



WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN  
FRANKFURT AM MAIN

# Tätigkeitsbericht

# 2014



## 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

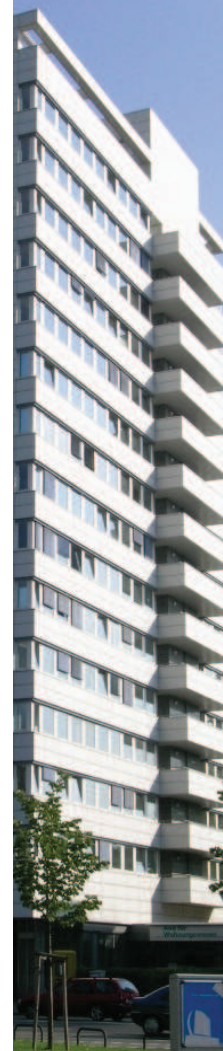
### Bildnachweis

© Amt für Wohnungswesen

Stand: Juli 2015

## 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
14	BERATUNG UND BERATUNGSSCHWERPUNKTE
16	WEITERE BERATUNGSTHEMEN
17	ZENTRALE ANLAUFSTELLE
17	SCHRIFTLICHE ANFRAGEN
18	ERSPARNISSE
18	VORTRAGSREIHE
19	AUSBlick
20	WOHNUNGSAUFSICHT
20	WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSSTÄNDE
23	VERFAHREN IN ZAHLEN
23	ZWANGSVERWALTUNGEN
24	FÖRDERUNG KLEINERER BAULICHER MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER WOHNKLIMATISCHEN BEDINGUNGEN
25	ÜBERBELEGUNG
29	VERFAHREN IN ZAHLEN
30	MIETPREISÜBERHÖHUNG
30	RECHTSPRECHUNG BREMST KOMMUNEN AUS
31	MIETPREISBREMSE – DIE LÖSUNG?
32	VERFAHREN IN ZAHLEN
33	MAKLERVERSTÖßE NACH § 8 DES GESETZES ZUR REGELUNG DER WOHNUNGSVERMITTLUNG – WöVERMRG –
33	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
34	BISHERIGE ERFAHRUNGEN / KÜNFTIGE PERSPEKTIVEN





## INHALT

35	<b>WOHNRAUMVERSORGUNG</b>
35	REGISTRIERUNG UND VERMITTLUNG
38	AUF EINEN BLICK
39	SENIORINNEN / SENIOREN UND BEHINDERTE
42	FREIMACHER / UMZUGSPRÄMIE
43	BESTANDSVERWALTUNG UND BELEGUNGSKONTROLLE
44	BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN
48	MITTELSTANDSPROGRAMM
48	ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN
50	ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN – FÖRDERUNG DER HESSISCHEN LANDESREGIERUNG
51	KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN FRANKFURT AM MAIN – NETZWERK FRANKFURT
55	8. FRANKFURTER INFORMATIONSBÖRSE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES UND GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN
57	BAU VON PASSIVHÄUSERN UND KLIMASCHUTZ – BERICHT DER ABG FRANKFURT HOLDING
59	<b>WOHNGELD</b>
59	BEARBEITUNGSBILANZ
60	BEARBEITUNGSDAUER
60	AUTOMATISIERTER DATENABGLEICH
61	VERWALTUNGSVERFAHREN
61	BUSSGELD- UND STRAFVERFAHREN
62	ÜBERÖRTLICHES ENGAGEMENT
62	PERSPEKTIVEN
63	<b>TABELLEN UND GRAFIKEN – KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG</b>

## GRUSSWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

Frankfurt am Main zählt zu den Wachstumsregionen Deutschlands. Als lebendige Großstadt bietet Frankfurt eine Vielfalt an Hochschulen, die Messe, attraktive Arbeitsplätze, Freizeit- und Kultureinrichtungen und nicht zuletzt eine sehr gute soziale Infrastruktur. Urbanes Lebensgefühl ist zunehmend gefragt und zum generationenübergreifenden Trend geworden. Das schlägt sich in der Bevölkerungsstatistik nieder. Frankfurt am Main wächst weiter und damit steigt die Nachfrage nach Wohnraum.

Auf dem Wohnungsmarkt lässt sich diese Entwicklung deutlich ablesen. Das Angebot an Wohnungen, besonders im Segment des preisgünstigen Wohnraums, deckt die wachsende Nachfrage nur zum Teil ab.

So steht die Wohnungspolitik unvermindert vor der Herausforderung, den Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern und allen Zuziehenden ausreichenden und angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierzu trägt das Amt für Wohnungswesen mit seinem umfangreichen Aufgabenspektrum wesentlich bei.

Mit dem vorliegenden Tätigkeitsbericht 2014 präsentiert das Amt die Leistungsdaten aus dem Berichtsjahr und informiert über die Inhalte aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen. Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine interessante Lektüre.

Ihr



Bürgermeister Olaf Cunitz

Dezernent für Planen und Bauen



## VORWORT



Die ungebrochene Anziehungskraft Frankfurts hat eine Kehrseite: Der örtliche Wohnungsmarkt gehört zu den angespanntesten der Republik. Umso wichtiger ist es, Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern eine fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mietpreise an die Hand zu geben. Mit dem neuen Mietspiegel 2014, der im Berichtsjahr in Kraft getreten ist, steht dieses Instrument - wie in den vergangenen Jahren - weiterhin zur Verfügung. Er versachlicht die Diskussion darüber, ob Mieterhöhungen angemessen sind und setzt Grenzen nach oben.

Neu im Mietspiegel 2014 ist der „Zentralitätszuschlag“, der die Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Bereiche kennzeichnet und der mit der gehobenen oder sehr guten Wohnlage kombinierbar ist.

Eine wohnungspolitische Maßnahme, die erst Mitte 2011 abgeschafft wurde und die die Hessische Landesregierung aufgreift, ist die Wiedereinführung der Fehlsubventionierungsabgabe. Die daraus resultierenden Einnahmen werden den Kommunen Spielräume für den Neubau von Sozialwohnungen geben. Die Planungen für die Bearbeitung der Fehlbelegungsabgabe werfen schon jetzt ihre Schatten voraus.

In den nächsten Jahren bleibt die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen mit günstigem Wohnraum weiterhin eine besondere Herausforderung, zumal die steigenden Mieten in Frankfurt am Main immer größeren Teilen der Bevölkerung den Zugang zum Wohnungsmarkt erschweren.

Mit dem vorliegenden Tätigkeitsbericht 2014 legt das Amt Rechenschaft über seine Arbeit ab und möchte dem Informationsbedürfnis der Bürgerinnen und Bürger rund um das Thema „Wohnen“ nachkommen.

Waltraud Meier-Sienel

Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main

## ZAHLEN UND ERGEBNISSE

	2014	2013	2012
WOHNUNGEN – öffentlich gefördert und durch das AfW vermittelbar <sup>1)</sup>	27.535	27.963	28.252
ANTEIL am Gesamtwohnungsbestand	7,41%	7,58%	7,72%

REGISTRIERTE WOHNUNGSSUCHENDE (Haushalte)	9.273	8.230	7.906
Hiervon MINDERVERDIENER (20 % unter der Einkommensgrenze)	8.457	7.407	7.148
WOHNUNGSVERMITTLUNGEN (Haushalte)	2.051	2.115	2.342

WOHNGELD (Anträge)	8.824	9.493	10.396
(gezahltes) WOHNGELD	7,4 Mio. €	7,5 Mio. €	7,9 Mio. €

BERATUNGEN in der MIETRECHTS- BERATUNG	3.112	3.207	4.201
Hiervon			
- Mietpreisfragen incl. Betriebskosten	967	1.100	1.611
- Kündigung	239	242	489
- Wohnungsmängel / Mietminderung	496	497	536

WOHNUNGSAUFSICHT (Hinweise)	715	662	653
Mängelbeseitigung wurde erreicht	431	441	491
Hiervon: durch förmliche Anordnungen	28	32	17
ÜBERBELEGUNG (Hinweise)	74	71	95
Überbelegung beendet	17	24	64

MIETPREISÜBERHÖHUNG (Anzeigen)	96	119	149
Erledigte Verfahren	152	207	178
Rückerstattung über insgesamt	2.648 €	21.561 €	16.952 €
Festgesetzte Geldbußen	97.700 €	356.005 €	182.214 €
Betroffene Vermieter	13	6	8

<sup>1)</sup> 1. Förderweg



## 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“.

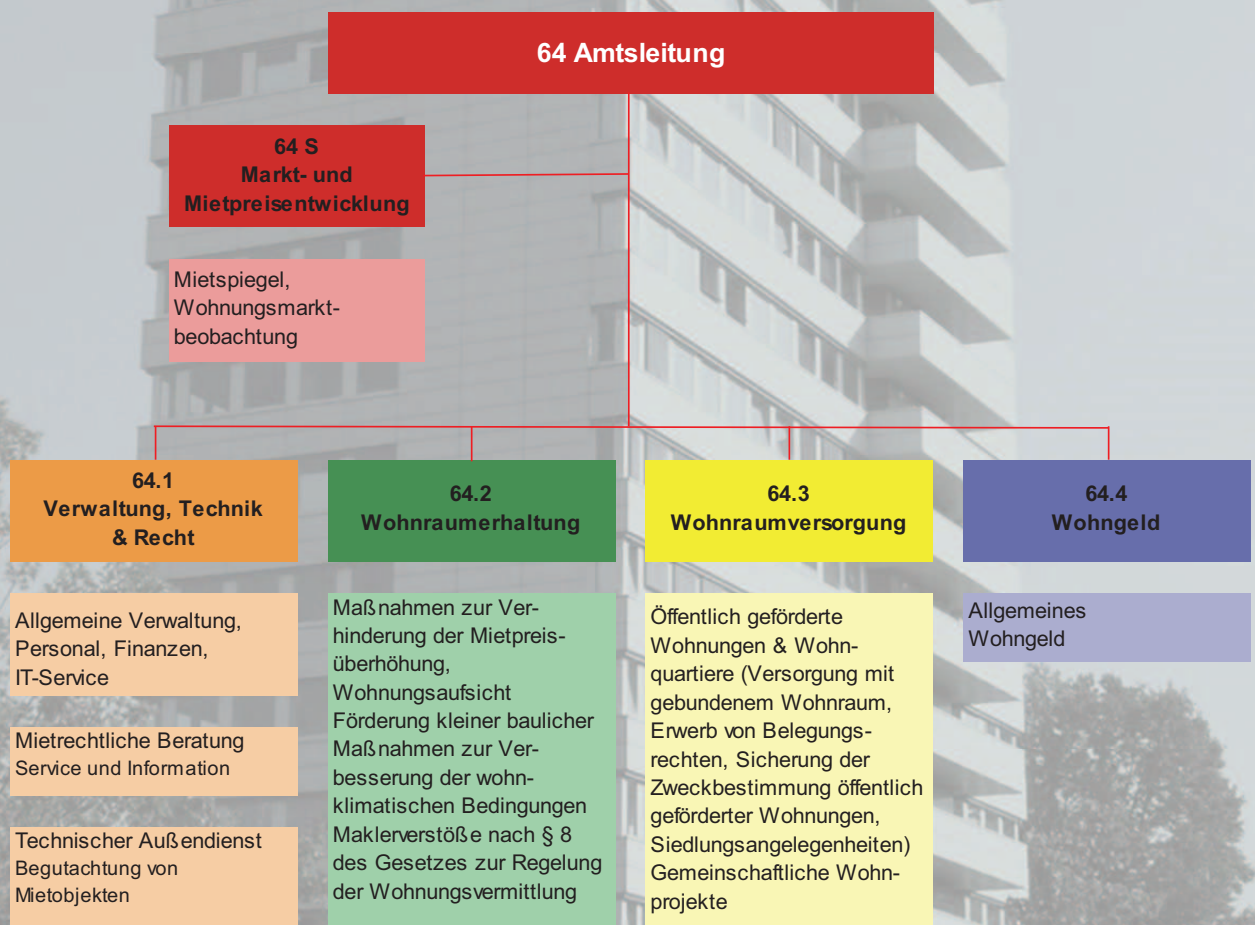
---

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 2014 haben 36.900 Besucherinnen und Besucher dieses Angebot in Anspruch genommen.



# ORGANISATION DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN



### ENTWICKLUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Im Berichtsjahr wurde der (jährliche) Wohnungsmarktbericht 2013 veröffentlicht. Inzwischen liegt auch der Bericht für 2014 vor. Beide Berichte – sowie die der Vorjahre – sind im Internet eingestellt (Publikationen).

Der bereits seit 2006 andauernde Anstieg der Bevölkerung und Haushalte hat sich weiter 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. Einem Anstieg der Registrierten für eine geförderte Wohnung steht ein Sinken der Vermittlungszahlen gegenüber. Trotz erheblicher Anstrengungen – deutlich mehr finanzielle Mittel für den geförderten Wohnungsbau, Ankauf von Belegungsrechten – ist es auch im Berichtsjahr nicht gelungen, den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen zu halten. Allerdings hat sich die Verringerung des Bestandes in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt.

Nach wie vor ist in Frankfurt keine problematische ethnische Segregation zu verzeichnen. Erstmals seit Jahren ist auch die soziale Segregation leicht gesunken.

Die Tabelle auf der nächsten Seite enthält wohnungsmarktrelevante Daten.

## WOHNUNGSMARKTRELEVANTE DATEN

	2014	2013	2012	2011
EINWOHNER (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) <sup>1</sup>	740.889	725.993	711.679	698.333
Personen über 60 Jahre	153.857	152.078	150.546	151.348
HAUSHALTE	401.421	393.972	386.319	377.301
Anteil 1-Personenhaushalte	54,2%	54,2%	54,1%	53,5%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,83	1,83	1,83	1,84
WOHNUNGSBESTAND	371.790	368.989	366.140	364.273
WOHNUNGSDEFIZIT (rechnerischer Fehlbestand <sup>2</sup> )	29.631	24.979	20.179	13.028
VERSORGUNGSGRAD	92,6%	93,7%	94,8%	96,5%
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE	537.071	524.204	516.900	505.999
Einpendler	341.865	336.050	334.488	327.970
in Frankfurt wohnhaft	265.261	255.796	247.640	240.320
Auspendler	80.396	77.052	73.807	71.088
ARBEITSLOSE	25.429	25.190	25.035	23.863
Arbeitslosenquote	6,9%	7,0%	7,2%	6,9%
EMPFÄNGER/INNEN von SOZIALLEISTUNGEN <sup>3</sup>	92.414	88.593	85.728	84.559
BAUFERTIGSTELLUNGEN (Wohnungen)	2.968	2.938	2.158	1.919
Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)	2.801	2.853	1.867	1.748
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENHEIMEN (Anzahl)	47	41	148	267
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN (Anzahl)	1.356	1.101	1.593	1.482
durchschnittliche Kaufpreise je qm	3.920	3.700	3.520	3.290
VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN (insgesamt)	4.119	3.748	4.800	4.587

<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



## MIETSPIEGEL

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

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

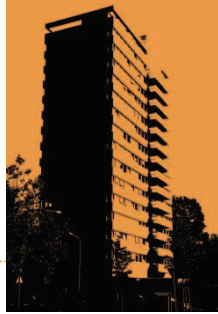
Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Frankfurt. Er ist ein wichtiges Instrument zur Herstellung von Rechtssicherheit im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Seine Bedeutung ergibt sich nicht zuletzt auch daraus, dass in Frankfurt mehr als 80 % der Haushalte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

Im Berichtsjahr wurde der Mietspiegel 2014 veröffentlicht.

Der Mietspiegel wird an Bedeutung gewinnen, da er durch die „Mietpreisbremse“ (Begrenzung von Wiedervermietungsmieten) verstärkt die Referenz auch für Wiedervermietungsmieten sein wird. Die landesrechtliche Verordnung, mit der die „Mietpreisbremse“ u.a. für Frankfurt am Main für anwendbar erklärt wird, steht allerdings noch aus.

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.





Im Jahr 1970 wurde die Mietrechtliche Beratung (damals: Beratungsstelle für miet- und wohnungsrechtliche Angelegenheiten) eingerichtet und mit zwei Mitarbeitern besetzt. Heute besteht das Beratungsteam samt Geschäftsstelle aus 6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Zu Beginn des Jahres 2014 ist der langjährige Leiter der Mietrechtlichen Beratung, Heinz Woitok, verstorben. Das Team der Mietrechtlichen Beratung hat die Arbeit in seinem Sinne fortgesetzt.

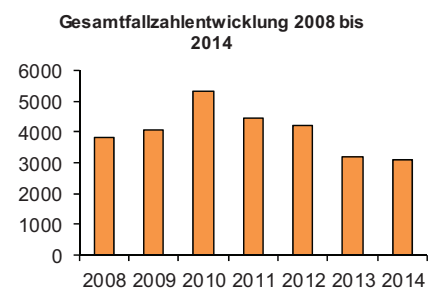
### AUFGABEN

Die Mietrechtliche Beratung stellt sicher, dass Anspruchsberechtigte<sup>4</sup> bei Konflikten kostenlos rechtlichen Rat einholen können. Unabhängig von der Einhaltung der Einkommensgrenzen ist die Beratung zu Fragen der Handhabung und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Frankfurter Mietspiegel.

Die Beratungsstelle bietet Auskünfte, Informationen und Beratung zu allen mietrechtlichen Fragen rund um die Wohnung; sie schafft Rechtssicherheit und trägt damit zur Wahrung des Rechtsfriedens zwischen den Mietparteien bei.

Dennoch beschäftigen zahlreiche Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern die Zivilgerichte. Jährlich etwa 280.000 Urteile der Amts- und Landgerichte und durchschnittlich ein Urteil des Bundesgerichtshofs pro Woche zum Mietrecht (1.480 Vorlagen und 562 Entscheidungen im Zeitraum 2004 - 2014)<sup>5</sup> verdeutlichen, wie streitträchtig ein Mietverhältnis sein kann. Die Kenntnis richtungsweisender Gerichtsentscheidungen und deren Anwendung in der Beratungspraxis sind Grundlage der hohen Beratungsqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Mietrechtlichen Beratung.

Das Beratungsteam prüft u.a. Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen und schützt Mieterhaushalte so vor möglichen unberechtigten Forderungen. Im Falle einer Kündigung des Vermieters ist die Beratungsstelle erster Ansprechpartner bei der Beurteilung der Wirksamkeit und weitergehender Fragen in diesem Zusammenhang.



<sup>4</sup> Rechtsrat wird Frankfurter Einwohnerinnen und Einwohnern gewährt, deren Einkommen z.Zt. 2150 € netto monatlich zuzüglich 650 € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen nicht übersteigt.

<sup>5</sup> Focus Magazin 10/2015 vom 28.02.2015.



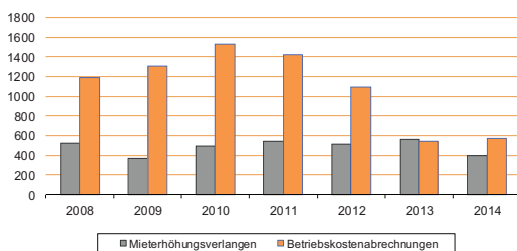
## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Mieterinnen und Mietern wird durch die gezielte, bürgernahe Beratung ermöglicht, die Rechtslage zu verstehen und umzusetzen.

### BERATUNG UND BERATUNGSSCHWERPUNKTE

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 3.112 Rechtsberatungen durchgeführt – trotz einer unbesetzten Stelle im Berichtsjahr fast so viele (-3 %) wie im Vorjahr.

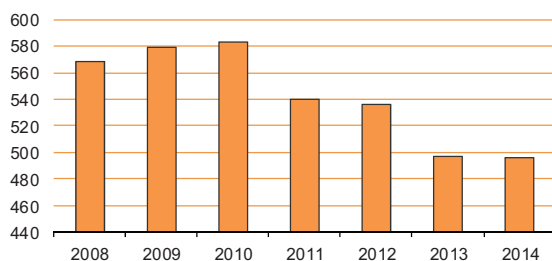
Beratungsschwerpunkte



Der Beratungsschwerpunkt, mit ca. einem Drittel aller Beratungen (31,1%), lag unverändert auf der **Prüfung von Mieterhöhungsverlangen und Betriebskostenabrechnungen**. Mit 574 Beratungen zum Thema „Betriebskosten“ wurde der Vorjahreswert um etwa 6% überschritten und steigt damit erstmals, wenn auch nur geringfügig, seit 2010 im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr wieder an.

Annähernd unverändert im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil der Beratungen zum Themenbereich **Wohnungsmängel/Mietminderung**. Hier fällt auf, dass der Anteil kontinuierlich steigt. Waren es 2010 noch 11%, betrug der Anteil in den Folgejahren 12,1%, 12,8%, 15,5 und im Berichtsjahr fast 16%. Eine differenzierte Erfassung nach der Art der Mängel erfolgt nicht.

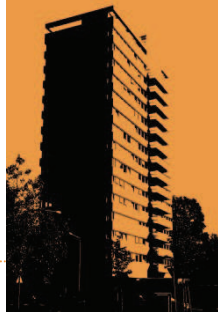
Beratungsschwerpunkt Mängel/Minderung



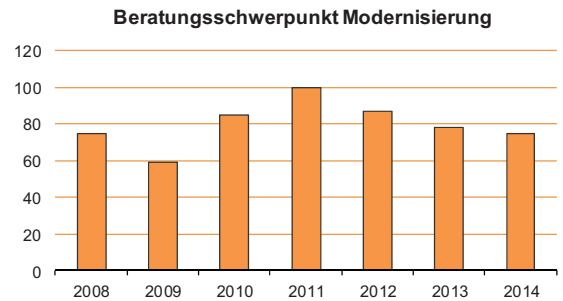
Anders als in den Vorjahren konnte im Berichtszeitraum kein erhöhter Beratungsbedarf in den kalten Monaten verzeichnet werden. Ein Grund hierfür könnten die eher milden Winter 2013/2014 und 2014/2015 sein. Die Praxis zeigt aber, dass Beratungen zu witterungsbedingten Mängeln wie Feuchtigkeit / Schimmelbildung und Heizungsausfall dennoch überwiegen.

Häufiger werden auch Beeinträchtigungen durch verschiedene Arten von Lärm beklagt; nicht immer liegen die Ursachen im Einflussbereich des Vermieters (z.B. Bauarbeiten außerhalb des Wohngebäudes, Lärm aus Nachbarwohnungen oder angrenzenden Gaststättenbetrieben, Flug- und Verkehrslärm).

Beratungen zu diesem Themenkomplex umfassen gegebenenfalls auch einen Hinweis auf die Abteilung Wohnraumerhaltung, die im Rahmen der Wohnungsaufsicht auf die Beseitigung von Wohnungsmisständen bzw. untragbaren Wohnverhältnissen hinwirkt.

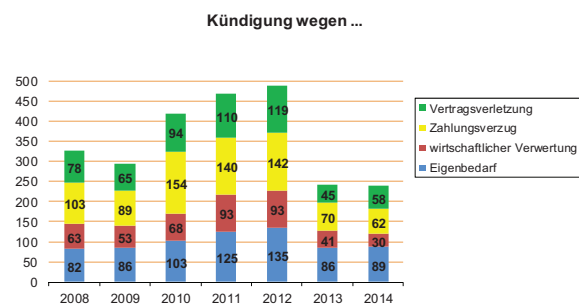


Die Beratungen zum Thema **Modernisierung** betreffen nicht nur die Frage, ob eine einzelne Modernisierungsmaßnahme von den Mietern geduldet werden muss, sondern auch die Frage, ob geltend gemachte Modernisierungsmieterhöhungen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. In diesem Bereich wurden die gesetzlichen Bestimmungen im **Mai 2013** insbesondere hinsichtlich der energetischen Modernisierung modifiziert und konkretisiert. Die Gesetzesnovelle hat bislang nicht zu einem erhöhten Beratungsbedarf insgesamt geführt, so dass mit 75 Beratungen in etwa der Stand des Vorjahres erreicht wurde.



Einer Studie der Ratingagentur Scope Ratings zufolge investieren die großen deutschen Wohnungsunternehmen immer stärker auch in die Modernisierung. So sei der Anteil von einem Drittel in 2009 auf 45% in 2014 gestiegen und eine weitere Zunahme sei zu erwarten<sup>6</sup>. Ein Grund hierfür mögen die derzeit niedrigen Zinsen sein, möglicherweise aber auch die Tatsache, dass umfassend modernisierte Wohnungen von der künftig geltenden Mietpreisbremse – jedenfalls bei Erstvermietung – ausgenommen sind. Es ist daher nicht auszuschließen, dass hier künftig ein erhöhter Beratungsbedarf entsteht.

Wie in den Vorjahren überwogen bei den Beratungen zu **Vermieterkündigungen** solche, die mit Eigenbedarf (37%) oder Zahlungsverzug (26%) begründet waren. Letztere erfolgen zumeist fristlos. Die Mietrechtliche Beratung stellt sicher, dass Betroffene zeitnah einen Beratungstermin und somit umfassende Informationen zu ihren rechtlichen Möglichkeiten (wie ggf. „Heilung“ der Kündigung durch Zahlung) und weitere Auskünfte über Ämter und Institutionen erhalten, die die Mieter in dieser Situation unterstützen.



Aufgrund der „auflockernden“ Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bezüglich der Eigenbedarfskündigung kann mit einem ansteigenden Beratungsbedarf gerechnet werden.

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

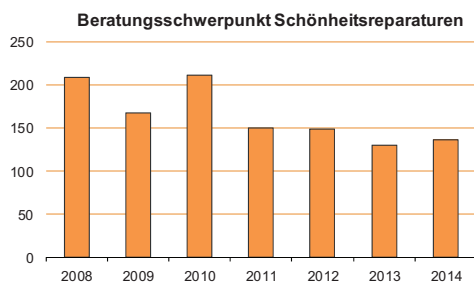
<sup>6</sup> Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 17.04.2015



## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Verlängerungsklauseln (aus dem Jahr 2001 und früher). Im Berichtsjahr entfielen hierauf 148 Beratungen, ca. 13% mehr als in 2013.

Überwiegend in die „Abwicklungsphase“ des Mietverhältnisses fallen auch die Fragen zur Kautions. Hier interessiert Mieter insbesondere, bis wann Vermieter die Kautions zurückzahlen müssen, ob die Mieter Anspruch auf Zinsen aus der Kautions haben und ob bzw. welche Ansprüche Vermieter mit der Kautions verrechnen dürfen. Um ca. 21% von 81 im Vorjahr auf insgesamt 98 sind hier die Beratungen gestiegen.



Hauptsächlich bei Auszug aus der Mietwohnung besteht bei vielen Mietern Unklarheit darüber, ob sie verpflichtet sind, ihre Wohnung zu renovieren. Daher war der Beratungsbedarf hinsichtlich der **Schönheitsreparaturen** mit 136 Beratungen nach wie vor hoch und ist, gegenüber dem Vorjahr mit 130 Beratungen, wieder leicht gestiegen.

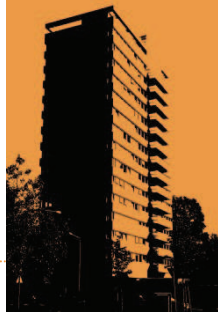
Hier erscheint eine weitere Steigerung des Beratungsbedarfs im nächsten Berichtszeitraum sehr wahrscheinlich, da der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung diesbezüglich grundlegend geändert hat.

### WEITERE BERATUNGSTHEMEN

Neben den zuvor genannten Schwerpunkten zeigt sich in der Beratungspraxis, dass die Rechtsratsuchenden noch zahlreiche weitere mietrechtliche Themen beschäftigen. Hierunter fallen unter anderem Fragen zur Untervermietung, Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie diverse Einzelfallfragen zu Rechten und Pflichten der Mietvertragsparteien, wie beispielsweise die Tierhaltung oder das Rauchen in der Mietwohnung. Im Berichtsjahr wurden 536 Beratungen hierzu durchgeführt.

Ein großer Anteil (100 Beratungen) entfällt auf Fragen zur Anwendung des Mietspiegels, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Mieterhöhung standen. Hier hat der Beratungsbedarf im Vergleich zum Vorjahr um ein Fünftel zugenommen. Insbesondere nach Veröffentlichung des Mietspiegels 2014 war ein sprunghafter Anstieg der Anfragen zu verzeichnen.





### ZENTRALE ANLAUFSTELLE

Die Mietrechtliche Beratung ist für viele Bürgerinnen und Bürger die zentrale Anlaufstelle des Amtes und für generelle Anliegen rund um das Wohnen. So betrafen im Berichtszeitraum 492 (2013: 512) Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern vorwiegend Arbeitsinhalte anderer Abteilungen des Amtes aber auch anderer städtischer Ämter und Institutionen. Die mietrechtlichen Beraterinnen und Berater verweisen in den Gesprächen bedarfsgerecht auf weitere Leistungen und Serviceangebote anderer Abteilungen des Amtes und der Ämter hin.

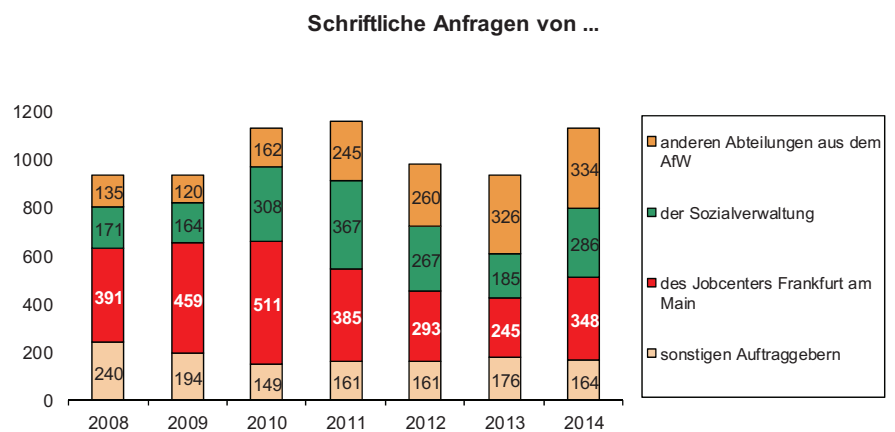
### SCHRIFTLICHE ANFRAGEN

Ein weiterer umfangreicher Aufgabenbereich - neben der persönlichen Beratung der Bürgerinnen und Bürger - ist die Beantwortung schriftlicher Anfragen. Hier ist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von mehr als 20% festzustellen. Mit 1.132 Fällen wurde der zweithöchste Stand seit 1998 erreicht.

Der weit überwiegende Anteil entfällt auf die Mietrechtsfragen der Sozialverwaltung und des Jobcenters Frankfurt am Main. Dabei dominieren deutlich die Prüfungen der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Dies verdeutlicht, dass der Mietrechtlichen Beratung eine wichtige (unterstützende) Funktion bei der Erfüllung

von Pflichtaufgaben im Rahmen der Zahlung von Transferleistungen - speziell bei den Kosten der Unterkunft - zukommt.

Eine erneute - wenn auch nur leichte - Zunahme (ca. 3%) im Vergleich zum Vorjahr war bei den amtsinternen Anfragen zu verzeichnen. Vorherrschend sind hier die Anfragen der Abteilung Wohnraumversorgung zur Bewertung der Wirksamkeit von Vermieterkündigungen. Hier ist die Prüfung der Rechtslage durch die Mietrechtliche Beratung im





## MIETRECHTLICHE BERATUNG

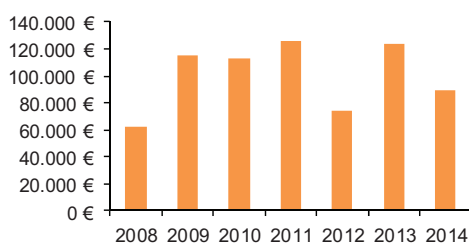
Zusammenhang mit der Registrierung von Wohnungssuchenden von großer Bedeutung.

Bei der Rubrik „Sonstige Auftraggeber“ handelt es sich vorwiegend um E-Mail-Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern und 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, das sich teilweise wesentlich vom Wohnraummietrecht unterscheidet.

### ERSPARNISSE

Das Einsparpotential für den städtischen Haushalt und die Jobcenter Frankfurt am Main ist mit ca. 90.000 Euro im Berichtsjahr nicht mehr so hoch wie im Vorjahr (123.941 Euro).

Einsparpotential für den städtischen Haushalt



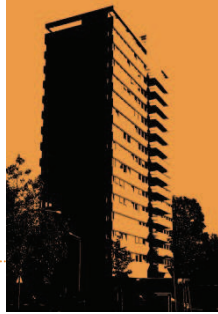
Seit Beginn der Erfassung im Jahr 2002 konnte insgesamt ein Einsparpotential in Höhe von annähernd 1 Million Euro ermittelt werden. Es ergibt sich aus festgestellten Fehlern im Rahmen der Überprüfung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für die Sozialverwaltung und die Jobcenter Frankfurt am Main. Es wird ausschließlich bei solchen Fällen eine Einsparmöglichkeit berücksichtigt, bei denen die Wahrscheinlichkeit, diese in einem Rechtsstreit realisieren zu können, sehr hoch ist.

Weitere Einsparungen werden bislang nicht berücksichtigt. Diese sind aber in nicht unwesentlichem Umfang vorhanden und ergeben sich z.B. aus unwirksamen Kündigungen (u.a. Einsparung von Rechtsanwalts- und Gerichtskosten, Umzugskosten), unwirksamen Mieterhöhungen, ersparten Renovierungs- und/oder Reparaturkosten bei unwirksamer vertraglicher Vereinbarung zu den Schönheits- bzw. Kleinreparaturen.

Zudem werden mögliche Ersparnisse bei den Bürgerinnen und Bürgern direkt nicht erfasst. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass hier ebenfalls Ersparnisse in einer nicht unbeachtlichen Summe vorhanden sind.

### VORTRAGSREIHE

Aufgrund der notwendigen Einarbeitung aller gesetzlichen Neuerungen und genereller Überarbeitung der Konzepte fanden im Jahr 2014 keine mietrechtlichen Vorträge für die Bürgerinnen und Bürger statt.



### AUSBLICK

Es ist zu erwarten, dass die Mietrechtliche Beratung auch in Zukunft von den Bürgerinnen und Bürgern unvermindert frequentiert wird. Durch das Inkrafttreten des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung – kurz **Mietrechtsnovellierungsgesetz** (MietNovG) zum 01.06.2015 ist vor allem ab der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2015 mit einem ansteigenden Beratungsbedarf zu rechnen.

Eine von der Landesregierung Hessen zu erlassende Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten wird aller Wahrscheinlichkeit nach die Stadt Frankfurt am Main einbeziehen. Das Gesetz sieht vor, dass die Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Im Falle eines Verstoßes kann ein Mieter nur und erst ab dann Rückzahlung zu viel gezahlter Miete verlangen, wenn er den Verstoß dem Vermieter gegenüber rügt. Hier werden Mieter – nicht zuletzt auch wegen der zahlreichen Ausnahmetatbestände – die rechtliche Unterstützung durch die Beratungsstelle benötigen.

Zudem hält das **Bevölkerungswachstum** in Frankfurt am Main an. Zusätzliche Wohngebiete sind in Planung, Gewerbeeinheiten werden vermehrt als Wohnraum umgenutzt und leerstehende Bürogebäude zu Wohngebäuden umgebaut. Es ist zu erwarten, dass dadurch auch der Beratungsbedarf proportional ansteigen wird.

Im Jahr 2015 finden Vorträge zu folgenden Themen statt: Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen, Kündigung, Wohnungsmängel/Mietminderung und Betriebskosten. Ein Vortrag zum Thema „Modernisierung“ wird derzeit konzipiert und – dem Wunsch der Kunden entsprechend – in der nächsten Vortragsreihe angeboten.

Im nächsten Berichtsjahr sind **Informationsveranstaltungen** für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Liegenschaftsabteilungen anderer städtischer Ämter und für sogenannte „Multiplikatoren“ caritativer bzw. sozialer Einrichtungen geplant.

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

### WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSSTÄNDE

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.

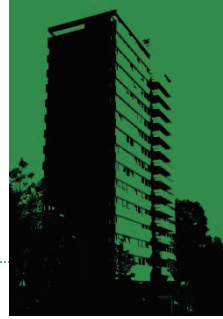
#### Sturheit kann teuer werden

Der Mieter einer Dachgeschosswohnung hatte allen Grund zur Beschwerde, als er bei der Wohnungsaufsicht Hilfe suchte. Sein Vermieter wollte das Dachgeschoss im Zuge von Modernisierungsarbeiten abbrechen und neu errichten. Dazu hatte er dem Mieter zwar gekündigt, die Kündigungsfrist war jedoch noch nicht verstrichen. Vorab hatte der Vermieter bereits die Gaseinzelöfen im Haus durch eine Gaszentralheizung ersetzt. Das vermietete Dachgeschoss hatte er – weil er es ja ohnehin abbrechen wollte – nicht an die Zentralheizung angeschlossen. Jetzt aber nahte der Winter ...

Der alte Gaseinzelofen durfte nicht wieder an den Kamin angeschlossen werden, weil dieser nun für die Zentralheizung verwendet wurde. Für eine elektrische Heizung war dagegen die Elektroinstallation in der Wohnung zu schwach. Außerdem war das Interesse des Vermieters viel mehr auf den baldigen Auszug des Mieters gerichtet als darauf, die Bewohnbarkeit der Wohnung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu erhalten. Eine Bereitschaft, die Wohnung wieder beheizbar zu machen, bestand bei ihm nicht.

Das Amt ordnete deshalb an, dass die elektrische Anlage zur Versorgung eines Radiatorheizkörpers ertüchtigt und ein Elektroheizkörper angeschlossen wird. Dies war die kostengünstigste Variante, um die Wohnung beheizbar zu machen. Der Vermieter ließ sich auch dadurch nicht bewegen, der Mieter saß

## WOHNUNGSAUFSICHT



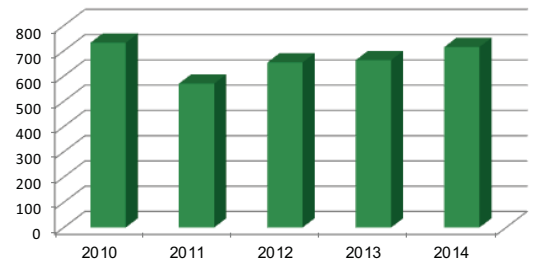
weiter im Kalten. Schließlich beauftragte das Amt im Wege der sog. Ersatzvornahme selbst einen Handwerker mit der Durchführung der notwendigen Arbeiten und zog die Kosten beim Vermieter ein.

Gemessen daran, dass es hier um Handwerkerkosten von nur rd. 350,- € ging, war der Aufwand des Amtes für den Erlass der Verfügung, die Vergabe der Arbeiten, deren Abnahme und das Inkasso beim Vermieter leider unvermeidlich. Die Uneinsichtigkeit des Vermieters führte dazu, dass er dafür zusätzlich noch über 750,- € an Verwaltungskosten zu tragen hatte.

Über 650 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen, am Wohngebäude oder an den Außenanlagen müssen durchschnittlich jedes Jahr eingeleitet werden.

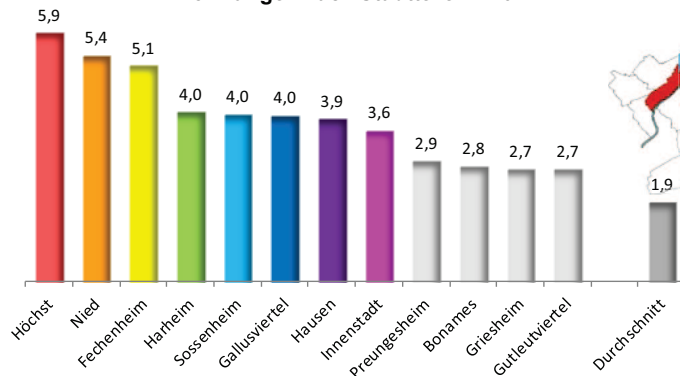
Im Verhältnis zu den rd. 300.000 Mietwohnungen in Frankfurt am Main mag das zwar bescheiden klingen. Andererseits bedeutet dies aber, dass in den letzten 5 Jahren für so viele Wohnungen ein Verfahren durchgeführt werden musste, wie es in einem kleineren Frankfurter Stadtteil (etwa in der Größenordnung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

Eingeleitete Verfahren wegen Mängeln und Missständen an Wohnraum



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 dreimal so viele Verfahren durchgeführt werden müssen als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Eingeleitete Verfahren wegen Mängeln und Missständen je 1.000 Wohnungen nach Stadtteilen<sup>1)</sup> 2014



1) übrige Stadtteile weniger als 2,5 Verfahren je 1.000 Wohnungen

## WOHNUNGSAUFSICHT

### Kundenbindung ...

... ist für privatwirtschaftliche Unternehmen wichtig – bei der Wohnungsaufsicht wäre es aber schön, wenn sie nicht entstünde. Wir können uns das jedoch nicht aussuchen.

Ein Hauseigentümer mehrerer Mietshäuser im südmainischen Teil der Stadt hat sich zu einem "Stammkunden" bei der Wohnungsaufsicht entwickelt. Freiwillig kommt er seiner Pflicht, die Wohnungen instand zu halten, nicht nach. In den Jahren 2013 und 2014 mussten wegen Mängeln an den Gebäuden und in den Wohnungen insgesamt 15 förmliche Anordnungen zur Mängelbeseitigung erlassen werden. In 13 dieser Fälle musste auch noch eine Ersatzvornahme eingeleitet werden. Daneben drohte das Versorgungsunternehmen wegen Zahlungsrückständen dreimal die Einstellung der Hausstrom- bzw. Wasserversorgung der Häuser an – was der Eigentümer durch Zahlungen buchstäblich "in letzter Minute" dann doch noch abgewendet hat.

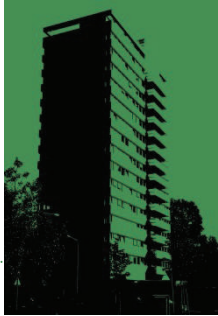
Die Situation ist für die Mieterinnen und Mieter alles andere als angenehm. Wir bemühen uns deshalb auch weiterhin, für eine möglichst zeitnahe Beseitigung von Mängeln zu sorgen.

Gerade in den kühleren Jahreszeiten beschäftigen insbesondere Schimmelpilzfälle die Wohnungsaufsicht. Hierbei steht das Amt häufig im Wortsinne "zwischen den Fronten". Vermieter vertreten in diesen Fällen generell den Standpunkt, die Mieter würden nicht ausreichend heizen und lüften. Die Mieter meinen dagegen fast immer, das Gebäude sei mangelhaft. Für die Wohnungsaufsicht spielt das eigentlich zunächst keine Rolle. Durch das Gesetz ist festgelegt, dass die Mängelbeseitigung – unabhängig davon, wer den Schaden verursacht hat! – dem Eigentümer gegenüber anzuordnen ist. Dieser kann ggf. danach auf zivilrechtlichem Wege versuchen, die Kosten vom Mieter zurückzuholen, wenn der Schaden tatsächlich vom Mieter und nicht durch einen Mangel am Gebäude verursacht war.

Sich bei der Wohnungsaufsicht darauf zu beschränken, würde aber zu kurz greifen: Wenn ein Baumangel wie z.B. ein undichtes Regenwasser-Fallrohr oder eine ungenügende Wärmedämmung für den Schimmelpilzbefall verantwortlich ist, wird er mit großer Wahrscheinlichkeit auch künftig wieder auftreten. Um eine nachhaltige Instandsetzung zu erreichen ist es daher wichtig, das Gebäude auf derartige Mängel zu untersuchen und auch für deren Beseitigung zu sorgen.

Wenn andererseits Anhaltspunkte dafür bestehen, dass zu wenig oder "falsch" geheizt oder gelüftet wird, geben wir den Mietern Ratschläge, wie zur Schimmelpilz-Vorbeugung ein besseres Raumklima erreicht werden kann. Diese Hinweise sind auch auf der Web-Präsenz des





Amtes <http://wohnungsamt.frankfurt.de> unter dem Stichpunkt Wohnungs- und Gebäudemängel zum Download hinterlegt.

### VERFAHREN IN ZAHLEN

Zu Beginn des Jahres 2014 waren 687 Verfahren wegen Mängeln oder Misständen in Wohnungen oder an Wohnhäusern anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen beim Amt für Wohnungswesen 715 neue Hinweise ein, von denen in 431 Fällen relevante Mängel festzustellen waren. Eine einvernehmliche Mängelbeseitigung konnte in 403 Fällen erreicht werden – ein Zeichen für die hohe Beratungsqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Förmliche Anordnungen waren in 28 Fällen erforderlich, wovon 9 durch Zwangsmaßnahmen durchgesetzt werden mussten.

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


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

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

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

## WOHNUNGSAUFSICHT

Das Wohnhaus mit drei Wohnungen im Stadtteil Eschersheim wurde im Jahr 2011 erstmals auffällig. Mieter hatten sich wegen diverser Wohnungs- und Gebäudemängel an das Amt gewandt. Das um ca. 1900 erbaute Gebäude war in einem vernachlässigten Zustand, Instandhaltungsarbeiten waren schon länger nicht mehr erfolgt. Eine Zwangsversteigerung stand bevor, konnte durch die Eigentümer – eine Erbengemeinschaft – jedoch abgewendet werden. Die Situation eskalierte, als das Versorgungsunternehmen wegen Zahlungsrückständen Gas, Wasser und Hausstrom abstellte. Die Stadt stellte im Wege der Ersatzvornahme durch Zahlung der Rückstände die Versorgung der Mieter sicher. Wegen dieser sowie weiterer bestehender öffentlich-rechtlichen Forderungen gegenüber den Eigentümern wurde die Immobilienvollstreckung eingeleitet und vom Gericht eine Mitarbeiterin des Amtes für Wohnungswesen zur Zwangsverwalterin bestellt.



Im Rahmen der Zwangsverwaltung wurden die Mängel an Gebäude und Wohnungen behoben – wobei sich herausstellte, dass nicht nur ein erheblicher Instandhaltungsrückstau bestand, sondern in der Vergangenheit auch Arbeiten nicht fachgerecht durchgeführt wurden – was weitere, bislang noch nicht bekannte Schäden verursacht hatte. Viele Sanitär- und Elektroarbeiten mussten vorgenommen werden, durch einen Wasserschaden war zudem ein Deckenbalken durchgefaut und musste ersetzt werden.

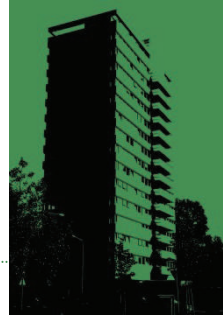
Bislang hat die Zwangsverwalterin rd. 35.000 € für Reparaturarbeiten aufgewendet. Die Arbeiten konnten durchgeführt werden, ohne dass die Mieter aus den Wohnungen ausziehen mussten. Voraussichtlich im Laufe des Jahres 2016 wird die Zwangsversteigerung stattfinden. Aus dem Erlös werden zunächst die Kosten der Zwangsverwaltung erstattet, der Rest wird nach der Rangfolge im Grundbuch auf die Gläubiger verteilt.

Bundesweite Anerkennung fand das Modell der städtischen Zwangsverwaltung durch Aufnahme in die Studie Verwaarloste Immobilien – Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaerlosten Immobilien – "Schrottimmobilen" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB, Referat SW15).

### FÖRDERUNG KLEINER 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 "sanier" 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.

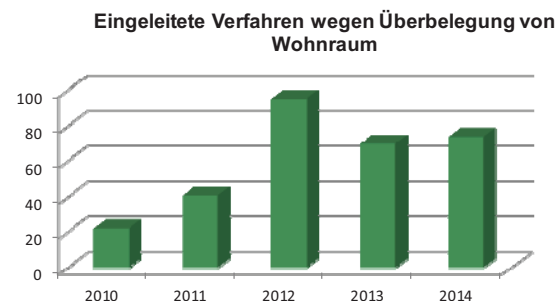
Schon seit 2010 können im Rahmen des "Frankfurter Programms zur energetischen Modernisierung des Wohnbestands, Verbesserung des Wohnumfelds und Stadtbildpflege" Fördermittel für derartige kleinere Modernisierungsmaßnahmen zur Wohnklimaverbesserung in Mietwohnungen bewilligt werden. Gefördert werden kann in diesem Rahmen übrigens 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.

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.

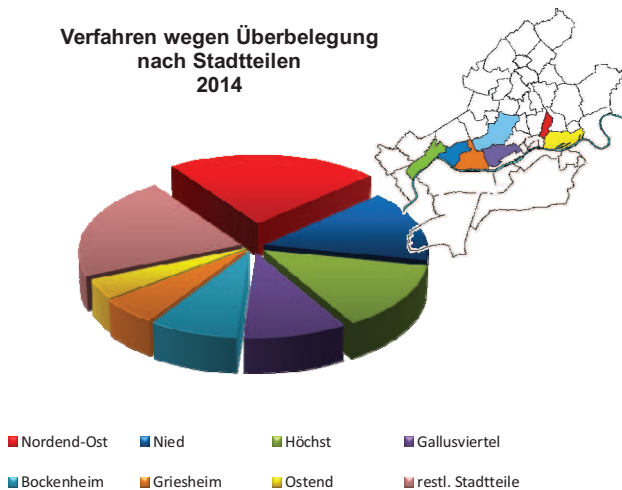


## WOHNUNGSAUFSICHT

Während in den Jahren 2000 – 2009 aufgrund von Hinweisen auf Überbelegungen im Jahresmittel rd. 6 neue Verfahren eingeleitet werden mussten, stieg die Anzahl in den Jahren 2010 – 2014 auf durchschnittlich 60 Verfahren pro Jahr.

In Frankfurt am Main haben sich einige bestimmte 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.

Verfahren wegen Überbelegung nach Stadtteilen 2014



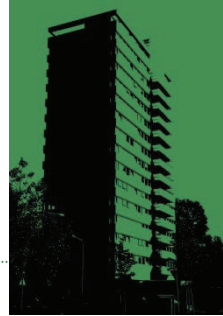
Die Überlassung von Wohnräumen ohne Beachtung der Mindestflächen kann mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 € geahndet werden. Darüber hinaus wird der Gewinn aus der Vermietung eingezogen.

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.

### Ein bekanntes Haus

Frankfurt Nordend – Friedberger Landstraße: Dieses Wohnhaus wurde durch Veröffentlichungen in Presse und Fernsehen sowie durch eine vom Ortsbeirat organisierte Mieterdemonstration über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Nach einem Hinweis, dass in einigen Wohnungen rumänische bzw. bulgarische Arbeiter untergebracht worden seien, wurde das Haus von uns in Augenschein genommen. Hierbei stellten wir bauliche Mängel fest, darüber hinaus ergaben sich für drei Wohnungen deutliche Anhaltspunkte für eine Überbelegung. Die Hausverwaltung wurde aufgefordert, für einen rechtmäßigen Zustand zu sorgen.



Da auch weiterhin Hinweise auf Überbelegung von Wohnungen bestanden, wurde in dem Gebäude am 18.11.2014 mit richterlicher Anordnung eine Durchsuchung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass drei Wohnungen erheblich überbelegt vermietet worden waren. Die Mieten wurden nach Aussagen der Mieter in bar von einer nur unter ihrem Spitznamen bekannten Person kassiert. Es waren insgesamt 14 Räumungsverfügungen (mit einer Räumungsfrist von zwei Wochen) zu erlassen. Die Wohnungs- und Gebäudemängel waren inzwischen behoben worden.

Schwierig wurden die Ermittlungen im Zusammenhang mit dem gegenüber den Verantwortlichen eingeleiteten Bußgeldverfahren. Hinter dem Grundstück steht ein verschachteltes Gesellschaftskonstrukt, mit dem Verantwortlichkeiten der beteiligten Personen offenbar verschleiert werden sollten. Dennoch: ein erster Bußgeldbescheid ist inzwischen erlassen.

Um die wohnungsrechtlichen Bestimmungen zu umgehen, wurden in letzter Zeit öfter 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 wäre. 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 von bis zu 500.000 € verhängen. Auch Verstöße gegen die Arbeitsstättenverordnung können mit Bußgeldern geahndet werden.

### So nicht!

Es schien ein lukratives Geschäftsmodell zu sein. Ein Wohnhaus in der Nähe des Neubaus der Europäischen Zentralbank wurde verkauft. Die neuen Eigentümer statteten leer gewordene Wohnungen mit 3 – 4 Bettstellen je Zimmer aus und vermieteten diese z.T. an Baufirmen zur Unterbringung ihrer Arbeiter, z.T. auch direkt an südosteuropäische Bauarbeiter. Pro Bett und Monat verlangten sie 200 Euro.

Als sich das Amt für Wohnungswesen und die Bauaufsicht einschalteten, reagierten die Eigentümer sofort. Sie legten eigens neu abgeschlossene Mietverträge für jeweils die kompletten Wohnungen vor und bezeichneten die untergebrachten Arbeiter nun fantasievoll als "Wohngemeinschaften". Zum Wohnen wären es aber zu viele Personen je Zimmer gewesen, eine Überbelegung hätte vorgelegen.

Im Rahmen einer gerichtlich angeordneten Durchsuchung stellte die Behörde fest, dass nach wie vor die Eigentümer die Bettenbelegung steuerten. Die Arbeiter lebten aus dem Koffer, die Verweildauern richteten sich meist nach der Dauer des Einsatzes auf der Baustelle. Ein Bußgeldbescheid wurde erlassen, worin klargestellt wurde, dass diese Nutzung von Wohnungen auf keine



## WOHNUNGSAUFSICHT

Weise rechtmäßig ist: als Arbeiterunterkunft baurechtlich unzulässig, als Wohnung überbelegt.

Die Eigentümer zogen dagegen vor das Amtsgericht. Der Richter gab einen klaren rechtlichen Hinweis: So dürfen Wohnungen nicht verwendet und die Bewohner nicht ausgebeutet werden. Alleine aus prozessökonomischen Gründen endete das Verfahren dann mit einem Vergleich. Die Eigentümer müssen ein Bußgeld im mittleren fünfstelligen Euro-Bereich bezahlen.

### Warum nicht gleich so?

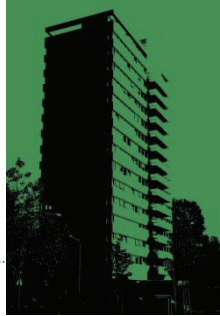
Auch in diesem Fall ging es um den neuen Eigentümer, eine Immobiliengesellschaft, mehrerer Wohnhäuser, die im Westend und Nordend gelegen sind. Frei werdende Wohnungen gab die Gesellschaft mit einem Generalvertrag an einen Zwischenmieter – der flugs die Wohnungen an Baufirmen zur Unterbringung ihrer Arbeiter weitervermietete. Die Altmietern fanden jedoch, dass ihre Wohnhäuser nicht zu Durchgangspensionen verkommen sollten und wandten sich an das Amt für Wohnungswesen.

Der Geschäftsführer wollte sich mit einer dauerhaften Neuvermietung der Wohnungen nicht festlegen, weil er in der Zukunft noch Modernisierungsarbeiten beabsichtigte. Auf Mieteinnahmen in der Zwischenzeit wollte er aber auch nicht verzichten. Am wenigsten wollte er jedoch Ärger mit den Altmietern und den Behörden. Eine Lösung konnte relativ problemlos gefunden werden: Auf Anregung des Amtes löste er die Verträge mit dem Zwischenmieter auf und vermietete die Wohnungen an einen Wohnraumhilfeverein, der dort wohnungssuchende Familien und Personen unterbringt, bis diese eine feste eigene Wohnung finden. Insgesamt 20 Wohnungen werden nun bis zu ihrer Modernisierung sinnvoll genutzt.

Ein besonderes "Geschäftsmodell" ist die Vermietung von Kellerräumen, Spitzböden im Dach, Garagen, Lagerhallen, vom Treppenhaus abgeteilten Verschlägen, 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.





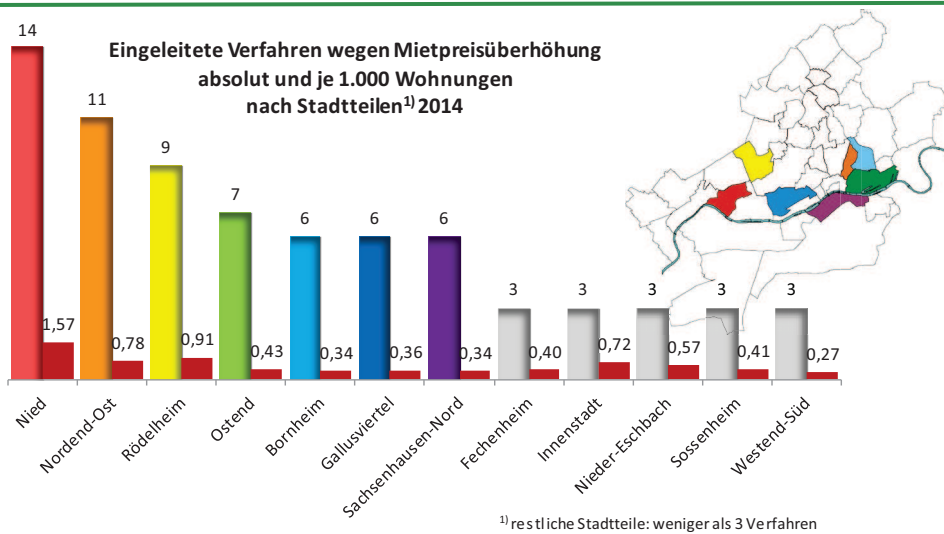
### VERFAHREN IN ZAHLEN

Zu Beginn des Jahres 2014 waren 62 Verfahren wegen Überbelegung anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen 74 neue Hinweise ein. 35 Verfahren konnten eingestellt werden, 5 Fälle wurden auf gutlichem Wege erledigt, in 12 Verfahren bedurfte es förmlicher Anordnungen. Die restlichen 84 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 –

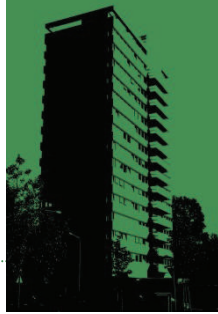
Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG durch das Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnraumerhaltung, wahrgenommen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen wurden in den Tätigkeitsberichten der letzten Jahre ausführlich dargestellt, so dass wir dieses Jahr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



Mietpreisüberhöhungen erfolgen im gesamten Stadtgebiet. Im Jahr 2014 zeigten sich allerdings Schwerpunkte in den Bereichen Nied, Nordend-Ost und Rödelheim.

### 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" (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 bei § 5 WiStG 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 die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs von den Bußgeldgerichten fehl- bzw. überinterpretiert werden<sup>7</sup>.

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. Dies zeigt sich letztlich auch in der Entwicklung der Zahl der vom Amt eingeleiteten Verfahren.

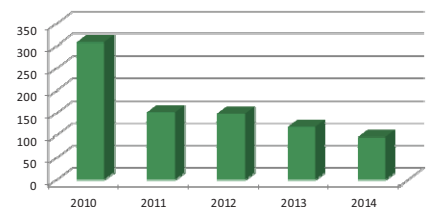
Der Gesetzgeber muss klarstellen, dass diese Interpretation nicht dem Gesetzesziel entspricht.

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat durch Herrn Bürgermeister Olaf Cunitz gegenüber dem Deutschen Städtetag seine Unterstützung einer Gesetzesinitiative erklärt, die eine Klarstellung im Wortlaut des § 5 WiStG bewirken soll. Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (s. Folgekapitel) hierfür bereits einen konkreten Vorschlag erarbeitet.

### MIETPREISBREMSE – DIE LÖSUNG?

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens für die sog. Mietpreisbremse (Mietrechtsnovellierungsgesetz) hat der Deutsche Städtetag u.a. die Stadt Frankfurt am Main um eine Einschätzung des Gesetzentwurfs gebeten. In ihrer Stellungnahme hat die Stadt kritisch angemerkt, dass diese Mietpreisregelung alleine zivilrechtlich konzipiert wurde und eine Kontrolle, ob die geforderten Wiedervermietungsmieten der Vorschrift entsprechen, nicht durch öffentliche Stellen erfolgen soll. Es ist eine Vielzahl von Ausnahmen von der mieterpreisbegrenzenden Regelung vorgesehen, wobei der Mieter oder die Mieterin oftmals keine Information darüber hat, ob ein Ausnahmetatbestand für seine Wohnung infrage

Eingeleitete Verfahren wegen des Verdachts der Mietpreisüberhöhung



<sup>7</sup> vgl. Fleindl, § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – Ein Fall für den Papierkorb?, WUM 12/2013, S. 703 ff.



## MIETPREISÜBERHÖHUNG

kommt. Eine Klärung kann dann nur im Rahmen eines zivilgerichtlichen Verfahrens erfolgen – für das allerdings der Mieter das Kostenrisiko trägt. Zusätzlich sah der Gesetzentwurf vor, die Bußgeldvorschrift des § 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung) vollständig abzuschaffen – wogegen sich die Stadt Frankfurt und der Deutsche Städtetag entschieden aussprachen.

Der Bundesrat hat ebenfalls eine Stellungnahme zum Gesetzgebungsvorhaben abgegeben und in dieser insbesondere die geplante Aufhebung des § 5 WiStG kritisiert. In seiner Drucksache 447/14 vom 07.11.2014 hat er darüber hinaus einen konkreten Vorschlag zur Formulierung einer Neufassung dieser Vorschrift unterbreitet, um der Interpretation durch die Rechtsprechung eine Grenze zu setzen.

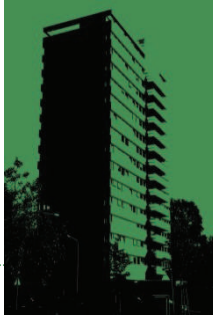
Der Gesetzgeber hat inzwischen die Absicht aufgegeben, § 5 WiStG aufzuheben – nicht zuletzt wohl auf Grund der Interventionen des Deutschen Städtetags und des Bundesrats.

### VERFAHREN IN ZAHLEN

Zu Beginn des Jahres 2014 waren 256 Verfahren wegen des Verdachts einer Mietpreisüberhöhung anhängig. Im Jahresverlauf gingen beim Amt für Wohnungswesen 96 neue Anzeigen ein. In 43 abgeschlossenen Fällen war kein Tatbestand nach § 5 WiStG festzustellen und in 93 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 2 Fällen erreicht werden. In 7 Verfahren mussten Bußgeldbescheide erlassen werden. Wegen des Verdachts des Straftatbestands des Mietwuchers (§ 291 Strafgesetzbuch) wurden 7 Verfahren an die Staatsanwaltschaft abgegeben.







### 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.

**Neu ab 01.06.2015 ist durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz das sog. Bestellerprinzip eingeführt worden.** Dies bedeutet, dass derjenige die Maklerkosten zu tragen hat, der den Auftrag erteilt hat. Verlangt ein Vermittler vom Wohnungssuchenden eine Courtage, ohne dass er ausschließlich auf Grund dessen Auftrags die Wohnung erst (neu) akquiriert hat, ist auch dies eine Ordnungswidrigkeit. Für die beiden letztgenannten Tatbestände kann ein Bußgeld von bis zu 25.000 € verhängt werden.



## MAKLERVERSTÖSSE

### 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.

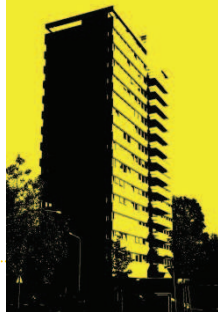
Verstöße gegen diese Pflichten und Einschränkungen stellen keine Ordnungswidrigkeiten dar – Zahlungen auf solche unzulässigen Forderungen können allerdings zivilrechtlich vom Makler zurückgefordert werden.

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

Bisher 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 unbekannt.

Es bleibt abzuwarten, ob die öffentliche Aufmerksamkeit, die durch die Einführung des Bestellerprinzips im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes entstand, dazu führt, dass das Amt häufiger mit Bürgeranfragen zur Maklertätigkeit konfrontiert wird. 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. 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.

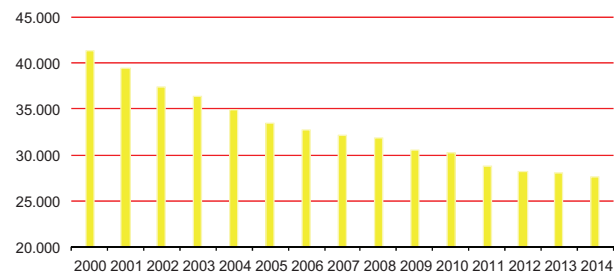


## REGISTRIERUNG UND VERMITTLUNG

Zum Ende des Berichtsjahres 2014 waren in Frankfurt am Main **9.273 Haushalte als wohnungssuchend registriert**. Im Vergleich zum Jahre 2013, in dem noch 8.230 Haushalte beim Amt für Wohnungswesen für die Vermittlung einer öffentlich geförderten Wohnung erfasst waren, ist ein Anstieg von 11,2 % zu verzeichnen. Seit Beginn der statistischen Aufzeichnungen ist somit der höchste Zuwachs an Wohnungssuchenden in einem Jahr festzustellen. Betrachtet man die extreme Steigerung an wohnungssuchenden Haushalten in den letzten 5 Jahren von insgesamt rund 22 % (absolut: 2.054 Haushalte mit 4.485 Menschen), dann ist die Entwicklung im Berichtsjahr 2014 als alarmierend zu betrachten.

### ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

#### 1. Förderweg



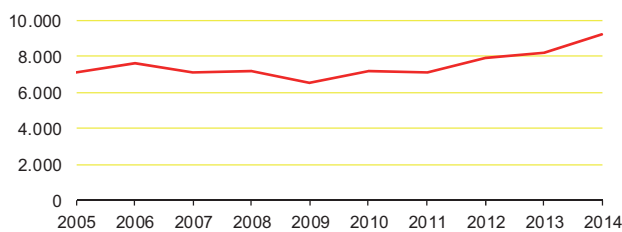
Aufgrund der in den letzten Jahren kontinuierlich wachsenden Bevölkerungszahl in Frankfurt am Main und dem gleichzeitigen Wegfall von bezahlbarem Wohnraum auf dem hiesigen Wohnungsmarkt, ist auch in Zukunft von einem Anstieg der Nachfrage nach öffentlichem Wohnraum auszugehen.

In der Folge ist die Anzahl der zu bearbeitenden Anträge auf Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen erheblich gestiegen. Wurden im Jahr 2013 noch 14.935 Erst- und Wiederholungsanträge gestellt, waren es im Berichtsjahr bereits 16.665 Anträge. Die Anzahl der Anträge hat sich innerhalb der letzten 5 Jahre somit nahezu verdoppelt (Jahr 2010: 8.375 Anträge). Insbesondere ist im Berichtsjahr eine signifikante Steigerung der Wiederholungsanträge von 36 % (1.500 Anträge) im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. Der Zusammenhang mit den langen Wartezeiten bei der Wohnungsvermittlung und der angespannten Lage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt kommt hier besonders deutlich zum Tragen.

Bedingt durch die hohen Antragszahlen und die lange Vermittlungsdauer sind auch die Besucherzahlen im ServiceCenter des Amtes in

## WOHNRAUMVERSORGUNG

Wohnungssuchende Haushalte zum Jahresende



einem extremen Maße gestiegen. Im Jahr 2014 sprachen im ServiceCenter rund 24.800 Bürgerinnen und Bürger vor (Jahr 2013: rund 23.150). Obwohl an den 3 Sprechtagen bis zu 5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gleichzeitig in der Beratung eingesetzt waren, kam es bei bis zu 250 Vorsprachen am Tag zu starken Engpässen. Die Wartezeit für die Wohnungssuchenden betrug trotz maximalem Personaleinsatz oft mehr als eine Stunde.

Insgesamt konnten im Berichtsjahr **2.051 Haushalte in eine öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden**. Im Vergleich zum Vorjahr beträgt der Rückgang 3 % (2.115 Vermittlungen), betrachtet man allerdings den 5-Jahreszeitraum seit 2010 mit 2.672 Vermittlungen, bedeutet dies einen Rückgang um mehr als 20 %. Ursächlich hierfür ist die seit Jahren sinkende Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen, die der Belegung durch das Amt für Wohnungswesen unterliegen. Auch die nachlassende Fluktuation durch Wohnungswechsel, bedingt durch fehlende Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt, spielt hier eine wesentliche Rolle. Dies kann auch durch Neubauten und den Erwerb von Belegungsrechten (172 Vermittlungen) nicht vollständig kompensiert werden. Im 4. 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 467 (Jahr 2013: 594).

Die meisten Wohnungsvermittlungen finden im Folgejahr nach der Antragstellung statt, wobei in der Tendenz festzustellen ist, dass sich die Versorgung der Wohnungssuchenden mit angemessenem Wohnraum in das 2. Jahr nach der Antragstellung verschiebt (Ausnahme Zweipersonenhaushalte und Senioren).

Die Einpersonenhaushalte stellen mit 4.580 Wohnungssuchenden den größten Anteil an den registrierten Haushalten dar (49,4 %). Für diesen Personenkreis standen im Berichtsjahr lediglich 906 öffentlich geförderte Wohnungen zur Vermittlung zur Verfügung. Berücksichtigt man, dass von diesen 906 frei gemeldeten Wohnungen 405 Wohnungen den rund 763 registrierten Senioren vorbehalten waren,



dann standen für die verbliebenen 3.817 Einpersonenhaushalte lediglich 501 freie Wohnungen zur Verfügung. Insofern ist daher bei der Vermittlung von alleinstehenden Personen (Ausnahme Senioren) derzeit von mehreren Jahren auszugehen. Insgesamt sind derzeit 2.100 Einpersonenhaushalte in der höchsten Dringlichkeitsstufe 1 registriert, von denen 920 Personen wohnsitzlos oder über die Stadt Frankfurt am Main in Zwischenunterkünften untergebracht sind (Jahr 2013: 813 Personen).

Da dieser Personenkreis auch Menschen umfasst, die zusätzlich Betreuungsangebote benötigen und sich bei der Bewerbung um eine Wohnung gegen andere Mietinteressenten kaum durchsetzen können, müssen besondere Wohnformen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang hat die Wohnheim GmbH, als Eigentümerin, im Osten der Stadt eine weitere Liegenschaft mit 80 Wohnungen zur Verfügung gestellt, die ausschließlich an das Betreuungsklientel des Frankfurter Vereins für soziale Heimstätten e. V. vermietet werden. Der Frankfurter Verein betreibt im Erdgeschoss der Liegenschaft ein Betreuungsbüro für die Bewohner.

Neben den Einpersonenhaushalten wird es für Großfamilien immer schwieriger, sich am Frankfurter Wohnungsmarkt mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Im Berichtsjahr 2014 waren 2.392 Familien mit vier und mehr Personen als wohnungssuchend registriert. Im Vergleich zum Vorjahr mit 2.201 Haushalten in dieser Bewerbergruppe, ist weiterhin eine steigende Tendenz feststellbar. Im Berichtsjahr konnten 312 Familien mit größengerechtem Wohnraum versorgt werden. Durch die Fertigstellung einiger Neubauten mit Wohnungen für größere Haushalte war die Versorgungslage im Vergleich zum Vorjahr mit 262 Wohnungen in diesem Segment besser.

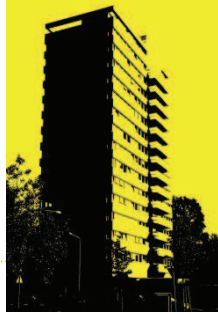
Lediglich bei der Vermittlung der Zweipersonenhaushalte kann von einem vertretbaren Verhältnis von registrierten Wohnungssuchenden und frei gemeldeten Wohnungen gesprochen werden. Für 1.055 registrierte Haushalte (ohne Senioren) standen 425 Wohnungen im Berichtsjahr zur Vermittlung zur Verfügung.

## WOHNRAUMVERSORGUNG

### AUF EINEN BLICK

Daten jeweils zum 31.12.	2014	2013	2012	2011
Belegreichtwohnungen (incl. Umland)	<b>27.535</b>	27.963	28.252	28.760
Wohnungen für höhere Einkommensgrenzen	<b>3.886</b>	3.774	3.774	3.579
Zugänge an Registrierten innerhalb des Jahres	<b>4.993</b>	4.774	4.553	4.171
Registrierte Wohnungssuchende Stichtag 31.12.	<b>9.273</b>	8.230	7.906	7.154
Davon Minderverdiener	<b>8.457</b>	7.407	7.148	6.464
Ausländische Wohnungssuchende	<b>4.293</b>	3.567	3.301	2.978
Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden in %	<b>46,30</b>	43,35	41,75	41,63
Anzahl der vermittelten Wohnungssuchenden	<b>2.051</b>	2.115	2.342	2.242
Anzahl der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden	<b>847</b>	776	859	747
Anteil der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden in %	<b>41,3</b>	36,7	36,7	33,3
Fluktuationsquote <sup>1</sup>	<b>6,28</b>	6,42	7,28	6,95
Versorgung von Freimachern	<b>52</b>	60	58	58
Anträge auf Umzugsprämie	<b>26</b>	34	42	38
Bescheide zu anderen Förderprogrammen gesamt <sup>2</sup>	<b>1.174</b>	1.463	1.363	1.170
Erledigte Fälle bzgl. der Sicherung der Zweckbestimmung (Bestandskontrolle)	<b>342</b>	270	246	313

<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



### 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 Bewerberinnen und Bewerber ist sehr aufwändig und zeitintensiv. Zunehmend lassen sich ältere alleinstehende Bewerber mit multiplen persönlichen Problemlagen (z. B. Sucht, psychische Erkrankungen, Schulden), die häufig bereits in Notunterkünften leben oder obdachlos sind, für Seniorenwohnanlagen registrieren.

#### Senioren

Der Hauptanteil alleinstehender Bewerberinnen und Bewerber, die sich für eine Seniorenwohnung interessieren, liegt zwischen 60 bis 69 Jahren. Nur ein Zehntel der Bewerberinnen und Bewerber ist 70 bis 79 Jahre alt. Menschen mit Schwerbehinderung und Erwerbsminderung oder -unfähigkeit werden – wenn gewünscht – bereits ab 50 Jahren für Seniorenwohnanlagen registriert. Der Anteil dieser Altersgruppe beträgt etwa 10 % der registrierten Seniorinnen und Senioren.

Zweipersonenhaushalte streben deutlich seltener einen Umzug an. Die Bewerberzahl von 50 bis 59 sowie 60 bis 69 Jahren ist nahezu gleich. Nur noch ein Drittel ist über 70 Jahre. Nur selten streben über 80-jährige Bewerberinnen und Bewerber noch einen Umzug in eine Seniorenwohnanlage an.

Alter	Anzahl 1-PHH	2-PHH
50 – 59	63	61
60 – 69	513	73
70 – 79	59	20
80 – 89	0	2
90 +	10	0

Für Seniorinnen und Senioren steht eine große Anzahl von Wohnungen zur Verfügung, die zumindest mit Aufzug ausgestattet sind. Abhängig vom Baualter variieren Ausstattungen und Wohnungsgrößen erheblich. Viele Ausstattungen sind veraltet (z. B. Badewannen oder gar Sitzbadewannen mit extrem hohem Einstieg, zu kleine Schlafzimmer, schlechte Infrastruktur – lange Wege zu Supermärkten, Ärzten, öffentlichen Nahverkehrsmitteln etc.). Zudem liegen viele Wohnungen in Stadtrandlagen. Gerade ältere Menschen ziehen erfahrungsgemäß nur um, wenn ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen unabwendbar



## WOHNRAUMVERSORGUNG

---

ist und benötigen in der gegenwärtigen Lebenssituation die entsprechenden Ausstattungen und Infrastruktur. Ein Aufzug allein ist nicht ausreichend. Unzulänglichkeiten in der Ausstattung und Lage führen im Ergebnis zu schwer vermietbaren Wohnungen und zeitweisen Leerständen. Dem könnte entgegengewirkt werden, wenn die bauliche Angleichung der Wohnungen an heutige Standards nicht erst am Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung erfolgt.

Zur Vermeidung von Leerständen wurden auch im Jahr 2014 diese schwer vermietbaren Wohnungen auch Bewerberinnen und Bewerbern angeboten, die nicht ausdrücklich eine Seniorenwohnung wünschten, was zu einigen Mietvertragsabschlüssen führte. Ca. 100 Einzimmerwohnungen < 30 qm sind für Studierende freigestellt und vermietet.

Anders als in vergangenen Jahren ist es schwieriger geworden, Bewerberinnen und Bewerber zwischen 50 und 60 Jahren erfolgreich in Seniorenwohnungen zu vermitteln, da dieser Bewerberkreis zwischenzeitlich nicht mehr vom städtischen Zuschuss zu den Betreuungsdienstleistungen profitieren kann.

Es ist auffallend, dass Vermieter eher zeitweilige Leerstände in Kauf nehmen, als mit Bewerbern Mietverträge einzugehen, für die sie keine Betreuungspauschale erhalten oder bei denen sie Schwierigkeiten im Mietverhältnis befürchten. Es ist einerseits verständlich, dass Vermieter bei der Auswahl der Bewerber darauf achten, dass die Stabilität und der soziale Frieden im Wohnumfeld gewährleistet bleiben. Andererseits muss es auch für Bewerber mit zum Teil multiplen persönlichen Problemlagen möglich sein, mit einer angemessenen, seniorenrechtlichen Wohnung versorgt zu werden.

Um die Vermietung von Seniorenwohnungen mit veralteter Ausstattung (z. B. fehlender Aufzug in oberen Stockwerken) zu beschleunigen, wird geprüft, ob für diese Wohnungen die Bindung für Senioren aufgehoben werden kann.

Circa 350 Seniorenwohnungen sind in den letzten Jahren aus der Mietpreisbindung gefallen, z. B. Lauterbacher Straße, Dunantring, Jaspertstraße und Petterweilstraße. Der Wegfall von über 100 preisgebundenen Seniorenwohnungen in der Alexanderstraße im Stadtteil Rödelheim lässt eine große Lücke entstehen. Gerade diese Wohnungen im Verbund mit einem Pflegeheim des Frankfurter Verbandes waren sehr beliebt. Dort stehen jetzt nur noch 6 öffentlich geförderte Wohnungen für Senioren zur Verfügung. Sozialwohnungsberechtigte







Seniorinnen und Senioren finden seither zwangsläufig kein ausreichendes Angebot an Seniorenwohnungen im Stadtteil und müssen auf andere Stadtteile ausweichen. Auch die mehr als 50 barrierefrei ausgelegten neu gebauten Seniorenwohnungen (incl. barrierefreie Duschen) am Riedberg können die weggefallenen Wohnungen in innerstädtischen Lagen nicht ersetzen.

### Behinderte

Die Zahl der Bewerber für barrierefreie Wohnungen ist weiterhin gestiegen. Trotz zunehmender Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen im Neubau besteht weiterhin ein Versorgungsengpass bei Wohnungen mit **rollstuhlgerechter Ausstattung**. Selbst im Neubau werden selten rollstuhlgerechte Wohnungen bereitgestellt. Es wäre wünschenswert, wenn die Verfügungsberechtigten hier ein stärkeres Augenmerk auf die Größe und Ausstattung (z. B. rollstuhlgerecht und automatische Öffnung der Türen) dieser Wohnungen legen würden.



Deutliche Engpässe bei barrierefreien Wohnungen gibt es für Rollstuhlfahrer für alle Wohnungsgrößen, weiterhin generell bei Alleinstehenden und Haushalten mit mehr als 3 Personen. Große Familien mit behinderten Angehörigen warten oft jahrelang auf geeigneten Wohnraum.

### Gegenüberstellung von Bewerbern und Vermittlungen

Haushalts Größe	Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Vermittelte Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Anteil der Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	Vermittelte Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen
1 PHH	89	16	40	0
2 PHH	44	12	15	1
3 PHH	21	7	6	1
4 PHH	21	3	14	1
5 PHH	25	2	12	0

Neben dem geringen Angebot spielt aber auch eine geringe Akzeptanz der Bewerber gegenüber angebotenen Wohnungen eine Rolle. Ablehnungen erfolgen häufig wegen dezentraler Lage, fehlender Infrastruktur oder Therapieeinrichtungen, unpassender Schulen oder Kindergärten oder im Erdgeschoss gelegener Wohnungen. Das führte im Ergebnis dazu, dass einige barrierefreie Wohnungen in städtischer Randlage nicht an Bewerber der Zielgruppe, sondern an andere Familien vermittelt werden mussten, um Leerstände zu vermeiden.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

### *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, indem es an einer Vielzahl von Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit dem Jugend- und Sozialamt und karitativen Einrichtungen mit Vorträgen und Infotischen beteiligt war.

### *Kataster behindertenfreundliche und rollstuhlgerechte Wohnungen*

Wie in den Vorjahren werden nach und nach Zusatzinformationen über öffentlich geförderte Wohnungen erhoben und in eine Datenbank eingepflegt. Die zusätzlichen Informationen werden für die Beratung und zielgenauere Vermittlung der Bewerber eingesetzt.

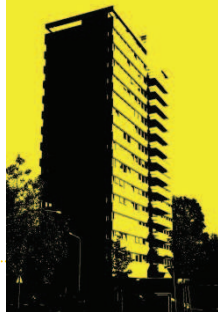
### **FREIMACHER UND UMZUGSPRÄMIEN**

Auffällig ist, dass Familien, die aus eigenen Mitteln für Unterkunftskosten aufkommen, eher kleinere Wohnungen akzeptieren, als die Wohnungsbindungsrichtlinien zulassen. Insgesamt waren 113 Haushalte im Jahr 2014 für die Vermittlung in eine kleinere Wohnung registriert, wovon 52 Bewerber in kleinere Wohnungen vermittelt werden konnten.

Der Bewerberkreis für kleinere Wohnungen wird stark durch Migranten geprägt (ca. 2/3). 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 Seniorenwohnungen lassen sich aufgrund des guten Angebots 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. Die Anzahl der prämiengünstigen Umzüge ist mit 26 Bewilligungen gegenüber dem Vorjahr erneut 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 prämiengünstig.

Im Berichtsjahr wurden **95.841 € Umzugsprämie** an insgesamt **26 Haushalte** ausgezahlt. 6.128 € entfielen auf doppelte Mietzahlungen.



### BESTANDSVERWALTUNG UND BELEGUNGSKONTROLLE

Der Aufgabenbereich der Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle ist vielschichtig und stellt einen wichtigen „Baustein“ zum Erhalt des Angebotes an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Frankfurt am Main dar. Neben der kontinuierlichen Datenerhebung und -pflege, der Kontrolle der Belegungen und der Mietpreise, werden Verwaltungsverfahren zur Wiederherstellung der dem Förderziel entsprechenden Nutzung und bei Verstößen in einzelnen Fällen auch Ordnungswidrigkeitenverfahren durchgeführt.

Im Aufgabenbereich der allgemeinen Belegungskontrolle wurden im Jahr 2014 insgesamt 6.180 Wohnungen überprüft. Die überwiegende Zahl der Überprüfungen konnte ohne Beanstandungen abgeschlossen werden. In den anderen Fällen wurden Unstimmigkeiten zum größten Teil durch Nachfragen und weitergehende Ermittlungen geklärt. Bei den intensiver zu bearbeitenden Verfahren bildeten die Thematiken ungenehmigte Überlassung durch Mieter sowie Nebenwohnsitze zwei große Fallgruppen.

Eine negative Entwicklung ist bei den vorzeitigen freiwilligen Volltilgungen zu beobachten. Seit Einführung des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes und des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes im Januar 2013 und der damit verbundenen Verkürzung der Nachwirkungsfrist von 10 auf 5 Jahre, steigt die Zahl der außerplanmäßig freiwilligen Mittelzurückführungen kontinuierlich. Während im Jahr 2013 die Mittel für 501 Wohnungen vorzeitig zurückgezahlt wurden, waren es 2014 bereits 970 außerplanmäßige Tilgungen. Auch unter Berücksichtigung der derzeit niedrigen Zinsen, ist in diesem Bereich keine Verbesserung zu erwarten. Aus Sicht des Amtes war die Entscheidung der Hessischen Landesregierung, die Nachwirkungsfrist zu verkürzen, im Hinblick auf den steigenden Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen nicht nachzuvollziehen. Diese Entwicklung kann auch nicht durch die erstmalig in 2014 zur Verfügung gestellten Landesmittel für den Erwerb von Belegungsrechten ausgeglichen werden.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **6.180 Wohnungen** überprüft.

Am Jahresende waren 69 Hinweise und Anträge in Bearbeitung.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

### BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN

Alle aufgeführten Wohnungen wurden neu erstellt. Sie sind für Wohnungssuchende bestimmt, die beim Amt für Wohnungswesen registriert und in Frankfurt mit Hauptwohnsitz gemeldet sind oder eine enge Bindung an Frankfurt haben – etwa durch ein Arbeitsverhältnis, einen Ausbildungs- oder Studienplatz. Das jährliche Haushaltseinkommen darf die Höchstgrenzen des Hessischen Wohnraumfördergesetzes nicht überschreiten. Die Belegung der Wohnungen erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen.

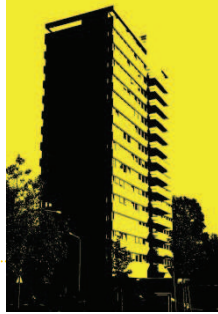
Die geförderten Wohnungen unterliegen ab Bezugsfertigkeit für 20 Jahre einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Der Förderempfänger verzichtet für diese Zeit auf das Recht der Direktvermietung und erhält vom Amt für Wohnungswesen Mietervorschläge zur Auswahl. Die Anfangsmiete ohne Betriebskosten liegt bei 5,00 € bzw. 5,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

#### Riedberg

Hans-Leistikow-Straße 2 – 6

An der Ecke zur Graf-von-Staufenberg-Allee hat das Unternehmen SAHLE WOHNEN eine barrierefrei ausgelegte Seniorenwohnanlage erstellt. Die 54 Seniorenwohnungen mit einer Wohnfläche von 48 - 65 m<sup>2</sup> sind für Ein- und Zwei-Personenhaushalte bestimmt und seit August 2014 voll vermietet.





### Griesheim

Bingelsweg 78 – 80

Die Wohnheim GmbH hat im Stadtteil Griesheim ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen errichtet. Die Vermietung der ca. 59 – 90 m<sup>2</sup> großen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen ist im Sommer des Jahres abgeschlossen worden.



### Sossenheim

Renneroder Straße 15 – 23

Im Stadtteil Sossenheim wurden von der Wohnheim GmbH 33 Wohnungen erstellt. Die Drei- und Vierzimmerwohnungen bieten eine Wohnfläche von 71 bis 84 m<sup>2</sup>. Die vollständige Belegung der Wohnungen mit Familien, Alleinerziehenden und Menschen mit körperlichen Behinderungen erfolgte zum 01.09.2014.



### Unterriederbach

Engelsruhe

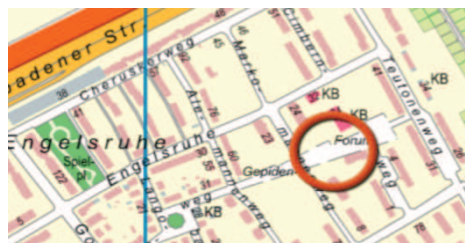
Markomannenweg 16 – 20 und 17 – 21

Gepiden Forum 2 – 14

In der Siedlung Engelsruhe hat die Hellerhof GmbH weitere Wohnungen fertig gestellt. Im Markomannenweg 16 – 20 und 17 – 21 sind 39 Wohnungen entstanden. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 45 – 96 m<sup>2</sup> sind seit Juni 2014 vermietet.



Im Gepiden-Forum 2 – 14 hat die Hellerhof GmbH 45 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 44 – 105 m<sup>2</sup> errichtet. Die vollständige Belegung der Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen mit Familien, Alleinerziehenden und Menschen mit körperlichen Behinderungen erfolgte zum 01.09.2014.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

### Höchst

Breuerwiesenstraße 11 – 13

Die KEG Konversionsgrundstücksgesellschaft mbH hat entlang der Breuerwiesenstraße ihr erstes von drei Mehrfamilienhäusern realisiert. Es entstehen insgesamt 60 neue, teilweise barrierefreie Wohnungen. Im ersten Gebäude wurden 20 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 47 – 101 m<sup>2</sup> errichtet. Die Zwei- bis Fünfstückwohnungen sind für Alleinstehende, Familien, Alleinerziehende und Menschen mit körperlichen Behinderungen bestimmt. 19 Wohnungen in der Breuerwiesenstraße 11 – 13 sind bereits seit Juni bezogen. Eine weitere Wohnung konnte im Oktober belegt werden.

Die Fertigstellung des zweiten und dritten Wohnhauses erfolgt voraussichtlich im Sommer 2015.

### Gallus

Poststraße 36 – 40

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

In der Nähe des Hauptbahnhofs sind hier 67 Wohnungen entstanden. Die Ein- bis Vierzimmerwohnungen bieten eine Wohnfläche von 47 – 94 m<sup>2</sup>. Die Belegung der Wohnungen mit Familien, Alleinerziehenden und Menschen mit körperlichen Behinderungen hat Ende 2014 begonnen.

### Gallus

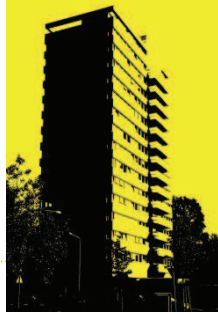
Europaviertel

Maastrichter Ring/Pariser Straße

Helenehöfe

Im westlichen Europaviertel errichtet das Wohnungsunternehmen SAHLE WOHNEN im Neubauquartier Helenehöfe 275 Wohnungen für Ein- bis Vierpersonenhaushalte und 111 Zweizimmerwohnungen für Seniorinnen und Senioren im 1. Förderweg.

Seit Oktober 2014 sind die ersten öffentlich geförderten Wohnungen bezugsfertig und in der Belegung.



### Ausblick 2015

#### Gallus

Europaviertel  
Maastricher Ring/Pariser Straße  
Helenehöfe

In Bauabschnitten werden durch das Wohnungsunternehmen SAHLE WOHNEN weitere Wohnungen errichtet und entsprechend der Fertigstellung vermittelt.



#### Unterliederbach

Parkstadt  
Kameliestraße

Parallel zur Hunsrückstraße erstellt die KEG Konversionsgrundstücksgesellschaft mbH in der Kameliestraße sechs öffentlich geförderte Mehrfamilienhäuser mit 50 Wohnungen zwischen 30 und 110 m<sup>2</sup>. Die Bauarbeiten haben im Herbst 2013 begonnen. Im Jahr 2015 wird das Projekt voraussichtlich abgeschlossen werden können.



#### Offenbach am Main

Christian-Pleiß-Straße  
MAN-Gelände

Die ABG FRANKFURT HOLDING baut in Offenbach am Main auf dem ehemaligen Gelände von MAN Roland einen sechsgeschossigen, aufgelockerten Baukomplex mit insgesamt 172 Wohnungen in zwölf zusammenhängenden Wohnhäusern. Von den 172 vorgesehenen Wohnungen sind 122 frei finanziert. Sie werden von der ABG vermietet. 50 Einheiten werden von den Städten Frankfurt und Offenbach sowie vom Land Hessen gefördert. 32 davon sind für Frankfurter Haushalte bestimmt.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

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

Ab 2011 wurden ca. 400 Mittelstandswohnungen belegt. In 2014 wurde die Erstbelegung folgender Objekte (Neubauten) begonnen, fortgesetzt und/oder abgeschlossen:

- 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)
- Graf-von-Stauffenberg-Allee (19 Wohnungen, Sahle Wohnen GmbH & Co.KG)

Bis 2013 war über die Hälfte der von den Eigentümern vorgeschlagenen Mieter dieser Wohnungen vom Einkommen her registrierfähig für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen). Entsprechend hoch waren die Mietlastquoten (bis zu 60%). Dieser Trend konnte gestoppt und die Regelungslücke der Richtlinie geschlossen werden. Dies orientierte sich an der originären Intention des Förderprogramms. Die Rechtmäßigkeit, die Einmietung auf die Haushalte zu beschränken, die oberhalb der Einkommensgrenze für Sozialwohnungen liegen, wurde auch durch das Verwaltungsgericht bestätigt. Eine Novellierung der Richtlinien wird zurzeit vorbereitet.

### ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN AN BESTEHENDEM WOHNRAUM

2014 feierte das Amt für Wohnungswesen zusammen mit vielen Gästen aus der Politik, der Wohnungswirtschaft und mit den privaten „Schlauvermietern“ den Erwerb von 1.000 Belegungsrechten. Am 13.

Oktober wurde dieses erfolgreiche Ereignis mit einer großen Feier im Kasino des Hessischen Rundfunks begangen. Neben Bürgermeister Olaf Cunitz sprachen auch Frank Junker, Vorsitzender der AGB FRANKFURT HOLDING GmbH und Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte GmbH über die gegenseitige Kooperation, stellten die Vorteile des Programms in den Vordergrund und lobten die Zusammenarbeit mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Wohnungswesen. Eine große Stadtteilkarte mit 1.000 bunten Häusern verdeutlichte, wie sich die Wohnungen über das Stadtgebiet Frankfurts verteilen.







Natürlich wurde in 2014 nicht nur gefeiert. Die Arbeit mit dem „Erwerb von Belegungsrechten“ wurde in diesem Jahr neben den üblichen Tätigkeiten von zwei großen Themen bestimmt. Die am 01.01.2014 gestartete Förderung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, die 2015 startende Förderung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (weitere Informationen finden Sie im Beitrag zur Landesförderung in diesem Bericht) und die Einführung des neuen Computerprogramms EBAs (Erwerb Belegungsrechte Abrechnungssystem) nahmen viel Zeit und Arbeitsaufwand in Anspruch.

Trotz dieser zusätzlichen Aufgaben konnten auch in diesem Jahr wieder 199 Belegungsrechte erworben werden. 157 der Wohnungen stellte die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH mit ihren Tochtergesellschaften und erfüllte damit wieder weit mehr als die vereinbarte Zahl von 100 Wohnungen. In der Zusammenarbeit mit der Nassauischen Heimstätte konnten weitere 36 Wohnungen für das Programm gewonnen werden.

Leider setzte sich in diesem Jahr der negative Trend im Bereich der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer fort. Trotz eines hohen Interesses von Eigentümerseite – die Web-Site [www.schlauvermieter.de](http://www.schlauvermieter.de) wurde alleine in der Zeit von Juni bis Dezember über 4.000 mal angeklickt - und vieler ausführlicher Beratungsgespräche und Vorortbesichtigungen, konnten nur sechs Verträge unterzeichnet werden. Wie im Vorjahr lag der Grund dafür in der oft ungünstigen Lage, der Ausstattung oder am Schnitt der angebotenen Wohnungen, die für das Programm so leider nicht in Frage kamen.

Trotzdem sind die Erfolge des Programms und der Gewinn für die soziale Wohnraumversorgung beträchtlich. Die 199 Wohnungen verteilen sich mit knapp 12.500 m<sup>2</sup> auf 30 Stadtteile. Eine



## WOHNRAUMVERSORGUNG

---

durchschnittliche Wohnung hat eine Größe von 62,72 m<sup>2</sup> und 2,5 Zimmern. Zwischen 2007 und 2014 konnten insgesamt 1.064 Belegungsrechte erworben werden.

Um diese große Zahl an Wohnungen weiter optimal verwalten zu können, wurde in 2014 intensiv an der Erstellung des Verwaltungsprogramms EBAs gearbeitet. Viele Gespräche und Sitzungen mit den Entwicklern waren nötig, um dieses Programm nach den umfassenden Anforderungen und Bedürfnissen zu gestalten. Schnell wurde klar, dass mit einem Start frühestens zum 01.01.2015 zu rechnen ist. Um diesen zu gewährleisten, pflegten die Mitarbeiterinnen und die Mitarbeiter die Akten für über 1.000 Wohnungen manuell in das neue System ein. Der Aufwand hat sich gelohnt. Pünktlich zum Jahresbeginn 2015 konnte mit EBAs gearbeitet werden.

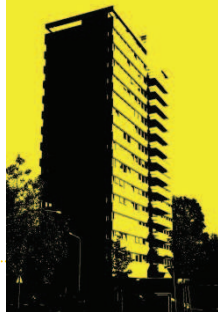
### **ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN: FÖRDERUNG DER HESSISCHEN LANDESREGIERUNG**

Die Vorbereitungen, Verhandlungen und Vertragsgestaltungen mit den Wohnungsgesellschaften zu den neuen Förderprogrammen der Hessischen Landesregierung stellten einen erheblichen Arbeitsaufwand im Berichtsjahr dar.

Zum 01.01.2014 startete zunächst das Pilotvorhaben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zur Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum. Hierbei geht es um die Verlängerung auslaufender Bindungen. Erstmals werden damit durch eine Landesförderung Gelder aus dem Landeshaushalt für diese Förderart eingesetzt.

Die Wohnungsunternehmen ABG FRANKFURT HOLDING und Nassauische Heimstätte stellen 364 Wohnungen, deren Sozialbindungen 2013 und 2014 ausgelaufen wären, für das Programm zur Verfügung. Die Bindungen für diese Wohnungen konnten so um 10 Jahre verlängert werden.

Mietpreise von 1 Euro/m<sup>2</sup> unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) werden durch dieses Programm für die betreffenden Wohnungen erreicht. Das führt aufgrund des hochpreisigen Mietniveaus in Frankfurt allerdings zu Fördermieten, die für sozialwohnungsbedürftige Wohnungssuchende immer noch nicht finanzierbar sind. Deshalb beteiligt sich die Stadt zusätzlich finanziell an der Förderung. So werden Mietsteigerungen bei diesen Wohnungen auf den Anstieg



des Verbraucherpreisindex reduziert. Bei Wiedervermietung ermöglicht die Förderung der Stadt Mietpreise von 5 Euro/m<sup>2</sup>.

Zum 01.01.2015 startet ein neues Förderprogramm des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Hier ermöglicht die Förderung des Landes für 10 Jahre Mietpreise von 1,20 Euro/m<sup>2</sup> unter der OVM für vereinbarte 100 Wohnungen der ABG FRANKFURT HOLDING und 30 der Nassauischen Heimstätte. Auch an diesem Programm beteiligt sich die Stadt. Die insgesamt 130 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 8.000 m<sup>2</sup> können bei Freiwerden so ebenfalls für 5 Euro/m<sup>2</sup> an Sozialwohnungsrechtigte vermittelt werden.

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

#### **Die Nachfrage nach innovativen und gemeinschaftlichen Wohnformen wächst stetig**

Mit Unterstützung durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main wird seit März 2009 die Arbeit der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. gefördert. Dadurch werden die Beratung von Interessierten, der Erfahrungsaustausch von Gruppen sowie die Öffentlichkeitsarbeit für zukunftsweisende und innovative Wohnformen unterstützt.

Immer mehr Bürgerinnen und Bürger in Frankfurt am Main denken darüber nach, wie sie anders wohnen könnten. Als Gegenbewegung zu den Unzulänglichkeiten bisheriger Wohnungsangebote und Wohnraumversorgung suchen sie nach besseren, alltagstauglichen und zu ihren Lebensbedingungen passenderen Wohnformen. Mit selbstorganisierten, gemeinschaftlichen Wohnprojekten schaffen sich Interessierte neue Nachbarschaften, mehr Verbindlichkeit und Achtsamkeit. Bestenfalls teilen sie Räume und Gebrauchsgegenstände, verbringen mehr Zeit miteinander und organisieren Aktivitäten. Sie erzeugen damit ein besseres soziales Klima, mehr Lebensqualität und positive Ausstrahlung auf ihr Wohnumfeld, als es in zufällig zustande gekommenen Nachbarschaften möglich ist.

**netzwerk  
frankfurt für  
gemeinschaftliches  
wohnen**

### ***Beratung und Information von Bürgerinnen und Bürgern***

Die Zahl der Einzelpersonen sowie der Personengruppen und Initiativen, die das Angebot der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V. annehmen, stieg 2014 weiter an.

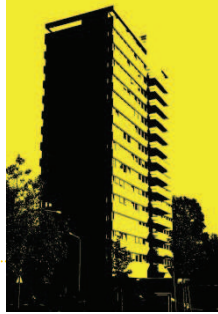
2014 fanden wieder neun Infoveranstaltungen für Neuinteressierte jeweils am vierten Mittwoch im Monat statt, an denen sich insgesamt rund 180 Bürgerinnen und Bürger beteiligten. Inhaltliche Schwerpunkte waren dabei Erläuterungen zu den Wohninitiativen, die noch offen sind für weitere Mitglieder sowie Ratschläge, wie man eine eigene Initiative gründet. Fragen zur Finanzierung und zu Rechtsformen spielten oft eine Rolle sowie das Finden eines Standorts und der Ablauf der Projektentwicklung.

Die zentrale Veranstaltung war - wie in den vorangegangenen Jahren auch - die Infobörse am 27. September in den Römerhallen, bei der sich an 40 Ständen etwa 3.000 Interessierte informierten. Weiterhin wurden aktuelle Informationen rund um das Netzwerk und das gemeinschaftliche Wohnen 2014 in fünf Newslettern verbreitet. Die Zahl der Abonnent/innen stieg in diesem Zeitraum weiter an - von rund 1.300 auf 1.440 Mail-Adressen.

2014 kontaktierten rund 500 Personen neu die Koordinations- und Beratungsstelle per Mail oder telefonisch mit der Bitte um weitere Informationen. Zu einem Teil konnte dem nicht entsprochen werden, wenn vor allem die Notwendigkeit nach rascher und preiswerter Wohnmöglichkeit sowie nach altengerechtem Wohnraum geäußert wurde. Der Anteil dieser Fragenden konnte allerdings in den letzten Jahren etwas reduziert werden, weil das Netzwerk auf seiner Website prominent darauf hinweist, dass es keine Wohnungen kurzfristig verfügbar hat oder vermitteln kann.

### ***Koordination und Unterstützung von Wohninitiativen und Wohnprojekten***

Im Jahresverlauf traten dem Netzwerk vier Wohninitiativen und Wohnprojekte bei. Damit stieg die Zahl der Mitgliedsprojekte auf 39 Gruppen an, Tendenz weiter steigend. Den Austausch zwischen den Mitgliedern und die Fortbildung der Gruppen unterstützt die Koordinations- und Beratungsstelle durch die Veranstaltung von Themenabenden und Tagesseminaren.



An den Themenabenden und der Mitgliederversammlung 2014 beteiligten sich knapp 200 Teilnehmer/innen, an den Tagesseminaren – zum Beispiel „Methoden zur ergebnisorientierten Wohngruppenentwicklung“ und „Konsensbildung“ jeweils zwischen 25 und 30 Teilnehmer/innen.

Als neues Format startete 2014 der Austausch von Bewohnerinnen und Bewohnern von realisierten Wohnprojekten. Zwei Tagesseminare fanden statt, bei denen Probleme im Alltag von Wohnprojekten sowie Ziele, Leitbilder und deren Veränderungen besprochen und Lösungsansätze erarbeitet wurden. Es beteiligten sich bei den Veranstaltungen jeweils 18 bis 22 Personen aus insgesamt neun Wohnprojekten. Diese Veranstaltungsreihe soll fortgesetzt werden zu den Themen „Entscheidungsfindung“ und „Streit- und Konfliktkultur“. Bewährt hat sich außerdem der gemeinsame Stand der realisierten Wohnprojekte bei der Infobörse, weil dadurch der Erfahrungsaustausch intensiviert werden konnte.

### **Veranstaltungen**

Neben der jährlichen Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen in den Römerhallen, die das Amt für Wohnungswesen zusammen mit dem Netzwerk bzw. mit der Koordinations- und Beratungsstelle einmal jährlich jeden vierten Samstag im September organisiert, waren 2014 wieder zahlreiche Beteiligungen an Veranstaltungen zu verzeichnen.

So hat die Koordinatorin beispielsweise bei folgenden Veranstaltungen auf dem Podium oder mit einem Vortrag das Thema präsentiert:

- Zukunftlebensräume – Vortrag im Congress Center Messe Frankfurt 3.4.2014 (ca. 350 Zuhörer/innen)
- Radiointerview im Studio von hr4, 30.6.2014
- Veranstaltung des KDA im Römer, 9.7.2014
- Vortrag beim DRK Ostend, 16.9.2014 (ca. 60 Besucher/innen)
- Vortrag bei der LAG Wohnen der Grünen Landtagsfraktion in Darmstadt, 31.10.2014
- NeubauHeimat – Podiumsdiskussion der Evangelischen Akademie Frankfurt am Riedberg, 8.11.2014 (ca. 50 Besucher/innen)
- Podiumsdiskussion im Museum für Kommunikation, 23.11.2014



## WOHNRAUMVERSORGUNG

- Vortrag vor Studierenden beim Internationalen Studiengang Stadtentwicklung der FH Frankfurt, 11.12.2014 (ca. 25 Studierende)

Darüber hinaus beteiligte sich die Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V. am Arbeitskreis „Schöne Aussichten – Forum für Frankfurt“ des Zentrums für gesellschaftlichen Fortschritt e.V. und war in einigen weiteren Veranstaltungen ohne offizielle Funktion vertreten, z. B. an der Fachveranstaltung "Ein Drahtseilakt: Lebensqualität im Spannungsfeld von demografischer Entwicklung und der Entgrenzung von Arbeit und Privatleben" der GFFB GmbH am 17.11.2014.

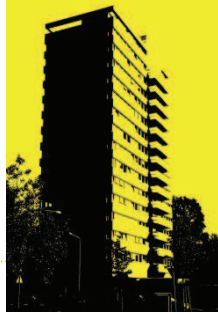
### **Rahmenbedingungen für Gemeinschaftliche Wohnprojekte**

Nach wie vor ist es eine der größten Herausforderungen für die Wohninitiativen, dass sie den bestehenden politischen Beschlüssen entsprechend die Chance auf eine geeignete Liegenschaft erhalten. Darum engagiert sich die Koordinations- und Beratungsstelle für bessere Vergabeverfahren bei Flächen oder für geeignete Rahmenbedingungen (vor allem Konzeptverfahren statt Höchstpreis-, Windhund- oder Audienzverfahren):

- Ausführliche und qualifizierte Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 569, Senckenberganlage/-Bockenheimer Warte
- Analyse von bewährten Vergabeverfahren in Hamburg, Berlin, Köln, Tübingen und München im Rahmen einer Studie (Drittmittelförderung vom BMFSFJ) und anschließende Verwertung der Erkenntnisse bei der Entwicklung eines Vergabeverfahrens für Frankfurt am Main in Kooperation der Koordinations- und Beratungsstelle mit dem Amt für Wohnungswesen.

Zur inhaltlichen Weiterentwicklung des Themas wurde 2014 der Fachleute-Austausch erweitert. Mit fünf über das Jahr verteilten Treffen, startete die Kooperation mit insgesamt knapp 20 Fachleuten aus unterschiedlichen Bereichen. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit kann dadurch künftig intensiviert und Fachfragen können umfassend bearbeitet werden.

Mit diesen vielfältigen Aktivitäten hat die Koordinations- und Beratungsstelle das Fundament gelegt für einige weiterführende Aktivitäten im Jahr 2015 – wie z. B. den Aufbau des Liegenschafts-



fonds, die Begleitung einer umfassenden Ausstellung im DAM, die Beteiligung an den bundesweiten Aktionstagen „Gemeinschaftliches Wohnen“ sowie die Gründung weiterer gemeinschaftlicher Wohninitiativen durch Frankfurter Bürgerinnen und Bürger.

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

Ein erster Applaus hallt durch den gut gefüllten Saal im Haus am Dom. Denn bei seiner Begrüßung verkündet Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz eine erfreuliche Nachricht: Magistrat und Stadtverordnetenversammlung haben den 7 Millionen Euro für den Immobilienfonds der Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG) zugestimmt. Hocherfreut sagt Birgit Kasper vom Netzwerk Gemeinschaftliches Wohnen wenig später, dass sie bei der Nachricht von Cunitz „einen Puls von 150“ gehabt habe.

Ein passender Auftakt also für die 8. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen, die unter dem Motto “Verwirklichung gemeinschaftlicher Wohnprojekte” stand, und eine schöne Einleitung für den ersten Vortrag im Haus am Dom von Rainer Wrenger von der KEG: „Der Liegenschaftsfonds – ein neues Instrument der Stadtentwicklung“. Ihm folgte Andrea Beerli, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. –Bundesverband, Hannover mit „Wohnprojektberatung auf regionaler oder Landesebene – das Niedersachsenbüro als Beispiel“.

Ab 11:15 Uhr konnten sich Interessierte an rund 40 Ständen bei der Ausstellung in den Römerhallen informieren. Rund 3.000 Menschen besuchten die Infobörse. Wohnprojekte und Wohninitiativen von A wie „Agora eG Generationsübergreifendes Wohn- und Lebensprojekt“ bis W wie „WohnTraum e. V.“ standen Bürgern, Fachöffentlichkeit, Vertretern von Stadt und Politik ebenso Rede und Antwort wie Institutionen, Organisationen, Wohnungsbau-gesellschaften oder Banken. Rechtliche, finanzielle oder ökologische Fragen rund um ein Wohnprojekt sind dabei auf der Infobörse gleichermaßen willkommen wie solche nach psycho-sozialen





## WOHNRAUMVERSORGUNG



Komponenten: „Wie unterschiedlich dürfen wir sein?“ oder „Wie können wir als Projekt- oder Wohngruppe im Alltag wertschätzend miteinander umgehen?“ Ob an den Ständen selbst oder auch in einer kleinen Pause, in der man sich zufällig am Tisch bei Suppe, Salat oder Kuchen trifft, ob mit Fachleuten im Gespräch oder im Dialog am Netzwerkstand: Bei der Infobörse kann man sich unkompliziert informieren, austauschen, diskutieren, Erfahrungen teilen, Sponsoren suchen oder Ideen entwickeln.

Steigende Mieten in Frankfurt sind auch bei vielen Menschen auf der Infobörse ein Thema. Ein Wohnprojekt scheint Manchem als Ausweg aus

der Preisspirale. Doch auch jenseits steigender Mieten scheint es eine (neue) Sehnsucht nach Gemeinschaft und Zusammengehörigkeitsgefühl zu geben, wie Dorothea Schröder vom „Hausprojekt Freiraum“ feststellt. Ein Aspekt, den auch Bürgermeister Cunitz nach seinem Besuch der Infobörse hervorhebt: „Jahr für Jahr begeistert mich die Infobörse aufs Neue: Der Andrang und das Informationsbedürfnis sind riesig. Und es zeigt, dass gemeinschaftliches Wohnen ein Anliegen von zahlreichen Menschen ist, die es leid sind, anonym nebeneinanderher zu leben. Die Börse ist Plattform und Treffpunkt für alle, die auf der

Suche nach Wohnformen sind, die gegenseitige Unterstützung und soziale Kontakte ebenso beinhalten wie die eigene Selbstständigkeit.“

Die Börse findet in jedem Jahr am letzten Samstag im September statt.

Weitere Informationen erhalten Sie von:

Frau Wagner

Amt für Wohnungswesen

Telefon: 069 212-34703

E-Mail: [katharina.wagner@stadt-frankfurt.de](mailto:katharina.wagner@stadt-frankfurt.de)





## BERICHT DER ABG FRANKFURT HOLDING

Die Versorgung mit Wohnraum – energieeffizient und nachhaltig - für alle Bevölkerungsschichten ist die zentrale Aufgabe der ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Für die Erhaltung und die energetische Sanierung der Bestandswohnungen sowie für den Neubau von Wohnraum plant die ABG FRANKFURT HOLDING bis zum Jahr 2019 Investitionen von insgesamt 2,4 Milliarden Euro. Im Geschäftsjahr 2014 hat die ABG FRANKFURT HOLDING die Entwicklung des Unternehmens fortgeschrieben.



Beim Wohnungsneubau bringt das Unternehmen geförderte Wohnungen mit preisfreien Wohnungen zusammen. Die ABG FRANKFURT HOLDING will dazu beitragen, dass weder Vorurteile noch Stigmatisierung entstehen. Die ABG möchte in allen Wohnquartieren einen Querschnitt der gesamten Bevölkerung wiederfinden, unabhängig von Einkommen oder Nationalität. Entscheidend ist der Zusammenhalt in den Quartieren.



**Insgesamt hat die ABG FRANKFURT HOLDING im Jahr 2014 456 Wohnungen fertiggestellt, davon 199 öffentlich geförderte Wohnungen.**



Gleichzeitig bietet die ABG FRANKFURT HOLDING der Kommune den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum an. Im Berichtsjahr konnten so **157 Wohnungen** in die Bindung genommen werden. Mit diesem Förderprogramm der Stadt Frankfurt am Main können die Auswirkungen der abschmelzenden Sozialwohnungsbestände abgemildert und bezahlbarer Wohnraum erhalten werden.

Maßstäbe für Frankfurt am Main setzt die ABG FRANKFURT HOLDING durch weitere Projekte, die im Jahr 2014 an den Start gegangen sind: Als einer der ersten Investoren hat das Unternehmen in der Lyoner Straße in der Bürostadt Niederrad mit dem Bau von Wohnungen begonnen und will damit den Wandel der Bürostadt zum Standort für das Wohnen vorantreiben. Mit insgesamt drei Projekten entsteht mit dem Lyoner Karree ein urbanes Quartier mit 134 Wohnungen und insgesamt 13.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer Kindertagesstätte und 136 Stellplätzen.






## ABG FRANKFURT HOLDING

---

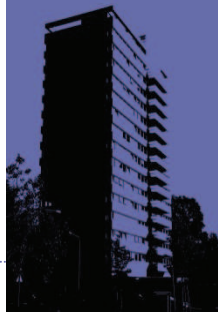
In der Lyoner Straße 54 – 56 werden 118 Wohnungen gebaut, davon 59 öffentlich gefördert mit 101 Stellplätzen.

In der Hahnstraße 37 – 39 und 41 entstehen 165 Wohnungen, davon 12 für Studierende, 18 Wohnungen im Mittelstandsprogramm, 72 freifinanzierte und 63 Eigentumswohnungen mit 244 Stellplätzen. Ergänzt wird das Projekt durch einen Discounter, einen Drogeriemarkt und einen Vollsortimenter.



Im Stadtteil Bockenheim werden in der Salvador-Allende-Straße 66 Wohnungen in Passivhausbauweise und eine Kindertagesstätte erstellt. Das Bauvorhaben wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) mit einem Projekt zur Wärmerückgewinnung aus der Energie des Abwassers begleitet. Durch energieeffiziente Maßnahmen wird die „Haushaltskasse“ der Bewohnerinnen und Bewohner entlastet und der Klimaschutz vor der Haustür weiter vorangebracht.

## WOHNGELD



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

Wohngeld gibt es

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

Sofern die gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sind, hängt die Höhe des Wohngeldes von drei Faktoren ab:

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

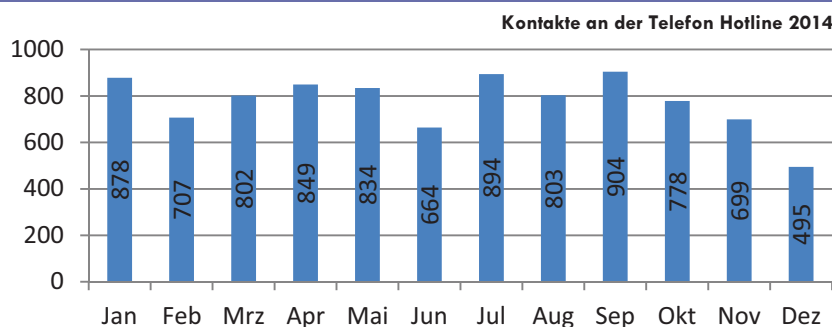
### BEARBEITUNGSBILANZ

Anträge werden beim Amt für Wohnungswesen gestellt, das als Wohngeldbehörde auch die Anspruchsvoraussetzungen prüft und die Höhe des Zuschusses berechnet. Im Berichtsjahr 2014 wurden **8.824 Anträge gestellt. 6.584 Anträge wurden bewilligt. In 3.171 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.

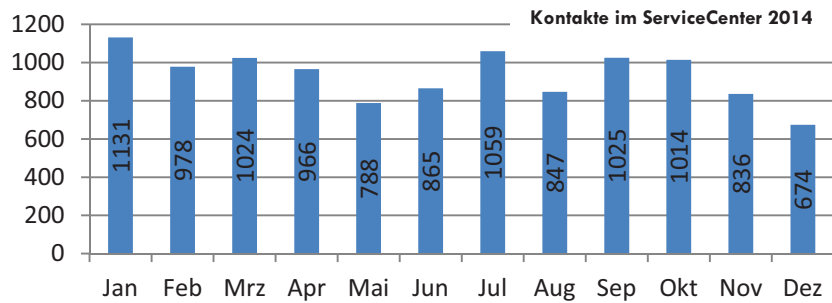
Dem Beratungs- und Informationsbedarf der Bürger wird sowohl an der Telefon Hotline unter der Nummer 212 – 47100 als auch im ServiceCenter Rechnung getragen.

### Miet- und Lastenzuschuss

Jahr	Monatlich im Durchschnitt
2010	154 Euro
2011	146 Euro
2012	148 Euro
2013	155 Euro
2014	157 Euro



## WOHNGELD

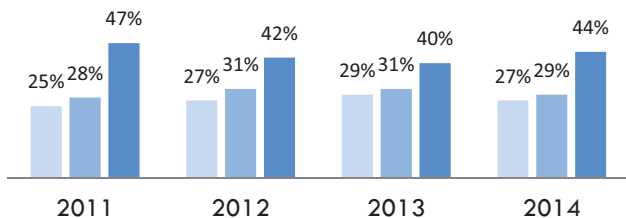


Die Anzahl der Anrufe und der Vorsprachen sind mit den Antragszahlen vergleichbar – das spricht für guten Bürgerservice.

### BEARBEITUNGSDAUER

Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer weicht in der Gesamtbeurteilung nur geringfügig von den Vorjahreswerten ab.

■ unter 1 Monat ■ 1 - 2 Monate ■ mehr als 2 Monate

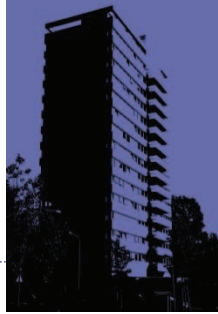


Die Dauer der Bearbeitung hängt von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen ab. Dem Sozialrecht ist die Möglichkeit immanent, zunächst einen formlosen Antrag zu stellen. Der Leistungsträger ist verpflichtet, unverzüglich darauf hinzuwirken, dass unvollständige Angaben ergänzt werden. Die Entscheidung über die Leistungsanträge hängt somit wesentlich davon ab, in welchem Zeitraum die Antragstellenden die relevanten Unterlagen einreichen.

### AUTOMATISIERTER DATENABGLEICH

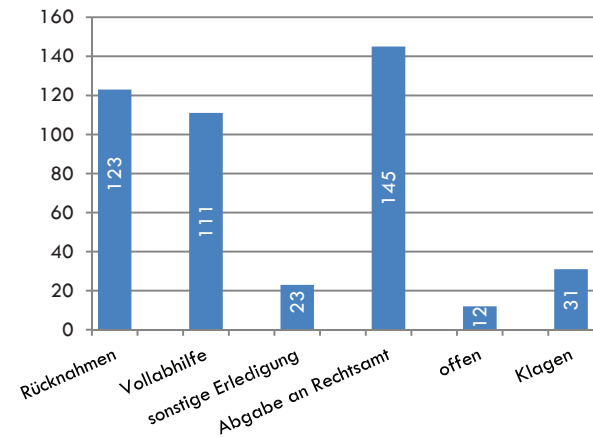
In den Hessischen Wohngeldbehörden wurde im Berichtsjahr erstmals ein automatisierter Datenabgleich durchgeführt. Für den Zeitraum 3. Quartal 2013 bis 2. Quartal 2014, ergaben sich für die Wohngeldbehörde Frankfurt insgesamt 4.415 Einzelmeldungen zu 1.517 Haushalten. In 434 Fällen wurden überzahlte Leistungen zurückgefordert. Die Gesamtsumme betrug 425.000 €.

## WOHNGELD



### VERWALTUNGSVERFAHREN

In 410 Fällen waren die Antragsteller nicht mit dem Ergebnis der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Widerspruch. Wie schon im Vorjahr entspricht dies einem Anteil von weniger als 5 % und verringert sich geringfügig um 0,3 %. In 31 Fällen waren Widerspruchsführende nicht mit der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Klage.



### AHNDUNG VON VERSTÖßEN

Im pflichtgemäßen Ermessen der Verwaltungsbehörde (Wohngeldbehörde) liegt die Verfolgung und Ahndung einer Ordnungswidrigkeit (§ 37 Abs. 1 und 2 WoGG). Sind Anhaltspunkte für eine Straftat vorhanden, wird die Sache an die Staatsanwaltschaft abgegeben.

Die rechtliche Würdigung des Sachverhaltes und Abgrenzung zwischen einem Ordnungswidrigkeits- oder Strafverfahren, wird durch zwei spezialisierte Sachbearbeiter vorgenommen. Die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten fällt ebenfalls in deren Aufgabenbereich, die ein Anhörungsverfahren und eine eingehende Prüfung der Schuld (in der Regel Vorsatz oder Leichtfertigkeit) umfassen.

Jahr	gemeldete Verdachtsfälle	Bescheide mit und ohne Verwangeld	Bußgeldbescheide	Hinweise auf Straftatbestände
2011	126	33	28	8
2012	148	39	31	8
2013	124	21	17	6
2014	527	34	61	16

Die Zahl der im Rahmen der Sachbearbeitung festgestellten Hinweise mit Anfangsverdacht auf eine Ordnungswidrigkeit oder eine Straftat haben sich deutlich erhöht. Dies ist auf den erstmals durchgeführten Datenabgleich zurück zu führen, der zu mehr Aufdeckungen von Ordnungswidrigkeiten geführt hat.

### ÜBERÖRTLICHES ENGAGEMENT

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

### PERSPEKTIVE

Angesichts der gestiegenen Wohnkosten hat die Bundesregierung eine Erhöhung des Wohngeldes angekündigt. Die Tabellenwerte, nach denen sich das Wohngeld berechnet, sollen um 39 % steigen. Dies wird rund 870.000 Haushalten in der Bundesrepublik zu Gute kommen. Darunter rund 90.000 Haushalte, die bisher auf Grundsicherungsleistungen angewiesen sind. Für die Kommunen bedeutet dies einen erheblichen Anstieg der Antragszahlen. Das erhöhte Antragsvolumen wird eine Umstellung in der IT, sowie organisatorische Veränderungen zur Folge haben. Die entsprechenden Vorarbeiten sollen bis zum Jahresende abgeschlossen sein.

Der Datenabgleich wird künftig regelhaft und quartalsweise durchgeführt. Die vom Gesetzgeber gewollte präventive Signalwirkung, wird die Meldungen voraussichtlich sukzessive reduzieren.

**TABELLEN**

**und**

**GRAFIKEN**

**KOMMUNALE**

**WOHNRAUMVERSORGUNG**

## Kommunale Wohnraumversorgung

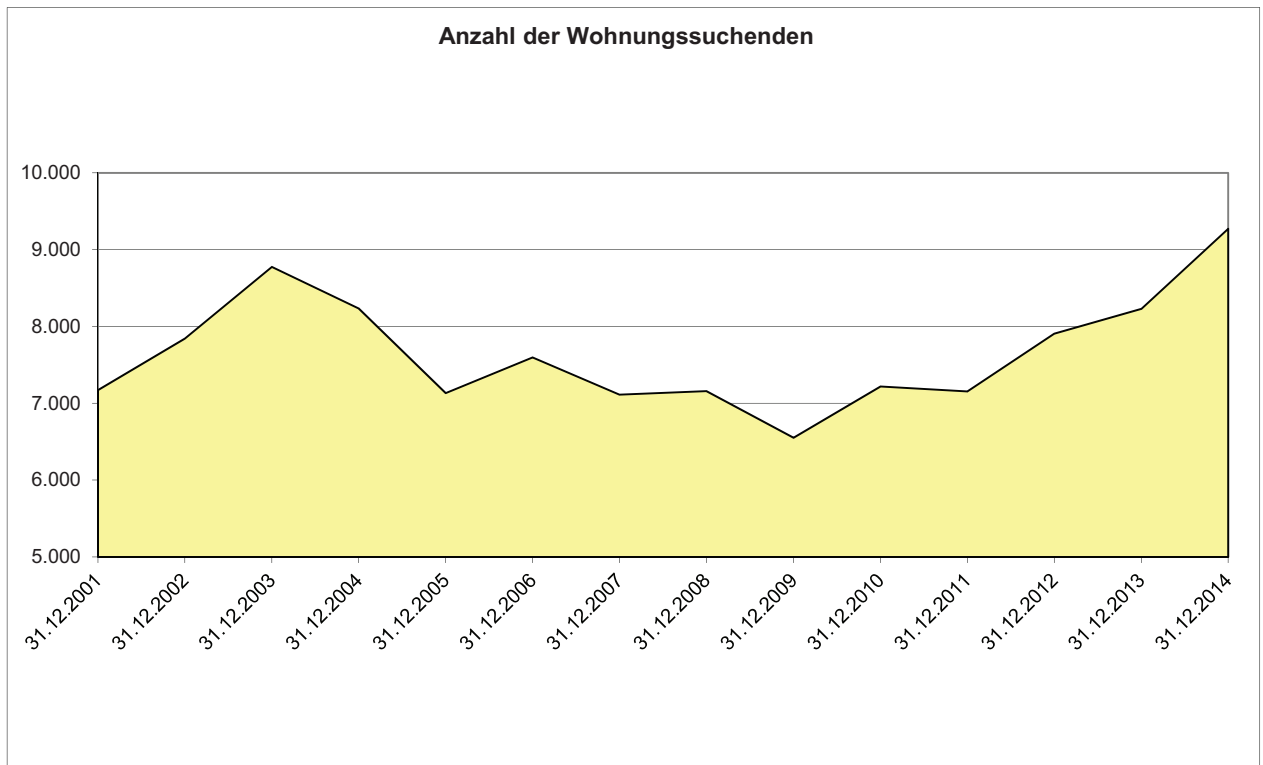
0	ÜBERSICHT	66
0.1	Zahl der sozialwohnungsberechtigten Wohnungssuchenden	66
0.2	Erledigte Wohnungsbewerbungen	67
0.3	Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, 1. Förderweg	68
0.4	Bestand an Wohnungen insgesamt, <u>ohne Seniorenwohnungen</u>	70
0.5	Bestand an geförderten Seniorenwohnungen	72
0.6	Bestand an geförderten 1- bis 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen u. Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	74
0.7	Bestand an geförderten 2 ½- bis 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen	76
0.8	Bestand an geförderten 3 ½- bis 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern aufgeteilt nach Ortsteilen	78
0.9	Bestand an geförderten 4 ½-Zimmerwohnungen und größer für kinderreiche Familien aufgeteilt nach Ortsteilen	80
0.10	Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	82
1	REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN – WOHNUNGSBEDARF	83
1.1	Aufgliederung der Antragsteller	83
1.2	Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung	84
1.3	Einkommen der Registrierten	85
1.4	Alter der Registrierten	85
1.5	Aufgliederung der Antragsteller nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeitseinstufung	86
1.6	Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung	87
1.6.1	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden	87
1.6.2	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden	88
1.6.3	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden	89
1.6.4	Freimacher	89
1.7	Bewerbungen für Seniorenwohnungen	90
1.8	Von Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	91
1.9	Besondere Personengruppen	93
1.9.1	Schwangere	93
1.9.2	Alleinerziehende	93
1.9.3	Menschen mit Behinderung	94
1.9.4	Studenten	94



<b>2</b>	<b>VERMITTLUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN</b>	<b>95</b>
2.1	Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende	95
2.2	Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2001	95
2.3	Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2001	96
2.4	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (ohne Senioren)	97
2.5	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (mit Senioren)	98
2.6	Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung	99
2.7	Besondere Personengruppen	100
2.8	Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen	100
<b>3</b>	<b>VERSORGUNG VON FREIMACHERN UNTERBELEGTER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN</b>	<b>101</b>
3.1	Umzugsprämien	102
<b>4</b>	<b>WOHNUNGEN NACH ANDEREN FÖRDERPROGRAMMEN</b>	<b>102</b>
4.1	Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen	102
4.2	Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung	103
4.3	Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst	104
4.4	Hessisches Mietwohnungsbauprogramm - Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)	104
4.5	Wohnberechtigungsbescheinigungen für Wohnungen der Sozialen Stadt Frankfurt am Main (Wohnungen gefördert nach den Förderungsgrundsätzen zur Vergabe von Wohnungsbau- mitteln zur Sanierung des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldverbesserungen)	104
4.6	Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau	104
<b>5</b>	<b>SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG VON SOZIALWOHNUNGEN</b>	<b>105</b>

## 0 Übersicht

### 0.1 Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte



Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.00	7.289	17.570

Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.14	9.273	21.600

## 0.2 Erledigte Wohnungsbewerbungen

In der **Registrierung** wurden

<b>11.007</b>	<b>Erstanträge</b> gestellt
Davon wurden	
<b>4.993</b>	Haushalte registriert
<b>1.111</b>	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt <sup>1</sup>
<b>1.193</b>	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
<b>158</b>	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt <sup>2</sup>
<b>722</b>	Wohnberechtigungsscheine ausgestellt <sup>3</sup>
<b>2.830</b>	Anträge am Stichtag 31.12. noch in der Bearbeitung (Bescheidung steht noch aus)

<b>5.658</b>	<b>Wiederholungsanträge</b> bearbeitet
Davon wurden	
<b>4.854</b>	Haushalte weiterhin registriert
<b>159</b>	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt <sup>1</sup>
<b>626</b>	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
<b>19</b>	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt <sup>2</sup>

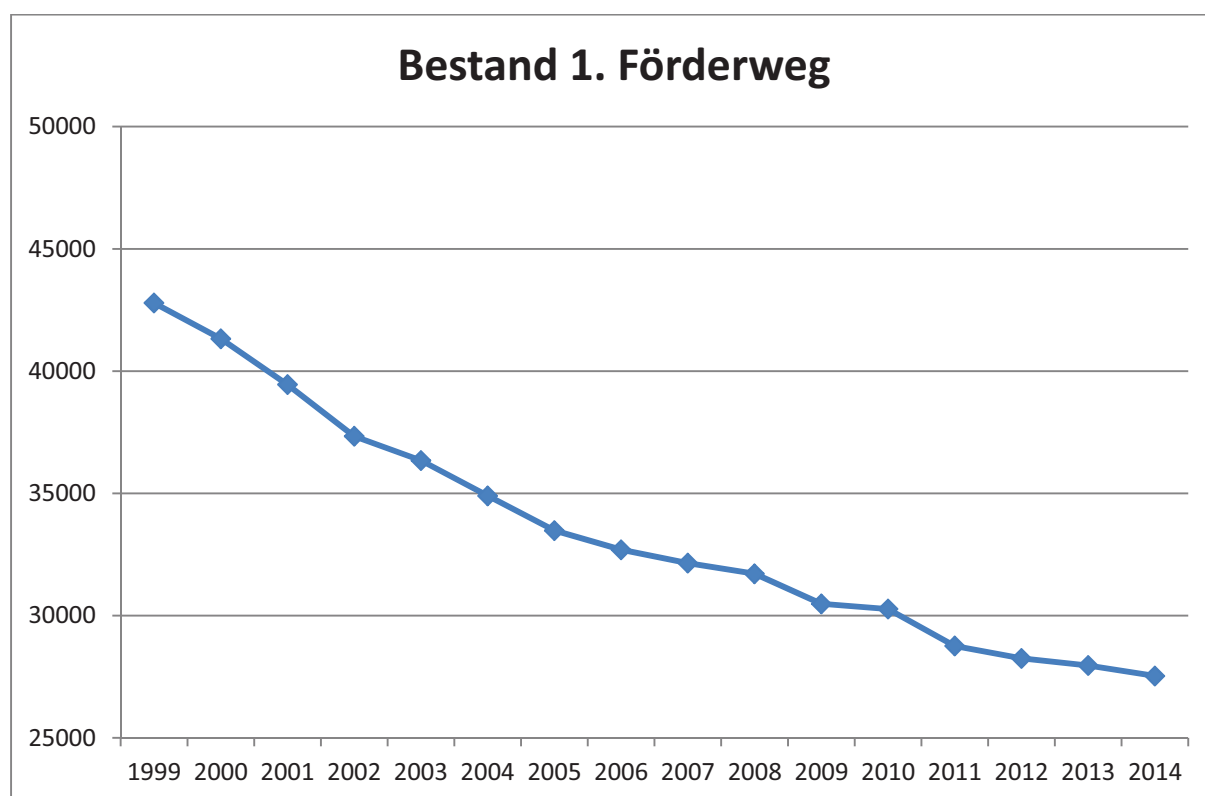
<b>6.115</b>	<b>Löschungen</b> durchgeführt
Davon wurden	
<b>2.051</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller durch die Abteilung Wohnraumversorgung mit Wohnraum versorgt wurden
<b>690</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller zwischenzeitlich eine andere Wohnung gemietet haben oder unbekannt verzogen sind, bzw. in ihrer jetzigen Wohnung bleiben wollen
<b>24</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller verstorben sind
<b>3.233</b>	Anträge gelöscht, da sie nicht verlängert wurden
<b>35</b>	Anträge gelöscht, weil die Antragsteller mehrfach nicht reagiert haben
<b>0</b>	Anträge gelöscht, weil der Antragsteller nicht vermittelbar war
<b>82</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
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	661
2013	27.963	2.111	491	3.774	865
2014	27.535	2.108	491	3.886	1.052

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

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

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

# WOHNUNGEN NACH STADTTEIL UND GRÖÖE

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>7</sup>	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV <sup>8</sup>	Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte insgesamt <sup>9</sup>	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten <sup>10</sup>
Altstadt	4	9	1	14	-
Bahnhofsviertel	17	-	-	17	-
Bergen-Enkheim	433	1	-	434	81
Berkersheim	18	3	130	151	-
Bockenheim	409	56	15	480	181
Bonames	525	2	-	527	-
Bornheim	767	60	34	861	352
Dornbusch	74	15	5	94	121
Eckenheim	964	13	21	998	-
Eschersheim	133	15	4	152	28
Fechenheim	788	14	4	806	-
Flughafen	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	114	10	36	160	-
Gallus	1.452	112	6	1.570	56
Ginnheim	430	33	670	1.133	20
Griesheim	925	25	1	951	-
Gutleutviertel	133	4	-	137	53
Harheim	-	-	-	-	4
Hausen	472	1	55	528	-
Heddernheim	1.289	92	24	1.405	253
Höchst	450	36	-	486	218
Innenstadt	31	12	-	43	-
Kalbach-Riedberg	90	-	-	90	150
Nied	1.084	29	-	1.113	202
Nieder-Erlenbach	2	-	-	2	-
Nieder-Eschbach	885	3	-	888	-
Niederrad	730	66	27	823	10
Niederursel	496	76	1	573	24
Nordend-Ost	530	19	8	557	39
Nordend-West	45	5	1	51	114
Oberrad	409	13	-	422	25
Ostend	651	11	1	663	192
Praunheim	914	39	4	957	24
Preungesheim	293	11	-	304	514
Riederwald	155	4	5	164	42
Rödelheim	749	8	-	757	38
Sachsenhausen-Nord	138	21	1.029	1.188	428
Sachsenhausen-Süd	130	3	4	137	258
Schwanheim/Goldstein	1.730	30	4	1.764	-
Seckbach	187	7	1	195	160
Sindlingen	225	64	3	292	-
Sossenheim	792	7	4	803	-
Unterriederbach	660	10	2	672	205
Westend-Nord	197	6	3	206	-
Westend-Süd	42	-	-	42	-
Zeilsheim	192	107	5	304	-
außerhalb Frankfurts	1.267	-	-	1.267	94
<b>Gesamt</b>	<b>22.021</b>	<b>1.052</b>	<b>2.108</b>	<b>25.181</b>	<b>3.886</b>

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

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

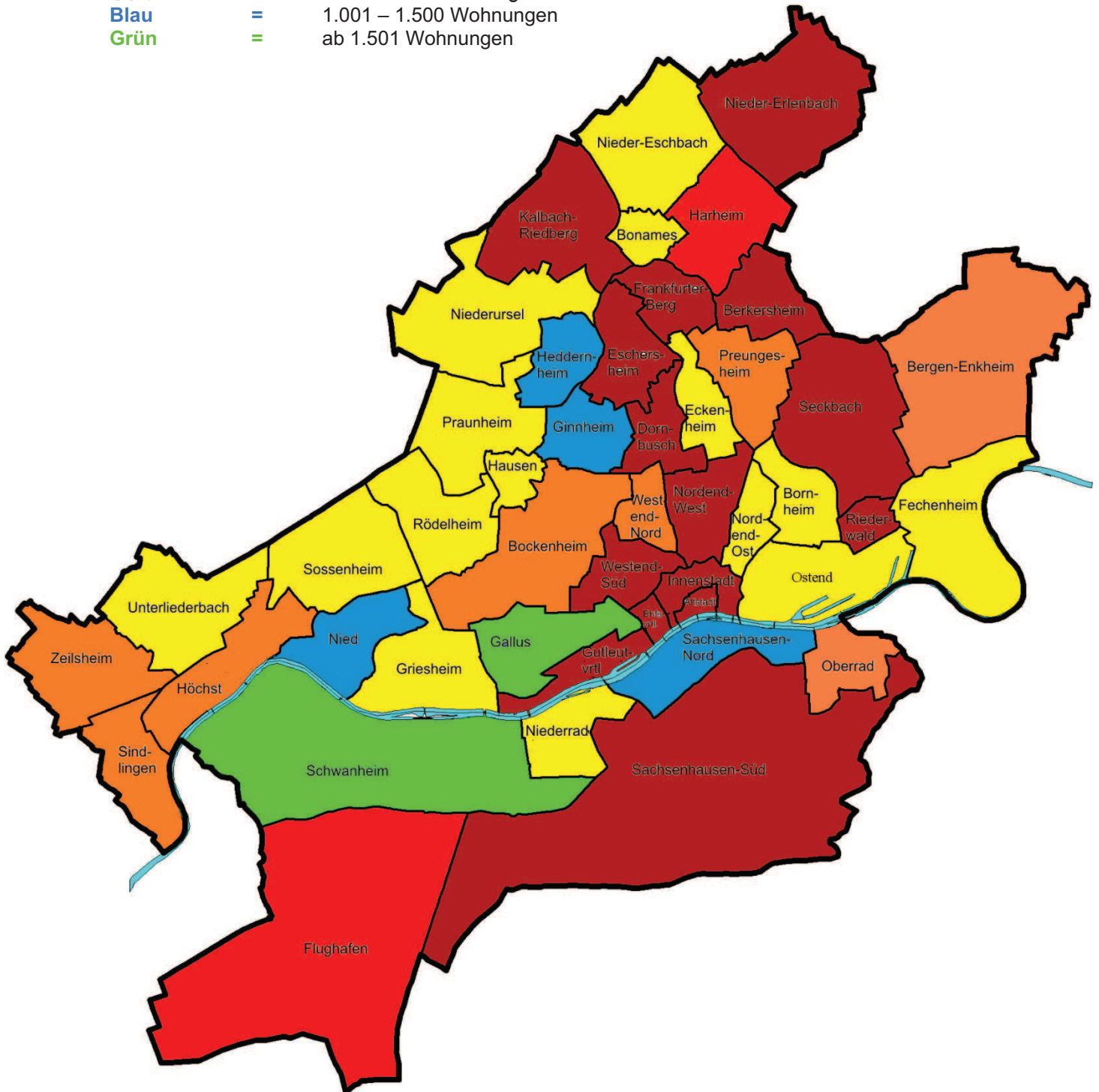
<sup>9</sup> Summe Spalte 1-3

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

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 Einkommensgrenzen	Wohnungen für Senioren insgesamt
Altstadt	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-
Bergen-Enkheim	38	-	38
Berkersheim	-	-	-
Bockenheim	190	-	190
Bonames	86	-	86
Bornheim	630	40	670
Dornbusch	195	-	195
Eckenheim	318	-	318
Eschersheim	-	-	-
Fechenheim	245	20	265
Flughafen	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	-
Gallus	170	62	232
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	-	-	-
Oberrad	216	-	216
Ostend	223	26	249
Praunheim	196	-	196
Preungesheim	-	-	-
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>5.514</b>	<b>491</b>	<b>6.005</b>





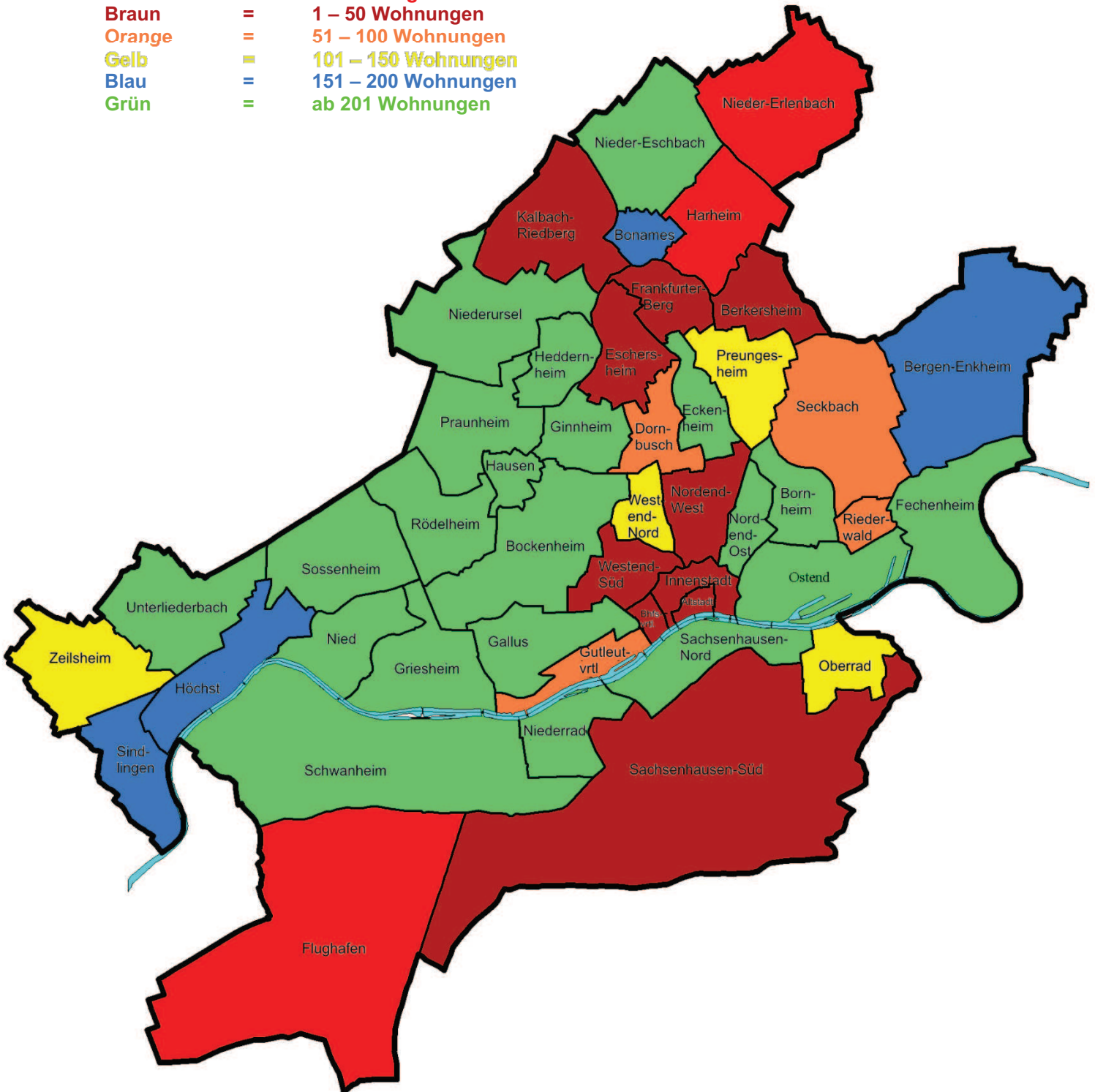
## 0.6 Bestand an geförderten 1- bis 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen und Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KVV	Gesamt
Altstadt	-	2	1	3
Bahnhofsviertel	15	-	-	15
Bergen-Enkheim	159	-	-	159
Berkersheim	12	-	-	12
Bockenheim	182	14	6	202
Bonames	173	1	-	174
Bornheim	367	27	11	405
Dornbusch	48	4	1	53
Eckenheim	341	3	-	344
Eschersheim	31	1	-	32
Fechenheim	324	1	-	325
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	31	2	-	33
Gallus	762	9	1	772
Ginnheim	269	7	1	277
Griesheim	319	3	-	322
Gutleutviertel	82	2	-	84
Harheim	-	-	-	-
Hausen	200	1	1	202
Heddernheim	395	5	12	412
Höchst	152	14	-	166
Innenstadt	14	3	-	17
Kalbach-Riedberg	24	-	-	24
Nied	520	11	-	531
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	355	1	-	356
Niederrad	446	8	7	461
Niederursel	317	24	-	341
Nordend-Ost	235	7	4	246
Nordend-West	22	1	-	23
Oberrad	126	-	-	126
Ostend	466	3	1	470
Praunheim	309	9	2	320
Preungesheim	103	5	-	108
Riederwald	76	-	1	77
Rödelheim	267	3	-	270
Sachsenhausen-Nord	99	3	384	486
Sachsenhausen-Süd	27	1	2	30
Schwanheim/Goldstein	644	1	3	648
Seckbach	67	-	-	67
Sindlingen	116	43	2	161
Sossenheim	282	-	2	284
Unterriederbach	335	-	-	335
Westend-Nord	120	1	2	123
Westend-Süd	26	-	-	26
Zeilsheim	58	69	1	128
außerhalb Frankfurts	352	-	-	352
<b>Gesamt</b>	<b>9.268</b>	<b>289</b>	<b>445</b>	<b>10.002</b>

Grafik zu Tabelle 0.6: Bestand an geförderten 1- bis 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>



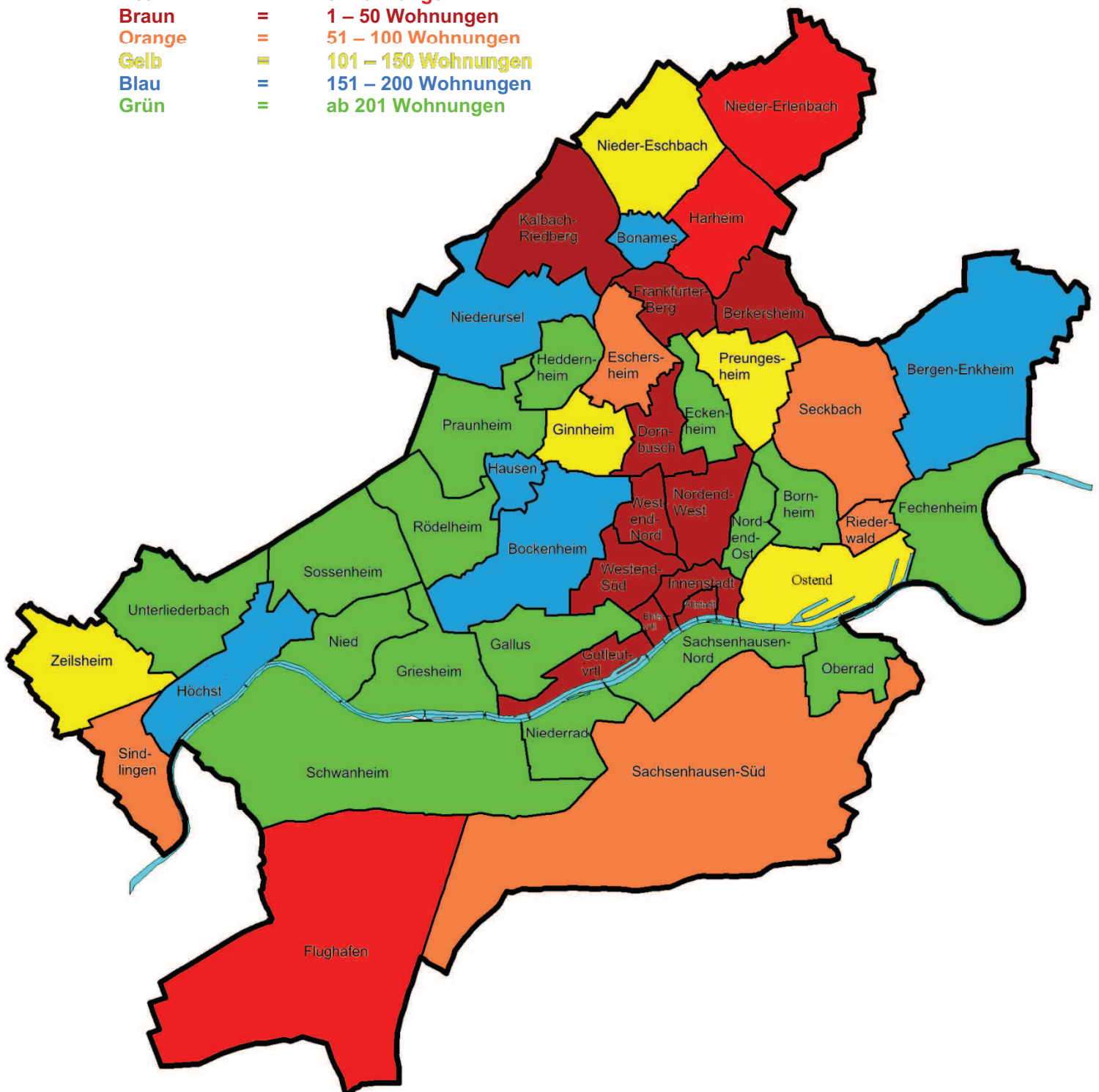
## 0.7 Bestand an geförderten 2 ½- bis 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	3	3	-	6
Bahnhofsviertel	2	-	-	2
Bergen-Enkheim	176	1	-	177
Berkersheim	1	1	-	2
Bockenheim	133	40	8	181
Bonames	153	1	-	154
Bornheim	325	25	23	373
Dornbusch	19	8	1	28
Eckenheim	402	9	2	413
Eschersheim	56	12	4	72
Fechenheim	364	9	4	377
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	46	3	-	49
Gallus	326	66	3	395
Ginnheim	92	13	35	140
Griesheim	429	15	1	445
Gutleutviertel	33	2	-	35
Harheim	-	-	-	-
Hausen	168	-	-	168
Heddernheim	677	84	11	772
Höchst	140	11	-	151
Innenstadt	10	4	-	14
Kalbach-Riedberg	41	-	-	41
Nied	456	14	-	470
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	129	1	-	130
Niederrad	208	49	18	275
Niederursel	147	41	1	189
Nordend-Ost	203	12	4	219
Nordend-West	18	3	1	22
Oberrad	216	5	-	221
Ostend	107	7	-	114
Praunheim	476	26	2	504
Preungesheim	136	2	-	138
Riederwald	69	3	3	75
Rödelheim	327	3	-	330
Sachsenhausen-Nord	27	5	451	483
Sachsenhausen-Süd	78	-	-	78
Schwanheim/Goldstein	723	20	1	744
Seckbach	78	4	1	83
Sindlingen	63	20	1	84
Sossenheim	318	3	2	323
Unterriederbach	227	5	1	233
Westend-Nord	28	4	-	32
Westend-Süd	16	-	-	16
Zeilsheim	106	30	-	136
außerhalb Frankfurts	736	-	-	736
<b>Gesamt</b>	<b>8.488</b>	<b>564</b>	<b>578</b>	<b>9.630</b>

Grafik zu Tabelle 0.7: Bestand an geförderten 2 ½- bis 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- bis 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	97	-	-	97
Berkersheim	4	-	79	83
Bockenheim	65	1	1	67
Bonames	170	-	-	170
Bornheim	74	7	-	81
Dornbusch	6	2	-	8
Eckenheim	190	1	13	204
Eschersheim	27	2	-	29
Fechenheim	66	4	-	70
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	37	3	24	64
Gallus	323	33	2	358
Ginnheim	40	13	410	463
Griesheim	107	6	-	113
Gutleutviertel	18	-	-	18
Harheim	-	-	-	-
Hausen	94	-	32	126
Heddernheim	201	3	1	205
Höchst	113	6	-	119
Innenstadt	3	5	-	8
Kalbach-Riedberg	25	-	-	25
Nied	97	4	-	101
Nieder-Erlenbach	1	-	-	1
Nieder-Eschbach	364	-	-	364
Niederrad	74	8	2	84
Niederursel	29	10	-	39
Nordend-Ost	76	-	-	76
Nordend-West	5	-	-	5
Oberrad	52	6	-	58
Ostend	58	-	-	58
Praunheim	95	3	-	98
Preungesheim	41	2	-	43
Riederwald	10	-	1	11
Rödelheim	148	2	-	150
Sachsenhausen-Nord	12	11	146	169
Sachsenhausen-Süd	22	-	2	24
Schwanheim/Goldstein	275	9	-	284
Seckbach	35	3	-	38
Sindlingen	41	1	-	42
Sossenheim	190	2	-	192
Unterliederbach	82	-	1	83
Westend-Nord	35	-	1	36
Westend-Süd	-	-	-	-
Zeilsheim	28	8	4	40
außerhalb Frankfurts	170	-	-	170
<b>Gesamt</b>	<b>3.601</b>	<b>159</b>	<b>719</b>	<b>4.479</b>



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

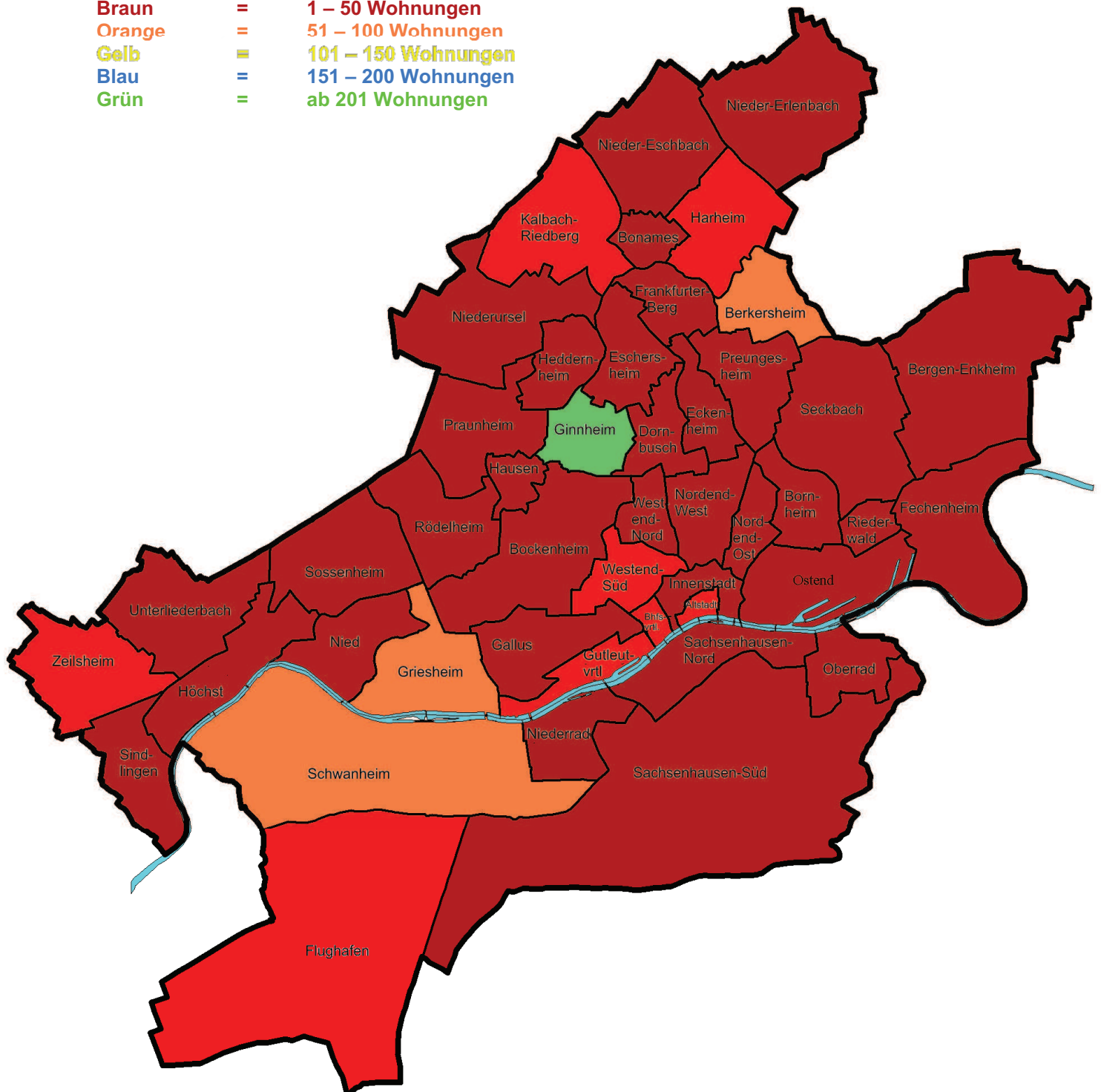
Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	-	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	1	-	-	1
Berkersheim	1	2	51	54
Bockenheim	29	1	-	30
Bonames	29	-	-	29
Bornheim	1	1	-	2
Dornbusch	1	1	3	5
Eckenheim	31	-	6	37
Eschersheim	19	-	-	19
Fechenheim	34	-	-	34
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	2	12	14
Gallus	41	4	-	45
Ginnheim	29	-	224	253
Griesheim	70	1	-	71
Gutleutviertel	-	-	-	-
Harheim	-	-	-	-
Hausen	10	-	22	32
Heddernheim	16	-	-	16
Höchst	45	5	-	50
Innenstadt	4	-	-	4
Kalbach-Riedberg	-	-	-	-
Nied	11	-	-	11
Nieder-Erlenbach	1	-	-	1
Nieder-Eschbach	37	1	-	38
Niederrad	2	1	-	3
Niederursel	3	1	-	4
Nordend-Ost	16	-	-	16
Nordend-West	-	1	-	1
Oberrad	15	2	-	17
Ostend	20	1	-	21
Praunheim	34	1	-	35
Preungesheim	13	2	-	15
Riederwald	-	1	-	1
Rödelheim	7	-	-	7
Sachsenhausen-Nord	-	2	48	50
Sachsenhausen-Süd	3	2	-	5
Schwanheim/Goldstein	88	-	-	88
Seckbach	7	-	-	7
Sindlingen	5	-	-	5
Sossenheim	2	2	-	4
Unterliederbach	16	5	-	21
Westend-Nord	14	1	-	15
Westend-Süd	-	-	-	-
Zeilsheim	-	-	-	-
außerhalb Frankfurts	9	-	-	9
<b>Gesamt</b>	<b>664</b>	<b>40</b>	<b>366</b>	<b>1.070</b>



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

Legende:

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



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

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 2014 haben 2.434 Haushalte jeden Stadtteil in Frankfurt akzeptiert.

Stadtteil	Lage der jetzigen Wohnung	Wunschhäufigkeit <sup>11</sup>	Gesamtbestand an Wohnungen mit Belegrechten	Anzahl der vermittelten Wohnungen <sup>12</sup>	Gesamtwohnungsbestand <sup>13</sup>	Gesamtbewohnerzahl <sup>14</sup>
Altstadt	40	1.515	14	1	2.159	3.710
Bahnhofsviertel	174	1.104	17	-	2.087	3.757
Bergen-Enkheim	101	1.252	469	16	9.138	17.761
Berkersheim	20	862	151	5	1.456	3.755
Bockenheim	413	3.134	669	42	22.013	37.414
Bonames	118	836	613	30	2.901	6.298
Bornheim	255	2.886	1.492	100	15.753	30.083
Dornbusch	162	2.930	289	28	9.925	18.209
Eckenheim	211	2.117	1.316	105	7.128	14.301
Eschersheim	133	2.171	152	19	8.078	14.823
Fechenheim	332	862	1.051	60	7.587	16.508
Flughafen <sup>15</sup>	-	411	-	-	-	-
Frankfurter Berg	98	1.090	160	15	3.043	8.048
Gallus	651	2.263	1.691	130	16.688	32.517
Ginnheim	198	2.427	1.373	58	8.088	16.479
Griesheim	435	1.914	1.007	72	10.046	23.425
Gutleutviertel	154	1.573	259	15	3.748	6.493
Harheim	13	543	-	-	1.985	4.513
Hausen	81	2.304	528	23	3.618	7.386
Heddernheim	226	1.996	1.548	68	8.403	17.057
Höchst	409	1.499	486	46	6.764	14.864
Innenstadt	258	2.241	99	6	4.170	6.750
Kalbach-Riedberg	34	1.177	90	60	4.838	15.456
Nied	352	1.794	1.423	84	8.916	19.056
Nieder-Erlenbach	10	556	45	3	2.044	4.632
Nieder-Eschbach	129	778	975	57	5.293	11.411
Niederrad	259	1.652	823	86	12.811	23.773
Niederursel	179	1.165	581	59	7.376	15.356
Nordend-Ost	220	2.408	723	32	16.131	23.017
Nordend-West	173	2.574	51	4	17.254	29.791
Oberrad	182	1.148	638	35	6.910	13.042
Ostend	392	2.180	886	42	16.368	27.613
Praunheim	201	1.726	1.153	56	8.089	16.021
Preungesheim	208	1.627	304	35	6.269	14.732
Riederwald	67	1.259	302	30	2.513	4.611
Rödelheim	248	2.095	785	39	9.844	17.467
Sachsenhausen-Nord	283	2.229	1.444	67	17.893	30.995
Sachsenhausen-Süd	137	2.109	547	31	15.957	26.239
Schwanheim/Goldstein	230	1.183	2.134	126	10.151	20.848
Seckbach	123	1.517	280	19	4.925	10.378
Sindlingen	159	736	347	47	4.336	9.192
Sossenheim	251	1.041	963	72	7.267	15.862
Unterbiederbach	176	1.104	735	115	7.267	15.607
Westend-Nord	69	2.462	206	8	5.128	9.338
Westend-Süd	46	2.414	120	7	10.967	17.730
Zeilsheim	146	792	383	39	5.664	12.225
Außerhalb Frankfurts	511	5.669	1.267	59	-	-
Ohne Adresse/oFW	6					
<b>Gesamt</b>	<b>9.273</b>		<b>30.589</b>	<b>2.051</b>	<b>368.989</b>	<b>693.342</b>

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

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

<sup>13</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Gebäude- und Wohnungsbestand 2013

<sup>14</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; statistik.aktuell Ausgabe 01/2015, Einwohnerinnen/Einwohner mit Hauptwohnung zum 31.12.2014

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

# 1 Registrierung von Wohnungssuchenden – Wohnungsbedarf

## 1.1 Aufgliederung der Antragsteller

Hh-Größe	2014		2013	
	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten
1 P	4.580	49,4 %	4.024	48,9 %
2 P	1.228	13,2 %	1.088	13,2 %
3 P	1.073	11,6 %	917	11,1 %
4 P	1.205	13,0 %	1.143	13,9 %
5+ mehr P	1.187	12,8 %	1.058	12,9 %
Gesamt	9.273	100 %	8.230	100 %

## 1.2 Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung

Zusammenstellung für 2014

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	4.580	2.754	1.826	808	1.018	11,0 %	22,2 %
2 P	1.228	599	629	320	309	3,3 %	25,2 %
3 P	1.073	448	625	306	319	3,4 %	29,7 %
4 P	1.205	549	656	321	335	3,6 %	27,8 %
5 P	752	386	366	175	191	2,1 %	25,4 %
6 P	315	192	123	62	61	0,7 %	19,4 %
7 P	92	42	50	20	30	0,3 %	32,6 %
8 P	21	9	12	6	6	0,1 %	28,6 %
9 P	7	1	6	4	2	0,0 %	28,6 %
10 P	-	-	-	-	-	-	-
11 P	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>9.273</b>	<b>4.980</b>	<b>4.293</b>	<b>2.022</b>	<b>2.271</b>	<b>24,5 %</b>	

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>	

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

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

### 1.3 Einkommen der Registrierten

Zusammenstellung für 2014

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose <sup>18</sup>	davon Transferleistungsempfänger <sup>19</sup>
1 P	4.580	4.097	212	1.515
2 P	1.228	1.081	13	185
3 P	1.073	994	10	164
4 P	1.205	1.136	18	148
5+ mehr P	1.187	1.149	16	147
<b>Gesamt</b>	<b>9.273</b>	<b>8.457</b>	<b>269</b>	<b>2.159</b>

Zusammenstellung für 2013

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose <sup>18</sup>	davon Transferleistungsempfänger <sup>19</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>

### 1.4 Alter der Registrierten

Altersstufen	2014		2013	
	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl
bis 20 Jahre	240	2,6 %	229	2,7 %
21 - 40 Jahre	4.141	44,7 %	3.766	45,8 %
41 - 60 Jahre	3.630	39,1 %	3.107	37,8 %
ab 61 Jahre	1.262	13,6 %	1.128	13,7 %
<b>Gesamt</b>	<b>9.273</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8.230</b>	<b>100,00 %</b>

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

<sup>19</sup> Ab 2005 Empfänger von Leistungen nach ALG II, Grundsicherung und Sozialhilfe ohne ergänzende 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 2014

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	4.580	2.102	1.205	1.233	40
2 P	1.228	330	439	424	35
3 P	1.073	271	415	365	22
4 P	1.205	445	346	403	11
5+ mehr P	1.187	599	252	332	4
<b>Gesamt</b>	<b>9.273</b>	<b>3.747</b>	<b>2.657</b>	<b>2.757</b>	<b>112</b>
Anteil an Gesamtzahl	100,00 %	40,41 %	28,65 %	29,73 %	1,21 %

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	100,00 %	37,84 %	27,14 %	33,41 %	1,60 %

## 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	2014					2013					
	1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Wohnsitzlose	568	36	23	10	16	528	30	15	12	5	
Wohnungsräumung wird (voraussichtlich) gerichtlich bestätigt	105	13	11	18	13	97	24	17	21	15	
Antragsteller lebt in Zwischenunterkunft	352	49	53	29	36	285	37	14	13	21	
Frauen im Frauenhaus	10	12	9	3	-	20	7	5	3	1	
Jugendliche/junge Erwachsene in Heimen	19	1	-	-	-	20	-	-	-	-	
Wohnung ist erheblich gesundheitsgefährdend / baufällig	6	1	-	1	3	5	2	2	2	1	
Antragsteller wird aus Klinik, Therapie, Strafanstalt entlassen	51	-	-	-	-	50	1	1	-	-	
Betreutes Wohnen (sozialer Träger)	271	8	2	-	1	223	4	-	-	-	
Sonstige - Dringlichkeitsstufe 1 <sup>20</sup>	93	19	6	9	3	85	14	8	9	3	
<b>Gesamt 2014</b>	<u>1860</u>	1.475	139	104	70	72	1.313	119	62	60	46

<sup>20</sup> Z. B. Zwischenunterkunft (sonstige); Unterkunft bei Bekannten nach Verlust der Whg.

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

Wohnsituation	2014					2013					
	1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Aussiedler in Wohnheim oder Hotel	-	-	1	-	-	-	3	-	-	-	
Wohnungsnotstand bis 9 qm pro Person oder 3 Pers. in 1 Zimmer	6	4	76	50	51	3	8	58	24	47	
Junge Familie ohne eigene Wohnung	2	56	39	15	6	1	56	49	17	4	
Form- und fristgerechte Kündigung	122	36	29	25	17	88	21	15	22	17	
Aufgabe der Whg. bzgl. schwerwiegender Erkrankung	249	109	50	45	30	219	99	44	35	31	
Aufforderung RMJ/SRH bzgl. zu hohe Miete	80	38	20	16	17	87	33	28	24	14	
Unzumutbare Entfernung zum Arbeitsplatz	36	10	5	11	10	30	9	7	9	8	
Sanierungsbetreffene	1	1	-	-	-	1	-	-	1	-	
Verlassen der Whg. wg. Trennung/Scheidung	188	47	14	6	1	183	41	11	6	-	
Sonstige Dringlichkeitsstufe 2 <sup>21</sup>	626	103	51	31	21	497	91	47	27	10	
<b>Gesamt 2014</b>	<u>2351</u>	1310	404	285	199	153	1.109	361	259	165	131

<sup>21</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		2014					2013					
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Familie in zu kleiner Whg.		24	286	583	873	919	23	245	490	844	849	
Alleinerziehende mit 1 Kind in 2-Zi.-Whg. ab 50qm		-	71	3	-	-	-	77	1	-	-	
Auszug aus elterliche Wohnung - Einzelperson		296	5	2	-	-	285	4	1	-	-	
Untermietverhältnisse		102	15	4	1	1	85	13	8	5	1	
Umzug in eine Seniorenwohnung		606	146	-	-	-	475	126	-	-	-	
Sonstige Dringlichkeitsstufe 3 <sup>22</sup>		728	127	68	51	38	681	99	78	60	26	
Gesamt 2014		<u>4949</u>	1756	650	660	925	958	1.549	564	578	909	876

### 1.6.4 Freimacher

Wohnsituation		2014					2013					
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Freimacher einer 3-Zimmerwohnung wünscht kleinere		30	11	-	-	-	35	15	-	-	-	
Freimacher einer 4-Zimmerwohnung wünscht kleinere		10	20	16	1	-	17	22	14	1	-	
Freimacher einer 5-Zimmerwohnung wünscht kleinere		-	5	5	7	1	1	7	3	5	3	
Freimacher einer 6-Zimmerwohnung wünscht kleinere		-	-	1	3	3	-	-	1	3	2	
Gesamt 2014		<u>113</u>	40	36	22	11	4	53	44	18	9	5

<sup>22</sup> Z. B. Wohnung ohne Küche/Bad; Wohnung zu teuer; Zusammenführung wegen familiärer Hilfestellung; sonstige Wohnungssuchende; Freimacher, an denen kein wohnungswirtschaftliches Interesse besteht

## 1.7 Bewerbungen für Seniorenwohnungen

Registrierte Bewerber (= Sozialwohnungsberechtigte)

Zusammenstellung für 2014

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	678	512	64	102
2 P	151	103	17	31
Gesamt	829	615	81	133

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

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

Zusammenstellung für 2014

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	85	82	2	1
2 P	22	20	2	0
Gesamt	107	102	4	1

Zusammenstellung für 2013

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

<sup>23</sup> Vgl. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.1995 (§ 4877)

## 1.8 Von Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen

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

Zusammenstellung für 2014

Stadtteil	Wunschhäufigkeit <sup>24</sup>	Bestand an Wohnungen <sup>25</sup>	Stadtteil	Wunschhäufigkeit	Bestand an Wohnungen
Altstadt	98	-	Nieder-Erlenbach	89	43
Bahnhofsviertel	84	-	Nieder-Eschbach	90	87
Bergen-Enkheim	115	35	Niederrad	127	214
Berkersheim	76	-	Niederursel	120	134
Bockenheim	340	189	Nordend-Ost	310	166
Bonames	91	86	Nordend-West	309	-
Bornheim	429	671	Oberrad	142	216
Dornbusch	274	195	Ostend	276	249
Eckenheim	215	318	Praunheim	155	196
Eschersheim	103	-	Preungesheim	107	-
Fechenheim	119	265	Riederwald	139	138
Flughafen	71	-	Rödelheim	161	28
Frankfurter Berg	76	-	Sachsenhausen-Nord	289	256
Gallus	236	183	Sachsenhausen-Süd	287	410
Ginnheim	201	240	Schwanheim/Goldstein	129	370
Griesheim	126	56	Seckbach	143	85
Gutleutviertel	129	122	Sindlingen	89	55
Harheim	75	-	Sossenheim	114	160
Hausen	98	-	Unterliederbach	114	63
Heddernheim	182	143	Westend-Nord	252	-
Höchst	97	-	Westend-Süd	252	81
Innenstadt	240	56	Zeilsheim	100	79
Kalbach-Riedberg	151	-	Außerhalb Frankfurts <sup>26</sup>	123	-
Nied	158	310			
			Gesamt		5.899

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

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

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

## Zusammenstellung für 2013

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit <sup>27</sup>	Bestand an Wohnungen <sup>28</sup>	Stadtteil	Wunsch- häufigkeit	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>29</sup>	103	-
Nied	120	310			
			Gesamt		6.109

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

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

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

## 1.9 Besondere Personengruppen

### 1.9.1 Schwangere

Hh-Größe	2014		2013	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	66	5,4 %	63	5,8%
3 P	196	18,3 %	174	19,0%
4 P	188	15,6 %	160	14,0%
5+ mehr P	168	14,2 %	142	13,4%
Gesamt	618	6,7 %	539	6,5%

### 1.9.2 Alleinerziehende

Hh-Größe	2014		2013	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	566	46,1 %	496	45,6 %
3 P	325	30,3 %	273	29,8 %
4 P	160	13,3 %	152	13,3 %
5+ mehr P	79	6,7 %	57	5,4 %
Gesamt	1.130	12,2 %	978	11,9 %

### 1.9.3 Menschen mit Behinderung

Zusammenstellung für 2014

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	894	765	89	40
2 P	343	284	44	15
3 P	123	96	21	6
4 P	130	95	21	14
5+ mehr P	167	130	25	12
Gesamt	1.657	1.370	200	87

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
Gesamt	1.519	1.276	179	64

### 1.9.4 Studenten

Hh-Größe	2014		2013	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	77	1,7 %	75	1,9 %
2 P	25	2,0 %	22	2,0 %
3 P	9	0,8 %	15	1,6 %
4 P	8	0,7 %	23	2,0 %
5+ mehr P	5	0,4 %	14	1,3 %
Gesamt	124	1,3 %	149	1,8 %

## 2 Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen

### 2.1 Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende

- Im Berichtszeitraum 2014 wurden insgesamt **2.051** Wohnungssuchende durch die KWV vermittelt. Im Jahr 2013 waren es 2.115.

Diese Zahlen setzten sich wie folgt zusammen:

1.728	Wiederbelegungen im sozialen Wohnungsbau
68	Belegungen von Ersatzwohnraum in der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen
172	Belegungen von Wohnungen an denen ein Belegrecht angekauft wurde
83	Belegungen von „Lückewohnungen“ der ABG-FRANKFURT HOLDING <sup>30</sup>
2.051	Gesamt

### 2.2 Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2003

Jahr	Gesamt	1 P	2 P	3 P	4 P	5+ mehr P
2003	2.527	1.115	585	464	208	155
2004	2.603	1.182	567	421	272	161
2005	2.401	1.085	522	399	250	145
2006	2.516	1.160	561	437	195	163
2007	2.559	1.183	563	446	215	152
2008	2.421	1.129	543	395	229	125
2009 <sup>31</sup>	2.559	NN	NN	NN	NN	NN
2010	2.672	1.310	559	449	192	162
2011	2.242	1.071	524	337	181	129
2012	2.342	1.090	526	389	199	138
2013	2.115	1.015	507	331	146	116
2014	2.051	906	514	319	179	133

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

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

## 2.3 Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2003

Jahr	Gesamt	Deutsche	Anteil in %	Ausländer	Anteil in %	davon	
						Antragsdeutsche	Anteil in %
2003	2.527	1.350	53,4	1.177	46,6	589	23,3
2004	2.603	1.286	49,4	1.317	50,6	929	35,7
2005	2.401	1.359	56,6	1.042	43,4	645	26,9
2006	2.516	1.404	55,8	1.112	44,2	624	24,8
2007	2.559	1.511	59,1	1.048	40,9	615	24,0
2008	2.421	1.438	59,4	983	40,6	588	24,3
2009 <sup>32</sup>	2.559	NN	NN	NN	NN	NN	NN
2010	2.672	1.810	67,7	862	32,3	422	15,8
2011	2.242	1.495	66,7	747	33,3	355	15,8
2012	2.342	1.483	63,3	859	36,7	429	18,3
2013	2.115	1.339	63,3	776	36,7	416	19,7
2014	2.051	1.204	58,7	847	41,3	436	21,3

<sup>32</sup> Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden



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

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 Person gesamt	501	353	75	57	16
davon Deutsche	321	223	53	34	11
Antragsdeutsche <sup>33</sup>	89	63	16	7	3
Ausländer	91	67	6	16	2
2 Personen gesamt	425	180	155	76	14
davon Deutsche	201	81	87	25	8
Antragsdeutsche	110	47	39	19	5
Ausländer	114	52	29	32	1
3 Personen gesamt	318	143	113	56	6
davon Deutsche	153	65	62	24	2
Antragsdeutsche	87	38	33	13	3
Ausländer	78	40	18	19	1
4 Personen gesamt	179	122	36	17	4
davon Deutsche	72	47	16	5	4
Antragsdeutsche	60	40	14	6	-
Ausländer	47	35	6	6	-
5 und mehr Personen gesamt	133	104	11	18	-
davon Deutsche	78	64	4	10	-
Antragsdeutsche	28	19	6	3	-
Ausländer	27	21	1	5	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.556</b>	<b>902</b>	<b>390</b>	<b>224</b>	<b>40</b>
Anteil an den Versorgten (ohne Senioren)	100 %	58,0 %	25,1 %	14,4 %	2,6 %

	2014		2013	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	825	53,1 %	930	58,5 %
Antragsdeutsche	374	24,0 %	341	21,5 %
Ausländer	357	22,9 %	318	20,0 %

<sup>33</sup> Bi-nationale, 15 Jahre in Deutschland lebende und EU-Bürger sind ausländische Mitbürger, die nicht unter die 30% Quote nach der Quotenregelung des Frankfurter Vertrages fallen

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

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 Person gesamt	906	465	203	215	23
davon Deutsche	631	300	150	165	16
Antragsdeutsche <sup>34</sup>	143	84	30	24	5
Ausländer	132	81	23	26	2
2 Personen gesamt	514	200	177	118	19
davon Deutsche	269	94	102	60	13
Antragsdeutsche	118	50	41	22	5
Ausländer	127	56	34	36	1
3 Personen gesamt	319	143	113	57	6
davon Deutsche	154	65	62	25	2
Antragsdeutsche	87	38	33	13	3
Ausländer	78	40	18	19	1
4 Personen gesamt	179	122	36	17	4
davon Deutsche	72	47	16	5	4
Antragsdeutsche	60	40	14	6	-
Ausländer	47	35	6	6	-
5 und mehr Personen gesamt	133	104	11	18	-
davon Deutsche	78	64	4	10	-
Antragsdeutsche	28	19	6	3	-
Ausländer	27	21	1	5	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.051</b>	<b>1.034</b>	<b>540</b>	<b>425</b>	<b>52</b>
<b>Anteil an den Versorgten</b>	<b>100 %</b>	<b>50,5 %</b>	<b>26,3 %</b>	<b>20,7 %</b>	<b>2,5 %</b>

	2014		2013	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	1.204	58,7 %	1.339	63,3 %
Antragsdeutsche	436	21,3 %	416	19,7 %
Ausländer	411	20,0 %	360	17,0 %

<sup>34</sup> Bi-nationale, 15 Jahre in Deutschland lebende und EU-Bürger sind ausländische Mitbürger, die nicht unter die 30% Quote nach der Quotenregelung des Frankfurter Vertrages fallen

## 2.6 Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung

	2014		2013	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Versorgte im Jahr der Antragstellung	467	22,8 %	594	28,1 %
Versorgte im Jahr nach der Antragstellung	858	41,8 %	890	42,1 %
Versorgte im 2. Jahr nach der Antragstellung	352	17,2 %	322	15,2 %
Versorgte im 3. Jahr nach der Antragstellung	172	8,4 %	152	7,2 %
Versorgte im 4. Jahr nach der Antragstellung	107	5,2 %	65	3,1 %
Versorgte im 5. Jahr und länger nach der Antragstellung	95	4,6 %	92	4,3 %

## 2.7 Besondere Personengruppen

Unter den versorgten Haushalten befanden sich:

Personengruppe	2014		2013	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Schwangere	192	31,1 %	200	37,1 %
Alleinerziehende	333	29,5 %	339	34,7 %
Bewerber mit einem GdB >50	394	28,8 %	417	32,7 %
davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	62	31,0 %	77	43,0 %
davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	22	25,3 %	34	53,1 %
Studenten	57	46,0 %	71	47,7 %
davon in Seniorenwohnanlage	20	16,1 %	13	8,7 %
Wohnungssuchende, denen eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnte	696	74,4 %	527	64,2 %

## 2.8 Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen

Von 62 versorgten Bewerbern, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten 40 in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden, von den 22 Haushalten mit Rollstuhlfahrern nur 3 in rollstuhlgerechte Wohnungen.

Vermittelte barrierefreie Wohnungen:

Wohnungen für	2014	2013
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	16	12
2-Personenhaushalte	12	5
3-Personenhaushalte	7	6
4-Personenhaushalte	3	6
5-Personenhaushalte	2	7
Gesamt	40	36

Vermittelte barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen:

Wohnungen für	2014	2013
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	-	6
2-Personenhaushalte	1	3
3-Personenhaushalte	1	2
4-Personenhaushalte	1	-
5-Personenhaushalte	-	-
Gesamt	3	11

### 3 Versorgung von Freimachern unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen

Hh-Größe	2014 Anzahl	2013 Anzahl
1 P	23	27
2 P	19	19
3 P	6	9
4 P	4	3
5+ mehr P	-	2
Gesamt	52	60
Anzahl Personen	95	114

Es erfolgten 11 Vermittlungen in Seniorenwohnanlagen.  
Hierdurch wurden folgende Wohnungsgrößen zur größengerechten Wiederbelegung gewonnen:

Zimmeranzahl	2014 Anzahl	2013 Anzahl
2	-	1
2 ½	3	2
3	20	25
2 <sup>2/2</sup>	-	1
3 ½	-	3
4	20	22
4 ½	-	-
5	6	4
5 ½	-	2
6	1	-

Durch die Freimachung des Wohnraumes konnte familiengerechter Wohnraum mit einer Fläche von **4.339 qm** einer entsprechenden Belegung zugeführt werden.

### 3.1 Umzugsprämien

#### Ergebnisse

**Im Berichtszeitraum** 2014 wurden 26 Anträge auf Gewährung einer Umzugsprämie und Bezuschussung von Umzugs- und Renovierungskosten gestellt und positiv beschieden.

Genehmigungen im Jahr 2014:	26	
davon erfolgten	21	Umzüge in kleinere Sozialwohnungen
	1	Umzüge in eine freifinanzierte Wohnung
	2	Umzug in eine Wohnung mit einem erworbenen Belegungsrecht
	1	Umzüge in eine mit Wohnungsfürsorgemitteln der Stadt Frankfurt am Main geförderten Wohnung
	1	Umzug in eine Wohnung aus der Vereinbarten Förderung

#### Ausgezahlte Prämien

	Gesamt:	<b>95.841,25 €</b>
	Prämie:	<b>38.550,00 €</b>
	<i>davon als Vorschuss:</i>	8.028,20 €
davon	Umzugskosten:	<b>22.777,97 €</b>
	Renovierungskosten:	<b>28.385,80 €</b>
	Erstattung Doppelmieten	<b>6.127,48 €</b>

## 4 Wohnungen nach anderen Förderprogrammen

### 4.1 Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen

Im Berichtszeitraum wurden

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

davon

155	Zustimmungen erteilt
45	Anträge abgelehnt

In 7 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

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

Es wurden

124	Mieterhaushalte vollständig und
13	zur Hälfte freigestellt
6	Anträge wurden abgelehnt

In einem Fall wurde der Antrag zurückgenommen bzw. es bestand kein Interesse des Antragstellers an der Bescheidung.

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

Es wurden für dieses Programm

230	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
-----	--

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

Mietstufenbescheide:	<b>452</b>
Davon Mietstufe 1:	282
Davon Mietstufe 2:	58
Davon Mietstufe 3:	52
Davon Mietstufe 4:	60

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

### 4.3 Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst

Im Berichtszeitraum wurden

22	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
----	--

davon

18	Anträgen zugestimmt
4	Anträge abgelehnt

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

Im Berichtszeitraum wurden

458	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

5	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
0	Anträge abgelehnt

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

Im Berichtszeitraum wurden

108	Anträge gestellt
-----	------------------

davon

105	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
3	Anträge abgelehnt

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



## 5 Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

Der Abschluss erfolgte in

Fallkatalog		
18	Fällen	mit der erreichten Freimeldung/Vermittlung der Wohnung bzw. Wiederherstellung der Vermietbarkeit
24	Fällen	durch Freistellung von der Belegungsbindung oder Genehmigung der Zweckentfremdung bzw. baulichen Veränderung (inkl. der vertraglichen Vereinbarungen)
2	Fälle	mit Genehmigung der Zwischennutzung, Untervermietung oder zum Verbleib in der Wohnung
55	Fällen	da sich der Hinweis auf einen Verstoß nicht bestätigte
3	Fällen	durch Einstellung aus Opportunitätsgründen nach erfolgter Überprüfung
1	Fall	durch Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen auf Freistellung, Zweckentfremdung, Bindungstausch, Leerstand, bauliche Veränderungen etc.
8	Fällen	durch schriftliche Beratung bzw. Information von Personen mit berechtigtem Interesse
182	Fällen	durch abgeschlossene Ermittlungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Fortführung der notwendigen Daten (Eigentumsänderungen, Bindungen, Belegrechte, Größen, Förderende, zulässige Mieteränderungen)
29	Fällen	durch Erstellung eines Bescheides zur Bindungsdauer / über das Bindungsende
1	Fall	Vertrag anstelle Bußgeld
19	Fällen	sonstiger Verfahren
342	Gesamtfälle	

Im Rahmen der allgemeinen Belegungskontrolle wurden im Berichtsjahr 6.180 Wohnungen überprüft.

69 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

---

