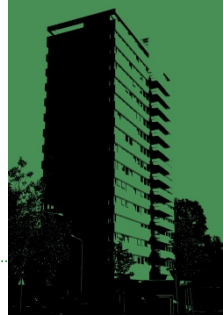
... führt auf der Innenseite zum Schimmelpilzschaden.



Alleine die Fenster gegen neue, bessere, dichtere Modelle auszutauschen ohne auch die Fassade zu dämmen, wird heute generell als Baufehler betrachtet. Fast zwangsläufig entstehen dadurch Probleme mit Schimmelpilzschäden.

Aber auch wenn eine Fassadendämmung angebracht wird, die

schlecht geplant oder ausgeführt wird, können Probleme entstehen. Werden dabei Wärmebrücken geschaffen, treten fast unweigerlich in der Wohnung Schäden auf.



Ist die Dämmung erst einmal verputzt, sind Ausführungsmängel oft nur mit hohem Aufwand nachweisbar. Thermobildaufnahmen und Temperaturprofile an der Wand müssen zum Einsatz kommen. Ziel der Wohnungsaufsicht ist es, dass nicht nur der akute Schimmelpilzbefall, sondern auch die bauliche Ursache beseitigt wird.

### VERFAHREN IN ZAHLEN

Zu Beginn des Jahres 2013 waren 682 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen oder an Wohnhäusern anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen beim Amt für Wohnungswesen 662 neue Hinweise ein, von denen in 422 Fällen relevante Mängel festzustellen waren. Eine einvernehmliche Mängelbeseitigung konnte in 404 Fällen erreicht werden – ein Zeichen für die hohe Beratungsqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Förmliche Anordnungen waren in 7 Fällen erforderlich, wovon 6 durch Zwangsmaßnahmen durchgesetzt werden mussten.

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

### 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. Oftmals können schon kleinere bauliche Maßnahmen die wohnklimatische Situation erheblich verbessern. Zwangsbelüftungen, Dämmkeile an Problemstellen, kapillaraktive Verblendungen an den Innenseiten der Außenwände oder die Verlegung von Heizkörpern an günstigere Stellen können ohne große Kosten in vielen Fällen das Schimmelpilzrisiko nachhaltig vermindern.

Schon seit 2010 können im Rahmen des "Frankfurter Programms zur energetischen Modernisierung des Wohnbestands, Verbesserung des Wohnumfelds und Stadtbildpflege" Fördermittel für derartige kleinere Modernisierungsmaßnahmen zur Wohnklimaverbesserung in Miet-

## WOHNUNGSAUFSICHT

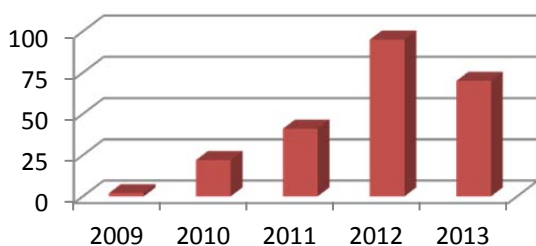
wohnungen bewilligt werden. Hierzu zählt auch der Austausch alter energiehungriger Heiz- oder Warmwassergeräte gegen neue sparsame Modelle.

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.

### ÜBERBELEGUNG

Seit einigen Jahren werden Wohnungen und andere Räumlichkeiten in zunehmendem Maße 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 die Wohnungen dafür betten- oder zimmerweise vermietet. Belegungen von vier oder mehr Personen oder die Unterbringung ganzer Familien in einem Raum sind dabei keine Seltenheit.

#### Eingeleitete Verfahren wegen Überbelegung von Wohnraum



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.

Während in den Jahren 2000 bis 2009 aufgrund von Hinweisen auf Überbelegungen im Jahresmittel rd. 6 neue Verfahren eingeleitet werden mussten, stieg die Anzahl in den Jahren 2010 – 2013 auf durchschnittlich 60 Verfahren pro Jahr.

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 fand daher im Dezember 2013 eine Konferenz zu dieser Thematik statt.



In Frankfurt am Main haben sich einige „geschäftstüchtige“ Vermieter auf dieses lukrative Vermietungskonzept spezialisiert: Pro Person werden Mieten von 200 – 300 Euro pro Monat verlangt und von den Bewohner/-innen mangels Alternative auch gezahlt. Wegen ihrer wirtschaftlich zumeist ungesicherten Situation haben diese bei "normalen" Wohnungsvermieter/-innen keine realistische Chance. Fehlende Kenntnis ihrer Mieterrechte, mangelnde deutsche Sprachkenntnis und die Notwendigkeit, schnell ein Dach über dem Kopf finden zu müssen, schwächen ihre Verhandlungsposition zusätzlich. Vermietet wird alles, was vier Wände hat.

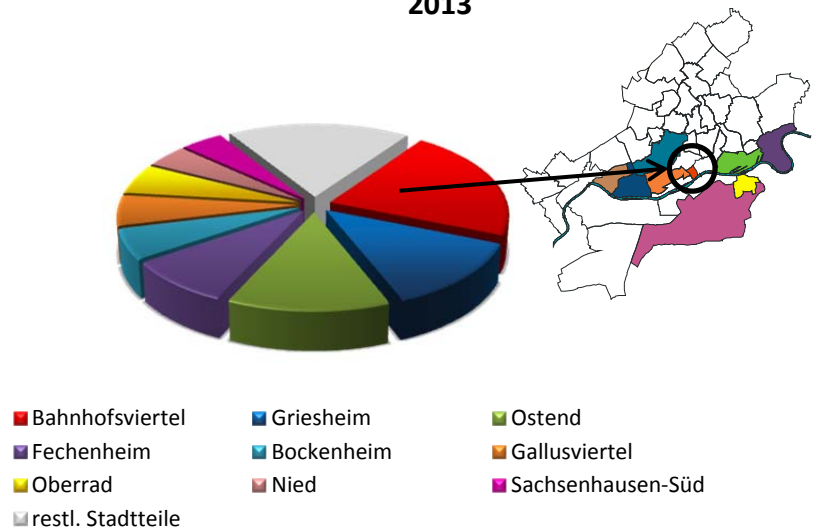
Die Überlassung von Wohnräumen ohne Beachtung der Mindestflächen kann mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 € geahndet werden. Darüber hinaus wird der Gewinn aus der Vermietung eingezogen.

Anders als in den meisten anderen betroffenen Städten konzentriert sich diese Art der Vermietung in Frankfurt am Main nicht in einem bestimmten Stadtteil, sondern findet sich im gesamten Stadtgebiet. Gleichwohl bestehen Schwerpunkte.

Um die wohnungsrechtlichen Bestimmungen zu umgehen, wurden in letzter Zeit oftmals Wohnungen nicht an Bewohner direkt vermietet, sondern an (Bau-)Firmen, die ihre Arbeiter darin unterbringen. In diesen Fällen arbeitet

das Amt für Wohnungswesen eng mit der Bauaufsicht zusammen, weil hierfür eine Umnutzungsgenehmigung erforderlich ist. Darüber hinaus müssen die in der Arbeitsstättenverordnung vorgeschriebenen Standards (mind. 8 qm je Person) eingehalten werden. In Wohngebieten ist eine Arbeiterunterkunft in aller Regel nicht zulässig. Wenn sie ohne baurechtliche Genehmigung eingerichtet wurde, kann die Bauaufsicht ein Bußgeld bis zu 500.000 € verhängen. Auch Verstöße gegen die Arbeitsstättenverordnung können mit Bußgeldern geahndet werden.

### Verfahren wegen Überbelegung nach Stadtteilen 2013





## WOHNUNGSAUFSICHT

---

Ein besonderes "Geschäftsmodell" ist die Vermietung von Kellerräumen, Spitzböden im Dach, Garagen, Lagerhallen, vom Treppenhaus abgeteilten Verschlagen, Räumen ohne Fenster oder Ähnlichem zum Wohnen. Fehlende oder ungenügende Belichtung und Belüftung, mangelhafte Wärmedämmung, unzureichende Sanitärausstattung, gefährliche Elektroinstallation und fehlende Rettungswege sind die häufigsten Gründe, weshalb diese Räume zum Bewohnen nicht geeignet sind und nicht dafür genutzt werden dürfen.

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.

### VERFAHREN IN ZAHLEN

Zu Beginn des Jahres 2013 waren 41 Verfahren wegen Überbelegung anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen 71 neue Hinweise ein. 26 Verfahren konnten eingestellt werden, 5 Fälle wurden auf gütlichem Wege erledigt, in 19 Verfahren bedurfte es förmlicher Anordnungen. Die restlichen 62 offenen Verfahren bedürfen noch der Bearbeitung. 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.



# MIETPREISÜBERHÖHUNG

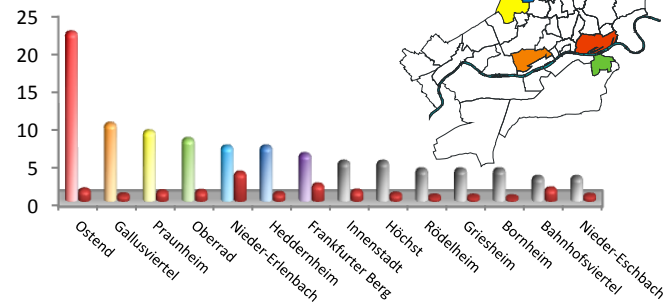


## MIETPREISÜBERHÖHUNG NACH § 5 WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ – WISTG –

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.

Mietpreisüberhöhungen erfolgen im ganzen Stadtgebiet. Im Jahr 2013 zeigte sich allerdings ein Schwerpunkt im Bereich des Ostends.

Eingeleitete Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung absolut bzw. je 1000 Wohnungen nach Stadtteilen<sup>1)</sup> 2013



<sup>1)</sup> restliche Stadtteile: weniger als 2

## 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 Mieter, die von einer überhöhten Miete betroffen sind, ist daher irrelevant, sie spielt nur beim Straftatbestand des Mietwuchers (§ 291 Strafgesetzbuch) eine Rolle. Nach dem Willen des Gesetzgebers und nach dem Wortlaut steht beim WiStG der allgemeine Schutz der Bevölkerung vor wirtschaftlicher Ausnutzung 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 Mieter als Voraussetzung zu betrachten. Besonders in Bezug auf diese Zwangslage werden dann zusätzlich hohe Beweislastanforderungen gestellt. In der Literatur wird bereits der Standpunkt vertreten, dass





## MIETPREISÜBERHÖHUNG

die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs von den Bußgeldgerichten fehl- bzw. überinterpretiert werden<sup>6</sup>.

Herr H. lebte mit seiner Ehefrau und seinen zwei Kindern in Heppenheim. Da er keine Arbeit hatte, wurde der Lebensunterhalt der Familie vom dortigen Sozialamt getragen. Im Mai 2007 fand er eine Arbeitsstelle als Gebäudereiniger in Frankfurt am Main. Der Arbeitgeber wollte jedoch, dass Herr H. nach Frankfurt umsiedelte. Drei Monate suchte Familie H. vergeblich nach einer Wohnung – als iranische Flüchtlinge hatten sie es nicht leicht auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt. Er sah sich mehrere Wohnungen an, erhielt aber keinen Mietvertrag. Eine (teure) Wohnung hätte er bekommen können, die direkt über einem Schnellimbiss lag. Das wollte Herr H. für sich und seine Familie nicht. Schließlich konnte Herr H. eine Wohnung im Bahnhofsviertel anmieten, zum gleichen Preis wie für die andere Wohnung: rd. 40% über dem Preis, der in Frankfurt nach dem Mietspiegel ortsüblich ist.

Das Amt für Wohnungswesen leitete gegen den Vermieter ein Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung ein und erließ einen Bußgeldbescheid.

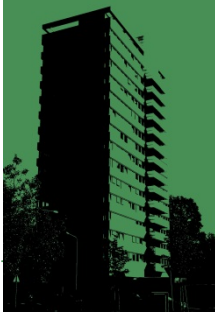
Das Amtsgericht sprach die Vermieter frei. Herr H. habe sich durch den Umzug lediglich die täglichen Fahrtzeiten und –kosten aus dem 75 km von seinem Arbeitsplatz entfernten Heppenheim ersparen wollen. Außerdem sei er nicht auf die Wohnung angewiesen gewesen, da er die (genau so teure) Wohnung über dem Imbiss hätte anmieten können. Die Vermieter hätten daher nicht eine Zwangslage des Mieters ausgenutzt.

Herr H. ist heute wieder arbeitslos. Die Wohnung ist für seine Familie nicht zu groß. Sie ist aber so teuer, dass das Sozialamt nicht die volle Miete übernehmen kann. Familie H. muss von den knappen Sozialhilfesätzen monatlich 75 € für die Miete selbst aufbringen.

Durch eine solche Rechtsprechungspraxis kann dem gesetzlichen Auftrag des § 5 WiStG nicht mehr Rechnung getragen werden, auf dem engen Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main die Bürgerinnen und Bürger vor unangemessen hohen Mietforderungen zu schützen.

Der Gesetzgeber muss klarstellen, dass diese Fehlinterpretation nicht dem Gesetzesziel entspricht. Das von der Bundesregierung aktuell geplante Instrument einer "Mietpreisbremse" alleine wird die rechtliche Situation nicht verbessern, da hier nach dem derzeit vorliegenden

<sup>6</sup> vgl. Fleindl, § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – Ein Fall für den Papierkorb?, WUM 12/2013, S. 703 ff.



Referentenentwurf des Gesetzes eine rein zivilrechtliche Regelung beabsichtigt ist. Nach diesem Entwurf bestehen viele Ausschluss- und Ausnahmeregelungen, zudem werden dem Mieter einseitig die Beweislast und das Kostenrisiko auferlegt, wenn er eine zu hohe Miete angreifen will.

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat durch Herrn Bürgermeister Olaf Cunitz gegenüber dem Deutschen Städtetag seine Unterstützung einer Gesetzesinitiative erklärt, die durch eine Klarstellung im Wortlaut des § 5 WiStG die bei den Bußgeldgerichten bestehende Irritation über das Ziel des Gesetzes beseitigen soll.

### VERFAHREN IN ZAHLEN

Zu Beginn des Jahres 2013 waren 344 Verfahren wegen des Verdachts einer Mietpreisüberhöhung anhängig. Im Jahresverlauf gingen beim Amt für Wohnungswesen 119 neue Anzeigen ein. In 67 abgeschlossenen Fällen war kein Tatbestand nach § 5 WiStG festzustellen und in 112 Fällen wurde das Verfahren aus Opportunitätsgründen eingestellt, weil vor dem Hintergrund der amtsgerichtlichen Rechtsprechung eine Verfolgung nicht erfolgversprechend erschien. Eine einvernehmliche Lösung mit Rückerstattung der überzahlten Beträge an die Mieterinnen und Mieter konnte in 4 Fällen erreicht werden. In 16 Verfahren mussten Bußgeldbescheide erlassen werden. Wegen des Verdachts des Straftatbestands des Mietwuchers (§ 291 Strafgesetzbuch) wurden 8 Verfahren an die Staatsanwaltschaft abgegeben.



## MAKLERVERSTÖSSE

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

Die Verfolgung von Maklerverstößen als Ordnungswidrigkeiten ist durch § 8 WoVermRG geregelt. Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Aufgabe vom Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnraumerhaltung, wahrgenommen. Die wesentlichen in der Praxis relevanten Regelungsinhalte werden im Folgenden kurz dargestellt.

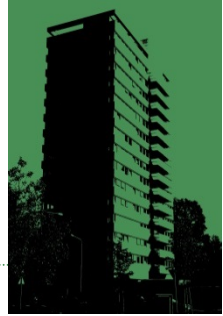
#### BEGRIFFSERLÄUTERUNG

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 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.

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.

### 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. Ob das daran liegt, dass der weit überwiegende Teil der Wohnungsvermittler seriös ist, oder daran, dass nur wenige Mieter wissen, dass es die entsprechenden Schutzregelungen gibt, ist unklar.

Besser in das Bewusstsein der Bürger rückt das Maklerrecht sicher durch das aktuell von der Bundesregierung geplante Gesetz über eine "Mietpreisbremse". Mit diesem Gesetz soll u.a. für die Wohnungsvermittlung das Bestellerprinzip eingeführt werden: Wer den Makler beauftragt, soll ihn auch bezahlen. Gegen Makler, die ohne Auftrag des Mieters von diesem eine Provision verlangen, können dann Bußgelder verhängt werden.

Von verschiedenen Seiten wurde inzwischen die Befürchtung geäußert, dass Vermieter und Makler die Courtage künftig versteckt umlegen könnten – z.B. durch heimliche Provisionen oder unangemessene Abstandszahlungen. Es bleibt abzuwarten, ob dies eintritt. Mieter sollten jedenfalls wissen, dass auch dies nicht erlaubt ist und dass sie sich in einem solchen Fall an das Amt für Wohnungswesen wenden können.

### NEUE GESETZE

Im Jahr 2013 hat sich die landesgesetzliche Grundlage der Arbeit des Bereichs Wohnraumversorgung geändert. Am 01.01.2013 traten das neue Hessische Wohnraumförderungsgesetz (HWofG) und das Hessische Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Hessisches Wohnungsbindungsgesetz - HWoBindG) in Kraft. Wie im letzten Bericht angekündigt, sollen zunächst einige Auswirkungen auf die Praxis dargestellt werden.



Insbesondere die Verkürzung der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen wirkt sich negativ aus, da dringend benötigte Sozialwohnungen früher aus der Bindung fallen und zudem die Gefahr besteht, dass die Verkürzung einen zusätzlichen Anreiz für die Eigentümer bietet, vorzeitig die Darlehen zurückzuzahlen.

Der Katalog der steuerfreien, aber zum anrechenbaren Einkommen gehörenden Einkunftsarten wurde stark gekürzt. Ebenfalls werden jetzt verschiedene Einkommensarten mit Lohnersatzcharakter wie z. B. Krankengeld, Übergangsgeld, Schlechtwettergeld, Kurzarbeitergeld nicht mehr angerechnet. Daraus resultiert eine Vereinfachung der Verwaltung. Andererseits führt dies dazu, dass zum einen die Anzahl der Berechtigten mit mittleren Einkommen – das sind die Mietstufen 2 und 3 - der einkommensorientierten Förderung nach § 88e Zweites Wohnungsbaugesetz weiter sinkt (der Personenkreis war auch bisher schon relativ klein), andererseits steigt die Anzahl der Berechtigten für die Sozialwohnungen.

Schwierigkeiten mit Wohnungen im Umland, die von der Stadt gefördert wurden, entstehen durch die Regelung, wonach „zuständige Stelle“ grundsätzlich die Gemeinde ist, in deren Gebiet sich die Wohnung befindet. Danach ist deren Belegung durch die Stadt Frankfurt am Main in Frage gestellt, auch über deren Freistellung entscheidet die betreffende Kommune.

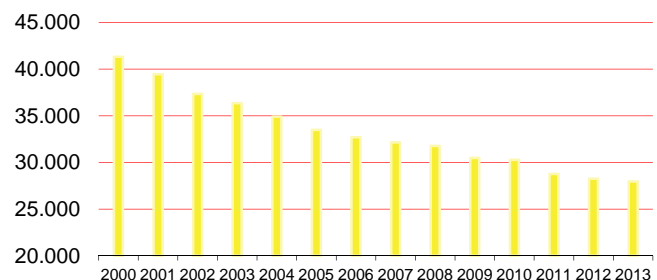
Die Anpassung der Einkommensgrenzen an den Verbraucherpreisindex ist nunmehr gesetzlich geregelt (alle 3 Jahre) und muss nicht mehr in (unregelmäßigen) Abständen per Verordnung angepasst werden.



Die Freibeträge wurden teilweise erheblich erhöht. Positiv ist aus unserer Sicht der Freibetrag für Behinderte ab einem Grad der Behinderung von 50 % zu werten. Im Gegensatz zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes muss keine Pflegebedürftigkeit bei Behinderten mit einem Grad der Behinderung von unter 100 % vorliegen. Bei schwerstbehinderten, hilflosen Personen wird deren Einkommen nicht angerechnet.

### ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

#### 1. Förderweg



### REGISTRIERUNG UND VERMITTLUNG

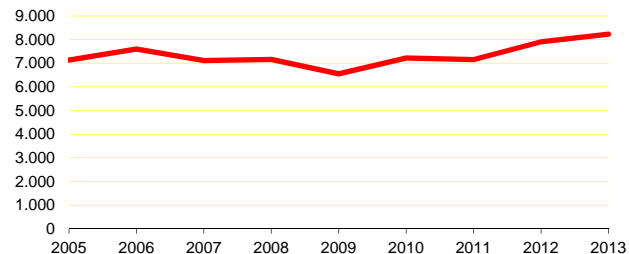
Der in den vergangenen Jahren in Frankfurt am Main zu verzeichnende Bevölkerungszuwachs spiegelt sich zunehmend in der kontinuierlich steigenden Anzahl der Wohnungssuchenden für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung wider. Zum Ende des Berichtsjahres 2013 waren in Frankfurt am Main **8.230 Haushalte als wohnungssuchend registriert**. Nachdem bereits im Vorjahr ein starker Anstieg von 10% auf 7.906 registrierte Haushalte zu verzeichnen war, hat sich dieser Trend auch im Berichtsjahr weiter fortgesetzt.

Die Attraktivität der Stadt für Arbeitssuchende aus ganz Europa und der damit verbundene Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, erhöht in der Folge auch die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen. So hat sich etwa die Zahl der Antragsteller aus Rumänien, Bulgarien oder Spanien im Berichtsjahr 2013 um mehr als 30 % im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Insgesamt hat die aufgezeigte Entwicklung zu einer merklich gestiegenen Anzahl der zu bearbeitenden Anträge geführt. Wurden im Jahr 2012 noch rd. 14.000 Erst- und Wiederholungsanträge gestellt, waren es im Berichtsjahr bereits rd. 15.000.

## WOHNRAUMVERSORGUNG

Wohnungssuchende Haushalte zum Jahresende



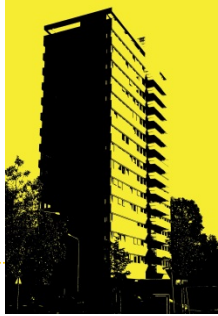
Zwangsläufig stieg auch der Beratungsbedarf im ServiceCenter und am Servicetelefon des Amtes. Im ServiceCenter sprachen im Jahr 2013 rd. 23.150 wohnungssuchende Bürgerinnen und Bürger vor (2012: rd. 22.250 Vorsprachen). Um übermäßige Wartezeiten im ServiceCenter zu vermeiden, wurden bei entsprechendem Besucheraufkommen an den drei Sprechtagen bis zu vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gleichzeitig in der Beratung eingesetzt. Über 3.000 Beratungsstunden wurden dabei im Berichtsjahr im ServiceCenter geleistet.

### VERMITTLUNG DER HAUSHALTE

Mit 48,9 % stellen die 4.024 Einpersonenhaushalte (3.905 im Vorjahr) die größte Gruppe der registrierten Wohnungssuchenden dar. Neben den Einpersonenhaushalten wird es für Familien immer schwieriger, sich am Frankfurter Wohnungsmarkt mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Im Berichtsjahr 2013 waren 2.201 Familien mit vier und mehr Personen als wohnungssuchend registriert. Im Vergleich zum Vorjahr mit 2.078 Haushalten in dieser Bewerbergruppe, ist weiterhin eine steigende Tendenz feststellbar. Wegen des Mangels an öffentlich geförderten Großwohnungen befinden sich 885 dieser Familien aufgrund längerer Vermittlungsdauer in der höchsten Dringlichkeitseinstufung. Diese Zahl wird nur von den 1.779 Einpersonenhaushalten übertroffen, die sich ebenfalls in der Dringlichkeitsstufe 1 befinden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnungssuchende, die bei Antragsstellung ohne Wohnsitz oder in Zwischenunterkünften untergebracht waren.

Insgesamt konnten im Berichtsjahr 2.115 Haushalte in eine öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang von nahezu 10%. Damit wurde der tiefste Wert innerhalb der letzten 10 Jahre erreicht. Ursächlich hierfür ist die ebenfalls seit Jahren sinkende Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen, die der Belegung durch das Amt für Wohnungswesen unterliegen. Dies kann auch durch Neubauten und den Erwerb von Belegungsrechten (159 Vermittlungen) nicht kompensiert werden. Im 3. Berichtsjahr in Folge konnte die in den Leitlinien Wohnen 2005 angestrebte Anzahl von 2.500 Vermittlungen jährlich nicht erreicht werden.





Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der registrierten Haushalte kontinuierlich angestiegen. Dies hat bei der Wohnungsvermittlung längere Wartezeiten zur Folge: Im Jahr 2010 konnten 1.056 Haushalte im Jahr der Antragstellung vermittelt werden, im Berichtsjahr waren es nur noch 594. Die meisten Wohnungsvermittlungen finden im Folgejahr nach der Antragstellung statt, mit einer Tendenz zur Verschiebung in das zweite Jahr (Ausnahme Paare, s. u.).

1.015 Einpersonenhaushalte konnten im Berichtsjahr mit einer Wohnung versorgt werden, 449 davon waren Seniorenhaushalte. Am Ende des Berichtsjahres waren 583 Einpersonenhaushalte für eine Seniorenwohnung registriert, so dass in diesem Segment die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum gut bedient werden konnte.

Dagegen wird die Situation bei den übrigen Einpersonenhaushalten zunehmend schwieriger. 566 Vermittlungen im Berichtsjahr stehen 3.441 Wohnungssuchende am Jahresende gegenüber. Neben der Tatsache, dass nicht ausreichend Wohnungen für diese Personengruppe vorhanden sind, kommt hinzu, dass es hier vermehrt Bewerber mit einem problematischen sozialen Hintergrund gibt. Sie sind ohne eine unterstützende und dauerhafte Betreuung sehr schwierig zu vermitteln und können sich in Bewerberverfahren gegen Mitkonkurrenten häufig nicht durchsetzen.

Um für diesen Bewerberkreis Wohnmöglichkeiten zu schaffen, sind zusammen mit sozialen Institutionen und Hauseigentümern geeignete Wohnkonzepte zu entwickeln, die auch Betreuungsangebote für die Bewerber beinhalten. Einziges und positives Beispiel im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist bislang in diesem Zusammenhang eine Liegenschaft im Westen der Stadt mit 60 Einzimmerwohnungen. Die Wohnungen werden ausschließlich an das Betreuungsklientel des Frankfurter Vereins für soziale Heimstätten e. V. vermietet. Der Verein betreibt im Erdgeschoss ein Betreuungsbüro. Den Bewohnern steht hier dauerhaft ein Ansprechpartner zur Verfügung. Der Verein arbeitet bei der Wiedervermietung eng mit der Wohnheim GmbH als Eigentümer und dem Amt für Wohnungswesen zusammen. Weitere, ähnliche Häuser sind notwendig, um die Wohnraumversorgung für diesen Personenkreis zu verbessern. Es ist beabsichtigt, die Bereitschaft zu solchen Wohnprojekten bei den Wohnungsbaugesellschaften und geeigneten Trägern abzufragen.

## WOHNRAUMVERSORGUNG

Im Gegensatz zu den Einpersonenhaushalten und den Familien können Zweipersonenhaushalte (Paare) relativ gut versorgt werden. Für diese 475 registrierten Haushalte (ohne Senioren) standen 257 Wohnungen im Berichtsjahr zur Vermittlung zur Verfügung. Die Vermittlung ist jedoch mitunter langwierig, weil diese Haushalte hinsichtlich der gesuchten Wohnung in Bezug auf die Lage und die Ausstattung besonders häufig Einschränkungen vornehmen. In einzelnen Objekten und Lagen kommt es daher zu längeren Leerständen.

### AUF EINEN BLICK

Daten jeweils zum 31.12.	2013	2012	2011	2010
Belegrechtswohnungen (incl. Umland)	<b>27.963</b>	28.252	28.760	30.271
Wohnungen für höhere Einkommensgrenzen	<b>3.774</b>	3.774	3.579	3.745
Zugänge an Registrierten innerhalb des Jahres	<b>4.774</b>	4.553	4.171	4.749
Registrierte Wohnungssuchende Stichtag 31.12.	<b>8.230</b>	7.906	7.154	7.219
Davon Minderverdiener	<b>7.407</b>	7.148	6.464	6.419
Ausländische Wohnungssuchende	<b>3.567</b>	3.301	2.978	2.992
Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden in %	<b>43,35</b>	41,75	41,63	41,45
Anzahl der vermittelten Wohnungssuchenden	<b>2.115</b>	2.342	2.242	2.672
Anzahl der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden	<b>776</b>	859	747	862
Anteil der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden in %	<b>36,7</b>	36,7	33,3	32,3
Fluktuationsquote <sup>1</sup>	<b>6,42</b>	7,28	6,95	7,86
Versorgung von Freimachern	<b>60</b>	58	58	70
Anträge auf Umzugsprämie	<b>34</b>	42	38	46
Anträge zu anderen Förderprogrammen gesamt <sup>2</sup>	<b>1.463</b>	1.363	1.170	1.411
Erledigte Fälle bzgl. der Sicherung der Zweckbestimmung (Bestandskontrolle)	<b>270</b>	246	313	373

<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



### FACHSTELLE SOZIALE WOHNRAUMHILFE

Die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe (FSW) ist dem Jugend- und Sozialamt, Besonderer Dienst 51.D3, unterstellt. Die Fachstelle unterstützt Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten bei der Vermittlung in öffentlich geförderten Wohnraum und vertritt die sozialen Belange Wohnungssuchender im Bewerbungs- und Vermittlungsverfahren. Dabei kooperiert die FSW eng mit dem Amt für Wohnungswesen, den Sozialrathäusern, dem besonderen Dienst, der Abteilung Hilfen zur Wohnungssicherung, sowie den Anbietern von ambulanten und stationären Hilfsmaßnahmen.

Zielgruppen sind u.a. Menschen in stationären Einrichtungen nach § 67 SGB XII, im Betreuten Wohnen nach SGB XII/ SGB VIII, in Notunterkünften, bzw. Menschen, die aufgrund von Räumung oder Trennung ihre Wohnung verlieren. Im Berichtszeitraum wurde deutlich, dass ein hoher Bedarf an Übergangsunterkünften besteht, da insbesondere Einzelpersonen mit z.T. multiplen Problemlagen und ohne Versorgungsalternativen, Wohnraum nachfragen. Eine weitere Bedarfsgruppe, die intensive Betreuung benötigt, sind Familien mit mehr als 4-Personen.

### VERSORGUNG MIT BARRIEREFREIEM WOHNRAUM FÜR SENIOREN UND BEHINDERTE MENSCHEN

Der Anteil von Seniorinnen und Senioren und behinderten Menschen 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 Beratung und Vermittlung dieser Bewerber ist sehr aufwändig und zeitintensiv.

Die Stadt Frankfurt am Main stellt sich der Herausforderung, die steigende Nachfrage nach bezahlbaren barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen zu befriedigen. Als Förderinstrumente werden im sozialen Wohnungsbau Zusatzdarlehen für die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen in den Obergeschossen bereitgestellt. Die Ausstattung dieser Wohnungen soll der DIN 18040 in der jeweils gültigen Fassung entsprechen, was über die Vorschriften der Hessischen Bauordnung hinausgeht.

*Insgesamt hat die FSW **2.498 Haushalte** mit 4.412 Personen betreut. Davon konnten 489 Haushalte mit aktiver Unterstützung des Amtes für Wohnungswesen und in Abstimmung der Kooperationspartner mit einer Sozialwohnung versorgt und somit jedem 5. Hilfe-suchenden Haushalt eine Perspektive aus seiner sozialen Notlage eröffnet werden.*





## WOHNRAUMVERSORGUNG

---

Die finanziellen Anreize und die großzügigeren förderfähigen Wohnflächen stellen für einige Bauherren einen Anreiz dar – auch im Hinblick auf die Vermietbarkeit nach Ablauf der Mietpreisbindung – eine höhere als die vorgeschriebene Zahl barrierefreier Wohnungen zu erstellen.

Obwohl die Bestände an barrierefreien Wohnungen steigen, gibt es noch immer Versorgungsengpässe - insbesondere mit rollstuhlgerechten Wohnungen für mehrköpfige Familien mit behinderten Angehörigen. Sie müssen oft mehrere Jahre auf eine geeignete Wohnung warten. Tritt eine plötzliche Erkrankung auf, sodass Bewerber nicht mehr in der bisherigen Wohnung verbleiben können, so ist eine kostenintensive Heimunterbringung häufig unumgänglich.



Verzögerungen in der Versorgung ergeben sich auch daraus, dass Bewerber Wohnungen in zentralen Stadtteilen mit guter Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Therapiemöglichkeiten und barrierefreie Haltestellen im öffentlichen Nahverkehr etc.) und in oberen Geschossen bevorzugen, diese dort aber gerade nicht in der erforderlichen Anzahl zur Verfügung stehen. Insgesamt liegen 60 Prozent - der nicht für Seniorinnen und Senioren vorgesehenen barrierefreien Wohnungen – im Erdgeschoss oder in Stadtgebieten mit ungünstiger Infrastruktur. Für diese Wohnungen werden oft erst nach mehreren Versuchen mietwillige Bewerber gefunden.

Hinzu kommt, dass früher als behindertenfreundlich ausgewiesene Wohnungen - die aber nicht mehr zeitgemäß ausgestattet sind (z. B. Sitzbadewannen) - und zu kleine Wohnungen (1 Zimmer) nicht mehr von dem betroffenen Personenkreis angenommen werden. Nachteilig für die Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum ist weiterhin, dass einige öffentlich geförderte, barrierefreie Neubauwohnungen mittelbar (nicht als Sozialwohnung) belegt werden.

Um die Versorgungslage insgesamt zu verbessern, wäre Folgendes wünschenswert: Investoren sollten bei allen Neubaumaßnahmen die Voraussetzungen für Barrierefreiheit, wie barrierefreie Zugänge und Aufzüge, schaffen. Die ABG FRANKFURT HOLDING ist eine entsprechende Selbstverpflichtung eingegangen. Barrierefreie Ausbaumaßnahmen wären dann individuell bei Einzug eines mobilitätsbeeinträchtigten Menschen nachrüstbar. Darüber hinaus wäre für die selbstständige Lebensführung von mobilitätseingeschränkten Personen die Ausstattung mit automatischen Türöffnern und die alternative Ausstattungsmöglichkeit mit Badewanne oder Dusche vorteilhaft.



Wohnungen, in denen behindertengerechte Um- und Einbauten durch Mieter (mitfinanziert durch Pflegekassen und Sozialbehörden) vorgenommen wurden, sollten bei Aufgabe einer Wohnung zunächst Bewerbern angeboten werden, die barrierefreie Wohnungen suchen. Sind angepasste Wohnungen nicht belegungs- bzw. mietpreisgebunden, so könnte dem Amt für Wohnungswesen ein Belegrecht für die Belegung mit Sozialwohnungsberechtigten zur Verfügung gestellt werden.

Vereinzelt wurde im Berichtszeitraum für barrierefreie Wohnungen, die nicht in einem zumutbaren Zeitraum an Bewerber des betroffenen Personenkreises vermietet werden konnten (betrifft insbesondere Seniorenwohnungen), die **Bindung für Ältere oder behinderte Menschen vorübergehend aufgehoben**. Erwähnenswert ist die Aufhebung der Bindung „Ältere Menschen“ für Einraumwohnungen unter 30 qm, die kaum noch nachgefragt werden. Am Ende des Berichtsjahres waren in Seniorenwohnanlagen 135 Zimmer an Studierende und Auszubildende vermietet.

Im Jahr 2013 wurde - wie in den Vorjahren – Seniorinnen und Senioren mit mittleren Einkommen der Zuzug in eine geförderte Seniorenwohnung ermöglicht. Nach einem Beschluss des Magistrats der Stadt Frankfurt aus dem Jahr 2005 können Bewerber, die die geltenden Einkommensgrenzen um bis zu 40 % überschreiten, ohne besondere Ausnahme nachrangig in Seniorenwohnungen vermittelt werden. Ausnahmen für Bewerber mit noch höheren Einkommen wurden nur vereinzelt mit Zustimmung der Förderstelle gemacht, um besondere soziale Härten zu vermeiden.

**1.519 Haushalte** mit Menschen mit Behinderungen waren im Berichtszeitraum registriert. Davon benötigen 179 Haushalte barrierefreie und 64 rollstuhlgerechte Wohnungen.

Konkret wurde folgendes Vermittlungsergebnis erzielt:

Von 77 versorgten Bewerbern, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten 45 in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden; von den 34 Haushalten mit Rollstuhlfahrern nur 11 in rollstuhlgerechte Wohnungen. Ein Teil der Bewerber akzeptierte nicht barrierefreie Wohnungen mit Aufzug oder im Erdgeschoss. Die Gründe hierfür sind in der unzureichenden Zahl und der Lage und in den (z. T. unerfüllbaren) Wünschen der Wohnungssuchenden zu sehen. Die provisorische Lösung



## WOHNRAUMVERSORGUNG

ist jedoch nicht von Dauer. Häufig wird schon kurz nach Abschluss des Mietvertrages erneut eine tatsächlich rollstuhlgerechte Wohnung gesucht.

Andererseits wurden einige barrierefreie Wohnungen an Wohnungssuchende ohne Behinderung vergeben. Dies kommt insbesondere bei Neubauten mit überwiegend barrierefreien Wohnungen vor. Zum einen aus Gründen einer besseren Durchmischung, zum anderen mit Blick auf die Möglichkeit des Verbleibens in der Wohnung bei einer später auftretenden Behinderung.

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. **527 Ein- und Zweipersonenhaushalte konnten in Seniorenwohnungen vermittelt werden.**

In der Gesamtbetrachtung gibt es bei Seniorenwohnungen leichte Überhänge. Vereinzelt wurden von Senioren nicht so stark nachgefragte Wohnungen auch Bewerbern angeboten, die sich nicht ausdrücklich für eine Seniorenwohnung beworben hatten, was zu einigen Mietvertragsabschlüssen führte. Dementsprechend bietet es sich aus wohnungsmarktpolitischen Gründen an, Seniorenwohnungen mit veralteten Ausstattungen (z. B. fehlender Aufzug in oberen Stockwerken, Sitzbadewannen o. ä.), die von Seniorinnen und Senioren schlecht oder gar nicht angenommen werden, für andere Bewerber frei zu geben.

### *Öffentlichkeitsarbeit*

Im Zusammenhang mit dem zunehmenden Anteil älterer und behinderter Menschen in der Bevölkerung steigt der Informationsbedarf dieser Personengruppe. Dieser Entwicklung stellte sich das Amt für Wohnungswesen durch Beteiligung an einer Vielzahl von Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit dem Sozialamt und karitativen Einrichtungen, mit Vorträgen und Infotischen.

### *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

Auffällig ist, dass Familien, die aus eigenen Mitteln für Unterkunftskosten aufkommen, eher kleinere Wohnungen akzeptieren, als die Wohnungsbindungsrichtlinien zulassen. Insgesamt waren 129 Haushalte im Jahr 2013 für die Vermittlung in eine kleinere Wohnung registriert. Der Bewerberkreis für kleinere Wohnungen wird stark durch Migranten geprägt, sie machen etwa 2/3 aller Bewerbungen aus.

Es können etwa 75 % der Ein- und Zweipersonenhaushalte binnen eines Jahres in eine kleinere Wohnung vermittelt werden. Bei 10 % dauert die Vermittlung drei und mehr Jahre, wobei besondere Wünsche an die Lage (Stadtteile, Stockwerk) und das soziale Umfeld, die Wartezeit deutlich erhöhen. Umzüge in Wohnungen, die für den Personenkreis Seniorinnen und Senioren gebunden sind, lassen sich aufgrund des guten Angebots an Seniorenwohnungen deutlich schneller realisieren. 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.

58 Bewerber konnten in kleinere Wohnungen vermittelt werden. Die Anzahl der prämienbegünstigten Umzüge ist jedoch mit 32 Bewilligungen gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Umzüge von Transferleistungsempfängern, die bereits zur Senkung der Unterkunftskosten seitens der Arbeitsagentur aufgefordert wurden, werden generell nicht als freiwillige Umzüge angesehen und sind somit nicht prämienbegünstigt.

### BELEGUNGSSICHERUNG UND BESTANDSKONTROLLE

Seit einigen Jahren ist die Abwicklung der Vereinbarungen im Rahmen der **mittelbaren Belegung** Bestandteil des Arbeitsbereiches Belegungssicherung und Bestandskontrolle. Auch bei dieser Form der Förderung erhalten Bauherrinnen und Bauherren öffentliche Darlehen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Mit den Mitteln werden jedoch keine Bindungen an den neu erstellten Wohnungen begründet, sondern an bindungsfreien Wohnungen aus dem Bestand des Darlehensnehmers. Die Stadt trifft jeweils konkrete Vereinbarungen u.a. zum „Tauschschlüssel“, der unterschiedliche Wohnwerte zwischen den Neubauwohnungen und den bereitzustellenden Bestandwohnungen ausgleichen soll.

Im Berichtsjahr wurden **119.272 € Umzugsprämie** an insgesamt **32 Haushalte** ausgezahlt. 8.581 € entfielen auf doppelte Mietzahlungen.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

---

Ferner werden die Verteilung der zu erbringenden Flächen nach Haushaltsgrößen, die Dauer der Bindungen, die Einstiegsrente, Mietsteigerungsmöglichkeiten etc. vereinbart. Auch eine Festlegung bevorzugter oder nicht gewünschter Stadtteile oder besonderer Ausstattungsmerkmale ist möglich. Die konkrete Umsetzung dieser Vereinbarungen obliegt dem Amt für Wohnungswesen. Bei den angebotenen Wohnungen werden die generelle Eignung aufgrund der vertraglichen Vorgaben sowie der Nachfragesituation und Akzeptanz bei den Wohnungssuchenden beurteilt. Zur Ablehnung von Wohnungen kann u.a. führen, wenn Wohnflächen und Zuschnitte nicht mit den aktuellen Vergabegrößen im geförderten Wohnungsbau in Einklang zu bringen sind, innerhalb eines Kontingentes zu einseitige Vorschläge unterbreitet werden oder sich im Vermittlungsverfahren zeigt, dass eine konkrete Wohnung von den Wohnungssuchenden nicht angenommen wird.

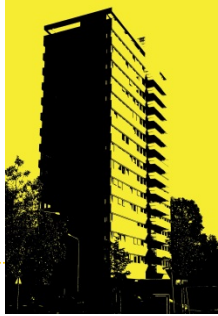
Nach Abschluss der erstmaligen Belegung ist je Wohneinheit ein Bescheid über die Förderdauer zu erstellen. Die Wohnungen werden in das Verfahren zur allgemeinen Belegungskontrolle integriert. Da sich durch gewonnene Erfahrungen und Verlagerungen der Schwerpunkte in der Zielsetzung kontinuierlich Änderungen bei neuen Vereinbarungen ergeben, verlangt deren Umsetzungen ein hohes Maß an Aufmerksamkeit.

Die mittelbare Belegung bringt einen deutlich höheren Verwaltungsaufwand sowohl auf der Eigentümerseite als auch auf Seiten der Stadt Frankfurt mit sich. Von der Auswahl/Akzeptanz der in Frage kommenden Wohneinheiten über die Notwendigkeit einer differenzierten Daten- und Objektverwaltung bis hin zur späteren Belegungskontrolle und Mietentwicklung sind jeweils die spezifischen Gegebenheiten beim Zusammenspiel zwischen konkret geschlossener Vereinbarung und einzelnen Wohneinheiten zu beachten und umzusetzen.

Dennoch überwiegen in diesem Programm die positiven Auswirkungen eindeutig. Durch dieses Modell kann gegenüber dem herkömmlichen Förderverfahren ein Mehr an Wohnflächen für den Kreis der registrierten Wohnungssuchenden bereitgestellt, bzw. eine längere Bindungsdauer erzeugt werden.

Die erste Vereinbarung nach diesem Fördermodell wurde im Jahre 2007 abgeschlossen. Da seinerzeit Neuland betreten wurde und vor





allem von Seiten des betroffenen Wohnungsunternehmens Anlaufschwierigkeiten bestanden, zog sich die vollständige Bereitstellung über einen längeren Zeitraum hin. Zwischenzeitlich wird die Bereitstellungsfrist standardmäßig auf 12 Monate nach Bezugsfertigkeit des eigentlichen Förderobjektes begrenzt. Bei Fristüberschreitung wird eine höhere Verzinsung der Darlehen vorgesehen. In den meisten Fällen wird die gesetzte Frist eingehalten. Durch den Beginn der Bereitstellung bereits während der Bauphase des Neubauobjektes, wird die Ersatzfläche teilweise sogar deutlich früher vollständig erreicht. Hier sind im Verfahren Unterschiede zwischen den Eigentümern/innen erkennbar.

Bis Ende 2013 wurden insgesamt **acht Vereinbarungen zur mittelbaren Belegung** nach WoFG bzw. HWoFG geschlossen. Für fünf Projekte wurden bis Ende 2013 die vereinbarten Ersatzflächen bereits vollständig zur Verfügung gestellt. Zusammen konnten so an Stelle von **10.366 qm** geförderter Fläche (bei 160 Wohneinheiten), tatsächlich **15.475 qm** Wohnfläche (in 248 Wohneinheiten) für registrierte Wohnungssuchende hinzugewonnen werden.

Die Bindungsdauer beträgt bei einer direkten Belegung in der Regel 20 Jahre. Für die Tauschobjekte im Bestand wurden je nach Tauschschlüssel Laufzeiten von 20 oder von 25 Jahren vereinbart.

Ein weiterer positiver Effekt der mittelbaren Belegung ist darüber hinaus die Möglichkeit einer größeren **Durchmischung** in den Wohngebieten. Die oben angeführten Neubauobjekte wurden in vier verschiedenen Stadtteilen errichtet. Die an ihrer Stelle eingeräumten Belegrechte wurden hingegen an Wohnungen in 25 Stadtteilen Frankfurts begründet. Sicher ist auch im Rahmen dieser Förderung kein repräsentatives „Einstreuen“ der gebundenen Wohnungen in das gesamte Stadtgebiet zu erwarten. Einschränkungen ergeben sich zum einen bereits durch die Lage des jeweils vorhandenen freien Bestandes und zum anderen durch die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer. Dennoch können so auch Wohnungen in sehr gefragten Stadtteilen oder in Bereichen, in denen Neubauten nicht oder nur schwierig realisierbar sind, hinzugewonnen werden.

Nicht selten befinden sich die Ersatzangebote in Objekten, die ehemals gefördert waren. Die Bindungen sind teilweise jedoch schon seit Jahren abgelaufen. Meist ist zwischenzeitlich bereits eine größere Bandbreite bei Haushaltszusammensetzungen und Einkommen innerhalb der Bewohnerschaft entstanden. Mit dem Zuzug von Wohnberechtigten



## WOHNRAUMVERSORGUNG

wird diese, wie auch in bisher nicht gebundenen Objekten, erweitert. Die mittelbare Belegung kommt damit der wohnungspolitischen Zielsetzung, die Vielschichtigkeit der Frankfurter Einwohnerschaft ausgewogener in den Quartieren abzubilden und so zu einem besseren Miteinander beizutragen, deutlich entgegen.

Mit der Streichung der Fehlsubventionierungsabgabe ging die Notwendigkeit einher, **regelmäßige allgemeine Belegungskontrollen** zu installieren, um die zweckbestimmte Nutzung der geförderten Wohnungen dauerhaft sicher zu stellen. In Frankfurt wurde diese Prüfung im Verlauf des Jahres 2012 begonnen. Im Berichtsjahr 2013 hat sich der Prüfungsverlauf sehr gut entwickelt. Die Prüfungen konnten für insgesamt 9.785 Wohneinheiten durchgeführt werden. Die angestrebte Größenordnung von ca. einem Drittel des Gesamtbestandes der vom Amt für Wohnungswesen zu belegenden Wohnungen wurde damit mehr als erreicht.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **9.785 Wohnungen** überprüft.

Am Jahresende waren 181 Hinweise und Anträge in Bearbeitung.

Bei der überwiegenden Zahl der Wohnungen gab es keine Fragen oder Beanstandungen. In einer Reihe von Fällen wurden Veränderungen festgestellt, die sich jedoch als rechtlich zulässig erwiesen. Einige Überprüfungen führten jedoch zu weitergehenden Verfahren.

Die **Einführung des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes und des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes** hatte auch auf den Arbeitsbereich der Belegungssicherung und Bestandskontrolle deutliche Auswirkungen. Zwei dieser direkten Folgen möchten wir kurz heraus heben:

Durch die Verkürzung der Nachwirkungsfristen bei vorzeitiger freiwilliger Volltilgung der öffentlichen Mittel - auch für bereits früher erfolgte Rückzahlungen - waren eine ganze Reihe von Vorgängen zu überprüfen und neue Förderenden festzusetzen. Darüber hinaus baten viele Eigentümerinnen und Eigentümer um Informationen bzw. Beratungen im Zusammenhang mit bereits erfolgten bzw. möglichen Rückzahlungen. Auch Mieterinnen und Mieter zeigten sich diesbezüglich verunsichert und baten verstärkt um Aufklärung.

Ferner war 2013 gegenüber den Vorjahren ein deutlicher Anstieg bei den vorzeitigen freiwilligen Volltilgungen zu verzeichnen. Insgesamt wurden die **Mittel für 501 Wohnungen außerplanmäßig freiwillig zurückgeführt**.



Eine aus Sicht des Amtes erfreuliche Änderung war die lange gewünschte **Verlagerung der Zuständigkeit** für die Erteilung von Einzelfreistellungsbescheiden auf die Stadt. Bereits in der Vergangenheit waren die Anträge beim Amt für Wohnungswesen zu stellen. Sie wurden hier geprüft und bewertet, eventuelle Kompensationsmöglichkeiten mit den Betroffenen erörtert und dann mit einer entsprechenden Stellungnahme zur Bescheiderteilung an die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) weitergeleitet. Die WIBank folgte in aller Regel den Beurteilungen und Empfehlungen des Amtes. Mit der geänderten Zuständigkeitsregelung wird die Entscheidungskompetenz des Amtes gestärkt, der Verwaltungsweg vereinfacht und der Bearbeitungszeitraum für die Betroffenen verkürzt.

Über die oben beschriebenen Themen hinaus wurden auch die weiteren Arbeitsfelder wie OWi- und Verwaltungsverfahren, Mietenkontrolle, Abschluss von Kompensationsverträgen, Datenpflege usw. in gewohnter Weise fortgeführt.

### BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN

#### Gallus

Flörsheimer Straße

Zwischen Frankenallee und Mainzer Landstraße hat die Frank Immobilien Management GmbH über 200 neue Wohnungen für Mieter und Eigentümer aller Altersgruppen erstellt. Das Quartier kombiniert Eigentumswohnungen mit Mietwohnungen, darunter auch 49 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen mit einer Wohnfläche bis 60 qm. Die Wohnungen konnten im Juni/Juli 2013 bezogen werden.



#### Höchst

Melchiorstr. 3 - 5

Im Stadtteil Höchst hat die KEG Konversionsgrundstücksgesellschaft mbH auf dem ehemaligen Hertie-Parkplatz in der Melchiorstraße 3-5 ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen in Passivbauweise errichtet. Die Belegung der Wohnungen mit Familien, Alleinerziehenden und Menschen mit körperlichen Behinderungen über das Amt für Wohnungswesen ist im Sommer des Jahres abgeschlossen worden; die Vermietung ist zum 01.09.2013 erfolgt.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 600 qm und verteilt sich auf vier 4-Zimmerwohnungen und drei 3-Zimmerwohnungen. Vier der Wohnungen sind barrierefrei, eine Wohnung ist für Rollstuhlfahrer geeignet und befindet sich im Erdgeschoss. Diese Wohnung wurde vom Eigentümer in Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen zunächst bis zum 31.08.2016 dem Frankfurter Verband als Stadtteilbüro überlassen. Sobald der Verband eigene neue Räumlichkeiten beziehen kann, steht die Wohnung zur Vermietung zur Verfügung und der Zeitraum der Mietpreisbindung und das Belegrecht wird entsprechend verlängert.



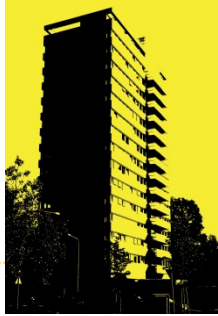
### Preungesheim

#### Apfelcarrè

Renette, Jessenapfel, Klarapfel, Kantapfel - geschmackvolle Apfelsorten geben den Straßen rund um das Apfel-Carré, das durch die Nassauische Heimstätte errichtet wurde, ihre Namen.

Neben frei finanzierten Wohnungen entstanden auch 60 öffentlich geförderte Wohnungen, von denen 40 Wohnungen mittelbar belegt werden. Die Vermietung an berechnigte Wohnungssuchende erfolgte im Sommer 2013.





### Ausblick 2014

#### Europaviertel

Maastrichter Ring (Helenenhöfe)

Das Unternehmen SAHLE WOHNEN realisiert hier bis zum Spätsommer 2014 die ersten 37 von 257 öffentlich geförderten Wohnungen. Im zweiten Bauabschnitt werden 111 weitere öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, im dritten dann die 29 mit städtischen Mitteln geförderten Wohnungen gemäß dem „Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Wohnungsbau“.

#### Griesheim

Bingelsweg 78 – 80

Es entstehen 24 Wohnungen der Wohnheim GmbH mit 59 – 89 qm. Die Vermietung erfolgt voraussichtlich Juni/Juli 2014.

#### Höchst

Breuerwiesenstraße 11

In der Breuerwiesenstraße realisiert die KEG drei Mehrfamilienhäuser in Passivhausbauweise. Es entstehen insgesamt sechzig neue, teilweise barrierefreie Wohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Der erste Bauabschnitt mit 20 Wohnungen ist fertiggestellt und befindet sich in der Vermietung.



#### Riedberg

Graf-von-Staufenberg-Straße/Ecke Hans-Leistikow-Straße

Das Unternehmen SAHLE WOHNEN hat 54 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen erstellt, die kurzfristig bezogen werden können. Die Zweizimmerwohnungen sind barrierefrei, verfügen alle über Terrasse oder Balkon und sind zwischen 48 und 62 qm groß. In einem Nachbarschaftstreff sind gemeinsame Aktivitäten und geselliges Beisammensein möglich.

#### Sossenheim

Renneroder Straße 15 – 23

Es entstehen durch die Wohnheim GmbH 33 Wohnungen mit Wohnflächen von 71 bis 84 qm. Die Vermietung erfolgt voraussichtlich im Sommer 2014.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

---



### Untertliederbach

Markomannenweg (Engelsruhe)

Weitere 39 Wohnungen, erstellt von der Hellerhof AG, stehen kurz vor der Vermietung. Neun der Wohnungen sind barrierefrei.

### Gepidenforum

Der Gebäudekomplex der Hellerhof AG besteht aus 45 Wohnungen, die sich aktuell in der Belegung befinden. 14 Wohnungen sind barrierefrei.

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

Ab 2011 wurden ca. 300 Mittelstandswohnungen belegt. In 2013 wurde die Erstbelegung folgender Objekte (Neubauten) begonnen bzw. fortgesetzt:

- Riedberg – Mitte (81 Wohnungen, ABG FRANKFURT HOLDING)
- 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 Hessen)

Wohnberechtigungsbescheinigungen sind für dieses Programm nicht vorgesehen, vielmehr schlägt der Eigentümer dem Amt für Wohnungswesen Bewerber vor. Das Amt für Wohnungswesen prüft die Einhaltung der Einkommensgrenzen. Es wurden zwei Grenzen durch die Richtlinie festgelegt. Einmal die Grenze zur Mietstufe 2 und eine Obergrenze. Eine Untergrenze sieht die Richtlinie nicht vor.



### **Mieterstruktur und finanzielle Belastung der Mieterhaushalte**

Über die Hälfte (ca. 60%) der bisherigen Mieter dieser Wohnungen sind vom Einkommen her registrierfähig für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen). Ca. 80% der Mieterhaushalte zahlen Mieten entsprechend der Einkommensstufe (Mietstufe) 1. Die Mietlastquoten dieser Haushalte betragen 30% bis zu 60%. In Einzelfällen wurden die Mietzahlungen bereits bei Mietbeginn durch Transferleistungen (SGB II – Leistungen) gewährleistet.

### **Vermietbarkeit der Wohnungen und Häuser**

Die Vermietung von großen Mehrpersonenzimmern und von Reihenhäusern war schwierig. Leerstände konnten nicht immer vermieden werden. Als ursächlich erwiesen sich die Größen der Wohnflächen und die relativ niedrigen Einkommensgrenzen im Verhältnis zur Miethöhe.

### **ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN AN BESTEHENDEM WOHNRAUM**

In 2013 setzte sich die positive Tendenz der letzten Jahre fort. Erstmals wurden über 200 Belegungsrechte (204) erworben. Die Wohnungen verteilen sich über 32 Frankfurter Stadtteile und haben eine durchschnittliche Größe von 2,5 Zimmern und 61 qm. Für die soziale Wohnraumversorgung konnten so alleine in diesem Jahr 12.500 qm mehr an Wohnfläche gewonnen werden.

Die ABG FRANKFURT HOLDING und deren Tochtergesellschaften stellten 124 Wohnungen zur Verfügung und konnten damit im zweiten Jahr in Folge mehr als die vereinbarte Zahl von 100 Wohnungen anbieten. Auch die Zusammenarbeit mit der Nassauischen Heimstätte hat ein sehr gutes Niveau erreicht. 68 Kooperationsverträge wurden mit der Gesellschaft abgeschlossen.

Bei den privaten Eigentümern ist die Zahl der positiven Abschlüsse leider deutlich gesunken. Nur in 12 Fällen führte das Engagement der Abteilung zum Erfolg. Ein entscheidender Grund dafür war, dass die angebotenen Wohnungen wegen ihres Schnittes, der Größe, der Lage oder der Ausstattung nicht als Sozialwohnung geeignet waren und für die Wohnraumversorgung daher nicht in Frage kamen.

## WOHNRAUMVERSORGUNG

Die Web-Site [www.schlauvermieter.de](http://www.schlauvermieter.de) und die Hotline 212-70700, die 355 Mal angerufen wurde, sind die wichtigsten Mittel, über die Privatleute Informationen zu dem Programm beziehen. Die über das

ganze Jahr in verschiedenen Zeitungen geschalteten Anzeigen wurden von den Interessenten als Hauptquelle dafür genannt, auf die Kampagne aufmerksam geworden zu sein. Aber auch die Radiospots bei Radio BOB und Antenne Frankfurt wurden vermehrt wahrgenommen. Deutlich wurde, dass eine durchgängige Werbung notwendig ist, um das Programm im Fokus der Öffentlichkeit zu halten. Stillstand bei der Werbehäufigkeit wirkte sich signifikant auf die Anzahl der Interessenten aus.

Wichtiger Bestandteil der Arbeit war die Organisation und Planung der zum 01.01.2014 startenden Förderung des Ankaufs von Belegungsrechten durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung. Erstmals werden hierfür Gelder aus dem Landeshaushalt zur Verfügung gestellt. Sozialbindungen für 367 Wohnungen konnten so um 10 Jahre verlängert werden. Damit soll eine Fördermiete erreicht werden, die entweder 10 Prozent oder einen Euro pro qm unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Abteilung koordinierte die Zusammenarbeit zwischen Fördernehmern und Fördergebern.

Das vergleichsweise hochpreisige Mietniveau in Frankfurt führt auch mit dem Landesprogramm zu Fördermieten, die für sozialwohnungsrechtliche Wohnungssuchende nicht finanzierbar sind. Deshalb beteiligt sich Frankfurt am Main an der Förderung. Um dies zu ermöglichen, mussten Ausnahmen von den „Frankfurter Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ vom 29.03.2007 zugelassen werden, denen der Magistrat im Dezember 2013 zustimmte. Die Vorbereitungen dafür und die Verhandlungen mit der ABG FRANKFURT HOLDING und der Nassauischen Heimstätte, welche sich an dem Programm beteiligen, stellten einen erheblichen Arbeitsaufwand in der zweiten Hälfte des Jahres dar.

Für insgesamt **865 Wohnungen** wurden zwischen 2007 und 2013 Belegungsrechte erworben.

Diese Zahl bedeutet einen Gewinn an Wohnungen für die soziale Wohnraumversorgung, die der Größe der Carl-Sonnenschein-Siedlung





entspricht. Um die Verwaltung dieser Wohnungen effizienter zu gestalten, soll 2014 ein neues Computerprogramm eingesetzt werden. Eine externe Firma wurde für die Programmierung beauftragt. Auch die Vorplanung dafür, z. B. die Erstellung eines umfangreichen Pflichtenheftes, beschäftigte das Sachgebiet.

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

**Die Aufgaben der Koordinations- und Beratungsstelle werden komplexer**

Die Arbeit der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. wird von Jahr zu Jahr umfangreicher und anspruchsvoller. Möglich ist die Ausweitung der Aufgaben nur aufgrund umfassender Kompetenzen der Koordinationsstellenleitung sowie des hohen ehrenamtlichen Engagements des Netzwerkvorstands. Die in den letzten Jahren entwickelten Arbeitsbereiche werden daher mit hoher Qualität fortgeführt:

- Koordination und Beratung der Bürgerinnen und Bürger
- Unterstützung der Projekte und Initiativen des Netzwerks
- Strategische Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen

Dokumentiert sind diese Aufgaben in den Tätigkeitsberichten der vergangenen Jahre. Wie sie im Einzelnen konkret umgesetzt wurden, ist in den jährlichen Verwendungsnachweisen ausführlich beschrieben. Den inhaltlichen Herausforderungen entsprechend entschied das Netzwerk 2013, dass die Koordinations- und Beratungsstelle – mit gleichbleibender Personalausstattung – ein neues Themenfeld hinzunimmt: Die Leitung von drei Forschungsprojekten bzw. Studien. Die Inhalte wurden 2013 konzipiert, Fördermittel eingeworben und teilweise wurde die Umsetzung bereits gestartet:

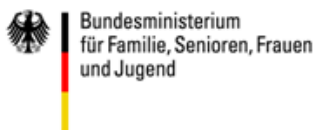
- 1. Vorstudie im Auftrag des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ):** Vergabeverfahren in Kommunen - Wie kann der soziale Mehrwert die Gewinnerzielung überbieten? Vergleichende Analyse und Darstellung von Verfahren zur Etablierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten am Beispiel unterschiedlicher Städte



netzwerk  
frankfurt für  
gemeinschaftliches  
wohnen



Zuhause IM ALTER



Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. bearbeitet im Auftrag des BMFSFJ ein sogenanntes Weiterleitungsprojekt im Rahmen des Programms „Soziales Wohnen – Zuhause im Alter“. In Zusammenarbeit mit dem FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung werden von Frankfurt aus Vertreterinnen und Vertreter in mehreren Städten beauftragt, intensiv über geeignete Vergabeverfahren zu diskutieren. Im Ergebnis sollen fünf Autorenbeiträge aus Hamburg, Berlin, Köln, Tübingen und München erstellt werden, um im Vergleich die jeweils hemmenden und fördernden Faktoren für die Etablierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in den jeweiligen Städten zu identifizieren. Zusätzlich wird auch ein Bericht über die aktuelle Vergabepaxis in Frankfurt am Main erstellt.

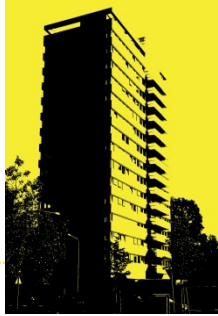
## **2. Forschungsprojekt im Auftrag des Frauenreferats im Schwerpunkt „Armut und Frauen“:** Gemeinschaftliche Wohnprojekte – ein Ansatz zur Bekämpfung und Prävention der Armut von Frauen und Mädchen?!

Mit Unterstützung des Frauenreferats der Stadt Frankfurt am Main startete das Netzwerk 2013 mit der Untersuchung dieser Fragestellung. Dazu werden Leitfadengespräche und Experten-Interviews durchgeführt. Die zentralen Ergebnisse und Handlungsempfehlungen werden dann dokumentiert. Die Arbeitsthese ist, dass gemeinschaftliche Wohnformen durchaus geeignet sind, die Konsequenzen von Schicksalsschlägen zu mildern und drohender Armut vorzubeugen. Man kann sie zur „Armut vermeidenden sozialen Infrastruktur“ zählen. Ob gemeinschaftliche Wohnprojekte bereits bestehende Armut aktiv bekämpfen können, ist dagegen eher fraglich. Ausgangspunkt ist „Armut“ als mehrdimensionaler Begriff: Neben dem Mangel an finanziellen Mitteln, wenn den Grundbedürfnissen nach Essen, Wohnen oder Kleidung nicht entsprochen werden kann, wird auch der Begriff der „Relativen Armut“ verwendet – wenn die Mittel zur Sicherung des allgemeinen Lebensstandards fehlen oder wenn die Handlungsspielräume der Einzelnen durch einen Mangel an Bildungschancen, sozialen Kontakten und Netzwerken, Anerkennung oder Aufstiegschancen sehr stark eingeschränkt sind.

## **3. Studie zum Beratungsbedarf für Gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Region FrankfurtRheinMain**

Der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen macht an den Frankfurter Stadtgrenzen nicht halt und das Netzwerk pflegt einen





regen Informationsaustausch und Kooperationen in der Region. Die Koordinations- und Beratungsstelle ist jedoch personell nicht dafür ausgestattet, hier gleichermaßen der Nachfrage nach Informationen und Unterstützung nachzukommen, wie es für Frankfurt möglich ist. Daher stellt sich die Frage, ob entsprechender Beratungsbedarf auch in der Region besteht und in der Folge eine derartige Beratungsstelle eingerichtet werden sollte – zumal vergleichbare Institutionen in anderen Bundesländern mittlerweile erfolgreich arbeiten. Die Kurzstudie wird durchgeführt mit Unterstützung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.



Weiterhin war ein Schwerpunkt der Arbeit 2013 die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen, damit Wohninitiativen eine Chance erhalten, ihre Wohnprojekte auch umzusetzen. Eine Reihe von Voraussetzungen sind inzwischen vorhanden.

An den Stadtverordnetenbeschluss von 2006, der auf Initiative gemeinschaftlicher Wohninitiativen entstand, sei an dieser Stelle erinnert. Demnach soll der Magistrat dafür Sorge tragen, dass 10 % bis 15 % aller neu entwickelten Flächen für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen vorgehalten werden sollen. Dieses Ziel muss noch umgesetzt werden.

Mit dem Leerstandsmelder – zu dem im November 2013 im Deutschen Architekturmuseum eine öffentliche Veranstaltung mit großer Resonanz stattfand – weist das Netzwerk weiterhin auf die immensen Flächenpotenziale der innenstadtnahen Stadtteile hin, vor allem bei der Revitalisierung leerstehender gewerblicher Flächen und Objekte. Das Netzwerk vertritt den Standpunkt, dass jeder Quadratmeter Fläche, der gegenwärtig in den innenstadtnahen Stadtteilen für gewerbliche Nutzung im Rahmen von B-Plan-Verfahren neu ausgewiesen wird, aufgrund des großen Wohnflächenbedarfs einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entgegen steht (vgl. v.a. §1 (5), §1 (6) Nr.9 und §1a (2) BauGB).



Die Koordinatorin hat auch 2013 wieder auf Tagungen in Frankfurt und bundesweit die Arbeit des Netzwerks und der Koordinationsstelle präsentiert. Bemerkenswert ist dabei, dass diese Arbeit auch außerhalb von Frankfurt auf großes Interesse und Wertschätzung stößt. Gesellschaftlicher und demographischer Wandel betrifft alle und die Akteure der Wohnungswirtschaft und Politik sind weiter gefordert, den



## WOHNRAUMVERSORGUNG

sich hieraus ergebenden Herausforderungen zu stellen. Der Wunsch nach noch mehr Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen durch Politik und Wohnungswirtschaft begleitet daher weiterhin die Arbeit des Netzwerks.

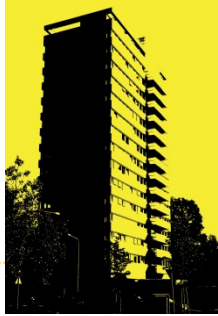
Für 2014 zeichnen sich aber inzwischen interessante Entwicklungen für das gemeinschaftliche Wohnen ab: Die ersten Entscheidungen auf dem Kulturcampus, die Folgen des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zum Liegenschaftsfonds, die Diskussionen und anstehenden Entscheidungen zum Vergabeverfahren und die angekündigte Kooperation der Traditionsgenossenschaften lassen hoffen.

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

Ein erster Applaus für die 7. Infobörse hallte kaum fünf Minuten nach ihrer Eröffnung durch den großen Saal im Haus am Dom. Dort nämlich unterstrich Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz in seiner Begrüßungsrede die „eminent wichtige Funktion“ der Infobörse. Wenig später folgte schon der zweite Applaus, als Cunitz sagte, dass dem Thema gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen „ein besonderer Stellenwert in der Stadtpolitik“ zukomme. Denn, so Cunitz weiter: „Diese Wohnformen haben Vorteile für alle Beteiligten aber auch die Stadt Frankfurt.“ Angesichts einer immer weiter auseinander driftenden Gesellschaft stünden solche Wohnprojekte für Zusammenhalt.



Fast 40 Wohnprojekte und Wohninitiativen von Niederrad bis Hanau, von Wohnen mit Kindern bis hin zu Wohnen im Alter, Institutionen, Organisationen, Wohnungsbaugesellschaften wie beispielsweise die ABG FRANKFURT HOLDING, das Jugend- und Sozialamt Frankfurt am Main - Leitstelle Älterwerden in Frankfurt, die Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH oder das Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, aber auch Finanzdienstleister standen in den Römerhallen interessierten Bürgern, Fachöffentlichkeit, Vertretern von Stadt und Politik Rede und Antwort. Die Wohnprojekte präsentierten sich mit ihren Ständen dabei wieder sehr individuell und zeigten die ungeheure Vielfalt der Projekte und ihr begeistertes Engagement für diese Wohnform.



Wer schon vor der eigentlichen Infobörse kam, hatte sogar die Chance, im vollbesetzten Saal im Haus am Dom mit dem Vortrag von Angela Hansen, Agentur für Baugemeinschaften, unter dem Titel „Verfahren und Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für die Stadt“ einen Blick nach Hamburg zu werfen oder aber Einblicke in Geschichte und Gegenwart gemeinschaftlicher Wohnformen in Frankfurt zu erhalten: Anne Lamberjohann, Wohnbund Frankfurt Entwicklungsgesellschaft GmbH sprach über „Gemeinschaftlich Wohnen und Stadtentwicklung“ und Birgit Kasper vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen moderierte ein Gespräch mit Roswitha Hill und Friedhelm Krischer, SenSe, Frankfurt, und der Quartiersmanagerin Annette Püntman zum Thema „Wohnprojekte und Stadtteilentwicklung“.



Mit einem Tag auf der Infobörse kann man also einiges an Inspiration, neuen Ideen und Gedanken mitnehmen. So wie gemeinschaftliche Wohnprojekte auf ihr Umfeld ausstrahlen, so wirkt auch die Infobörse auf ihre Besucher. Und so zeigt sich bei der Infobörse mindestens Dreierlei: Erstens wie viel sich in Sachen gemeinschaftliches Wohnen in und um Frankfurt tut und schon getan hat. Zweitens: Die offene Art der „Protagonisten“ färbt ab auf das gesamte Umfeld und Berührungspunkte scheinen hier ein Fremdwort zu sein. Denn gleich ob Mitstreiter eines bereits realisierten oder noch in Planung befindlichen Wohnprojekts, ob Mitarbeiter aus dem Finanzbereich oder von städtischen Institutionen: Alle freuen sich über Fragen und interessierte Menschen. Und drittens bekommt man nicht zuletzt durch städtebauliche Projekte wie Kulturcampus oder Riedberg aber auch durch ethische, ökologische oder kulturell motivierte Projekte eine kleine Ahnung davon, wie verwoben die Themen Stadtplanung und gemeinschaftliches Wohnen sind.



Wie die Wohnprojekte scheint auch die Infobörse selbst inzwischen immer mehr und immer weiter auszustrahlen. Zirka 3.000 Besucher kamen in die Römerhallen. Darunter auch mehre Besucher aus der Umgebung Frankfurts und sogar aus anderen Städten, wie Andreas Hofmann von ProWoKultA begeistert erzählt. Er freut sich über „qualitativ gute Gespräche. Es waren viele Menschen da, die schon ziemlich genaue Vorstellungen haben. Viele Leute sind sogar von anderen Projekten aus anderen Gegenden nach Frankfurt gekommen.“



## WOHNRAUMVERSORGUNG

Ich habe mit Menschen aus Kassel gesprochen aber auch mit einem Paar aus Köln.“ Auch Uwe Lochner, Mitinitiator vom Wohnprojekt Freiraum blickt „total zufrieden“ auf die Infobörse. Lochner, der noch Mitstreiter für sein Projekt sucht, weiß auch: „Nach einer Infobörse gab es immer Anfragen und Interesse an unserem Projekt. Die Infobörse war immer ein guter Anschlag in dieser Hinsicht.“ Wie Hofmann schätzt aber auch er die Möglichkeit, sich mit anderen Projekten zu vernetzen, sich kennenzulernen und auszutauschen: „Es ist interessant und wichtig von der Praxiserfahrung der anderen zu erfahren.“

Die nächste Informationsbörse findet voraussichtlich am **27. September 2014** statt.

Bürgermeister Olaf Cunitz, der mehrere Stunden auf der Infobörse unterwegs war, gewann ebenfalls den Eindruck, „dass in diesem Jahr der Zuspruch bei der Informationsbörse noch höher als im vergangenen Jahr war. Das liegt einfach daran, dass die Nachfrage nach alternativen Wohnformen auch in Frankfurt steigt: Immer mehr Menschen möchten nicht mehr anonym im Mietshaus wohnen, sondern wünschen sich einen engeren Kontakt mit ihren direkten Nachbarn.“

Natürlich wird es auch 2014 eine Informationsbörse geben. Der geplante Termin ist der 27. September 2014.

Weitere Informationen:

### **Beratungsservice Wohnprojekte**

Christof Schrankel

Telefon: 069 212-34709

E-Mail: [christof.schrankel@stadt-frankfurt.de](mailto:christof.schrankel@stadt-frankfurt.de)

Im Frühsommer 2014 wird die Dokumentation der Börse mit ausführlichen Informationen über die Ausstellenden und das Vortragsprogramm fertig gestellt. Sie kann dann entweder unter [www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de) als Download oder direkt vom Amt für Wohnungswesen bezogen werden.



**BERICHT DER ABG FRANKFURT HOLDING**

Mit mehr als 2.000 Wohnungen im Passivhaus-Standard bringt die ABG FRANKFURT HOLDING seit mehr als einem Jahrzehnt den Klimaschutz voran. Jedes dieser Projekte trägt durch drastisch sinkende Energiekosten zur Entspannung der „Haushaltskasse“ der Bewohnerschaft bei.



Die gemachten Erfahrungen hat die ABG FRANKFURT HOLDING jetzt in einer Broschüre „Praxiswissen Passivhaus“ festgehalten.

**Zusammenstellung der Projekte 2013**

<b>Projekt Bezeichnung</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Finanzierungsart</b>
Niedwiesenstraße	64	freifinanziert
Alkmenestraße	7	freifinanziert
Naxos	49	freifinanziert
Ludwig-Landmann-Straße / HLS	40	freifinanziert
Mainzeile (Hafen Offenbach)	178	freifinanziert
Riedberg 2.BA	119	freifinanziert
Cordierstraße	24	freifinanziert
Europaallee	140	freifinanziert
<b>GESAMT:</b>	<b>621</b>	

**Ausblick**

Etwa 820 Wohnungen befinden sich gegenwärtig im Bau.



## 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 Mieterinnen oder Mieter 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.

### Wohngeld

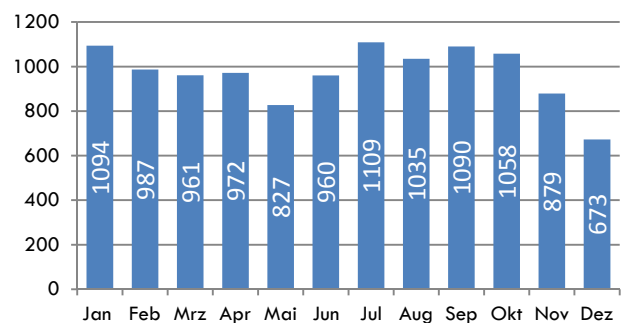
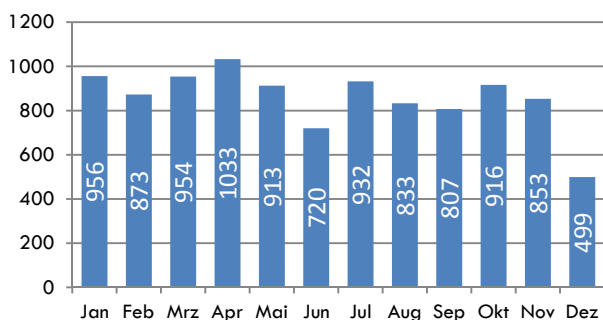
(Miet- und Lastenzuschuss)

Jahr	im Durchschnitt
2010	154 Euro
2011	146 Euro
2012	148 Euro
2013	155 Euro

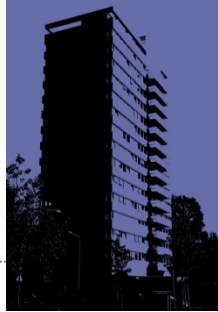
### BEARBEITUNGSBILANZ

Anträge werden beim Amt für Wohnungswesen gestellt, das als Wohngeldbehörde auch die Anspruchsvoraussetzungen prüft und gegebenenfalls die Höhe des Zuschusses berechnet. Im Berichtsjahr 2013 wurden **9.493 Anträge gestellt**. **6.895 Anträge konnten bewilligt werden**. In **3.394 Fällen erfolgte eine Ablehnung**. Die rechnerische Differenz ergibt sich aus Anträgen, die im Vorjahr eingegangen, aber erst im Berichtsjahr abschließend bearbeitet werden konnten. Auch Veränderungen des Regelbewilligungszeitraumes (12 Monate) bei absehbaren erheblichen Veränderungen der Lebensverhältnisse (Ende Berufsausbildung, Umzug usw.) können zu einer erneuten Antragstellung innerhalb eines Kalenderjahres führen.

Dem Beratungs- und Informationsbedarf der Bürger wird sowohl an der Telefon Hotline unter der Nummer 212 – 47100 als auch im ServiceCenter Rechnung getragen.





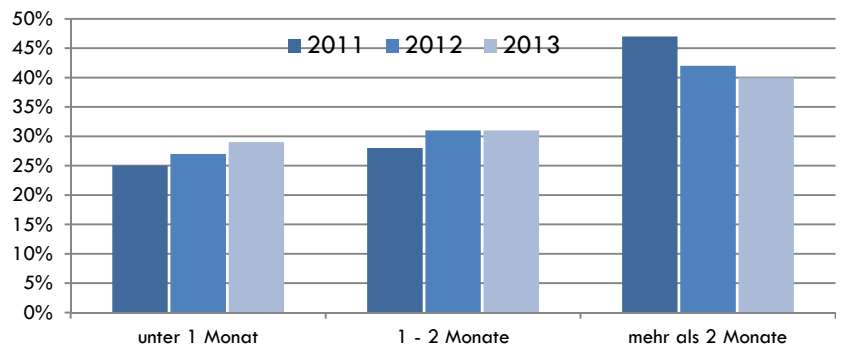


Dass sowohl die Zahl der Anrufe als auch der Vorsprachen im Jahresdurchschnitt mit den Antragszahlen vergleichbar ist, ist auf einen guten Bürgerservice zurück zu führen.

## BEARBEITUNGSDAUER

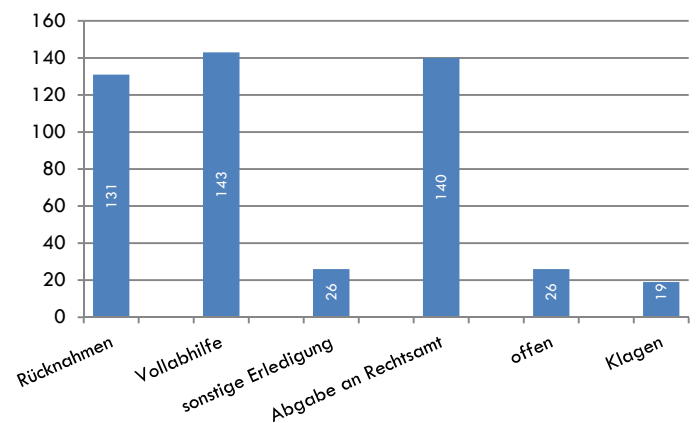
Trotz komplexerer Einzelfallgestaltung konnten die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten noch geringfügig verkürzt werden.

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.



## VERWALTUNGSVERFAHREN

In 466 Fällen waren die Antragsteller nicht mit dem Ergebnis der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Widerspruch. Das entspricht einem Anteil von **weniger als 5 %** und stellt somit einen weiteren Rückgang der Einwendungen dar, die im Vorjahr noch geringfügig über der 5 % Marke lagen. Nur in 19 Fällen waren Widerspruchsführer/-innen nicht mit der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Klage.





## WOHNGELD

### AHNDUNG VON VERSTÖßEN

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

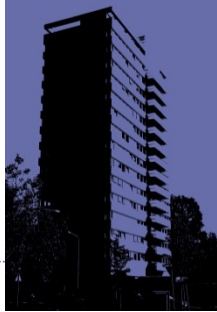
Jahr	gemeldete Verdachtsfälle	Bescheide mit und ohne Verwarngeld	Bußgeldbescheide	Hinweise auf Straftatbestände
2011	126	33	28	8
2012	148	39	31	8
2013	124	21	17	6

Die Zahl der im Rahmen der Sachbearbeitung festgestellten Hinweise mit Anfangsverdacht auf eine Ordnungswidrigkeit oder eine Straftat hat sich verringert. Der Rückgang der Verwarn- und Bußgeldbescheide ist jedoch auf personelle Veränderungen in diesem Arbeitsbereich zurück zu führen.

### ÜBERÖRTLICHES ENGAGEMENT

Im Rahmen der Mitarbeit in Arbeitskreisen beim Deutschen Städtetag in Köln beteiligen sich die Führungskräfte weiterhin 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 zuständigen Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, 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.



### 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, war im vergangenen Jahr noch für den Herbst auch in den Hessischen Wohngeldbehörden avisiert. Die dazu notwendigen gesetzlichen und rechtlichen Veränderungen wurden Ende 2012 verabschiedet. Letztlich verzögerte sich die Umsetzung in Hessen aber bis Januar 2014.

Die technisch notwendigen Voraussetzungen waren im Arbeitskreis HeWoGWeb seit langem diskutiert worden. Soweit die Wohngeldbehörde Frankfurt am Main Vorbereitungen treffen konnte, ist dies noch 2013 erfolgt. Nach den Erfahrungen der „Pilot“-Bundesländer ist von einer erheblichen – zumindest vorübergehenden – Mehrbelastung in der Sachbearbeitung auszugehen, was eine deutliche Verlängerung der o.a. Bearbeitungszeiten zwischen Antragstellung und Bescheiderteilung zur Folge haben wird.

**TABELLEN**

**und**

**GRAFIKEN**

**KOMMUNALE**

**WOHNRAUMVERSORGUNG**

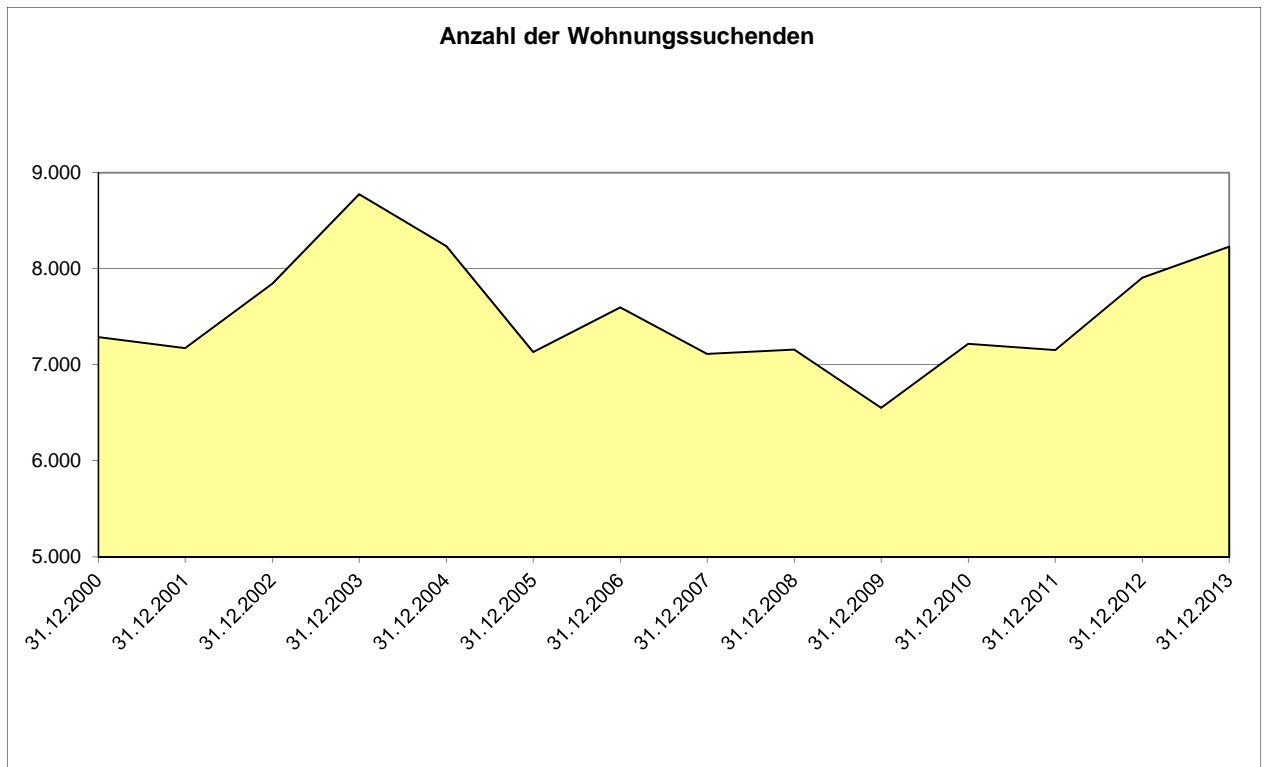
## Kommunale Wohnraumversorgung

0	ÜBERSICHT	63
0.1	Zahl der sozialwohnungsberechtigten Wohnungssuchenden	63
0.2	Erledigte Wohnungsbewerbungen	64
0.3	Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, 1. Förderweg	65
0.4	Bestand an Wohnungen insgesamt, <u>ohne Seniorenwohnungen</u>	67
0.5	Bestand an geförderten Seniorenwohnungen	69
0.6	Bestand an geförderten 1 – 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen u. Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	71
0.7	Bestand an geförderten 2 ½ – 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen	73
0.8	Bestand an geförderten 3 ½ – 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern aufgeteilt nach Ortsteilen	75
0.9	Bestand an geförderten 4 ½-Zimmerwohnungen und größer für kinderreiche Familien aufgeteilt nach Ortsteilen	77
0.10	Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	79
1	REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN – WOHNUNGSBEDARF	80
1.1	Aufgliederung der Antragsteller	80
1.2	Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung	81
1.3	Einkommen der Registrierten	82
1.4	Alter der Registrierten	82
1.5	Aufgliederung der Antragsteller nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeitseinstufung	83
1.6	Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung	84
1.6.1	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden	84
1.6.2	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden	85
1.6.3	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden	86
1.6.4	Freimacher	86
1.7	Bewerbungen für Seniorenwohnungen	87
1.8	Von Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	88
1.9	Besondere Personengruppen	90
1.9.1	Schwangere	90
1.9.2	Alleinerziehende	90
1.9.3	Menschen mit Behinderung	91
1.9.4	Studenten	91

<b>2</b>	<b>VERMITTLUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN</b>	<b>92</b>
2.1	Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende	92
2.2	Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2001	92
2.3	Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2001	93
2.4	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (ohne Senioren)	94
2.5	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (mit Senioren)	95
2.6	Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung	96
2.7	Besondere Personengruppen	97
2.8	Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen	97
<b>3</b>	<b>VERSORGUNG VON FREIMACHERN UNTERBELEGTER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN</b>	<b>98</b>
3.1	Umzugsprämien	99
<b>4</b>	<b>WOHNUNGEN NACH ANDEREN FÖRDERPROGRAMMEN</b>	<b>99</b>
4.1	Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen	99
4.2	Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung	100
4.3	Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst	101
4.4	Hessisches Mietwohnungsbauprogramm - Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)	101
4.5	Wohnberechtigungsbesccheinigungen für Wohnungen der Sozialen Stadt Frankfurt am Main (Wohnungen gefördert nach den Förderungsgrundsätzen zur Vergabe von Wohnungsbau- mitteln zur Sanierung des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldverbesserungen)	101
4.6	Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau	101
<b>5</b>	<b>SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG VON SOZIALWOHNUNGEN</b>	<b>102</b>

# 0 Übersicht

## 0.1 Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte



Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.99	7.068	17.473

Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.13	8.230	19.345

## 0.2 Erledigte Wohnungsbewerbungen

In der **Registrierung** wurden

<b>10.811</b>	<b>Erstanträge</b> gestellt
Davon wurden	
<b>4.774</b>	Haushalte registriert
<b>1.137</b>	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt <sup>1</sup>
<b>1.159</b>	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
<b>82</b>	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt <sup>2</sup>
<b>801</b>	Wohnberechtigungsscheine ausgestellt <sup>3</sup>
<b>2.858</b>	Anträge am Stichtag 31.12. noch in der Bearbeitung (Bescheidung steht noch aus)

<b>4.124</b>	<b>Verlängerungsanträge</b> bearbeitet
Davon wurden	
<b>3.456</b>	Haushalte weiterhin registriert
<b>142</b>	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt <sup>1</sup>
<b>512</b>	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
<b>14</b>	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt <sup>2</sup>

<b>6.137</b>	<b>Löschungen</b> durchgeführt
Davon wurden	
<b>2.115</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller durch die Abteilung Wohnraumversorgung mit Wohnraum versorgt wurden
<b>803</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>3.065</b>	Anträge gelöscht, da sie nicht verlängert wurden
<b>40</b>	Anträge gelöscht, weil sie mehrfach nicht reagiert haben
<b>1</b>	Antrag gelöscht, weil der Antragsteller nicht vermittelbar war
<b>90</b>	Anträge aus anderen Gründen gelöscht

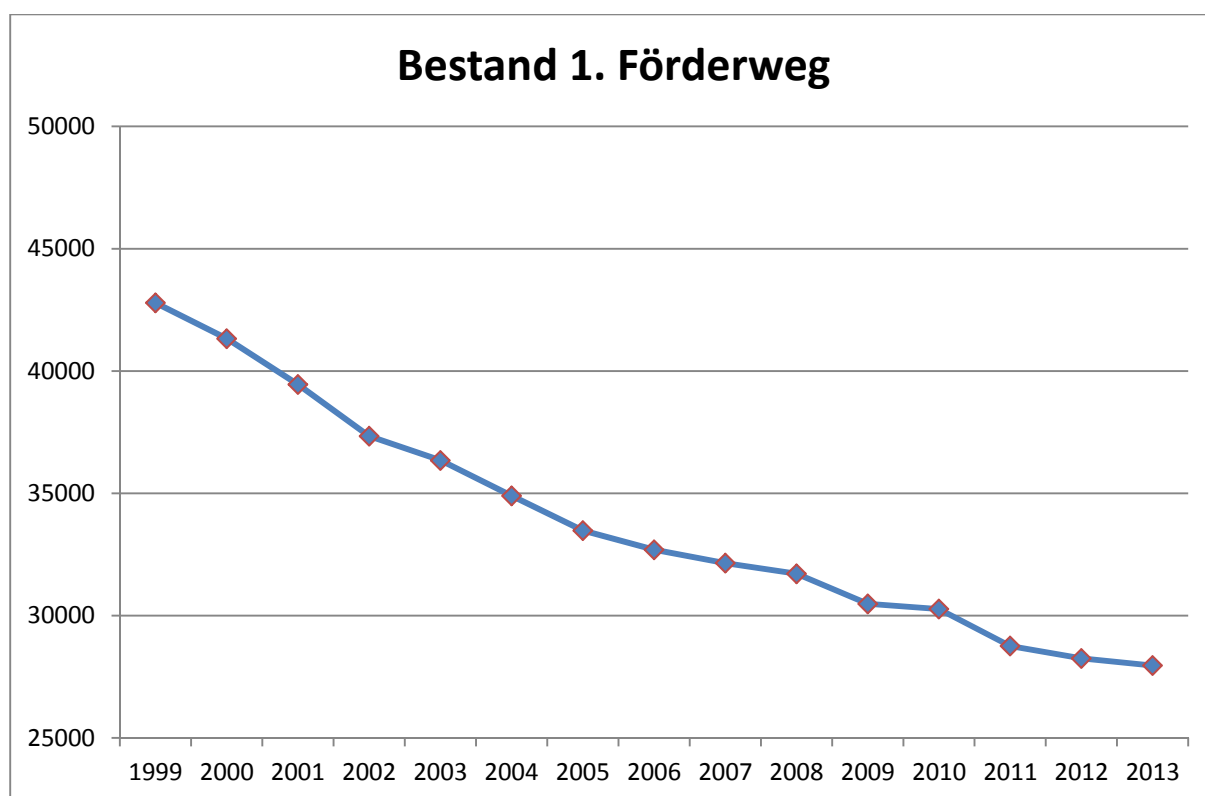
<sup>1</sup> Keine ausreichende Bindung an Frankfurt; ausreichend mit Wohnraum versorgt; Einkommensgrenze überschritten; ungenügende Aufenthaltserlaubnis

<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>	Anzahl erworbener Belegungsrechte
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	3.774 <sup>7</sup>	661
2013	27.963	2.111	491	3.774	865

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

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

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

<sup>7</sup> Im Jahresbericht 2012 wurden versehentlich 2 Liegenschaften im Gallus und in Kalbach doppelt gezählt.

# WOHNUNGEN NACH STADTTEIL UND GRÖÖBE

mit

# KARTEN

## 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>8</sup>	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV <sup>9</sup>	Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte insgesamt <sup>10</sup>	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten <sup>11</sup>
Altstadt	4	7	1	12	-
Bahnhofsviertel	17	-	-	17	-
Bergen-Enkheim	448	1	-	449	81
Berkersheim	18	2	130	150	-
Bockenheim	415	48	15	478	181
Bonames	525	2	-	527	-
Bornheim	767	49	34	850	352
Dornbusch	71	16	5	92	121
Eckenheim	923	8	21	952	-
Eschersheim	132	14	4	150	28
Fechenheim	731	14	4	749	-
Flughafen	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	113	9	36	158	-
Gallus	1.278	99	6	1.383	56
Ginnheim	427	25	670	1.122	20
Griesheim	934	18	1	953	-
Gutleutviertel	133	4	-	137	53
Harheim	-	-	-	-	4
Hausen	508	1	54	563	-
Heddernheim	1.248	76	24	1.348	253
Höchst	441	32	-	473	218
Innenstadt	51	9	-	60	-
Kalbach-Riedberg	138	-	-	138	131
Nied	1.203	21	-	1.224	202
Nieder-Erlenbach	2	-	-	2	-
Nieder-Eschbach	879	3	-	882	-
Niederrad	724	52	27	803	10
Niederursel	591	57	1	649	24
Nordend-Ost	527	17	8	552	39
Nordend-West	46	5	1	52	114
Oberrad	385	13	-	398	25
Ostend	759	8	1	768	192
Praunheim	908	35	4	947	24
Preungesheim	539	2	-	541	473
Riederwald	155	3	5	163	42
Rödelheim	768	6	3	777	38
Sachsenhausen-Nord	138	18	1.029	1.185	428
Sachsenhausen-Süd	129	2	4	135	258
Schwanheim/Goldstein	1.705	23	4	1.732	-
Seckbach	187	6	1	194	160
Sindlingen	223	56	3	282	-
Sossenheim	837	4	4	845	-
Unterbildbach	565	8	2	575	153
Westend-Nord	180	6	3	189	-
Westend-Süd	42	-	-	42	-
Zeilsheim	190	86	6	282	-
außerhalb Frankfurts	1.341	-	-	1.341	94
<b>Gesamt</b>	<b>22.345</b>	<b>865</b>	<b>2.111</b>	<b>25.321</b>	<b>3.774</b>

<sup>8</sup> Öffentliche Förderung nach dem 1. Förderweg

<sup>9</sup> Einschließlich US-Wohnungen und Ersatzwohnraum

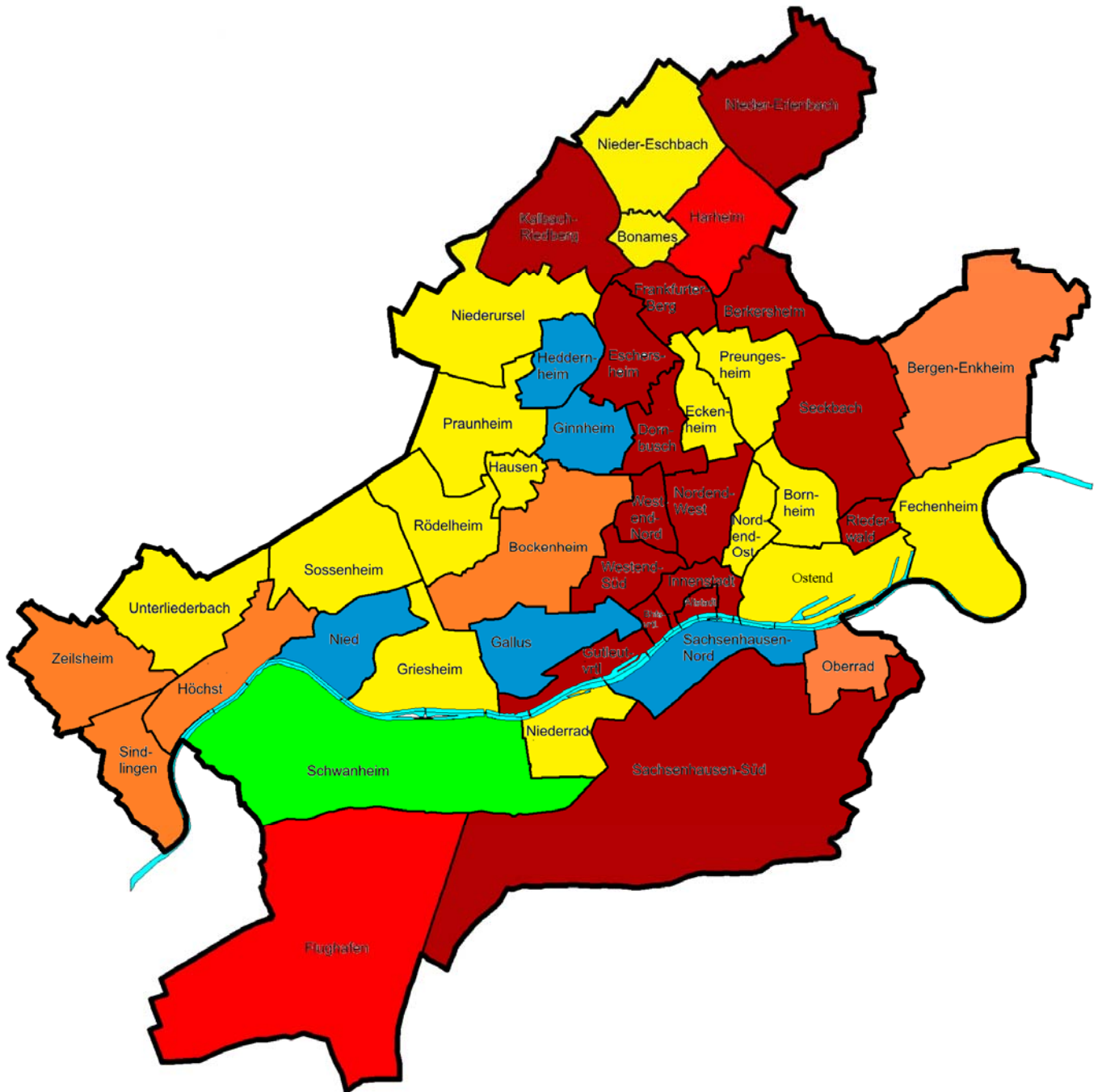
<sup>10</sup> Summe Spalte 1-3

<sup>11</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

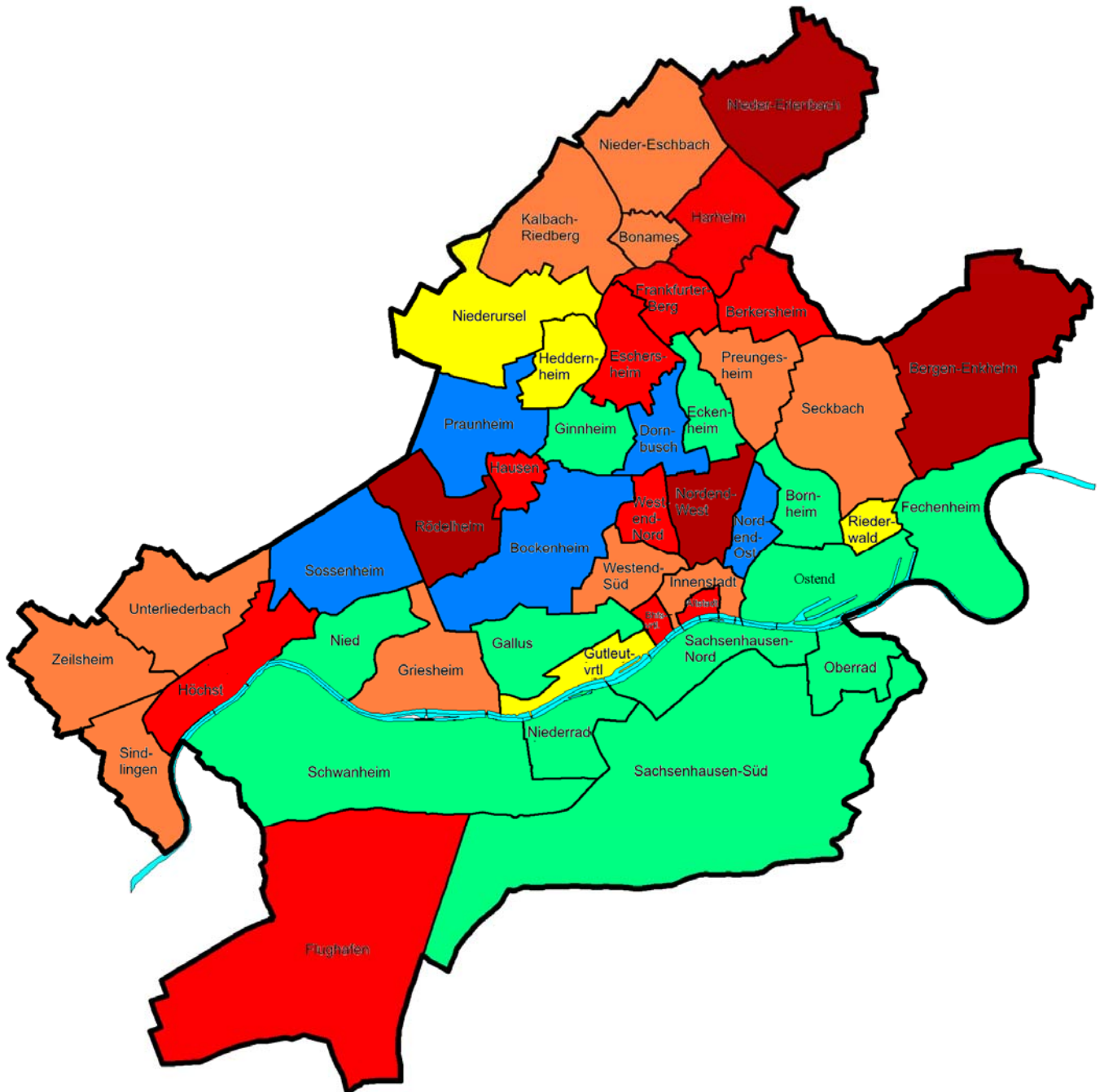
die durch die KWV belegt werden, bzw. an deren Belegung sie durch Berechtigungsprüfung beteiligt ist. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Ortsteilen.

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	630	40	670
Dornbusch	195	-	195
Eckenheim	318	-	318
Eschersheim	-	-	-
Fechenheim	245	20	265
Flughafen	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	-
Gallus	160	62	222
Ginnheim	240	-	240
Griesheim	56	-	56
Gutleutviertel	122	-	122
Harheim	-	-	-
Hausen	-	-	-
Heddernheim	143	-	143
Höchst	-	-	-
Innenstadt	56	-	56
Kalbach-Riedberg	54	-	54
Nied	310	-	310
Nieder-Erlenbach	43	-	43
Nieder-Eschbach	87	-	87
Niederrad	-	214	214
Niederursel	7	126	133
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	86	-	86
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>5.618</b>	<b>491</b>	<b>6.109</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>



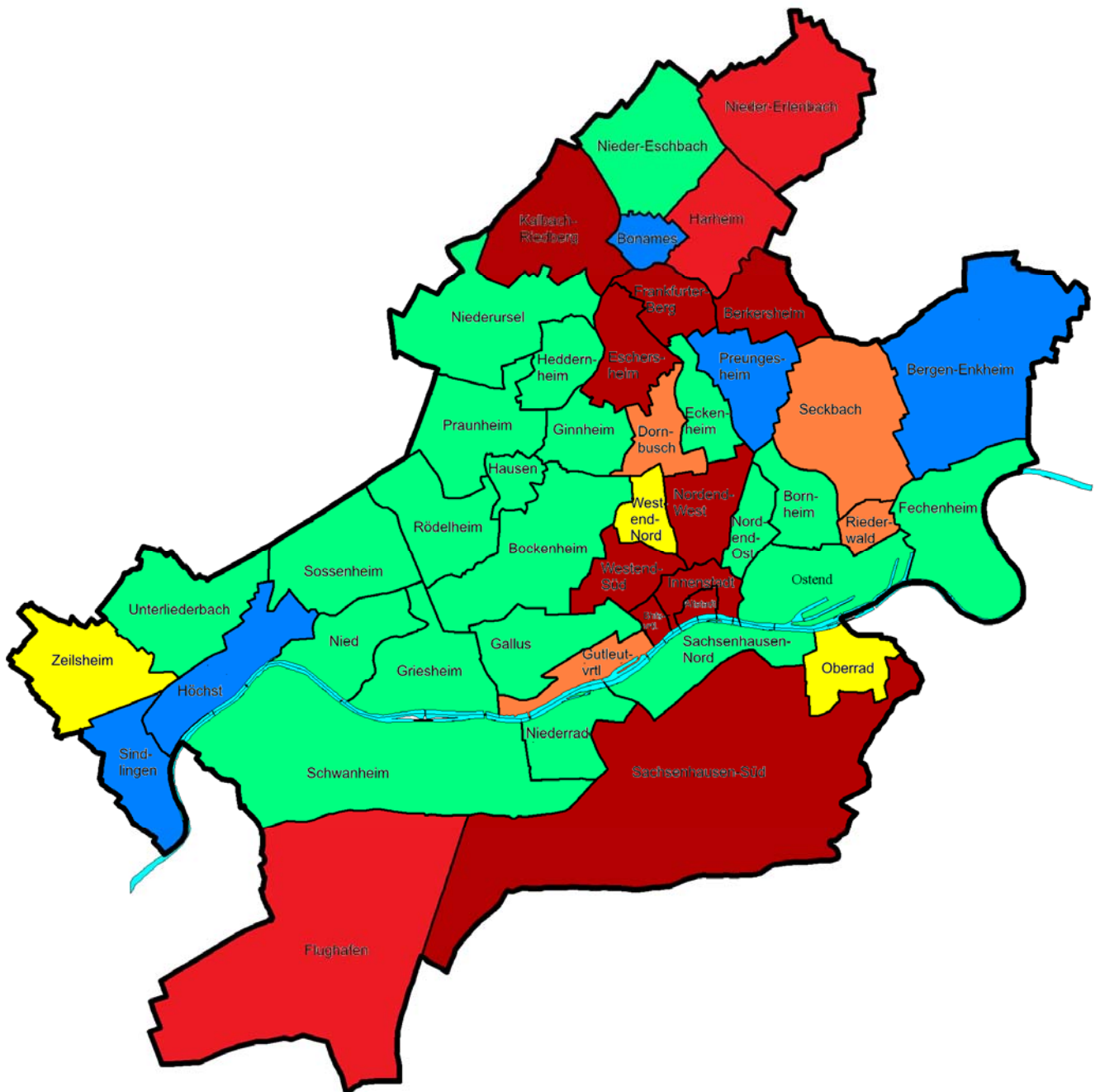
## 0.6 Bestand an geförderten 1 – 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen und Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Bele- gungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KVV	Gesamt
Altstadt	-	-	1	1
Bahnhofsviertel	15	-	-	15
Bergen-Enkheim	162	-	-	162
Berkersheim	12	-	-	12
Bockenheim	199	13	6	218
Bonames	173	1	-	174
Bornheim	367	19	11	397
Dornbusch	45	5	1	51
Eckenheim	324	1	-	325
Eschersheim	31	1	-	32
Fechenheim	300	1	-	301
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	31	2	-	33
Gallus	674	8	1	683
Ginnheim	267	2	1	270
Griesheim	320	1	-	321
Gutleutviertel	82	2	-	84
Harheim	-	-	-	-
Hausen	209	1	-	210
Heddernheim	363	-	12	375
Höchst	144	13	-	157
Innenstadt	34	1	-	35
Kalbach-Riedberg	46	-	-	46
Nied	533	9	-	542
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	354	1	-	355
Niederrad	444	4	7	455
Niederursel	376	19	-	395
Nordend-Ost	236	6	4	246
Nordend-West	22	1	-	23
Oberrad	123	-	-	123
Ostend	488	1	1	490
Praunheim	299	7	2	308
Preungesheim	180	1	-	181
Riederwald	76	-	1	77
Rödelheim	272	3	-	275
Sachsenhausen-Nord	99	2	385	486
Sachsenhausen-Süd	27	1	2	30
Schwanheim/Goldstein	610	-	3	613
Seckbach	67	-	-	67
Sindlingen	114	38	2	154
Sossenheim	294	-	2	296
Unterriederbach	304	-	-	304
Westend-Nord	112	1	2	115
Westend-Süd	26	-	-	26
Zeilsheim	56	55	1	112
außerhalb Frankfurts	367	-	-	367
<b>Gesamt</b>	<b>9.277</b>	<b>220</b>	<b>445</b>	<b>9.942</b>

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





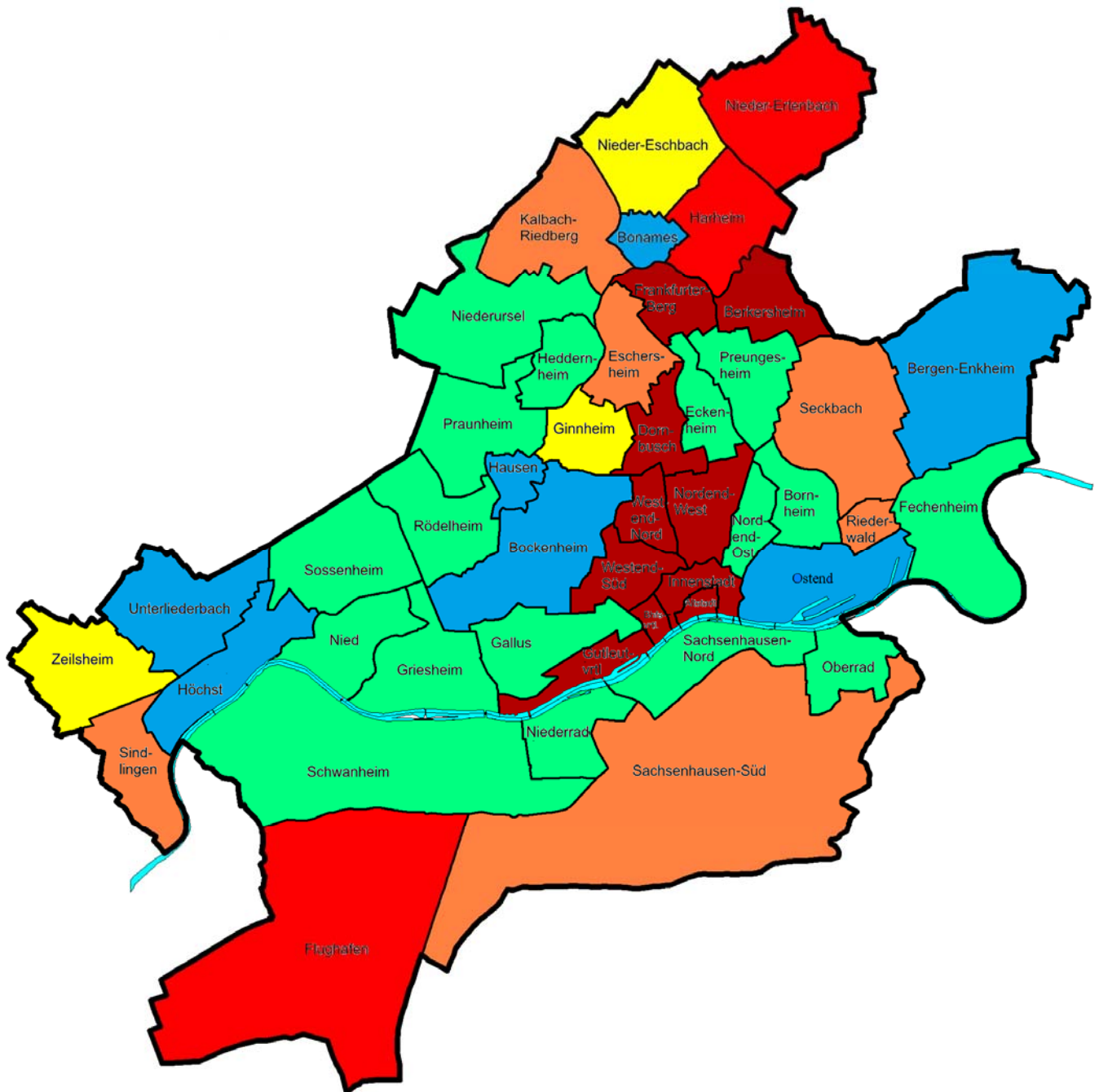
## 0.7 Bestand an geförderten 2 ½ – 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	3	3	-	6
Bahnhofsviertel	2	-	-	2
Bergen-Enkheim	184	1	-	185
Berkersheim	1	1	-	2
Bockenheim	126	33	8	167
Bonames	153	1	-	154
Bornheim	325	22	23	370
Dornbusch	19	8	1	28
Eckenheim	395	6	2	403
Eschersheim	55	11	4	70
Fechenheim	343	9	4	356
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	45	3	-	48
Gallus	276	60	3	339
Ginnheim	91	11	35	137
Griesheim	430	11	1	442
Gutleutviertel	34	2	-	36
Harheim	-	-	-	-
Hausen	187	-	-	187
Heddernheim	673	73	11	757
Höchst	141	11	-	152
Innenstadt	10	3	-	13
Kalbach-Riedberg	54	-	-	54
Nied	540	8	-	548
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	126	1	-	127
Niederrad	205	39	18	262
Niederursel	172	28	1	201
Nordend-Ost	199	11	4	214
Nordend-West	19	3	1	23
Oberrad	210	5	-	215
Ostend	179	7	-	186
Praunheim	479	24	2	505
Preungesheim	238	-	-	238
Riederwald	69	2	3	74
Rödelheim	332	3	3	338
Sachsenhausen-Nord	27	5	454	486
Sachsenhausen-Süd	77	-	-	77
Schwanheim/Goldstein	736	17	1	754
Seckbach	78	3	1	82
Sindlingen	63	17	1	81
Sossenheim	334	2	2	338
Unterriederbach	188	4	1	193
Westend-Nord	24	4	-	28
Westend-Süd	16	-	-	16
Zeilsheim	105	24	-	129
außerhalb Frankfurts	776	-	-	776
<b>Gesamt</b>	<b>8.739</b>	<b>476</b>	<b>584</b>	<b>9.799</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>



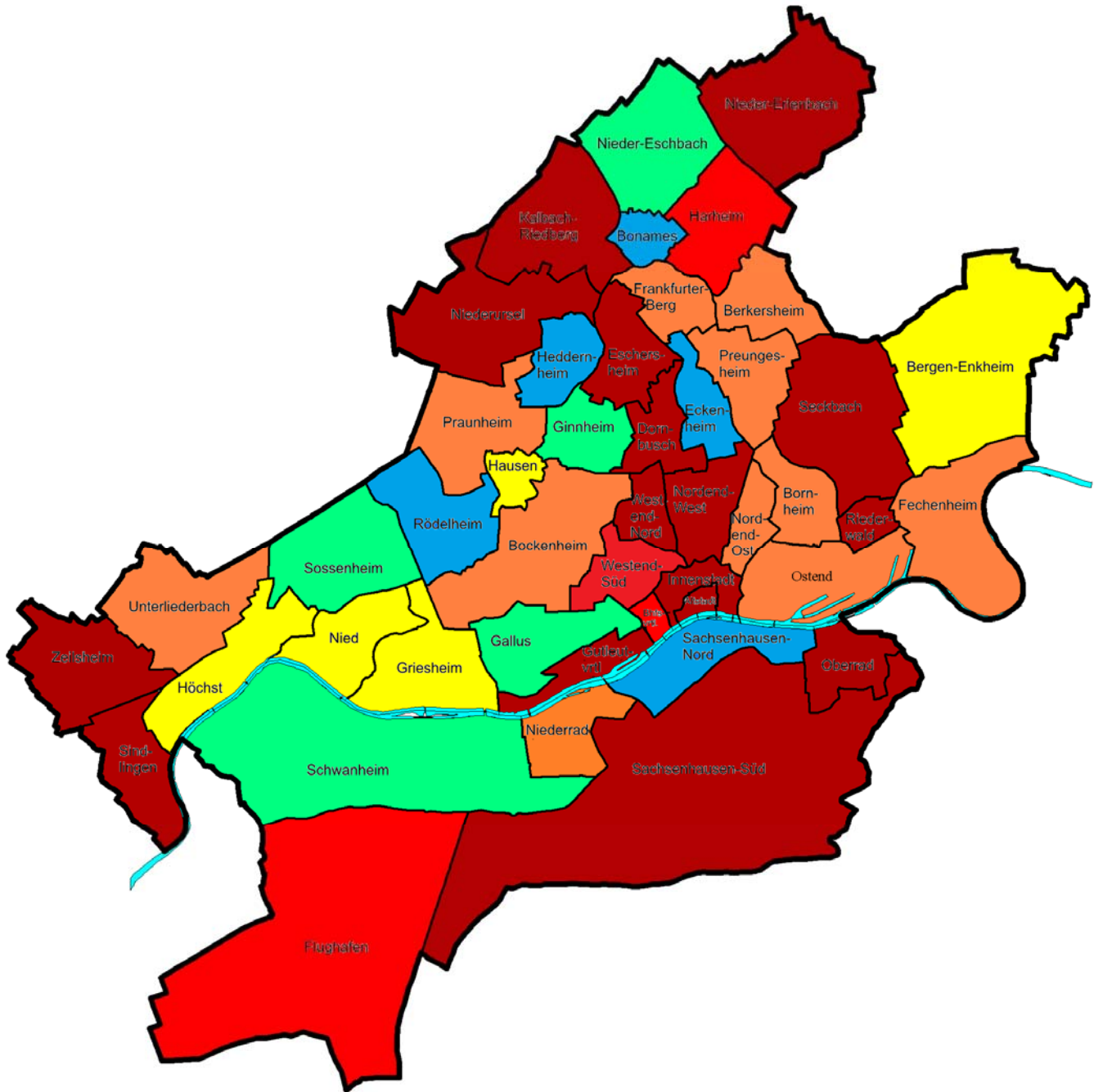
## 0.8 Bestand an geförderten 3 ½ - 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern nach Ortsteilen

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	61	1	1	63
Bonames	170	-	-	170
Bornheim	74	7	-	81
Dornbusch	6	2	-	8
Eckenheim	174	1	11	186
Eschersheim	27	2	-	29
Fechenheim	54	4	-	58
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	37	2	24	63
Gallus	287	28	2	317
Ginnheim	40	12	410	462
Griesheim	111	5	-	116
Gutleutviertel	17	-	-	17
Harheim	-	-	-	-
Hausen	103	-	32	135
Heddernheim	196	3	1	200
Höchst	111	5	-	116
Innenstadt	3	5	-	8
Kalbach-Riedberg	38	-	-	38
Nied	117	4	-	121
Nieder-Erlenbach	1	-	-	1
Nieder-Eschbach	362	-	-	362
Niederrad	73	8	2	83
Niederursel	37	9	-	46
Nordend-Ost	76	-	-	76
Nordend-West	5	-	-	5
Oberrad	43	6	-	49
Ostend	62	-	-	62
Praunheim	94	3	-	97
Preungesheim	88	-	-	88
Riederwald	10	-	1	11
Rödelheim	155	-	-	155
Sachsenhausen-Nord	12	9	143	164
Sachsenhausen-Süd	22	-	2	24
Schwanheim/Goldstein	271	6	-	277
Seckbach	35	3	-	38
Sindlingen	41	1	-	42
Sossenheim	204	1	-	205
Unterliederbach	68	-	1	69
Westend-Nord	30	-	1	31
Westend-Süd	-	-	-	-
Zeilsheim	28	7	5	40
außerhalb Frankfurts	190	-	-	190
<b>Gesamt</b>	<b>3.639</b>	<b>138</b>	<b>715</b>	<b>4.492</b>

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

**Legende:**

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



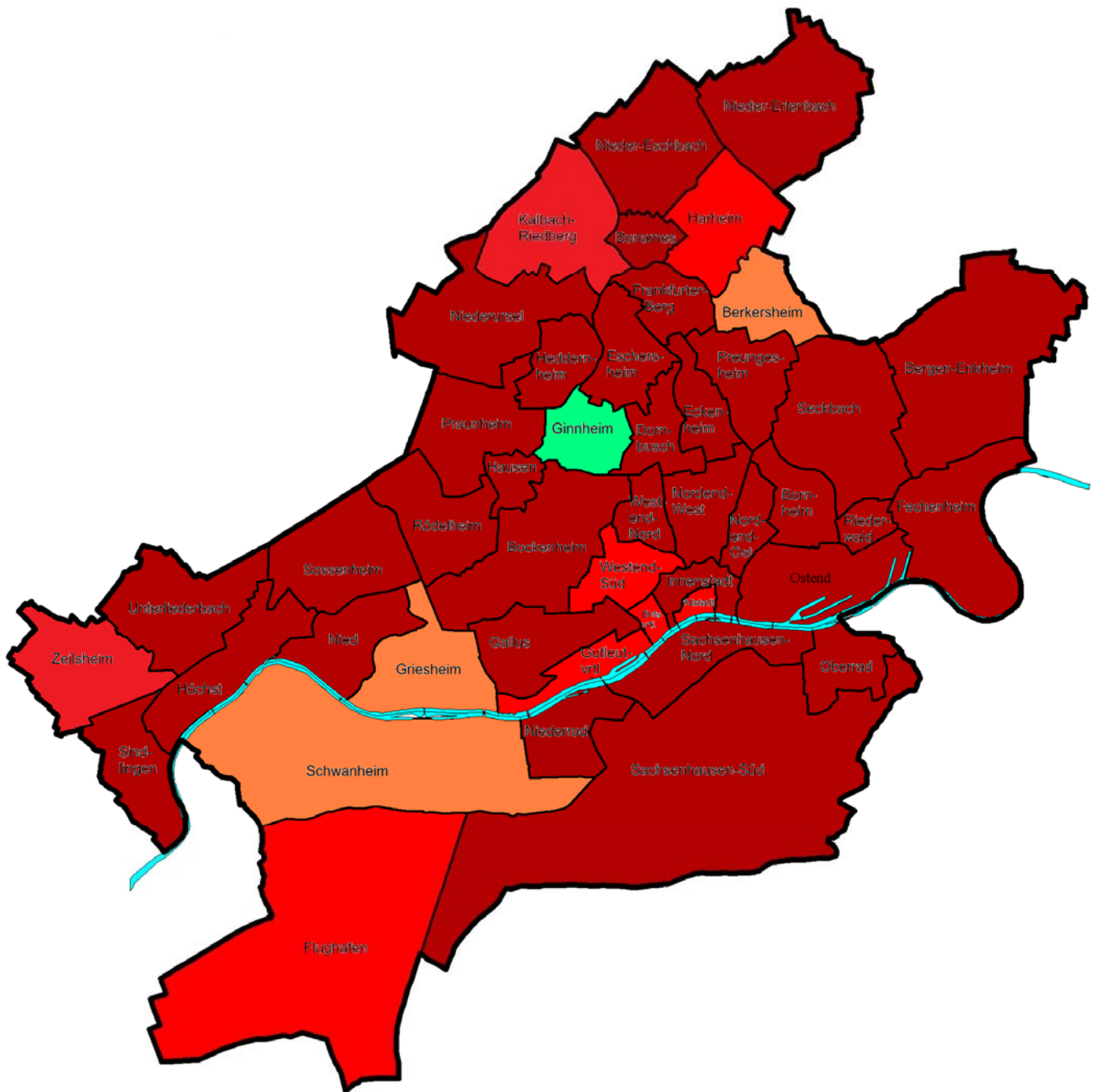
## 0.9 Bestand an geförderten 4 ½-Zimmerwohnungen und größer für kinderreiche Familien aufgeteilt nach Ortsteilen

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	29	1	-	30
Bonames	29	-	-	29
Bornheim	1	1	-	2
Dornbusch	1	1	3	5
Eckenheim	30	-	8	38
Eschersheim	19	-	-	19
Fechenheim	34	-	-	34
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	2	12	14
Gallus	41	3	-	44
Ginnheim	29	-	224	253
Griesheim	73	1	-	74
Gutleutviertel	-	-	-	-
Harheim	-	-	-	-
Hausen	9	-	22	31
Heddernheim	16	-	-	16
Höchst	45	3	-	48
Innenstadt	4	-	-	4
Kalbach-Riedberg	-	-	-	-
Nied	13	-	-	13
Nieder-Erlenbach	1	-	-	1
Nieder-Eschbach	37	1	-	38
Niederrad	2	1	-	3
Niederursel	6	1	-	7
Nordend-Ost	16	-	-	16
Nordend-West	-	1	-	1
Oberrad	9	2	-	11
Ostend	30	-	-	30
Praunheim	36	1	-	37
Preungesheim	33	1	-	34
Riederwald	-	1	-	1
Rödelheim	9	-	-	9
Sachsenhausen-Nord	-	2	47	49
Sachsenhausen-Süd	3	1	-	4
Schwanheim/Goldstein	88	-	-	88
Seckbach	7	-	-	7
Sindlingen	5	-	-	5
Sossenheim	5	1	-	6
Unterliederbach	5	4	-	9
Westend-Nord	14	1	-	15
Westend-Süd	-	-	-	-
Zeilsheim	-	-	-	-
außerhalb Frankfurts	9	-	-	9
<b>Gesamt</b>	<b>690</b>	<b>31</b>	<b>367</b>	<b>1.088</b>

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

**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>



## 0.10 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 2013 haben 1.950 Haushalte jeden Stadtteil in Frankfurt akzeptiert.

Stadtteil	Lage der jetzigen Wohnung	Wunschhäufigkeit <sup>12</sup>	Gesamtbestand an Wohnungen mit Belegrechten	Anzahl der vermittelten Wohnungen <sup>13</sup>	Gesamtwohnungsbestand <sup>14</sup>	Gesamtbewohnerzahl <sup>15</sup>
Altstadt	40	1.314	12	3	2.159	3.654
Bahnhofsviertel	133	865	17	1	2.087	3.436
Bergen-Enkheim	88	1.116	488	18	9.138	17.621
Berkersheim	19	765	150	5	1.456	3.688
Bockenheim	380	2.776	667	45	22.013	36.724
Bonames	102	721	613	40	2.901	6.215
Bornheim	241	2.634	1.480	105	15.753	29.393
Dornbusch	142	2.670	287	23	9.925	18.028
Eckenheim	222	1.838	1.270	91	7.128	14.220
Eschersheim	127	1.964	150	21	8.078	14.675
Fechenheim	290	740	994	77	7.587	16.167
Flughafen <sup>16</sup>	-	343	-	-	-	-
Frankfurter Berg	87	881	158	3	3.043	7.873
Gallus	571	1.859	1.543	190	16.688	30.205
Ginnheim	187	2.119	1.362	54	8.088	16.404
Griesheim	354	1.617	1.009	65	10.046	23.132
Gutleutviertel	145	1.287	259	28	3.748	6.206
Harheim	9	448	-	-	1.985	4.325
Hausen	80	1.927	563	38	3.618	7.252
Heddernheim	253	1.771	1.491	79	8.403	16.933
Höchst	332	1.357	473	28	6.764	14.551
Innenstadt	221	2.000	116	6	4.170	6.569
Kalbach-Riedberg	47	1.001	192	4	4.838	13.873
Nied	275	1.531	1.534	114	8.916	18.623
Nieder-Erlenbach	17	475	45	6	2.044	4.606
Nieder-Eschbach	113	671	969	57	5.293	11.337
Niederrad	205	1.471	803	90	12.811	23.005
Niederursel	164	1.066	656	80	7.376	15.281
Nordend-Ost	210	2.161	718	41	16.131	22.789
Nordend-West	149	2.277	79	6	17.254	29.148
Oberrad	154	1.008	614	26	6.910	12.788
Ostend	344	1.933	987	44	16.368	27.107
Praunheim	151	1.435	1.143	71	8.089	15.765
Preungesheim	177	1.412	632	52	6.269	14.450
Riederwald	70	1.101	301	29	2.513	4.661
Rödelheim	211	1.853	805	35	9.844	17.221
Sachsenhausen-Nord	221	1.991	1.441	71	17.893	30.313
Sachsenhausen-Süd	138	1.921	545	30	15.957	25.874
Schwanheim/Goldstein	236	1.028	2.102	142	10.151	20.648
Seckbach	105	1.359	280	12	4.925	10.243
Sindlingen	125	635	337	45	4.336	9.097
Sossenheim	243	899	1.005	60	7.267	15.620
Unterliederbach	199	936	638	38	7.267	14.996
Westend-Nord	80	2.204	189	9	5.128	9.210
Westend-Süd	42	2.134	120	11	10.967	17.299
Zeilsheim	132	687	361	49	5.664	12.117
Außerhalb Frankfurts	396	4.081	1.341	73	-	-
Ohne Adresse/ofW	3					
<b>Gesamt</b>	<b>8.230</b>		<b>30.939</b>	<b>2.115</b>	<b>368.989</b>	<b>693.342</b>

<sup>12</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>13</sup> Einschl. vermittelter Seniorenwohnungen

<sup>14</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Gebäude- und Wohnungsbestand 2013

<sup>15</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Wohnungsstatus 2013; Hauptwohnung gesamt

<sup>16</sup> Nicht aufgeführte Daten sind im Stadtbezirk Sachsenhausen-Süd enthalten

# 1 Registrierung von Wohnungssuchenden – Wohnungsbedarf

## 1.1 Aufgliederung der Antragsteller

Hh-Größe	2013		2012	
	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten
1 P	4.024	48,9 %	3.905	49,4 %
2 P	1.088	13,2 %	1.080	13,7 %
3 P	917	11,1 %	843	10,7 %
4 P	1.143	13,9 %	1.040	13,1 %
5+ mehr P	1.058	12,9 %	1.038	13,1 %
Gesamt	8.230	100 %	7.906	100 %



## 1.2 Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung

Zusammenstellung für 2013

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	4.024	2.520	1.504	655	849	10,3%	21,1%
2 P	1.088	569	519	247	272	3,3%	25,0%
3 P	917	413	504	215	289	3,5%	31,5%
4 P	1.143	571	572	271	301	3,7%	26,3%
5 P	669	363	306	143	163	2,0%	24,4%
6 P	282	170	112	53	59	0,7%	20,9%
7 P	78	41	37	12	25	0,3%	32,1%
8 P	22	12	10	5	5	0,1%	22,7%
9 P	7	4	3	3	-	-	-
10 P	-	-	-	-	-	-	-
11 P	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>8.230</b>	<b>4.663</b>	<b>3.567</b>	<b>1.604</b>	<b>1.963</b>	<b>23,9%</b>	

Zusammenstellung für 2012

Hh-Größe	Anzahl	Deutsche	Ausländer	davon			
				Antrags- deutsche <sup>17</sup>	Ausländer nach Quoten- regelung <sup>18</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>	

<sup>17</sup> Ausländer, die seit mind. 15 Jahren in Deutschland leben, EU-Bürger und bi-nationale Familien

<sup>18</sup> Spalte 4 abzüglich Spalte 5

### 1.3 Einkommen der Registrierten

Zusammenstellung für 2013

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose <sup>17</sup>	davon Transferleistungsempfänger <sup>18</sup>
1 P	4.024	3.525	121	1.607
2 P	1.088	934	11	198
3 P	917	849	10	156
4 P	1.143	1.070	13	151
5+ mehr P	1.058	1.029	14	139
<b>Gesamt</b>	<b>8.230</b>	<b>7.407</b>	<b>169</b>	<b>2.251</b>

Zusammenstellung für 2012

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose <sup>19</sup>	davon Transferleistungsempfänger <sup>20</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>

### 1.4 Alter der Registrierten

Altersstufen	2013		2012	
	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl
bis 20 Jahre	229	2,7%	253	3,2 %
21 - 40 Jahre	3.766	45,8%	3.617	45,8 %
41 - 60 Jahre	3.107	37,8%	2.937	37,1 %
ab 61 Jahre	1.128	13,7%	1.099	13,9 %
<b>Gesamt</b>	<b>8.230</b>	<b>100 %</b>	<b>7.906</b>	<b>100 %</b>

<sup>19</sup> Ab 2005 nur noch ALG I Empfänger

<sup>20</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 2013

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	4.024	1.779	991	1.198	56
2 P	1.088	250	365	429	44
3 P	917	200	349	350	18
4 P	1.143	393	299	442	9
5+ mehr P	1.058	492	230	331	5
<b>Gesamt</b>	<b>8.230</b>	<b>3.114</b>	<b>2.234</b>	<b>2.750</b>	<b>132</b>
Anteil an Gesamtzahl	100 %	37,84 %	27,14 %	33,41 %	1,60 %

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 %

## 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		2013					2012				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Wohnsitzlose		528	30	15	12	5	532	29	15	7	7
Wohnungsräumung wird (voraussichtlich) gerichtlich bestätigt		97	24	17	21	15	103	24	20	14	17
Antragsteller lebt in Zwischenunterkunft		285	37	14	13	21	249	39	14	15	13
Frauen im Frauenhaus		20	7	5	3	1	17	10	8	1	-
Jugendliche/junge Erwachsene in Heimen		20	-	-	-	-	29	-	-	-	-
Wohnung ist erheblich gesundheitsgefährdend / baufällig		5	2	2	2	1	5	-	1	-	1
Antragsteller wird aus Klinik, Therapie, Strafanstalt entlassen		50	1	1	-	-	50	-	-	-	-
Betreutes Wohnen (sozialer Träger)		223	4	-	-	-	192	6	2	1	-
Sonstige - Dringlichkeitsstufe 1 <sup>21</sup>		85	14	8	9	3	94	14	5	3	-
Gesamt 2013	<u>1.600</u>	1.313	119	62	60	46	1.271	122	65	41	38

<sup>21</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		2013					2012				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Aussiedler in Wohnheim oder Hotel		-	3	-	-	-	-	-	1	-	-
Wohnungsnotstand bis 9 qm pro Person oder 3 Pers. in 1 Zimmer		3	8	58	24	47	1	9	47	19	42
Junge Familie ohne eigene Wohnung		1	56	49	17	4	1	30	43	11	1
Form- und fristgerechte Kündigung		88	21	15	22	17	70	28	16	12	14
Aufgabe der Whg. bzgl. schwerwiegender Erkrankung		219	99	44	35	31	212	102	42	34	27
Aufforderung RMJ/SRH bzgl. zu hohe Miete		87	33	28	24	14	96	49	27	29	24
Unzumutbare Entfernung zum Arbeitsplatz		30	9	7	9	8	47	9	6	11	10
Sanierungsbetreffene		1	-	-	1	-	4	-	-	-	-
Verlassen der Whg. wg. Trennung/Scheidung		183	41	11	6	-	184	30	10	3	1
Sonstige Dringlichkeitsstufe 2 <sup>22</sup>		497	91	47	27	10	474	96	38	26	9
Gesamt 2013	<u>2.025</u>	1.109	361	259	165	131	1.089	353	230	145	128

<sup>22</sup> Z. B. Kontingentflüchtling im Wohnheim oder Hotel; keine eigene Wohnung aber nicht Stufe 1

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

Wohnsituation		2013					2012				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Familie in zu kleiner Whg.		23	245	490	844	849	29	217	445	795	835
Alleinerziehende mit 1 Kind in 2-Zi.-Whg. ab 50qm		-	77	1	-	-	-	91	3	-	-
Auszug aus elterliche Wohnung - Einzelperson		285	4	1	-	-	278	5	1	1	1
Untermietverhältnisse		85	13	8	5	1	64	10	4	2	-
Umzug in eine Seniorenwohnung		475	126	-	-	-	480	129	-	-	-
Sonstige Dringlichkeitsstufe 3 <sup>23</sup>		681	99	78	60	26	647	102	73	49	31
Gesamt 2013	<u>4.476</u>	1549	564	578	909	876	1.498	554	526	847	867

### 1.6.4 Freimacher

Wohnsituation		2013					2012				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Freimacher einer 3-Zimmerwohnung wünscht kleinere		35	15	-	-	-	32	22	1	-	-
Freimacher einer 4-Zimmerwohnung wünscht kleinere		17	22	14	1	-	-	25	16	3	-
Freimacher einer 5-Zimmerwohnung wünscht kleinere		1	7	3	5	3	2	4	5	3	3
Freimacher einer 6-Zimmerwohnung wünscht kleinere		-	-	1	3	2	-	-	-	1	2
Gesamt 2013	<u>129</u>	53	44	18	9	5	47	51	22	7	5

<sup>23</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 2013

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	583	449	48	86
2 P	117	81	16	20
Gesamt	700	530	64	106

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

Erfasste Bewerber<sup>24</sup> (= 40 % über der Einkommensgrenze)

Zusammenstellung für 2013

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	80	75	-	5
2 P	41	41	-	-
Gesamt	121	116	-	5

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

<sup>24</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 2013

Stadtteil	Wunschhäufigkeit <sup>25</sup>	Bestand an Wohnungen <sup>26</sup>	Stadtteil	Wunschhäufigkeit	Bestand an Wohnungen
Altstadt	72	-	Nieder-Erlenbach	64	43
Bahnhofsviertel	61	-	Nieder-Eschbach	65	87
Bergen-Enkheim	93	39	Niederrad	82	214
Berkersheim	54	-	Niederursel	82	133
Bockenheim	270	189	Nordend-Ost	245	166
Bonames	71	86	Nordend-West	245	27
Bornheim	358	670	Oberrad	97	216
Dornbusch	216	195	Ostend	224	245
Eckenheim	163	318	Praunheim	109	196
Eschersheim	85	-	Preungesheim	90	91
Fechenheim	87	265	Riederwald	102	138
Flughafen	48	-	Rödelheim	130	28
Frankfurter Berg	49	-	Sachsenhausen-Nord	204	256
Gallus	156	222	Sachsenhausen-Süd	201	410
Ginnheim	157	240	Schwanheim/Goldstein	101	370
Griesheim	93	56	Seckbach	99	86
Gutleutviertel	94	122	Sindlingen	63	55
Harheim	50	-	Sossenheim	86	160
Hausen	73	-	Unterliederbach	84	63
Heddernheim	131	143	Westend-Nord	183	-
Höchst	89	-	Westend-Süd	183	81
Innenstadt	175	56	Zeilsheim	68	79
Kalbach-Riedberg	121	54	Außerhalb Frankfurts <sup>27</sup>	103	-
Nied	120	310			
			Gesamt		6.109

<sup>25</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>26</sup> Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

<sup>27</sup> Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach



Zusammenstellung für 2012

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit <sup>28</sup>	Bestand an Wohnungen <sup>29</sup>
Altstadt	83	-
Bahnhofsviertel	77	-
Bergen-Enkheim	117	39
Berkersheim	77	-
Bockenheim	263	189
Bonames	81	86
Bornheim	386	674
Dornbusch	238	195
Eckenheim	200	318
Eschersheim	123	-
Fechenheim	107	272
Flughafen	71	-
Frankfurter Berg	72	-
Gallus	155	173
Ginnheim	169	240
Griesheim	101	56
Gutleutviertel	121	122
Harheim	71	-
Hausen	107	-
Heddernheim	154	143
Höchst	114	-
Innenstadt	194	56
Kalbach-Riedberg	104	-
Nied	142	311

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit	Bestand an Wohnungen
Nieder-Erlenbach	81	43
Nieder-Eschbach	79	86
Niederrad	122	214
Niederursel	113	134
Nordend-Ost	242	166
Nordend-West	242	27
Oberrad	124	216
Ostend	227	245
Praunheim	141	196
Preungesheim	110	91
Riederwald	121	138
Rödelheim	132	28
Sachsenhausen-Nord	229	256
Sachsenhausen-Süd	228	410
Schwanheim/Goldstein	126	370
Seckbach	114	85
Sindlingen	86	55
Sossenheim	108	160
Unterliederbach	101	63
Westend-Nord	187	-
Westend-Süd	188	81
Zeilsheim	86	79
Außerhalb Frankfurts <sup>30</sup>	11	-
Gesamt		6.017

<sup>28</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>29</sup> Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

<sup>30</sup> Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

## 1.9 Besondere Personengruppen

### 1.9.1 Schwangere

Hh-Größe	2013		2012	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	63	5,8%	49	4,5 %
3 P	174	19,0%	130	15,4 %
4 P	160	14,0%	138	13,3 %
5+ mehr P	142	13,4%	141	13,6 %
Gesamt	539	6,5%	458	5,8 %

### 1.9.2 Alleinerziehende

Hh-Größe	2013		2012	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	496	45,6 %	501	46,4 %
3 P	273	29,8 %	260	30,8 %
4 P	152	13,3 %	134	12,9 %
5+ mehr P	57	5,4 %	55	5,3 %
Gesamt	978	11,9 %	950	12,0 %

### 1.9.3 Menschen mit Behinderung

Zusammenstellung für 2013

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	826	726	75	25
2 P	281	223	41	17
3 P	120	93	22	5
4 P	137	105	21	11
5+ mehr P	155	129	20	6
<b>Gesamt</b>	<b>1.519</b>	<b>1.276</b>	<b>179</b>	<b>64</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>1.566</b>	<b>1.300</b>	<b>187</b>	<b>79</b>

### 1.9.4 Studenten

Hh-Größe	2013		2012	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	75	1,9 %	99	2,5 %
2 P	22	2,0 %	21	1,9 %
3 P	15	1,6 %	22	2,6 %
4 P	23	2,0 %	15	1,4 %
5+ mehr P	14	1,3 %	12	1,2 %
<b>Gesamt</b>	<b>149</b>	<b>1,8 %</b>	<b>169</b>	<b>2,1 %</b>

## 2 Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen

### 2.1 Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende

- Im Berichtszeitraum 2013 wurden insgesamt **2.115** Wohnungssuchende durch die KWV vermittelt. Im Jahr 2012 waren es 2.342.

Diese Zahlen setzten sich wie folgt zusammen:

1.794	Wiederbelegungen im sozialen Wohnungsbau
74	Belegungen von Ersatzwohnraum in der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen
159	Belegungen von Wohnungen an denen ein Belegrecht angekauft wurde
88	Belegungen von „Lückewohnungen“ der ABG-FRANKFURT HOLDING <sup>31</sup>
2.115	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>32</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
2013	2.115	1.015	507	331	146	116

<sup>31</sup> Freifinanzierte / ungebundene Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gem. Nr. 6.6 der Wohnungspolitischen Leitlinien 2005

<sup>32</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>33</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
2013	2.115	1.339	63,3%	776	36,7	416	19,7

<sup>33</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	566	376	96	76	18
davon Deutsche	367	240	59	54	14
Antragsdeutsche <sup>34</sup>	94	66	18	7	3
Ausländer	105	70	19	15	1
2 Personen gesamt	430	157	156	104	13
davon Deutsche	248	63	107	67	11
Antragsdeutsche	90	43	27	19	1
Ausländer	92	51	22	18	1
3 Personen gesamt	331	138	124	60	9
davon Deutsche	163	59	65	36	3
Antragsdeutsche	97	44	38	10	5
Ausländer	71	35	21	14	1
4 Personen gesamt	146	85	43	15	3
davon Deutsche	88	51	25	11	1
Antragsdeutsche	33	19	12	0	2
Ausländer	25	15	6	4	0
5 und mehr Personen gesamt	116	85	12	17	2
davon Deutsche	64	46	8	9	1
Antragsdeutsche	27	23	2	1	1
Ausländer	25	16	2	7	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.589</b>	<b>841</b>	<b>431</b>	<b>272</b>	<b>45</b>
Anteil an den Versorgten (ohne Senioren)	100 %	52,9 %	27,1 %	17,1 %	2,8 %

	2013		2012	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	930	58,5 %	1.057	59,1 %
Antragsdeutsche	341	21,5 %	357	20,0 %
Ausländer	318	20,0 %	373	20,9 %

<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

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

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 Person gesamt	1.015	486	226	276	27
davon Deutsche	716	321	158	216	21
Antragsdeutsche <sup>35</sup>	158	81	41	31	5
Ausländer	141	84	27	29	1
2 Personen gesamt	507	168	180	140	19
davon Deutsche	308	71	126	94	17
Antragsdeutsche	101	46	29	25	1
Ausländer	98	51	25	21	1
3 Personen gesamt	331	138	124	60	9
davon Deutsche	163	59	65	36	3
Antragsdeutsche	97	44	38	10	5
Ausländer	71	35	21	14	1
4 Personen gesamt	146	85	43	15	3
davon Deutsche	88	51	25	11	1
Antragsdeutsche	33	19	12	0	2
Ausländer	25	15	6	4	0
5 und mehr Personen gesamt	116	85	12	17	2
davon Deutsche	64	46	8	9	1
Antragsdeutsche	27	23	2	1	1
Ausländer	25	16	2	7	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.115</b>	<b>962</b>	<b>585</b>	<b>508</b>	<b>60</b>
<b>Anteil an den Versorgten</b>	<b>100 %</b>	<b>45,5 %</b>	<b>27,7 %</b>	<b>24,0 %</b>	<b>2,8 %</b>

	2013		2012	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	1.339	63,3 %	1.483	63,3 %
Antragsdeutsche	416	19,7 %	429	18,3 %
Ausländer	360	17,0 %	430	18,4 %

<sup>35</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

	2013		2012	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Versorgte im Jahr der Antragstellung	594	28,1 %	683	29,2 %
Versorgte im Jahr nach der Antragstellung	890	42,1 %	1.022	43,6 %
Versorgte im 2. Jahr nach der Antragstellung	322	15,2 %	346	14,8 %
Versorgte im 3. Jahr nach der Antragstellung	152	7,2 %	146	6,2 %
Versorgte im 4. Jahr nach der Antragstellung	65	3,1 %	66	2,8 %
Versorgte im 5. Jahr und länger nach der Antragstellung	92	4,3 %	79	3,4 %



## 2.7 Besondere Personengruppen

Unter den versorgten Haushalten befanden sich:

Personengruppe	2013		2012	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Schwangere	200	37,1 %	222	48,5 %
Alleinerziehende	339	34,7 %	364	38,3 %
Bewerber mit einem GdB >50	417	32,7 %	401	30,9 %
davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	77	43,0 %	75	40,1 %
davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	34	53,1 %	36	45,6 %
Studenten	71	47,7 %	98	58,0 %
davon in Seniorenwohnanlage	13	8,7 %	33	19,5 %
Wohnungssuchende, denen eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnte	527	64,2 %	504	60,7 %

## 2.8 Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen

Von 77 versorgten Bewerbern, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten 45 in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden, von den 34 Haushalten mit Rollstuhlfahrern nur 11 in rollstuhlgerechte Wohnungen.

Vermittelte barrierefreie Wohnungen:

Wohnungen für	2013	2012
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	12	12
2-Personenhaushalte	5	15
3-Personenhaushalte	6	10
4-Personenhaushalte	6	12
5-Personenhaushalte	7	3
Gesamt	36	52

Vermittelte barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen:

Wohnungen für	2013	2012
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	6	2
2-Personenhaushalte	3	6
3-Personenhaushalte	2	-
4-Personenhaushalte	-	1
5-Personenhaushalte	-	2
Gesamt	11	11

### 3 Versorgung von Freimachern unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen

Hh-Größe	2013	2012
	Anzahl	Anzahl
1 P	27	23
2 P	19	22
3 P	9	11
4 P	3	2
5+ mehr P	2	-
Gesamt	60	58
Anzahl Personen	114	108

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

Zimmeranzahl	2013	2012
	Anzahl	Anzahl
2	1	1
2 ½	2	3
3	25	22
2 <sup>2/2</sup>	1	-
3 ½	3	1
4	22	21
4 ½	-	1
5	4	9
5 ½	2	-

Durch die Freimachung des Wohnraumes konnte familiengerechter Wohnraum mit einer Fläche von **5.253 qm** einer entsprechenden Belegung zugeführt werden.

### 3.1 Umzugsprämien

#### Ergebnisse

**Im Berichtszeitraum** 2013 wurden 34 Anträge auf Gewährung einer Umzugsprämie und Bezuschussung von Umzugs- und Renovierungskosten gestellt, von denen 1 abgelehnt werden musste. Ein Antrag war zum Stichtag 31.12.2013 noch nicht abschließend beschieden.

Genehmigungen im Jahr 2013:	32	
davon erfolgten	27	Umzüge in kleinere Sozialwohnungen
	3	Umzüge in eine freifinanzierte Wohnung
	1	Umzug in eine Wohnung mit einem erworbenen Belegungsrecht
	-	Umzüge in eine mit Wohnungsfürsorgemitteln der Stadt Frankfurt am Main geförderten Wohnung
	1	Umzug in eine Wohnung aus der Vereinbarten Förderung

#### Ausgezahlte Prämien

	Gesamt:	119.271,95 €
	Prämie:	51.450,00 €
	<i>davon als Vorschuss:</i>	8.028,20 €
davon	Umzugskosten:	29.075,37 €
	Renovierungskosten:	30.166,09 €
	Erstattung Doppelmieten	8.580,49 €

## 4 Wohnungen nach anderen Förderprogrammen

### 4.1 Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen

Im Berichtszeitraum wurden

213	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
davon	
156	Zustimmungen erteilt
52	Anträge abgelehnt

In 5 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

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

Es wurden

210	Mieterhaushalte vollständig und
55	zur Hälfte freigestellt
17	Anträge wurden abgelehnt

In 2 Fällen wurden die Anträge zurückgenommen bzw. es bestand kein Interesse des Antragstellers an der Bescheidung.

#### 4.2 Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung<sup>36</sup>

Es wurden für dieses Programm

250	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
-----	------------------------------------------

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

Mietstufenbescheide:	353
Davon Mietstufe 1:	200
Davon Mietstufe 2:	52
Davon Mietstufe 3:	41
Davon Mietstufe 4:	60

<sup>36</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

17	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
----	------------------------------------------------

davon

10	Anträgen zugestimmt
7	Anträge abgelehnt

### 4.4 Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)<sup>37</sup>

Im Berichtszeitraum wurden

535	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

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

davon

4	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
1	Anträge abgelehnt

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

Im Berichtszeitraum wurden

159	Anträge gestellt
-----	------------------

davon

142	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
17	Anträge abgelehnt

<sup>37</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		
12	Fällen	mit der erreichten Freimeldung/Vermittlung der Wohnung bzw. Wiederherstellung der Vermietbarkeit
13	Fällen	durch Freistellung von der Belegungsbindung oder Genehmigung der Zweckentfremdung bzw. baulichen Veränderung (inkl. der vertraglichen Vereinbarungen)
7	Fällen	mit Genehmigung der Zwischennutzung, Untervermietung oder zum Verbleib in der Wohnung
4	Fällen	durch Senkung der Miethöhe auf die Kostenmiete – ohne Einleitung eines förmlichen Verfahrens
5	Fällen	da die Prüfung keine rechtliche Grundlage zum Einschreiten ergab
31	Fällen	da sich der Hinweis auf einen Verstoß nicht bestätigte
6	Fällen	durch Abgabe wegen anderer Zuständigkeit
1	Fall	mit einer schriftlichen / mündlichen Verwarnung; Verwarn- / Bußgeld (Owi-Verfahren)
3	Fällen	durch Einstellung aus Opportunitätsgründen nach erfolgter Überprüfung
4	Fällen	durch Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen auf Freistellung, Zweckentfremdung, Bindungstausch, Leerstand, bauliche Veränderungen etc.
16	Fällen	durch schriftliche Beratung bzw. Information von Personen mit berechtigtem Interesse
106	Fällen	durch abgeschlossene Ermittlungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Fortführung der notwendigen Daten (Eigentumsänderungen, Bindungen, Belegrechte, Größen, Förderende, zulässige Mieteränderungen)
62	Fällen	durch Erstellung eines Bescheides zur Bindungsdauer / über das Bindungsende
0	Fällen	Verträge anstelle Bußgeld
270	Gesamtfälle	

Im Rahmen der allgemeinen Belegungskontrolle wurden im Berichtsjahr 9.785 Wohnungen überprüft. Damit wurde der angestrebte Wert von ca. 1/3 des Gesamtbestandes der durch das Amt für Wohnungswesen zu belegenden Wohnungen erreicht.

181 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

---

