



WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN  
FRANKFURT AM MAIN

# Tätigkeitsbericht

# 2015



## 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:

Wilhelm Müller  
Stabsstelle Markt- und Mietpreisentwicklung  
Telefon: (069) 212 - 40045  
Telefax: (069) 212 - 46891  
E-Mail: [wilhelm.mueller@stadt-frankfurt.de](mailto:wilhelm.mueller@stadt-frankfurt.de)

Bildnachweis  
© Amt für Wohnungswesen

Stand: August 2016

## INHALT

5	GRUSSWORT
6	VORWORT
7	ZAHLEN UND ERGEBNISSE
8	DAS AMT FÜR WOHNUNGSWESEN IM ÜBERBLICK
10	WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
12	MIETSPIEGEL
13	INNOVATIVE WOHNFORMEN
13	KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN FRANKFURT AM MAIN – NETZWERK FRANKFURT
17	9. FRANKFURTER INFORMATIONSBÖRSE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES UND GE- NOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN
18	LIEGENSCHAFTSFONDS
20	MIETRECHTLICHE BERATUNG
20	AUFGABEN
21	BERATUNG UND BERATUNGSSCHWERPUNKTE
23	WEITERE BERATUNGSTHEMEN
24	ZENTRALE ANLAUFSTELLE
25	SCHRIFTLICHE ANFRAGEN
26	ERSPARNISSE
26	VORTRAGSREIHE
27	AUSBlick
28	WOHNUNGSAUFSICHT
28	WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSSTÄNDE
31	MODERNISIERUNG
33	VERFAHREN IN ZAHLEN
33	WENN DAS HWOAUFG NICHT AUSREICHT – TEIL 1
34	WENN DAS HWOAUFG NICHT AUSREICHT – TEIL 2
36	FÖRDERUNG KLEINERER BAULICHER MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER WOHNKLIMATISCHEN BEDINGUNGEN
36	ÜBERBELEGUNG
38	VERFAHREN IN ZAHLEN
39	MIETPREISÜBERHÖHUNG
39	MIETPREISÜBERHÖHUNG NACH § 5 WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ
39	RECHTSPRECHUNG BREMST KOMMUNEN AUS
41	DIE MIETPREISBREMSE – KEIN ERSATZ FÜR § 5 WISTG
42	VERFAHREN IN ZAHLEN





## INHALT

43	<b>MAKLERVERSTÖßE</b>
43	MAKLERVERSTÖßE NACH § 8 DES GESETZES ZUR REGELUNG DER WOHNUNGS- VERMITTLUNG – WOVERMRG –
43	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
44	BISHERIGE ERFAHRUNGEN
45	<b>WOHNRAUMVERSORGUNG</b>
45	REGISTRIERUNG UND VERMITTLUNG
47	AUF EINEN BLICK
50	SENIORINNEN / SENIOREN UND BEHINDERTE
54	FREIMACHER / UMZUGSPRÄMIE
54	BESTANDSVERWALTUNG UND BELEGUNGSKONTROLLE
58	BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN
61	MITTELSTANDSPROGRAMM
62	ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN
63	FACHSTELLE SOZIALE WOHNRAUMHILFE
65	<b>BAU VON PASSIVHÄUSERN UND KLIMASCHUTZ – BERICHT DER ABG FRANKFURT HOLDING</b>
67	<b>WOHNGELD</b>
67	BEARBEITUNGSBILANZ
68	BEARBEITUNGSDAUER
68	AUTOMATISIERTER DATENABGLEICH
69	VERWALTUNGSVERFAHREN
69	BUSSGELD- UND STRAFVERFAHREN
79	NOVELLIERUNG DES WOHNGELDGESETZES
70	ÜBERÖRTLICHES ENGAGEMENT
71	PERSPEKTIVEN
72	<b>FEHLBELEGUNGSABGABE</b>
73	<b>TABELLEN UND GRAFIKEN – KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG</b>

## GRUSSWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

der diesjährige Tätigkeitsbericht erscheint in Zeiten eines sich weiter anspannenden Wohnungsmarktes. Für die Frankfurter Bürgerinnen und Bürger ist der Wohnungsmarkt das drängendste Problem. Die Stadt Frankfurt am Main zieht daher alle Register, um den Anteil an preiswertem Wohnraum zu schützen und auszubauen und den Mietwohnungsbau zu fördern.

Schneller als die Bautätigkeit nimmt jedoch die Nachfrage zu, denn Frankfurt am Main zählt als lebendige Großstadt mit hervorragender Infrastruktur zu den Wachstumsregionen Deutschlands. Die Bevölkerungsprognose geht weiterhin von einem deutlichen Bevölkerungswachstum aus. Die Versorgung mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum bleibt weiterhin die größte Herausforderung in unserer Stadt, gerade weil im Segment des preisgünstigen Wohnraums das Angebot für die wachsende Nachfrage nicht ausreichend ist.

Für den Bereich Wohnen leistet das Amt für Wohnungswesen mit seinem breiten Aufgabenspektrum einen wichtigen Beitrag. Der vorliegende Tätigkeitsbericht dokumentiert dies.

Ihr



Mike Josef

Dezernent für Planen und Wohnen



## VORWORT



Ende 2015 hat die Hessische Landesregierung das Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung beschlossen und damit festgelegt, dass zum 1. Juli 2016 in Hessen wieder eine Fehlbelegungsabgabe eingeführt wird.

Diese Abgabe ist schon aus früheren Jahren bekannt. Sie wurde bereits in den Jahren 1993 bis 2011 erhoben. Die Mehreinnahmen werden zweckgebunden für öffentlich geförderten Wohnraum verwendet. Das Amt ist mit einer eigenen Abteilung für die Bewältigung dieser Aufgabe gut aufgestellt.

Im Berichtsjahr wurde auch das Wohngeldgesetz reformiert. Durch verbesserte Leistungen und mehr Anspruchsberechtigte steigen die Antragszahlen.

Neu ist der vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main eingerichtete Liegenschaftsfonds als ein Instrument der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung. Damit werden mindergenutzte Grundstücke für Wohnzwecke – insbesondere für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen – aktiviert.

Schwierig bleibt die Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen, denn der Frankfurter Wohnungsmarkt gehört mit seinen weiter steigenden Mieten zu den am stärksten angespannten in der Republik.

Mit dem Tätigkeitsbericht 2015 präsentiert das Amt die Leistungsdaten aus dem Berichtsjahr und informiert über die Inhalte aus den Arbeitsbereichen. Allen Leserinnen und Lesern, die sich rund um das Thema „Wohnen“ informieren möchten, wünsche ich eine interessante Lektüre.

Waltraud Meier-Sienel

Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main

## ZAHLEN UND ERGEBNISSE

	2015	2014	2013
WOHNUNGEN – öffentlich gefördert und/oder durch das AfW vermittelbar <sup>1)</sup>	32.017	32.307	32.282
ANTEIL am Gesamtwohnungsbestand	8,54%	8,69%	8,75%

REGISTRIERTE WOHNUNGSSUCHENDE (Haushalte)	9.592	9.273	8.230
Hiervon MINDERVERDIENER (20 % unter der Einkommensgrenze)	8.865	8.457	7.407
WOHNUNGSVERMITTLUNGEN (Haushalte)	2.110	2.051	2.115

WOHNGELD (Anträge)	8.014	8.824	9.493
(gezahltes) WOHNGELD	7,2 Mio. €	7,4 Mio. €	7,5 Mio. €

BERATUNGEN im MIETRECHT	3.098	3.112	3.207
Hiervon			
- Mietpreisfragen incl. Betriebskosten	995	967	1.100
- Kündigung	261	239	242
- Wohnungsmängel / Mietminderung	503	496	497

WOHNUNGSAUFSICHT (Hinweise)	716	715	662
Mängelbeseitigung wurde erreicht	464	431	441
Hiervon: durch förmliche Anordnungen	42	28	32
ÜBERBELEGUNG (Hinweise)	57	74	71
Überbelegung beendet	19	17	24

MIETPREISÜBERHÖHUNG (Anzeigen)	68	96	119
Erledigte Verfahren	52	152	207
Rückerstattung über insgesamt	4.182 €	2.648 €	21.561 €
Festgesetzte Geldbußen	57.500 €	97.700 €	356.005 €
Betroffene Vermieter	4	13	6

<sup>1)</sup> Bisher wurden an dieser Stelle ausschließlich die Wohnungen des **1. Förderwegs** dargestellt. Sie stellen nach wie vor das bedeutendste Kontingent von Wohnungen, die dem Amt zur Belegung zur Verfügung stehen. Daneben gibt es jedoch noch weitere Wohnungen, auf die das Amt zugreifen kann, etwa die Wohnungen des Belegrechtsankaufs, deren Anzahl deutlich zugenommen hat. Daher wird hier die **Anzahl aller Wohnungen genannt, die dem Amt zur Belegung durch registrierte Wohnungssuchende zur Verfügung stehen.**



## 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
- Förderung des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens
- 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
- Fehlbelegungsabgabe

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“.

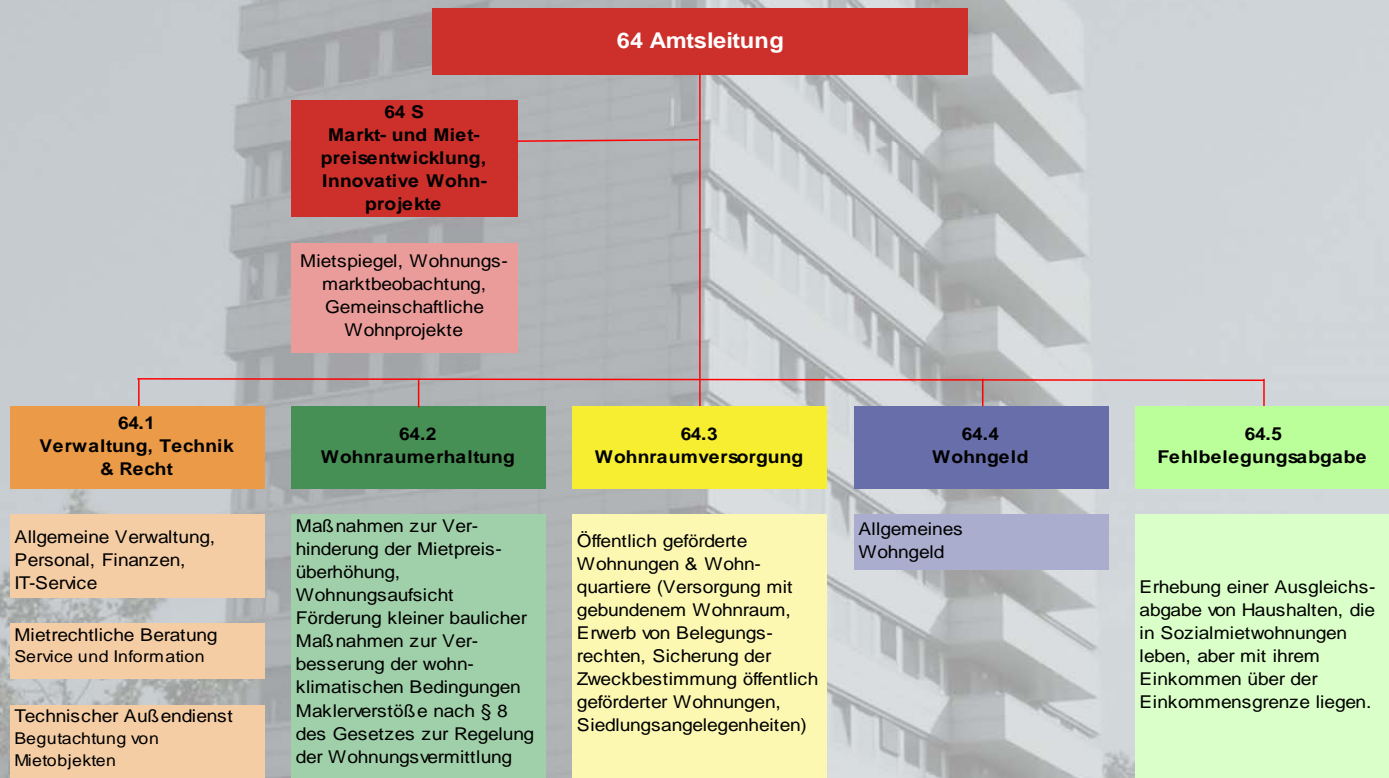
---

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 2015 haben 36.267 Besucherinnen und Besucher dieses Angebot in Anspruch genommen.



# ORGANISATION DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN



### ENTWICKLUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Im Berichtsjahr wurde der (jährliche) Wohnungsmarktbericht 2014 veröffentlicht. Inzwischen liegt auch der Bericht 2015 vor. Beide Berichte – sowie die der Vorjahre – sind im Internet eingestellt (Seite des Amtes: [www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de), hier unter „Publikationen“).



Der bereits seit 2006 andauernde Bevölkerungsanstieg hat sich weiter fortgesetzt. Der nicht unbeträchtliche Wohnungsneubau kann die hieraus resultierende Nachfrage nur zum Teil befriedigen. Damit sinkt die Wohnungsversorgungsquote weiter.

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigte im Vergleich zu 2013 erhebliche Preis- und Umsatzsteigerungen. Die Nachfrage blieb ungebrochen.

Nach wie vor ist in Frankfurt keine problematische ethnische Segregation zu verzeichnen, allerdings war sie im Berichtsjahr 2014 erstmals seit Jahren wieder angestiegen. Dagegen hat sich der Trend zur (leichten) Abnahme der sozialen Segregation fortgesetzt.

Die Tabelle auf der nächsten Seite enthält wohnungsmarktrelevante Daten.

## WOHNUNGSMARKTRELEVANTE DATEN

	2015	2014	2013	2012
EINWOHNER (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) <sup>1</sup>	756.988	740.889	725.993	711.679
Personen über 60 Jahre	155.124	153.857	152.078	150.546
HAUSHALTE	415.054	401.421	393.972	386.319
Anteil 1-Personenhaushalte	54,9	54,2%	54,2%	54,1%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,81	1,83	1,83	1,83
WOHNUNGSBESTAND	375.006	371.790	368.989	366.140
WOHNUNGSDEFIZIT (rechnerischer Fehlbestand <sup>2</sup> )	40.048	29.631	24.979	20.179
VERSORGUNGSGRAD	90,4%	92,6%	93,7%	94,8%
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE	541.709	537.071	524.204	516.900
Einpendler	350.412	341.865	336.050	334.488
in Frankfurt wohnhaft	275.762	265.261	255.796	247.640
Auspendler	84.712	80.396	77.052	73.807
ARBEITSLOSE	24.382	25.429	25.190	25.035
Arbeitslosenquote	6,4%	6,9%	7,0%	7,2%
EMPFÄNGER/INNEN von SOZIALLEISTUNGEN <sup>3</sup>	4	92.414	88.593	85.728
BAUFERTIGSTELLUNGEN (Wohnungen)	3.333	2.968	2.938	2.158
Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)	3.212	2.801	2.853	1.867
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENHEIMEN (Anzahl)	38	47	41	148
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN (Anzahl)	1.439	1.435	1.101	1.593
durchschnittliche Kaufpreise je qm	4.390	3.960	3.700	3.520
VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN (insgesamt)	4.258	4.119	3.748	4.800

<sup>1</sup> Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnung auf Basis des Melderegisters. In den Vorjahren wurde die fortgeschriebene Einwohnerzahl auf Basis der Volkszählung 1987 verwendet. Diese Fortschreibung wurde nach Veröffentlichung der Ergebnisse der Zensuserhebung 2011 eingestellt, seitdem bezieht sich die amtliche Bevölkerungsstatistik nur noch auf die melderechtlich mit Hauptwohnung erfassten Einwohnerinnen und Einwohner. Für wohnungspolitische Fragestellungen ist aber die Anzahl aller Einwohnerinnen und Einwohner von Interesse.

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

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

<sup>4</sup> Bei Redaktionsschluss noch nicht verfügbar



## 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.*

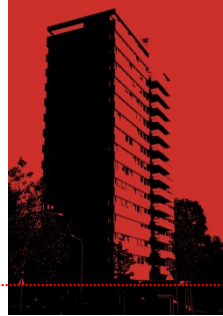
*Der Frankfurter Mietspiegel ermöglicht die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen. Er stellt Markttransparenz für Mieter und Vermieter her und dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit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

Der Mietspiegel ist 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. Durch die Einführung der sog. Mietpreisbremse (Begrenzung von Wiedervermietungsmieten) hat er nochmals an Bedeutung gewonnen.

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 Berichtsjahr wurde die Fortschreibung des Mietspiegels 2014 für den Mietspiegel 2016 vorbereitet. Pünktlich im Juni 2016, nach Auslaufen des Mietspiegels 2014, konnte der Mietspiegel 2016 veröffentlicht werden. Inzwischen haben die Vorbereitungen für die Neuerhebung des Mietspiegels 2018 begonnen.





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

#### Ein erfolgreiches Jahr für das Netzwerk und ein aussichtsreicher Start für ein neues Instrument im Frankfurter Wohnungsbau

Das Jahr 2015 verlief für das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. sehr erfolgreich und es bot Anlass zur Hoffnung, dass in den kommenden Jahren regelmäßig gemeinschaftliche Wohnprojekte in die Umsetzung gelangen. Außerdem hat das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main das Netzwerk aufgrund der guten Arbeit der vergangenen sechs Jahre dabei unterstützt, dass die Koordinations- und Beratungsstelle ab März 2015 für fünf weitere Jahre ihre fundierte Arbeit fortsetzen kann.

Ein Grund für den Optimismus ist, dass das Netzwerk im Jahr 2015 auf inzwischen über 50 Wohninitiativen und Wohnprojekte angewachsen ist. Ein weiterer Grund ist, dass die Koordinations- und Beratungsstelle bei diversen Veranstaltungen und Diskussionen zur Wohnungspolitik zu Stellungnahmen aufgefordert wurde. Drittens ist gemeinschaftliches Wohnen als Thema mittlerweile auch in Frankfurt am Main angekommen. Die Ende September 2015 eröffnete Ausstellung „DAHEIM – Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ im Deutschen Architekturmuseum zeigte über fünf Monate lang Beispiele für realisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte und verdeutlichte, welches Potential innovative Wohnformen für Baukultur und Quartiersentwicklung mit sich bringen. Besonders hervorzuheben ist, dass 2015 nach einiger Vorbereitung der Liegenschaftsfonds und das Konzeptverfahren starten konnten.

Das Netzwerk setzte auch 2015 mit der Koordinations- und Beratungsstelle seine Arbeit auf inzwischen routinierte Weise fort. Diverse Veranstaltungsformate haben sich bewährt und schaffen stetigen Informations- und Erfahrungsaustausch. Die Orientierung für neu interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie die Treffen der bestehenden Initiativen und Wohnprojekte wurden auf bewährte Weise fortgesetzt. Im Vergleich zu den im Vorjahr umfassend dokumentierten Teilnehmerzahlen sind in allen Bereichen angestiegene Zahlen der Teilnehmer/innen festzustellen. Auf drei Aspekte soll daher dieses Jahr besonders eingegangen werden:

- Konzeptverfahren und Liegenschaftsfonds
- Beteiligung an der wohnungspolitischen Debatte
- Ausstellung DAHEIM im Deutschen Architekturmuseum

GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG

netzwerk  
frankfurt für  
gemeinschaftliches  
wohnen



## INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG

### 1. Konzeptverfahren und Liegenschaftsfonds

Auf der Grundlage der Beschlussausfertigungen § 5082 vom 25.9.2014 (M 120) sowie § 5783 vom 26.03.2015 (M 26) hat die Koordinations- und Beratungsstelle an der Entwicklung des Konzeptverfahrens und an der Vorbereitung der ersten Vergabeverfahren mitgewirkt.

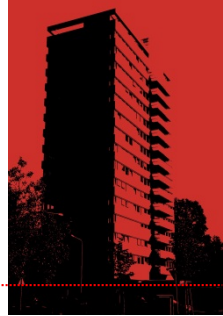
Inhaltlich war dafür die vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend beauftragte und zusammen mit dem FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. – Bundesverband durchgeführte Vorstudie zu bewährten Verfahren wichtig. Die Vorstudie „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen, Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere, Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin“ ist inzwischen veröffentlicht und kann hier heruntergeladen werden:

<http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/vergabeverfahren/>.

Für das Frankfurter Verfahren konnten dadurch bewährte Vorgehensweisen der verschiedenen Städte identifiziert und auf die Situation in Frankfurt angepasst werden.

Die Koordinations- und Beratungsstelle war und ist im regelmäßig tagenden Arbeitskreis Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt vertreten und hat somit in Abstimmung mit der Geschäftsstelle für den Liegenschaftsfonds im Amt für Wohnungswesen u.a. den Kriterienkatalog entwickelt, Empfehlungen für geeignete Liegenschaften abgegeben, die Struktur der ersten Exposés kommentiert und die konstituierende Veranstaltung für den Beirat mit vorbereitet.

Darüber hinaus konnten sich interessierte Wohninitiativen und andere Akteure bei der Koordinations- und Beratungsstelle registrieren lassen, so dass bereits innerhalb der ersten Monate 30 Registrierungen vorlagen. Diese Registrierungen dienen einerseits den Interessierten als Zugang in den Mailverteiler, über den alle aktuellen Informationen und Hinweise verschickt werden. Andererseits können über die Registrierung Informationen gesammelt werden, mit denen der Bedarf der Gruppen (z.B. anvisierte Größe des Projekts) erhoben werden kann. Die ersten Verfahren stoßen auf sehr positive Resonanz.



### 2. Beteiligung an der wohnungspolitischen Debatte

Die Koordinations- und Beratungsstelle wurde mittlerweile bei diversen Veranstaltungen und Gremien berücksichtigt:

- Arbeitsgruppe Wohnungsbau der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
- Arbeitsgruppe der „Allianz für Wohnen in Hessen“ vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
- Bundesweites Berater/innen-Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Darüber hinaus wurden Einladungen der demokratischen Parteien zu Vorträgen, Workshops usw. angenommen und Stellungnahmen oder Anregungen zu planerischen Verfahren in der Stadt Frankfurt auf verschiedenen Ebenen verfasst (z.B. Bebauungsplan Bockenheim, Ortsbeiratsantrag Gallus, Stadtentwicklungsplanung usw.).

Hervorzuheben ist außerdem, dass 2015 der Austausch mit wohnungswirtschaftlichen Akteuren intensiviert wurde. Eine Rahmenvereinbarung wurde mit der Kooperation der Traditionsgenossenschaften getroffen, der Kontakt zur Nassauischen Heimstätte wurde nicht zuletzt wegen der Ausstellung im DAM intensiviert und ein erster Kontakt konnte zum Evangelischen Regionalverband aufgebaut werden.

Die Koordinatorin wurde im Schnitt zu einem Vortrag bzw. einer Podiumsdiskussion pro Monat eingeladen, z.B.:

- 11.03.2015, Friedrich Ebert Stiftung, Veranstaltungsreihe „Gemeinsam Leben in der Stadt“, Podiumsdiskussion: Trautes Heim? Wie wir wohnen werden – und wollen, ca. 50 Personen
- 06.05.2015, Stadt Mainz – Baudezernat, 1. FORUM Neue Wohnquartiere, Podiumsdiskussion: Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Baugemeinschaften als Baustein künftiger Stadtplanung der Stadt Mainz, ca. 110 Personen
- 04.07.2015, Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen, 11. Bundesweiter Seniorentag in Frankfurt am Main, Vortrag: Gemeinschaftliches Wohnen, ca. 180 Personen
- 16.10.2015, Bundesverband Baugemeinschaften in Köln, Jahrestagung „Bausteine innovativer Wohnungspolitik“, Vortrag und Diskussion: Modelle für Vergabeverfahren im Vergleich, ca. 120 Personen
- 30.11.2015, Frankfurter Bürger-Universität / hrinfo, Wie generationengerecht ist Frankfurt? Älterwerden in der City, Podiumsdiskussion (u.a. mit Peter Feldmann), ca. 160 Personen

GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG



## INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG

### 3. Ausstellung im Deutschen Architekturmuseum (DAM)

Das DAM hat Mitte September 2015 die Ausstellung „DAHEIM – Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ eröffnet, die u.a. im Rahmen des Programms „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ gefördert wurde. Die Koordinations- und Beratungsstelle war dort in der Vorbereitung beratend tätig und im Begleitprogramm bis Ende Februar 2016 an zwölf Veranstaltungen als aktive Beteiligte oder Veranstalterin im DAM tätig. Dazu gehörten vier Infoveranstaltungen für Neuinteressierte und zwei Themenabende. Auf besonders große Resonanz mit über 100 Besucher/innen stieß der Vortrag der Koordinatorin zusammen mit Prof. Marion Goerdts zum Thema „Bezahlbares Wohnen in Metropolen – Zürich als Vorreiter des Gemeinschaftlichen Wohnens“.

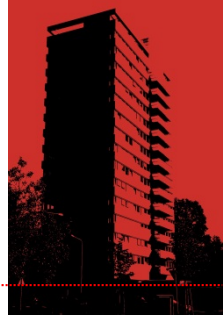
Darüber hinaus war die Koordinatorin auch am öffentlichen Regionalforum beteiligt, das als Auftaktveranstaltung im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ durchgeführt wurde. Für den Ausstellungskatalog wurde die Koordinatorin aufgefordert, einen Beitrag zu verfassen.

Durch die Ausstellung und die verschiedenen zusätzlichen Seminare, Werkstattveranstaltungen und Exkursionen fand ein Informationsaustausch in Frankfurt statt, der das Gemeinschaftliche Wohnen zu einem anerkannten Thema in der Stadt gemacht hat. Die Kuratorin der Ausstellung stellte fest, dass das DAM mit der Besucherresonanz ausgesprochen zufrieden gewesen sei und überdurchschnittlich viele und auch neue Besucher/innen das DAM besuchten oder am Begleitprogramm teilnahmen. Das Netzwerk und das DAM haben vereinbart, künftig regelmäßig gemeinsame Veranstaltungen zum Thema durchzuführen.

#### **Ausblick**

Gemeinschaftliches Wohnen gewinnt als zukunftsweisende und innovative Wohnform in Frankfurt an Anerkennung. Die Ausstellung im DAM hat u.a. Vertreter/innen aus Politik und Verwaltung das Thema sehr gut vermitteln können. Der Liegenschaftsfonds und das Konzeptverfahren sind in Kooperation mit der KEG und der sehr guten Unterstützung durch die neue Geschäftsstelle Liegenschaftsfonds beim Amt für Wohnungswesen aussichtsreich mit zwei Liegenschaften gestartet. Diese sind – obwohl es keine einfachen Liegenschaften sind – auf positive Resonanz gestoßen: Zahlreiche Initiativen haben sich bereits interessiert damit auseinandergesetzt, neue Wohninitiativen





sind nun wegen einer Chance auf Realisierung aufgetaucht und es zeichnet sich eine engere Kooperation mit Architekt/innen ab, die diese Ausschreibungen per Konzeptverfahren als interessante Herausforderung sehen. Es ist vorgesehen, dass der Kontakt zum Bund Deutscher Architekten (BDA) intensiviert werden und im Herbst 2016 ein Austausch zum Thema innovative Wohnformen starten soll.

Daher ist jetzt bereits zu empfehlen, weitere und größere städtische Liegenschaften per Verkehrswert und Konzeptverfahren auszuschreiben bzw. diese Vorgabe regelmäßig in städtebauliche Verträge aufzunehmen, weil sie ein großes Maß an innovativer Architektur, unkonventioneller Nutzung und eine neue Dimension der Beteiligung an Städtebau und Stadtentwicklung für Frankfurter Bürger/innen ermöglichen.

### VISIONEN VOM WOHNEN – 9. FRANKFURTER INFOBÖRSE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Frankfurt wächst und wächst und wächst. Wo sollen die Menschen wohnen, die in die Stadt kommen? Welche Alternativen zu den klassischen Wohnformen gibt es? Die 9. Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen am 26. September 2015 bot Antworten.



In den Römerhallen stellten mehr als 40 Initiativen ihre Visionen gemeinschaftlich-genossenschaftlichen Wohnens vor. Einen ganzen Samstag gaben erfahrene Wohngruppen ebenso Auskunft wie Gründer und solche, die noch Mitglieder suchen. Das Spektrum spiegelte die Vielfalt Frankfurts: Es reichte von A wie Agora Generationenübergreifendes Wohnen über die Frauen-Wohngenossen-



## INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

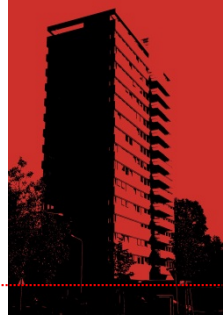
schaft Lila Luftschloss und die chinesische Initiative Sonnenschein bis zu W wie WohnKULTUR.

Mehrere tausend Besucher nutzten das Angebot zum Dialog. An den Ständen, bei Kaffee, Kuchen und Suppe wurden Erfahrungen ausgetauscht, Fragen zu finanziellen und rechtlichen Seiten der Wohnprojekte gestellt und beantwortet. Ein wichtiger Punkt ist das Kennenlernen: „Ist ein Wohnprojekt überhaupt was für mich?“, „Worauf lasse ich mich ein? Was passt zu mir? „Ist gemeinschaftliches Wohnen angesichts steigender Mieten eine Option?“ – darüber lässt sich in der unkomplizierten Infobörsen-Atmosphäre gut reden. „Das Interesse an alternativen Wohnformen ist ungebrochen“, freute sich Birgit Kasper. Zugleich wies Kasper auf die größte Herausforderung hin: Trotz des Liegenschaftsfonds ist es für junge Wohnprojekte schwierig, in Frankfurt an geeignete, bezahlbare Grundstücke zu kommen. Um mehr Vorhaben realisieren zu können, kooperiert das Netzwerk künftig mit den traditionellen Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften. Auf der Infobörse wurde die Zusammenarbeit vorgestellt.

### LIEGENSCHAFTSFONDS – VERGABE VON GRUNDSTÜCKEN NACH DER BESTEN IDEE

Mit dem Liegenschaftsfonds startet die Stadt Frankfurt am Main ein Verfahren, um Liegenschaften insbesondere an Gruppen zum gemeinschaftlichen Wohnen zu vergeben. Der Liegenschaftsfonds als Instrument der Stadtentwicklung verfolgt im Wesentlichen das Ziel, brachgefallene oder mindergenutzte Liegenschaften als Potenziale für den Wohnungsbau zu erschließen und für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise sollen zudem städtebauliche Missstände beseitigt werden. Bislang waren die gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnprojekte bei der Grundstücksvergabe gegenüber professionellen Akteuren benachteiligt – nicht zuletzt, weil die Wohngruppen die hohen Grundstückskosten oftmals nicht aufbringen konnten. In Frankfurt setzten deshalb erst wenige Projekte ihre innovativen Ansätze vom gemeinschaftlichen und kooperativen Wohnen mit neuen Grundrissen in einer bewusst gewählten Nachbarschaft um. Der Liegenschaftsfonds soll helfen, diese Lücke am Frankfurter Wohnungsmarkt zu schließen und für mehr Dynamik sorgen. Denn klar ist, dass der Bedarf nach neuen Wohnformen angesichts veränderter Lebensmodelle, Wohnbiographien und des demographischen Wandels stetig zunimmt. Dies





zeigt auch die wachsende Mitgliederzahl im Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen.

Im Jahr 2015 wurden in einem ämterübergreifenden Arbeitskreis die ersten Liegenschaften zur Vergabe vorbereitet und Grundstücke auf ihre Eignung zum Wohnen geprüft. Nach der Feststellung der Eignung werden die Liegenschaften im Konzeptverfahren zum Festpreis ausgeschrieben. Bei Ausschreibungen nach dem Konzeptverfahren entscheidet nicht der Preis, sondern die beste Idee. In anderen Städten, wie zum Beispiel Hamburg und Tübingen, ist die Vergabe nach dem Konzeptverfahren bereits eine etablierte Methode, da gemeinschaftliche und kooperative Projekte einen positiven Beitrag zur integrierten Quartiersentwicklung leisten. Das Amt für Wohnungswesen organisiert als Geschäftsstelle des Liegenschaftsfonds den damit verbundenen Prozess und die Vergabeverfahren.

## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Im Berichtsjahr beging die Beratungsstelle ihr 45jähriges Jubiläum. Im Oktober 1970 zunächst als Beratungsstelle für miet- und wohnungsrechtliche Angelegenheiten vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main ins Leben gerufen und mit 2 Mitarbeitern besetzt, besteht das Fachteam heute aus 5 Beratern<sup>5</sup> sowie einer Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle.

Die Mietrechtliche Beratung bietet die persönliche Beratung nach Terminvereinbarung sowie an zwei Vormittagen wöchentlich eine telefonische Beratung an.

### AUFGABEN UND ZIELSETZUNG

Ziel der Beratungsstelle war und ist es bis heute, Ratsuchenden eine kostenfreie, unbürokratische Hilfe bei allen Rechtsfragen rund um ihre Mietwohnung zukommen zu lassen und so den Rechtsfrieden zwischen den Mietvertragsparteien zu wahren bzw. wieder herzustellen.<sup>6</sup>

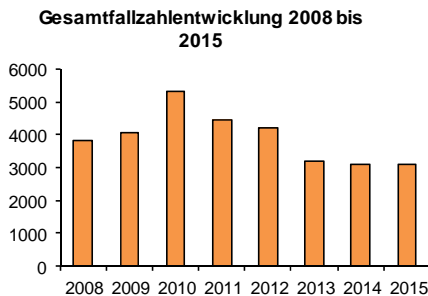
Die Mietrechtliche Beratung prüft unter anderem Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen und Renovierungsvereinbarungen und kann so Mieterhaushalte aber auch die Sozialbehörden vor möglichen unberechtigten Forderungen bzw. Leistungen schützen. Im Falle einer Kündigung des Vermieters ist die Beratungsstelle erster Ansprechpartner bei der Beurteilung der Wirksamkeit und den weitergehenden Fragen in diesem Zusammenhang. Mit der Einführung der sogenannten **Mietpreisbremse** in Frankfurt am Main im November 2015 hat sich das Spektrum der Beratungsthemen erweitert.

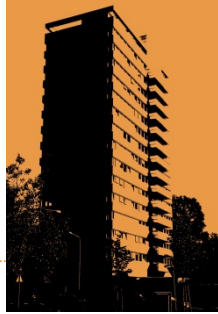
Dass ein Wohnraummietverhältnis häufig wenig harmonisch verläuft, zeigen die zahlreichen Rechtsstreitigkeiten in diesem Bereich. Allein das Amtsgericht Frankfurt am Main hat im Berichtsjahr ca. 3.900 Verfahrenseingänge in Mietsachen zu verzeichnen, von denen immerhin ca. 3.000 verhandelt wurden; durchschnittlich also fast 60 Entscheidungen pro Woche.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Bei der Verwendung der Begriffe Berater, Mieter, Vermieter, Bürger etc. sind Personen beiderlei Geschlechts angesprochen – nur um die Lesbarkeit des Textes zu verbessern, wurden männliche Bezeichnungen verwendet.

<sup>6</sup> Rechtsrat wird Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern gewährt, deren Einkommen z.Zt. 2.150 € netto monatlich zuzüglich 650 € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen nicht übersteigt. Unabhängig von der Einhaltung der Einkommensgrenzen ist die Beratung zu Fragen der Handhabung und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Frankfurter Mietpiegel.

<sup>7</sup> Auskunft der Mietabteilung beim Amtsgericht Frankfurt am Main





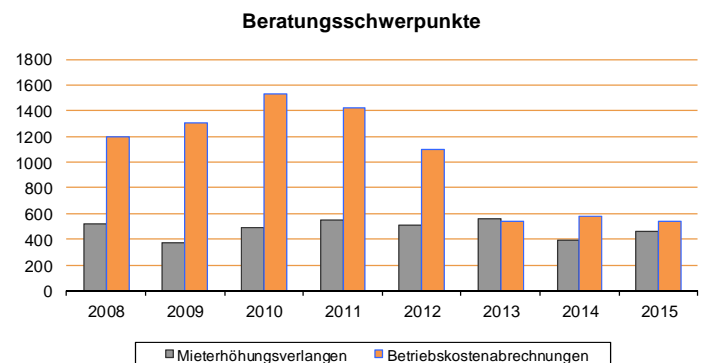
Das oberste Zivilgericht, der Bundesgerichtshof in Karlsruhe, dessen Entscheidungen richtungweisend für die Beratungstätigkeit sind, hat im Jahr 2015 in 67 Verfahren zum Wohnraummietrecht entschieden; das entspricht mehr als einer Entscheidung pro Woche.<sup>8</sup>

Eine präventive Beratung durch das Serviceteam kann daher zur Vermeidung eines nicht selten kostenträchtigen Rechtsstreits beitragen. Ratsuchenden ist jederzeit eine mit der aktuellen Rechtsprechung konforme Beratung garantiert; durch die gezielte, bürgernahe Information können sie die Rechtslage verstehen und umsetzen.

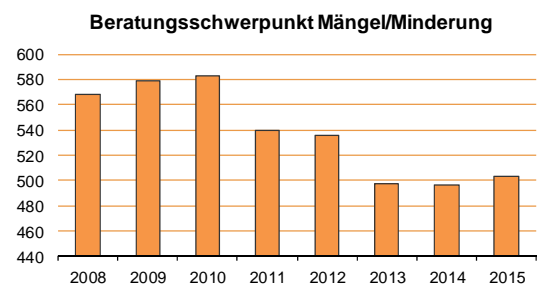
### BERATUNG UND BERATUNGSSCHWERPUNKTE

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 3.098 Rechtsberatungen durchgeführt. Im Vorjahr waren es 3.112; damit liegt die Abweichung unter 1%.

Seit Jahren unverändert lag auch im Berichtsjahr der Beratungsschwerpunkt, mit ca. einem Drittel der Gesamtberatungen (32,1%), auf der Prüfung von **Mieterhöhungsverlangen und Betriebskostenabrechnungen**. Die Beratungen zum Thema Betriebskosten liegen mit 535 zwar leicht unterhalb des Vorjahreswertes von 574, gleichzeitig sind aber die Prüfungen von Mieterhöhungen um mehr als 17% auf 460 gestiegen.



Der Beratungsbedarf zum Themenbereich **Wohnungsmängel/Mieterminderung** ist geringfügig angestiegen. Wie bereits im Tätigkeitsbericht des letzten Jahres festgestellt, ist zudem erneut eine Steigerung des Anteils an den Gesamtberatungen auszumachen. 2011 betrug der Anteil noch 12,1%, in den Folgejahren 12,8%, 15,5%, 15,9% und im Berichtsjahr schon 16,2%. Anders als im Vorjahr - aber im Trend der vorherigen Jahre - konnte wieder ein Beratungsanstieg in den kalten Monaten, also im I. und IV. Quartal verzeichnet werden. Dies ist aller Wahrscheinlichkeit nach auf witterungsbedingte Mängel wie Feuchtigkeit/Schimmelbildung zurückzuführen.



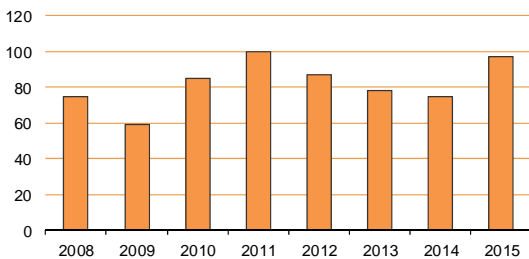
<sup>8</sup> Auskunft des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe



## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Möglicherweise war für den Beratungsanstieg auch der Wandel hin zu einer restriktiveren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in Bezug auf die Mietminderung bei sogenannten Umwelt- und Umfeldmängeln mit ursächlich (u.a. BGH: Wohnungswirtschaft- und Mietrecht – WuM – 2015, 478ff.).

Beratungsschwerpunkt Modernisierung

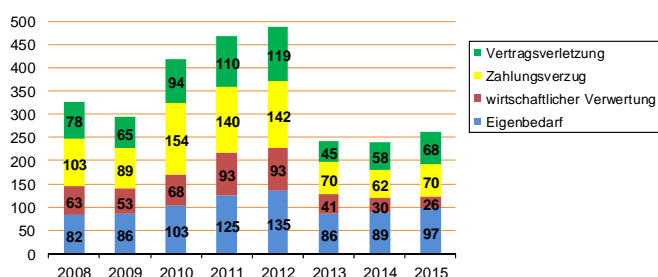


Die Beratungen zum Thema **Modernisierung** betreffen nicht nur die Frage, ob Modernisierungsmaßnahmen von den Mietern geduldet werden müssen, sondern auch die Frage, ob geltend gemachte Modernisierungsmieterhöhungen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Wie im letzten Tätigkeitsbericht bereits prognostiziert, ist hier der Beratungsbedarf im Vergleich zum Vorjahr beträchtlich, nämlich um 30%, angestiegen.

Ob dies – wie im letztjährigen Bericht vermutet – auf eine stärkere Investition insbesondere der großen deutschen Wohnungsunternehmen in die Modernisierung und der möglicherweise im Folgenden nur eingeschränkt anwendbaren Mietpreisbremse zurückzuführen ist oder aber die künftig (von der Regierungskoalition) geplanten Einschränkungen der Umlegbarkeit von Modernisierungskosten auf die Mieter für diese Entwicklung mitverantwortlich waren, bleibt offen.

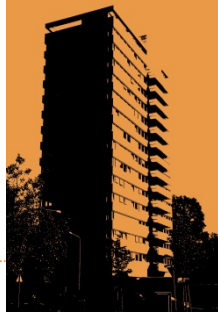
Nicht selten steht im Zusammenhang mit einer umfassenden Modernisierung die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** und deren Verkauf an. Die Mietrechtliche Beratung steht auch zu diesem Themenkomplex für Fragen besorgter Mieter zur Verfügung.

Kündigung wegen ...



Vermieter können – anders als Mieter – nur kündigen, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der **Beendigung des Mietverhältnisses** haben. Hier sind die Beratungen im Vergleich zu den beiden Vorjahren leicht angestiegen.

Ein berechtigtes Interesse stellt dabei u.a. der sogenannte Eigenbedarf dar. Wie im Vorjahr lag der Anteil hier bei 37%, gefolgt von den Kündigungen wegen Zahlungsverzug mit 27%. Letztere erfolgen – im Gegensatz zu Eigenbedarfskündigungen - zumeist fristlos.

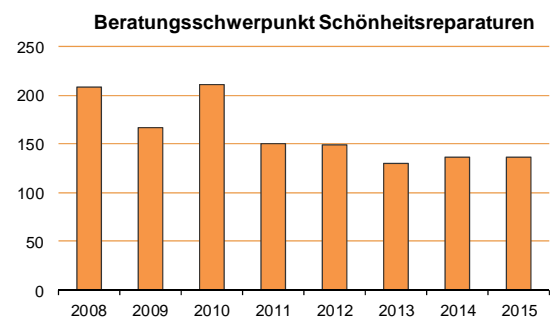


Hier gewährleistet die Mietrechtliche Beratung, dass Betroffene zeitnah einen Beratungstermin und somit umfassende Informationen zu ihren rechtlichen Möglichkeiten (wie ggf. „Heilung“ der Kündigung durch Zahlung) und weitere Auskünfte über Ämter und Institutionen erhalten, die die Mieter in dieser Situation unterstützen.

Die Beendigung eines - oft über Jahrzehnte andauernden – Mietverhältnisses birgt nicht selten Konfliktpotential zwischen den Vertragsparteien, auch wenn das Mietverhältnis bis dahin eher einträchtig verlief. Hier besteht Beratungsbedarf zu den unterschiedlichsten Themenfeldern.

So z.B. die bei **Mieterkündigungen** einzuhaltenden Fristen und Formvorschriften, mögliche Sonderkündigungsrechte, die Frage nach der **Wirksamkeit von Zeitmietverträgen** aber auch Altmietverträgen aus der Zeit vor 2001 und natürlich Auskünfte zur Rückzahlung der zu Beginn des Mietverhältnisses geleisteten **Kaution**. Im Berichtsjahr entfielen hierauf 217 Beratungen.

Eine der wichtigsten und zumeist erst bei anstehender Vertragsbeendigung in den Vordergrund tretenden Fragen betrifft den Bereich der **Schönheitsreparaturen**. Hier hat der Bundesgerichtshof zu Beginn des Berichtsjahres für Aufsehen gesorgt, in dem er seine bisherige Rechtsprechung diesbezüglich aufgab und entschieden hat, dass Mieter, die eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung anmieten, diese nicht (auch nicht bei Auszug) renovieren müssen, wenn sie hierfür seitens des Vermieters keinen angemessenen Ausgleich erhalten haben (u.a. BGH, WuM 2015, 338ff.).



Die im letzten Jahr prognostizierte Steigerung des Beratungsbedarfs blieb allerdings aus. Die Beratungen entsprachen mit 136 exakt denen des Vorjahres.

### WEITERE BERATUNGSTHEMEN

Neben den oben dargestellten zentralen Beratungsthemen, zeigt die Praxis, dass die Vertragsparteien noch weitere mietrechtliche Fragen beschäftigen, z.B.: Auf wie viele Schlüssel hat ein Mieter Anspruch? Muss es für die Wohnung einen Briefkasten geben? Darf der Vermieter während des Mietverhältnisses die Wohnung besichtigen? Besteht die



## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Pflicht, ein Übergabeprotokoll anzufertigen? Darf der Mieter Haustiere halten? Diese und zahlreiche Detailfragen mehr werden wegen der gebotenen Übersichtlichkeit statistisch nicht gesondert erfasst. In der Summe beträgt ihr Anteil aber immerhin mehr als ein Zehntel der Gesamtberatungen.

Um mehr als 30% gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind Anwendungsfragen zum **Mietspiegel** (133 zu 100), obwohl im Berichtsjahr kein neuer Mietspiegel erschienen ist.

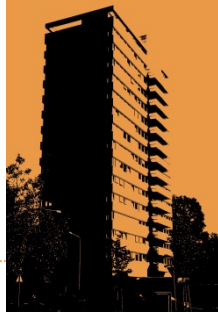
Zum Ende des Berichtsjahres wurde nach anderen Bundesländern auch in Hessen die „**Mietpreisbremse**“ per Verordnung eingeführt und Beratungen hierzu erstmals statistisch erfasst. Trotz Intervention der Stadt Frankfurt am Main hat die Landesregierung nicht das gesamte Stadtgebiet in die Verordnung einbezogen. Vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse sind die Frankfurter Stadtteile Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach ausgenommen. In allen anderen Stadtteilen darf die Miete bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen zu Beginn des Mietverhältnisses höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die Mietrechtliche Beratung berechnet die danach höchst zulässige Miete, informiert über mögliche Ausnahmetatbestände und gibt Tipps für das weitere Vorgehen, so z.B. wie die für eine Rückforderung erforderliche Rüge an den Vermieter abgefasst werden kann. Allerdings blieb die Zahl der Beratungen mit 26 (mehr als die Hälfte davon im letzten Quartal) hinter den Vermutungen zurück; die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

### ZENTRALE ANLAUFSTELLE

Anhaltend hoch, wenn auch leicht rückläufig im Vergleich zum Vorjahr (409 zu 492), sind - vornehmlich telefonische - Nachfragen, die an die Mietrechtliche Beratung herangetragen werden, aber überwiegend andere Abteilungen des Amtes für Wohnungswesen bzw. andere städtische Ämter betreffen. Das zeigt, dass die Mietrechtliche Beratung nach wie vor eine Art zentrale Servicestelle für die Bürger der Stadt in allen Fragen rund um das Thema „Wohnen“ ist.

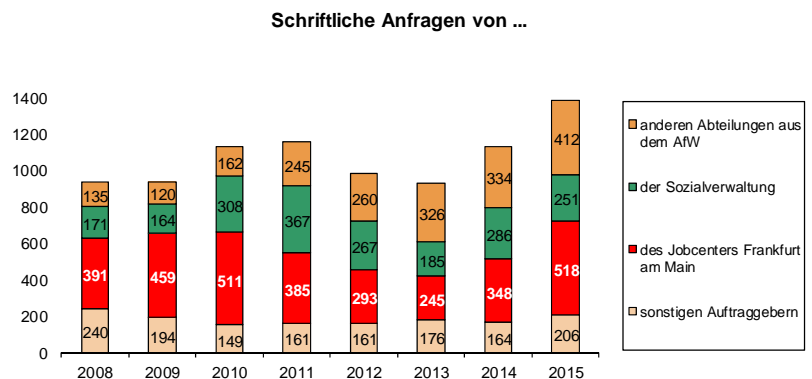




### SCHRIFTLICHE ANFRAGEN

Aufgabe der Mietrechtlichen Beratung ist nicht nur die persönliche Beratung der Bürger, sondern auch die Beantwortung von bzw. Stellungnahme zu schriftlichen Anfragen. Mit 1.387 erledigten schriftlichen Anfragen (einschließlich Anfragen per E-Mail) im Berichtsjahr wurde hier der Höchststand seit Beginn der Erfassung im Jahr 1998 erreicht.

Wie auch in den Vorjahren entfällt der weit überwiegende Anteil (mehr als 55%) auf Mietrechtsfragen der Sozialverwaltung und des Jobcenters Frankfurt am Main, wiederum angeführt von Prüfungsaufträgen für Betriebskostenabrechnungen der Transferleistungsempfänger (95%). Hier nimmt die Mietrechtliche Beratung eine beachtliche unterstützende Funktion im Hinblick auf die Pflicht der Sozialbehörden zur Daseinsvorsorge wahr, indem staatliche Gelder nur dann ausgezahlt werden, wenn es hierfür eine rechtliche Grundlage gibt.



Eine deutliche Zunahme (ca. 24 %) im Vergleich zum Vorjahr war bei den amtsinternen Anfragen zu verzeichnen. Mit 412 Anfragen wurde zudem der Höchststand der letzten 10 Jahre erreicht. Hier dominieren die Anfragen der Abteilung Wohnraumversorgung zur Bewertung der Wirksamkeit von Vermieterkündigungen. Die Prüfung der Rechtslage durch die Mietrechtliche Beratung ist Grundlage für die Registrierung als Wohnungssuchende.

„Sonstige Auftraggeber“ sind vorwiegend Bürger, die ihre mietrechtlichen Fragen insbesondere per E-Mail übermitteln sowie andere städtische Ämter oder Institutionen. Letztere holen Rechtsrat insbesondere in ihrer Eigenschaft als Mieter und Vermieter ein. Hier erstreckt sich der Beratungsservice auch auf das Gewerberaummietrecht, das sich teilweise nicht unwesentlich vom Wohnraummietrecht unterscheidet.

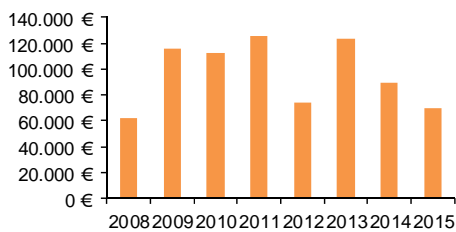


## MIETRECHTLICHE BERATUNG

### ERSPARNISSE

Sozialbehörden und Jobcenter erhalten täglich Anträge auf Übernahme von Kosten aus den Mietverhältnissen der Transferleistungsempfänger wie etwa Mieterhöhungen, Renovierungskosten, Betriebskostennachforderungen. Wie eingangs erwähnt, wird durch die gezielte Prüfung der Mietrechtlichen Beratung gewährleistet, dass öffentliche Gelder nur für berechnigte Forderungen ausgegeben werden.

Einsparpotential für den städtischen Haushalt



Das Einsparpotential für den städtischen Haushalt und die Jobcenter Frankfurt am Main, das sich überwiegend aus fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen ergibt, ist mit ca. 70.000 Euro noch immer beachtlich, aber gegenüber dem Vorjahr (ca. 90.000 Euro) gesunken. Eine Einsparung wird nur dann erfasst, wenn die Wahrscheinlichkeit, diese in einem Rechtsstreit realisieren zu können, sehr hoch ist.

Darüber hinaus kommt es zu weiteren Einsparungen, die bislang statistisch nicht berücksichtigt werden (können). Diese sind aber in wesentlichem Umfang vorhanden und ergeben sich z.B. aus unwirksamen Kündigungen (u.a. Einsparung von Rechtsanwalts- und Gerichtskosten, Umzugskosten), ersparten Renovierungs- und/ oder Reparaturkosten bei unwirksamer vertraglicher Vereinbarung zu den Schönheits- bzw. Kleinreparaturen.

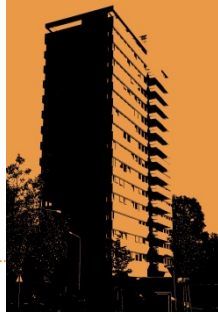
Zudem werden mögliche Ersparnisse der Bürger nicht erfasst. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass hier ebenfalls Ersparnisse in einer nicht unbeachtlichen Summe vorhanden sind.

### VORTRAGSREIHE

Im Berichtsjahr wurde die Vortragsreihe wieder aufgenommen. An den mietrechtlichen Vorträgen im Amt für Wohnungswesen, die von den Beratern konzipiert und gehalten werden, nahmen durchschnittlich ca. 21 Personen teil.

Der Vortrag zu „Mieterhöhung“ war mit 33 Teilnehmern am stärksten nachgefragt, gefolgt von den Themen: Schönheitsreparaturen, Wohnungsmängel/ Mietminderung, Betriebskosten und Kündigung.

Darüber hinaus führte die Mietrechtliche Beratung auf Anfrage zweier karitativer Verbände jeweils speziell auf die Teilnehmenden abgestimmte mietrechtliche Informationsveranstaltungen durch, die mit



insgesamt 27 Personen gut besucht waren und positive Rückmeldungen zum Ergebnis hatten.

Aufgrund der gegenüber 2013 kaum messbar gestiegenen Teilnehmerzahl finden im Jahr 2016 keine Vorträge statt. Die Mietrechtliche Beratung nutzt diese Pause unter anderem, um das Gesamtkonzept zu überarbeiten und zu optimieren, so dass den Bürgern auch in Zukunft weitere Informationsveranstaltungen - möglicherweise in anderer Form - angeboten werden.

### AUSBLICK

Das bereits seit Jahren zu beobachtende Bevölkerungswachstum hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt und in Frankfurt zu einer Steigerung der Einwohnerzahl von 2,3% geführt.<sup>9</sup> Nach allen Prognosen wird sich diese Steigerung weiter fortsetzen. Die Mietrechtliche Beratung wird also auch weiterhin von den Bürgern und künftigen Neubürgern Frankfurts frequentiert werden.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen ist zu erwarten, dass bisher weniger im Fokus stehende mietrechtliche Fragen in den Vordergrund rücken (z.B. Anmietung von Immobilien zur Flüchtlingsunterbringung, Vertragsgestaltung, Laufzeit, Weiterüberlassung der Immobilie an diesen Personenkreis). Hier kann die Mietrechtliche Beratung u.a. den mit dieser Thematik befassten Ämtern fachliche Unterstützung anbieten.

Mit den geplanten weiteren Gesetzesänderungen im Mietrecht wird aller Voraussicht nach auch ein erhöhter Beratungsbedarf einhergehen. So sind beispielsweise Einschränkungen bei Modernisierungsmieterhöhungen und Änderungen im Zusammenhang mit Kündigungen wegen Mietrückständen vorgesehen.

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

<sup>9</sup> Statistik aktuell Ausgabe 7/2016 (Bürgeramt, Statistik, Wahlen)

### WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSSTÄNDE

*"Weitaus stärker als in der Vergangenheit muss neben dem Neubau das Augenmerk auch auf die Erhaltung und Pflege des Wohnungsbestandes sowie auf das Einhalten gewisser baulicher, technischer und hygienischer Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse gerichtet werden. Es kann nicht Sinn der Wohnungsbauförderung der vergangenen Jahre durch Bund, Länder und Gemeinden gewesen sein, zwar den Wohnungsbau zu fördern, sich um die Erhaltung des Bestehenden aber nicht zu kümmern."*

Vor dem Hintergrund der Wohnungsmangelsituation in Frankfurt am Main sind diese Sätze brandaktuell – auch wenn sie inzwischen über 40 Jahre alt sind. Die Hessische Landesregierung hatte sie 1973 in die Begründung der Gesetzesvorlage für das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz geschrieben.<sup>10</sup>

*"Im Allgemeinen sind Hauseigentümer bestrebt, ihren Hausbesitz in Ordnung zu halten und zu modernisieren ... Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass es auch Hauseigentümer gibt, die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht oder nur unvollständig vornehmen."*

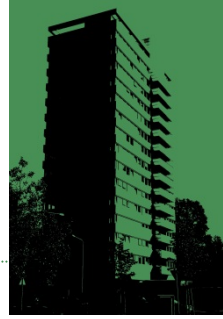
Auch das stammt aus derselben Gesetzesbegründung, und hat ebenfalls bis heute Gültigkeit.

Regnet es in der Mietwohnung durch das Dach, liegen Mängel an der Installation, an den Sanitäröbekten 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. Sie können sich an das Amt für Wohnungswesen wenden, denn – so die Gesetzesbegründung -:

*"Es kann den Mietern nicht überlassen bleiben, auf Grund der ihnen nach privatem Recht zustehenden Befugnisse von sich aus die Mängelbeseitigung durchzusetzen. ... Soweit die Meinung vertreten wird, der Einzelne müsse sich auf privatrechtlicher Grundlage um die Mängelbeseitigung bemühen, wird einmal übersehen, dass der Mieter die Beseitigung von Schäden häufig gar nicht verlangen kann, weil er die Wohnung trotz Kenntnis des schadhafte Zustandes gemietet hat. ... Auch sind gerade die Mieter älterer unmoderner Wohnungen, in denen Mängel naturgemäß häufiger auftreten als in Neubauwohnungen, in der Regel nicht fähig und bereit, Prozesse zu führen. In diesen älteren Häusern wohnt vielfach eine Bevölkerungsschicht, die lieber Unzuträglichkeiten in der Wohnung auf sich nimmt, auch auf die Gefahr hin, körperliche Schäden zu erleiden, als zur Durchsetzung ihrer Rechte die Gerichte in Anspruch zu nehmen."*

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 Ver-

<sup>10</sup> Drucksache 7/3518 des Hessischen Landtags



mieter zu erlassen. In Einzelfällen muss dann sogar das Amt den Handwerker bestellen und die Kosten dafür beim Eigentümer eintreiben.

### Fenster zu – es zieht!

In einer Wohnung im Bahnhofsviertel stellte das Amt mehrere Mängel fest: Neben Fehlern in der elektrischen Anlage beklagte die Mieterin Mäuse in der Wohnung, die mutmaßlich unter der Küchenspüle ihren Zugang hatten. Die seit Anfang 2015 vorgeschriebenen Rauchwarnmelder waren nicht montiert. Außerdem war das WC-Fenster – altbautypisch im Schacht über dem "Frankfurter Bad" montiert – defekt und ließ sich nicht mehr richtig schließen.

Die Rauchwarnmelder ließ der Vermieter sogleich nachrüsten – schließlich sieht die Bauordnung ein empfindliches Bußgeld vor, wenn sie fehlen. Und weil der Elektriker dafür ohnehin in der Wohnung war, wurden die Fehler an der Installation gleich mitbehooben.

Der mutmaßliche Mäuse-Zugang wurde erst verschlossen, als das Amt den Erlass einer förmlichen Anordnung angedroht hatte.

Für die Reparatur des Toilettenfensters bestand keinerlei Bereitschaft, hier musste tatsächlich eine förmliche Anordnung erlassen werden. Gegen diese kündigte der Rechtsanwalt des Eigentümers an, "bis zum Jüngsten Gericht" gehen zu wollen.

Der Widerspruch wurde vom Rechtsamt zurückgewiesen. Das Verwaltungsgericht lehnte auch den Eilantrag ab und stellte in seinem Beschluss klar: Ein ständig nicht verschließbares Fenster lässt im Sommer Ungeziefer und im Winter zusätzlich noch die Kälte herein und beeinträchtigt daher die Benutzbarkeit der Wohnung erheblich.

Doch das Verwaltungsgericht war für den Eigentümer offenbar noch nicht das Jüngste Gericht – er trug das Verfahren noch eine Instanz weiter zum Verwaltungsgerichtshof. Noch bevor dort eine Entscheidung getroffen wurde, besann er sich dann doch noch eines Besseren und ließ das defekte Fenster durch ein neues ersetzen.

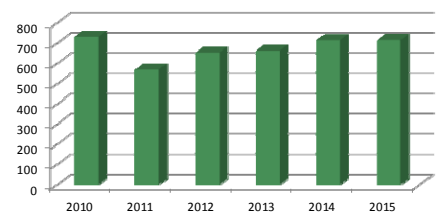
Die Kosten des Verfahrens musste er vollständig selbst tragen. So war das Fenster sicher weit mehr als doppelt so teuer geworden.

Rund 700 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen, am Wohngebäude oder an den Außenanlagen müssen durchschnittlich jedes Jahr eingeleitet werden.

In den letzten 5 Jahren mussten für so viele Wohnungen ein Verfahren durchgeführt werden, wie es in einem kleineren Frankfurter Stadtteil (etwa in der Größenordnung des Gutleutviertels) insgesamt gibt.

In manchen Stadtteilen scheinen die Eigentümer weniger bereit zu sein, ihre Wohnungen freiwillig instand zu halten, als in anderen. Es gibt

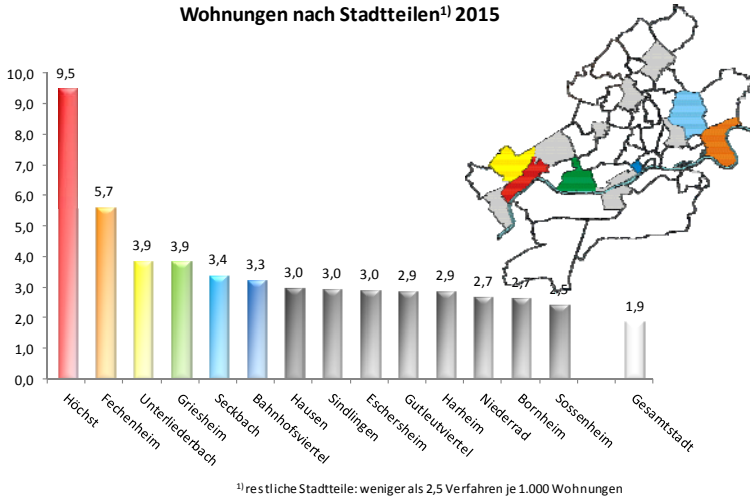
Eingeleitete Verfahren wegen Mängeln und Missständen an Wohnraum



## WOHNUNGSAUFSICHT

Bereiche, in denen ein Vielfaches an Verfahren durchgeführt werden muss als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Eingeleitete Verfahren wegen Mängeln und Missständen je 1.000 Wohnungen nach Stadtteilen<sup>1)</sup> 2015



Gerade in den kühleren Jahreszeiten beschäftigen insbesondere Schimmelpilzfälle die Wohnungsaufsicht. Zumeist trifft das Amt in diesen Fällen auf eine stark emotionalisierte Situation. Die Vermieter vertreten 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 keine Rolle. Durch das Gesetz ist festgelegt, dass die Mängelbeseitigung dem Eigentümer gegenüber anzuordnen ist. Eine Klärung, wer für die Entstehung des Schadens verantwortlich war, ist vom Wohnungsaufsichtsgesetz bewusst nicht

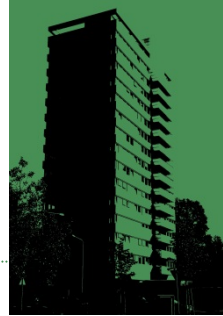
vorgesehen und einer nachgehenden zivilrechtlichen Klärung zwischen Vermieter und Mieter vorbehalten.

Allerdings würde es zu kurz greifen, wenn sich die Wohnungsaufsicht auf die Beseitigung nur des sichtbaren Schimmelpilzbefalls beschränken würde. 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://wohnungsamts.frankfurt.de> unter dem Stichpunkt Wohnungs- und Gebäudemangel zum Download hinterlegt.

In Zusammenarbeit mit dem Energiepunkt FrankfurtRheinMain e.V., einem vom Umweltreferat der Stadt gegründeten gemeinnützigen Verein, können wir den Mieterinnen und Mietern kostenlos die Meteo-Test Karte, eine scheckkartengroße "Raumklima-Station", aushändigen, um





damit eine Hilfestellung zur Verbesserung der Nutzungsgewohnheiten zu geben.

Ebenfalls unterstützt vom Energiepunkt e.V. können wir – wenn eine Ursache durch das Gebäude ausgeschlossen werden konnte – den Mietern eine "Schimmel-Notfall-Box" zur Verfügung stellen. Damit kann ein kleiner, beginnender Schimmelpilzbefall sofort selbst wirkungsvoll beseitigt werden.



### HILFE – ICH WERDE MODERNISIERT

Bei der Modernisierung von Wohnungen ist es natürlich zu begrüßen, wenn Wohnungen auf einen moderneren Stand gebracht werden – es steigt die Wohnqualität, und in aller Regel wird auch der Energieverbrauch gesenkt. Andererseits müssen die Mieter während der Zeit der Bauarbeiten Schmutz und Lärm ertragen und hinterher eine höhere Miete zahlen.

Der Vermieter darf zwar – nach ordnungsgemäßer vorheriger Ankündigung – viele Modernisierungen durchführen und die Kosten nach einem gesetzlich festgelegten Schlüssel auf die Miete umlegen. Seit der ab Mai 2013 erfolgten Änderung des Mietrechts haben die Mieter in den ersten drei Monaten der Durchführung einer energetischen Modernisierung auch kein Recht mehr zur Mietminderung, wenn im Zuge der Arbeiten die Nutzung der Wohnung erschwert oder eingeschränkt wird.

Dies ist allerdings kein Freibrief dafür, die Arbeiten ohne Rücksicht auf die Mieterinnen oder Mieter vorzunehmen. Vermieter haben nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz die Verpflichtung, die vermieteten Wohnungen in einem Zustand zu erhalten, in dem die Wohnnutzung nicht offensichtlich erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt selbstverständlich auch im Rahmen einer Modernisierung. Mieter brauchen es nicht hinzunehmen, tage- oder gar wochenlang ohne Wasser, Sanitäreinrichtungen oder Strom, ohne Hausklingel oder Heizung wohnen zu müssen. Auch muss das Treppenhaus grundsätzlich gefahrlos begangen werden können und eine Möglichkeit bestehen, die Wohnung zu verschließen.

Solchen Auswüchsen begegnet das Amt für Wohnungswesen im Rahmen der Wohnungsaufsicht. Es kann dem Vermieter eine Anordnung erteilen, derartige Mängel kurzfristig zu beseitigen bzw. die Arbeiten so




## WOHNUNGSAUFSICHT

zu planen und durchzuführen, dass für die Mieter nur noch zumutbare Beeinträchtigungen entstehen.


### Wegziehen – oder leiden?

Stadtweit durch die Presse bekannt wurde ein Haus im Frankfurter Ostend. Die neuen Eigentümer, die das Haus erworben haben, wollen das aus den 60er Jahren stammende Gebäude in Wohnungseigentum aufteilen und vermarkten. Vorher werden nicht nur umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, sondern das Haus auch noch um eine Etage aufgestockt. Der Werbeslogan für den Verkauf der Eigentumswohnungen "Perfektion und Exklusivität leben" sowie der Angebotspreis für die Wohnungen von rd. 5.000 €/m<sup>2</sup> lässt ein gewisses Maß an Luxus erwarten.

Allerdings wohnt dort noch immer rund die Hälfte der früheren Mietparteien, die sich bislang aus ihren Wohnungen weder vertreiben noch herauskaufen lassen wollten.



Im Februar 2015 beklagten sich diese Mieter beim Amt für Wohnungswesen darüber, dass aus den leergezogenen Wohnungen und dem kompletten Treppenhaus sämtliche Fenster ausgebaut worden waren. Ein Schutz gegen Kälte und Witterung war nicht mehr gegeben. Auf Anordnung des Amtes mussten die Eigentümer umgehend die Fensteröffnungen zumindest mit Baufolien schließen.

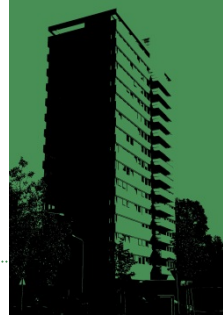


Kurz vor Weihnachten 2015 wurde dann das Dach zur Vorbereitung der beabsichtigten Aufstockung an mehreren Stellen geöffnet. Als es regnete, hatten die Mietparteien reichlich fließendes Wasser in ihren Wohnungen. Außerdem standen wieder Fensteröffnungen im Treppenhaus ungeschützt offen, die Heizung und das Warmwasser funktionierten oft nicht, im Treppenhaus blieb es dunkel, weil das Licht nicht einzuschalten war.

In koordinierter Zusammenarbeit von Amt für Wohnungswesen und Bauaufsicht wurde jeweils den Eigentümern aufgegeben, kurzfristig die Mängel zu beheben. Die Bauaufsicht überwacht die Baustelle inzwischen sehr intensiv, um möglichst bereits im Vorfeld Organisationsfehler zu erkennen und darauf hinzuwirken, dass keine Gefahrensituationen eintreten. Bei den vielen Unzulänglichkeiten, die von den Mietern als Schikane der Eigentümer empfunden werden, muss das Amt für Wohnungswesen jeweils abwägen, ob die Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber den Mietern verletzt wurde und eine Intervention geboten und möglich ist.

Den größten Wunsch der Mieter kann ihnen das Amt jedoch nicht erfüllen: dafür zu sorgen, dass "alles so bleibt wie es früher einmal war" ...





### VERFAHREN IN ZAHLEN

Zu Beginn des Jahres 2015 waren 726 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen oder an Wohnhäusern anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen beim Amt für Wohnungswesen 716 neue Hinweise ein, von denen in 498 Fällen relevante Mängel festzustellen waren. Eine einvernehmliche Mängelbeseitigung konnte in 422 Fällen erreicht werden – ein Zeichen für die hohe Beratungsqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Förmliche Anordnungen waren in 42 Fällen erforderlich, wovon 26 durch Zwangsmaßnahmen durchgesetzt werden mussten.

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

### WENN DAS HWOAUFG NICHT AUSREICHT ...

#### TEIL 1: VERFAHREN NACH DEM HESSISCHEN GESETZ ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG (HSOG)

In manchen Fällen ist eine Intervention auf der Grundlage des HWOAufG nicht möglich, weil der in der Wohnung aufgetretene Mangel keine bauliche Ursache hat. Wenn z.B. der Hauseigentümer die Abschläge an den Wasser-, Hausstrom- oder Hausgasversorger nicht zahlt, stellt dieser die Versorgung des Gebäudes ein. Ohne Trinkwasser und Spülwasser für die Toiletten sind die Bewohner/-innen einer hygienischen Gefährdung ausgesetzt, wenn die Treppenhausbeleuchtung nicht mehr funktioniert, einer Sicherheitsgefahr oder wenn es der Heizung an Gas mangelt, einer Gesundheitsgefährdung wegen der Winterkälte. Dies ist nicht nur eine zivilrechtlich zu behandelnde Angelegenheit zwischen Mieter und Vermieter, sondern wegen der Gefährdungssituation auch eine Frage der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Die Mainova AG als lokaler Grundversorger informiert das Amt darüber, wenn sie einem Kunden, der Eigentümer eines Wohnhauses ist, die Versorgungseinstellung androht. Dies ist im Mittel der letzten Jahre rd. 50 Mal jährlich der Fall gewesen. Das Amt für Wohnungswesen fordert den Eigentümer unter Hinweis auf die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf, durch Zahlung oder Verhandlung mit dem Versorger die Liefersperre abzuwenden. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle kommt es schließlich nicht zu einer Einstellung der Versorgung. In Einzelfällen müssen allerdings entsprechende Anordnungen auf Grundlage des HSOG erlassen werden.



## WOHNUNGSAUFSICHT

Manchmal hat es aber auch andere Gründe, wenn die Wohnung nicht geheizt werden kann ...

### Weiße Weihnacht – hoffentlich nicht

Fechenheim Industriegebiet: Eine Lagerhalle, darüber drei Einheiten - zwei davon sind als Wohnung genehmigt, eine als Büroräume. Der Eigentümer hat diese Einheiten an einen Geschäftsmann vermietet, dieser wiederum hat die Zimmer einzeln an überwiegend südosteuropäische Einzelpersonen und Familien weitervermietet. Mindestens 23 Personen – darunter auch Kinder – wohnen dort.

Zwei Etagenheizungen versorgen die Räume mit Wärme – zumindest theoretisch. Die Stromzähler – einer pro Wohnung – wurden jeweils auf einen der Mieter angemeldet. Nach Ansicht des Zwischenvermieters sollten sich die Bewohner über die Kostenverteilung selbst einigen. Das funktionierte natürlich nicht – insbesondere, als die Mieter, auf die die Zähler liefen, dann auch noch auszogen. Der Strom wird vom Versorger abgestellt.

Etagenheizungen sind regelmäßig an der Wohnungsstromversorgung angeschlossen. Ohne Strom funktioniert also keine Heizung.

Unmittelbar vor Weihnachten erfuhr das Amt für Wohnungswesen von der Situation. Verursacht hat sie das Vermietungskonzept – es wäre Sache des Zwischenvermieters gewesen, für die zentrale Beheizung zu sorgen.

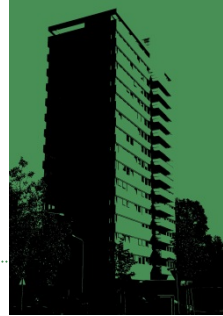
Am Tag vor Weihnachten hat das Amt den Vermieter aufgefordert, umgehend für den Betrieb der Heizung zu sorgen. Der Zwischenvermieter reagierte nicht. Da zu Beginn des neuen Jahres dann Frost angekündigt war, erließ die Behörde im Rahmen des HSOG eine förmliche Anordnung zur Inbetriebnahme der Heizung und ordnete dafür die sofortige Vollziehung an. Der Zwischenvermieter ließ nun die Heizthermen an seinen eigenen Stromzähler anschließen. Gerade rechtzeitig zum Frosteinbruch wurde es warm in den Zimmern.

### WENN DAS HWOAUFG NICHT AUSREICHT ...

#### TEIL 2: ZWANGSVERWALTUNGEN

Wenn ein Wohnhaus wegen seines schlechten Instandhaltungszustands einen Schandfleck darstellt und die 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.

### Immer etwas zu tun

Nach wie vor steht das Wohnhaus in Eschersheim (s. Tätigkeitsbericht 2014) unter der Zwangsverwaltung einer Mitarbeiterin des Amtes. Wegen des jahrelangen Instandhaltungsrückstaus treten immer wieder Mängel zu Tage, die behoben werden müssen. Die im Vorjahr begonnenen Arbeiten an der Zwischendecke, die erforderlich waren, weil Deckenbalken durch permanente Leckagen beschädigt wurden, waren erheblich umfangreicher als zunächst angenommen. In diesem Zusammenhang musste in der oberen Wohnung die Trennwand zum Badezimmer komplett entfernt und neu errichtet werden.

Auch traten immer wieder Fehler an der Heizungsanlage auf, die eine sofortige Instandsetzung erforderten. Die Klingel- und Gegensprechanlage musste ebenso instand gesetzt werden wie die Hauseingangstür.

Das Amtsgericht hat die Zwangsversteigerung der Liegenschaft nun für den Mai 2016 terminiert.



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 SWI5).

### FÖRDERUNG KLEINERER BAULICHER MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER WOHNKLIMATISCHEN BEDINGUNGEN

Eine Erkenntnis aus der jahrzehntelangen Erfahrung mit Schimmelpilzschäden in Wohnungen ist, dass in den meisten Fällen die bauliche Qualität des Hauses eine ganz erhebliche Rolle spielt. 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.

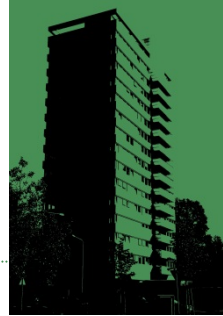
Schon seit 2010 können im Rahmen des "Frankfurter Programms zur energetischen Modernisierung des Wohnbestands, Verbesserung des Wohnumfelds und Stadtbildpflege" Fördermittel für derartige kleinere Modernisierungsmaßnahmen zur Wohnklimaverbesserung in Mietwohnungen bewilligt werden. Gefördert werden kann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

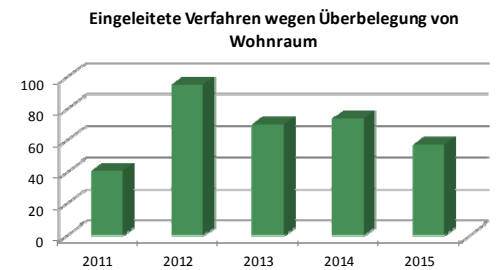


je Person auf 6 qm, sofern ausreichend Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen.

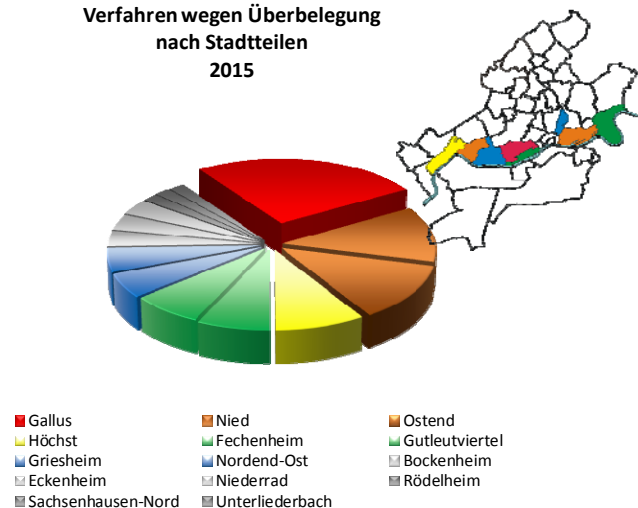
Während in den Jahren vor etwa 2009 aufgrund von Hinweisen auf Überbelegungen im Jahresmittel rd. 6 neue Verfahren eingeleitet werden mussten, stieg die Anzahl im Fünf-Jahres-Mittel inzwischen auf über 65 Verfahren pro Jahr.

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

Die Überlassung von Wohnräumen ohne Beachtung der Mindestflächen kann mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 € geahndet werden. Darüber hinaus wird der Gewinn aus der Vermietung eingezogen. Anders als in den meisten anderen betroffenen Städten konzentriert sich diese Art der Vermietung in Frankfurt am Main nicht in einem bestimmten Stadtteil, sondern findet sich im gesamten Stadtgebiet. Gleichwohl bestehen Schwerpunkte.



Verfahren wegen Überbelegung nach Stadtteilen 2015



## Vermietermathematik:

**fünf = zwei und vier = zwei und neun im Sinn macht 600 im Monat**

Die bulgarische Familie – zwei Erwachsene mit 3 Kindern, also fünf Personen – suchte dringend in Frankfurt eine Wohnung. Fündig wurden sie bei einem Vermieter, der ihnen eine in einem Hinterhaus in Bockenheim vermietete, die aus vier hintereinanderliegenden Zimmern bestand. Der Vermietermathematik entsprechend wurden im Mietvertrag aus den fünf Personen der Familie aber nur noch zwei.

Die Miete war hoch – 1.200 EUR sollten gezahlt werden. Auf die Dauer reichte das Einkommen nicht aus für diese Miete. Der hilfreiche Tipp des Vermieters war dann, man könne doch zwei der vier Räume untervermieten. Gesagt, getan: ein weiteres Ehepaar zog in die Wohnung ein. Und nach einiger Zeit bekam der ursprüngliche Mieter ungefragt einen neuen Mietvertrag. Aus den vier Zimmern waren darin entsprechend der Vermieterarithmetik nun zwei



## WOHNUNGSAUFSICHT

geworden – für nun 600 EUR. Der Vermieter hatte nämlich einfach mit den Untermietern einen separaten Mietvertrag über die restlichen zwei Räume abgeschlossen. Die Wohnfläche für die fünfköpfige Familie betrug nun gerade noch etwa 23 qm, und weil alle Zimmer hintereinander aufgereiht waren, lebte die Familie quasi auf einer Durchgangsstraße.

Damit offenbarte sich allerdings der Sinn hinter der fantasievollen Rechnung des Vermieters. Aus früheren Überbelegungsverfahren, die das Amt für Wohnungswesen gegen ihn geführt hatte, wusste er natürlich schon, dass pro Person 9 qm zur Verfügung stehen müssen – und für die zwei im Mietvertrag stehenden Personen reichten die zwei Zimmer ja wohl aus.

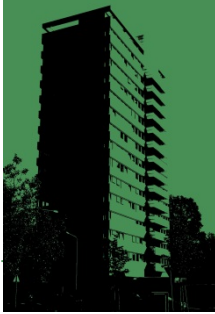
Das Amt sah das entschieden anders und erließ einen Bußgeldbescheid wegen der Überbelegung gegen den Vermieter. Auch das Amtsgericht glaubte aufgrund mehrerer Zeugenaussagen nicht, dass dem Vermieter die Existenz der drei Kinder verborgen geblieben sei und verurteilte ihn zu einem Bußgeld von 7.000 EUR.

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 2015 waren 84 Verfahren wegen Überbelegung anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen 57 neue Hinweise ein. 38 Verfahren konnten eingestellt werden, 13 Fälle wurden auf gutlichem Wege erledigt, in 6 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.

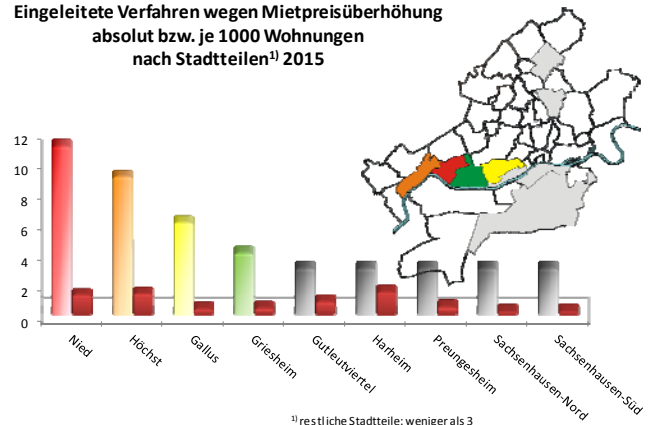


## MIETPREISÜBERHÖHUNG NACH § 5 WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ – WISTG –

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 aktuelle Entwicklungen eingehen wollen.

Mietpreisüberhöhungen erfolgen im gesamten Stadtgebiet. Im Jahr 2015 zeigten sich allerdings Schwerpunkte in den Bereichen Nied, Höchst, Gallus und Griesheim.

Eingeleitete Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung absolut bzw. je 1000 Wohnungen nach Stadtteilen<sup>1)</sup> 2015



<sup>1)</sup> restliche Stadtteile: weniger als 3

## RECHTSPRECHUNG BREMST DIE KOMMUNEN AUS

Zielsetzung des Gesetzgebers bei der Einführung des Wirtschaftsstrafgesetzes war der allgemeine Schutz der Bevölkerung vor wirtschaftlicher Ausnutzung, weil "Engpässe vorübergehender Art auftreten können, die von uneinsichtigen Elementen dazu ausgenutzt werden, um volkswirtschaftlich ungerechtfertigte Preise zu fordern".<sup>11</sup> Die individuelle Situation der Mieter, die von einer überhöhten Miete betroffen sind, ist daher nach dem Wortlaut des Gesetzes und der Intention des Gesetzgebers bei § 5 WiStG irrelevant, sie spielt nur beim Straftatbestand des Mietwuchers (§ 291 Strafgesetzbuch) eine Rolle. Im Vordergrund sollte beim WiStG der allgemeine Schutz der Bevölkerung vor wirtschaftlicher Ausnutzung stehen.

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>12</sup>



<sup>11</sup> Begründung zum WiStG 1954, Drucksache des Bundestags 2/478 vom 24.04.1954

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

## MIETPREISÜBERHÖHUNG

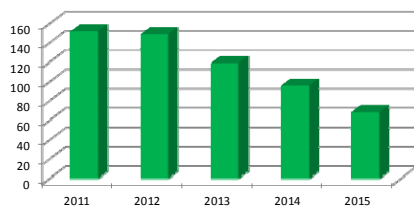
Der Bundesrat hat in seinem Beschluss vom 27.03.2015<sup>13</sup> hierzu ausgeführt: "Die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung für die Bestimmung eines "unangemessenen Entgelts" an die Tatbestandsmerkmale "Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen" geknüpften Voraussetzungen haben jedoch dazu geführt, dass nach einhelliger Meinung die Norm in der heutigen Fassung für die Praxis untauglich ist" und stellt fest, dass "weitere Regelungen zum Schutz der Mieter im Wirtschaftsstrafgesetz geboten" sind. Er hat hierbei auf seinen Beschluss vom 07.11.2014<sup>14</sup> verwiesen, in dem er eine zweckmäßige Anpassung der Bußgeldvorschrift dem Bundestag vorgeschlagen hat.

Durch die derzeitige 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 Fehlinterpretation 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 durch eine Klarstellung im Wortlaut des § 5 WiStG die bei den Bußgeldgerichten bestehende Irritation über das Ziel des Gesetzes beseitigen soll. Der Bundestag hat allerdings bislang auf die o.a. Beschlussvorlage des Bundesrats vom 27.03.2015 nicht reagiert.

Gleichwohl führt das Amt für Wohnungswesen in dem engen Rahmen, den die Rechtsprechung noch lässt, weiterhin Verfahren durch:

Eingeleitete Verfahren wegen des Verdachts der Mietpreisüberhöhung



### Wohnen ohne Licht und Luft

Der Hinweis kam vom Jugend- und Sozialamt: Dort hatte ein bulgarischer Mann erklärt, er lebe in einem fensterlosen Keller, für den er 200 € monatlich Miete zahle. Die Toilette im Nachbarkeller sei nicht an die Wasserversorgung angeschlossen, es müsse immer mit dem Eimer gespült werden. Außerdem hingen überall Stromleitungen lose von der Decke herunter.

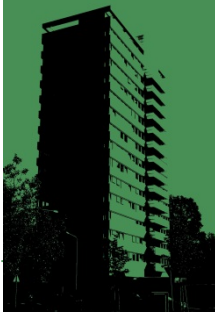
Das Amt für Wohnungswesen schaltete sogleich die Bauaufsicht ein, die genau die beschriebene Situation vorfand und umgehend ein Nutzungsverbot erließ. Der Bulgare wurde über das Jugend- und Sozialamt anderweitig untergebracht.

<sup>13</sup> Drucksache des Bundesrats 79/15 (Beschluss) vom 27.03.2015

<sup>14</sup> Drucksache des Bundesrats 447/14 vom 07.11.2014



## MIETPREISÜBERHÖHUNG



Weil zum Wohnen ungenehmigte Kellerräume bei einer Vermietung als Wohnung rechtlich "keinen Cent" Miete rechtfertigen, ist die Vermietung solcher Räume nicht nur eine baurechtliche Ordnungswidrigkeit, sondern darüber hinaus auch eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG. Daher vernahm das Amt für Wohnungswesen den Kellermieter über das Mietverhältnis und wie es dazu kam.

Heraus kam, dass sein Bruder schon vorher andere Kellerräume im gleichen Haus vermietet bekommen hatte. Der Bulgare zog zunächst bei seinem Bruder ein, fand aber – ebenso wie sein Bruder – keine andere Wohnung und wurde vom Vermieter vor die Wahl gestellt, selbst für einen Kellerraum Miete zu zahlen oder zu verschwinden. Mangels Alternative wurde er so zum zahlenden Mieter und erhielt einen eigenen Mietvertrag. Gezahlt haben beide bar, Quittungen erhielten sie nicht. Der Bruder hatte dann später mehr Glück, fand eine Wohnung und konnte ausziehen. Die ganze Geschichte zog sich bereits über mehrere Jahre hin.



Nachdem nun auch Bruder und Schwägerin als Zeugen vernommen wurden, erließ das Amt einen Bußgeldbescheid wegen der Verstöße gegen die Bauordnung und wegen Mietpreisüberhöhung in beiden Fällen über insgesamt 40.000 €.

In seinem Einspruch behauptete der Vermieter, er habe weder einen Mietvertrag geschlossen noch Miete erhalten. Weitere Ermittlungen des Amtes – z.B. bei früheren Mietern im Haus – stützen dagegen die Angaben der Bulgaren.



Der Amtsrichter zeigte sich überzeugt davon, dass gegen den Vermieter zu Recht ein Bußgeld verhängt worden war und verurteilte den Hauseigentümer zur Zahlung des vom Amt festgesetzten Bußgelds. Das Verfahren ist inzwischen im Rahmen der Rechtsbeschwerde des Vermieters beim Oberlandesgericht anhängig. Man darf bezüglich des Ausgangs noch gespannt sein.

### DIE MIETPREISBREMSE – KEIN ERSATZ FÜR § 5 WISTG

Mit dem 1. Juni 2015 trat das Mietrechtsnovellierungsgesetz – allgemein als "Mietpreisbremse" bezeichnet – in Kraft. Insbesondere wird damit die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnraum auf einen Betrag, der um 10% über der für diese Räume bestimmten ortsüblichen Miete liegt, begrenzt.

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens hatte der Deutsche Städte- tag die Stadt Frankfurt am Main um eine Einschätzung des Gesetzent-



## MIETPREISÜBERHÖHUNG

wurfs gebeten. In ihrer Stellungnahme hat die Stadt kritisch angemerkt, dass diese Mietpreisregelung alleine zivilrechtlich konzipiert wurde und eine Kontrolle durch öffentliche Stellen, ob die geforderten Wiedervermietungsmieten der Vorschrift entsprechen, nicht erfolgen soll.

Der Bundestag hat das Gesetz ohne Berücksichtigung der umfangreichen Einwendungen des Städtetags und auch des Bundesrats<sup>15</sup> beschlossen.

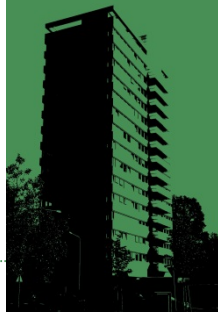
Für keinen Bereich, in dem die Mietpreisbremse durch Landesverordnungen in Kraft gesetzt ist, wurde in der Literatur bislang ein preisdämpfender Effekt auf die Wiedervermietungsmieten nachgewiesen. Die Mietpreisbremse nimmt zudem keinen Einfluss auf die Miethöhe in laufenden Mietverhältnissen. Sie macht daher die dem Schutz der Allgemeinheit verpflichtete Regelung des § 5 WiStG nicht überflüssig. Erforderlich wäre aber deren wirksame Ausgestaltung im Sinne des oben erwähnten Beschlusses des Bundesrats vom 07.11.2014.

### VERFAHREN IN ZAHLEN

Zu Beginn des Jahres 2015 waren 200 Verfahren wegen des Verdachts einer Mietpreisüberhöhung anhängig. Im Jahresverlauf gingen beim Amt für Wohnungswesen 68 neue Anzeigen ein. In 18 abgeschlossenen Fällen war kein Tatbestand nach § 5 WiStG festzustellen und in 22 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 10 Verfahren mussten Bußgeldbescheide erlassen werden. Ein Verdachtsfall auf den Straftatbestand des Mietwuchers (§ 291 Strafgesetzbuch) entstand im Jahr 2015 nicht, so dass aus diesem Grund keine Verfahren an die Staatsanwaltschaft abgegeben wurden.

---

<sup>15</sup> Drucksache des Bundesrats 447/14 vom 07.11.2014



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

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

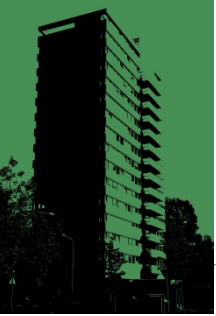
Der Vermittler einer Mietwohnung, der diese Tätigkeit gewerblich ausübt, darf eine Wohnung nur anbieten, wenn er von dem Eigentümer / der Eigentümerin der Wohnung einen Auftrag dazu erhalten hat (§ 6 Abs. 1 WoVermRG). Bei einem öffentlichen Angebot (z. B. Zeitungs- oder Internetinserat) muss er seinen 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, der den Auftrag erteilt hat, auch die Maklerkosten tragen muss. 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.

#### 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 Vermittlungs-



## MAKLERVERSTÖSSE

entgelt 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

Anzeigen auf Verstöße gegen Vorschriften des WoVermRG gehen beim Amt für Wohnungswesen nur vereinzelt ein. Ob das daran liegt, dass der weit überwiegende Teil der Wohnungsvermittler seriös ist, oder eher daran, dass nur wenige Mieter wissen, dass es die entsprechenden Schutzregelungen gibt, ist unklar.

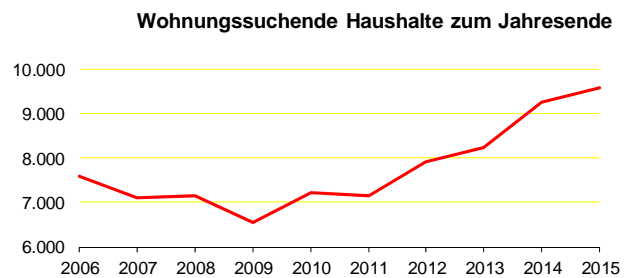
Infolge der Einführung des Bestellerprinzips im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes wurde das Amt für Wohnungswesen etwas häufiger mit Fragestellungen von Bürgerinnen und Bürgern konfrontiert. Hierbei zeigte sich, dass einige Makler offenbar eine gewisse Kreativität darin zu entwickeln versuchten, das Bestellerprinzip zu unterlaufen.

Um nicht zu Nachahmungen anzuregen wird auf die Darstellung der Vorgehensweisen an dieser Stelle verzichtet. Durch entsprechende Hinweisschreiben an die Makler konnte jedoch erreicht werden, dass die Verfahrensweise dort geändert wurde, erneute Hinweise gingen dann hier nicht mehr ein.



## REGISTRIERUNG UND VERMITTLUNG

Zum Ende des Berichtsjahres 2015 waren in Frankfurt am Main 9.592 Haushalte als wohnungssuchend registriert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Zahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte erneut um 3,5 % gestiegen. Inzwischen nähern wir uns wieder den Zahlen, die Mitte der 90iger Jahre zu verzeichnen waren. Nach dem zwischenzeitlichen Tiefstand am 31.12.2009 mit 6.552 Haushalten, ist die Zahl der Haushalte innerhalb von 6 Jahren um 46,4 % gestiegen.

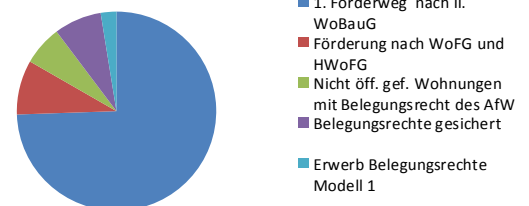


## ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Erstmals in diesem Bericht wird die Entwicklung des geförderten Bestandes nach den unterschiedlichen Förderarten und Fördergesetzen dargestellt. Umgangssprachlich und in der öffentlichen Wahrnehmung wird nach wie vor nur von „Sozialwohnungen“ gesprochen. Dies ist seit der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2002 nicht mehr sinnvoll. Zu Zeiten des II. Wohnungsbaugesetzes (bis 2001) kannte man nur den 1. Förderweg (klassische Sozialwohnung) und Förderungen für Menschen mit höheren Einkommen (z. B. Vereinbarte Förderung nach §§ 88 d und 88 e II. WoBauG). Daneben gab es auch schon in der Vergangenheit kommunale Förderungen der Stadt Frankfurt am Main ohne Beteiligung des Landes Hessen, um der negativen Entwicklung des geförderten Bestandes entgegenwirken zu können.

Die neue Aufteilung des geförderten Bestandes in der Tabelle 0.3 im Tabellenanhang verdeutlicht den massiven Rückgang der klassischen Sozialwohnungen seit dem Jahr 2002. So sind in der Zeit von 2002 bis 2015 die Bindungen von 13.428 Wohnungen weggefallen. Im gleichen Zeitraum wurden aber nur 2.826 Wohnungen neu gebaut bzw. Bestandswohnungen als Ersatzwohnraum für Neubauten zur Verfügung gestellt.

**Aufteilung nach Förderarten / Belegungsrechten 2015**



Bis zum Jahr 1989 war die Zahl der geförderten Wohnungen auf den Höchststand von 69.105 Wohnungen angestiegen. Seit den 1990er Jahren ist die Neubautätigkeit fast zum Erliegen gekommen, so dass innerhalb von nur 27 Jahren bis Ende des Jahres 2015 nicht einmal mehr 40% der damaligen geförderten Wohnungen zur Versorgung von sozialwohnungsberechtigten Menschen zur Verfügung stehen.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

Im Bewusstsein dieser negativen Entwicklung versucht die Stadt Frankfurt am Main seit Mitte der 2000er Jahre diesem Trend durch verstärkte Nutzung der Bestandswohnungen - Anschlussförderung und Erwerb von Belegungsrechten - entgegen zu wirken. Nur durch Einsatz dieser nicht unerheblichen kommunalen Mittel war es bislang möglich, die Gesamtzahl der Wohnungen, die für die Versorgung von sozialwohnungsberechtigten Menschen zur Verfügung stehen, relativ stabil bei rund 32.000 Wohnungen zu halten. Im Durchschnitt wurden dafür seit 2007 rund 1,5 Millionen Euro pro Jahr durch die Stadt Frankfurt am Main aufgewendet. Im Jahr 2015 waren es bereits 2,95 Millionen Euro. Mit steigender Zahl der erworbenen Belegungsrechte steigt der jährliche Mittelbedarf weiter an.

Von den am Jahresende 2015 vorhandenen 32.017 Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte sind 5.580 Wohnungen ausschließlich für Seniorinnen und Senioren bestimmt.

### REGISTRIERUNG

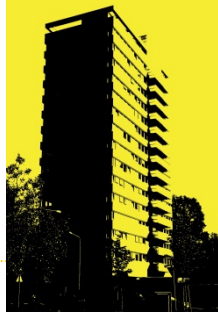
Aufgrund der in den letzten Jahren kontinuierlich wachsenden Bevölkerungszahl und des gleichzeitigen Wegfalls von bezahlbarem Wohnraum auf dem hiesigen Wohnungsmarkt, ist auch in Zukunft von einem Anstieg der Nachfrage nach öffentlichem Wohnraum auszugehen. Bei den 9.592 registrierten Haushalten handelt es sich um insgesamt 22.877 Menschen, die über keinen oder nur unzureichenden Wohnraum verfügen.

Die Anzahl der zu bearbeitenden Anträge auf Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr gleichbleibend hoch geblieben. Insgesamt waren 16.580 Erst- und Wiederholungsanträge zu bearbeiten.

### VERMITTLUNG

Insgesamt konnten im Berichtsjahr 2.110 Haushalte in eine öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden. Dies war jedoch nur durch die Fertigstellung eines großen Neubauprojektes im Gallus mit 257 Wohnungen und den zunehmenden Erwerb von Belegungsrechten möglich.

Die leichte Verbesserung gegenüber dem Vorjahr mit 2.051 versorgten Haushalten kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass in der Tendenz eine Versorgung der berechtigten Haushalte in einem überschaubaren zeitlichen Rahmen nicht bewerkstelligt werden kann. In den



Leitlinien Wohnen aus dem Jahr 2005 ist als Ziel die Versorgung von mindestens 2.500 Haushalten festgeschrieben. Damals ist man von einer sinkenden Einwohnerzahl ausgegangen. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren aber stark gestiegenen Einwohnerzahl und der damit verbundenen hohen Nachfrage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt, ist der Richtwert von 2.500 Vermittlungen schon als zu gering zu bezeichnen. Dass dieser aber nicht einmal annähernd erreicht werden kann - und das bereits seit dem Jahr 2011 - zeigt den Mangel an öffentlich geförderten Wohnungen überdeutlich auf.

Die große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage bedingt Wartezeiten für die Vermittlung einer Sozialwohnung von oftmals mehreren Jahren. Die Quote der Vermittlungen im Jahr der Antragstellung ist mittlerweile auf rund 20 % gefallen. Diese Entwicklung führte zwangsläufig zu einem erheblichen Anstieg der Besucherzahlen im ServiceCenter des Amtes. Sprachen im Vorjahr noch 24.828 Personen vor, so waren es im Berichtsjahr bereits 26.436.

Besonders für große Familien mit Kindern (5 Personen und mehr) hat sich die Aussicht, mit ausreichend großem Wohnraum versorgt zu werden, weiter verschlechtert. Dieser Personenkreis bildet -abgesehen von den registrierten 4.564 Einpersonenhaushalten – im Berichtsjahr 2015 mit 1.337 registrierten Haushalten erstmals die größte Bewerbergruppe. Rund die Hälfte dieser Haushalte ist in der höchsten Dringlichkeitsstufe registriert. Entweder warten diese Haushalte schon entsprechend lange auf die Vermittlung einer Wohnung und sind dadurch in die Dringlichkeitsstufe 1 aufgerückt, oder sie sind aufgrund ihrer Unterbringung in einer Zwischenunterkunft oder einer drohenden Räumung bereits bei der ersten Antragstellung dieser Dringlichkeitsstufe zugeordnet worden.

Überwiegend leben die großen Familien in zu kleinen Wohnungen und sind wegen ihrer unzureichenden Versorgung mit Wohnraum als wohnungssuchend registriert. Familien, die über weniger als 9 qm Wohnfläche für jede Person verfügen, sind keine Seltenheit mehr. Diese unzumutbare räumliche Enge führt in zahlreichen Fällen zu familiären Konflikten, so dass das Jugend- und Sozialamt sich einschaltet und auf Versorgung mit angemessenem Wohnraum drängt. Die Wünsche der Bewerber, in einem bestimmten Umfeld versorgt zu werden, um die gewohnte Infrastruktur (Schule, Kindergarten u. ä.) bei einem Wohnungswechsel beibehalten zu können, sind nicht realisierbar oder führen zu einer unabsehbar langen Vermittlungsdauer. Im Berichtsjahr



## WOHNRAUMVERSORGUNG

---

konnten lediglich 118 dieser großen Haushalte vermittelt werden. Im Vorjahr sind noch 133 Großfamilien mit Wohnraum versorgt worden. Stellt man die großen registrierten Haushalte den versorgten Haushalten zum Stichtag 31.12.2015 gegenüber, ergibt sich eine Versorgungsquote von weniger als 10 %.

Abgesehen davon, dass die Anzahl an großen Wohnungen, für die ein Belegrecht besteht, sehr gering ist, ist die Fluktuation in diesem Wohnungssegment naturgemäß am geringsten.

Die Versorgungsquote bei den 2-Personenhaushalten liegt dagegen bei fast 50%. Hier standen am Ende des Berichtsjahres den 497 versorgten Haushalten noch 1.177 Bewerbern gegenüber.

Bei der Planung zukünftiger Neubauprojekte sollte diese ungleiche Versorgungssituation berücksichtigt werden; so wurden in der Vergangenheit 2-Zimmerwohnungen für 2-Personenhaushalte überproportional häufig gebaut, obwohl ein größerer Bedarf bei Wohnungen für 1-Personenhaushalte und größere Familien bestand.

Abschließend ist anzumerken, dass eine Vielzahl der nach Frankfurt am Main zugewiesenen Flüchtlinge noch nicht für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt war, weil der Aufenthaltsstatus während des Asylbewerberverfahrens für die Bezugsberechtigung nicht ausreichend ist.





## AUF EINEN BLICK

Daten jeweils zum 31.12.	2015	2014	2013	2012
Belegrechtswohnungen (incl. Umland) für Sozialwohnungsberechtigte <sup>1</sup>	<b>32.017</b>	32.307	32.282	32.450
Wohnungen des 1. Förderwegs (II. WoBauG, WoFG und HWoFG) <sup>2</sup>	<b>26.669</b>	27.535	27.963	28.252
Wohnungen für höhere Einkommensgrenzen	<b>4.400</b>	3.886	3.774	3.774
Zugänge an Registrierten innerhalb des Jahres	<b>4.830</b>	4.993	4.774	4.553
Registrierte Wohnungssuchende Stichtag 31.12.	<b>9.592</b>	9.273	8.230	7.906
Davon Minderverdiener	<b>8.865</b>	8.457	7.407	7.148
Ausländische Wohnungssuchende	<b>4.711</b>	4.293	3.567	3.301
Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden in %	<b>49,11</b>	46,30	43,35	41,75
Anzahl der vermittelten Wohnungssuchenden	<b>2.110</b>	2.051	2.115	2.342
Anzahl der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden	<b>887</b>	847	776	859
Anteil der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden in %	<b>42,00</b>	41,30	36,70	36,70
Fluktuationsquote	<b>6,59</b>	6,35	6,55	7,22
Versorgung von Freimachern	<b>43</b>	52	60	58
Anträge auf Umzugsprämie	<b>20</b>	26	34	42
Anträge zu anderen Förderprogrammen gesamt <sup>3</sup>	<b>1.285</b>	1.174	1.463	1.363
Erledigte Fälle bzgl. der Sicherung der Zweckbestimmung (Bestandskontrolle)	<b>472</b>	342	270	246

<sup>1</sup> Gesamtzahl an Wohnungen die für die Versorgung von sozialwohnungsberechtigten Personen zur Verfügung stehen. Siehe Tabellenteil, Tabelle 0.3.

<sup>2</sup> Anzahl der Wohnungen (ehemals 1. Förderweg) die nach dem II. WoBauG (bis 2001), dem WoFG (ab 2002) und dem HWoFG (ab 2013) gefördert wurden.

<sup>3</sup> Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt, Mittelstandsprogramm

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

Die Nachfrage gerade nach barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen ist auch 2015 wieder spürbar gestiegen. Während die Zahl der registrierten Bewerber/innen für eine Seniorenwohnung mit 918 im Vergleich zu 2014 etwa gleich geblieben ist, stieg der Anteil von Haushalten, in denen Menschen mit einer Behinderung leben, von 1.519 auf 1.657.

Die Beratung und Vermittlung dieser Bewerber/innen ist oft sehr aufwendig und zeitintensiv. Zunehmend lassen sich ältere alleinstehende Bewerber/innen mit multiplen persönlichen Problemlagen (Sucht, psychische Erkrankungen, Schulden, Störer), die häufig bereits in Notunterkünften leben oder obdachlos sind, für Seniorenwohnanlagen registrieren. Gerade diese Bewerber/innen sind schwierig in passende Wohnungen zu vermitteln. Ihnen können oft nur Wohnungen angeboten werden, die aufgrund der Lage oder der Ausstattung eine geringe Akzeptanz erfahren. Diese Vermietungspraxis ist nicht unproblematisch, da besonders in Seniorenwohnungen die gewünschte Integration aufgrund von Verhaltensauffälligkeiten nicht immer gelingt.

#### SENIORINNEN / SENIOREN

Für eine Seniorenwohnung können sich Bewerber/innen ab 60 Jahren registrieren lassen. Liegt eine Schwerbehinderung und Erwerbsminderung oder -unfähigkeit vor werden, bereits 50- bis 59jährige auf Wunsch für Seniorenwohnungen registriert. Diese besondere Personengruppe ist allerdings verhältnismäßig gering vertreten. Nur 64 Bewerbungen, davon 57 Einpersonen- und 7 Zweipersonenhaushalte, lagen 2015 vor.

Die Eignung der zur Verfügung stehenden Wohnungen variiert abhängig vom Baujahr bezüglich der Ausstattungen und Wohnungsgrößen erheblich. Aufzüge sind in den meisten Häusern bereits vorhanden. Dies alleine reicht aber nicht. Viele Ausstattungen sind veraltet (z. B. Bädewannen, oder gar Sitzbädewannen mit extrem hohen 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 ist und benötigen in der gegenwärtigen Lebenssituation die entsprechenden Ausstattungen und Infrastruktur. Diese ist im



gegenwärtigen Bestand oft nicht gegeben. Durch den Wegfall von Mietpreisbindungen gibt es in einigen Stadtteilen Frankfurts nur wenige oder gar keine öffentlich geförderten Seniorenwohnungen.

Die Mängel bezüglich der Ausstattung und Lage führen oft zu schwer vermietbaren Wohnungen und teilweise zu Leerständen über größere Zeiträume. Dem könnte entgegengewirkt werden, wenn die bauliche Angleichung der Wohnungen an heutige Standards noch in der Phase der Mietpreisbindung erfolgt.

Um Leerstände von Wohnungen zu vermeiden und um auf die erheblichen Versorgungsengpässe bei den Einpersonenhaushalten außerhalb des Sachgebietes Senioren zu reagieren, werden die leerstehenden Wohnungen teilweise auch Bewerber/innen über 60 Jahren angeboten, die nicht ausdrücklich eine Seniorenwohnung gewünscht haben. Diese Vermittlungsversuche sind leider selten erfolgreich. Im Ergebnis bevorzugen viele über 60jährige gemischte Bewohnerstrukturen, auch wenn sie so deutlich länger auf die Vermittlung einer geeigneten Wohnung warten müssen. 2015 machten nur 80 Alleinstehende und 21 Paare von dieser Möglichkeit Gebrauch.

115 Einzimmerwohnungen mit einer Größe von unter 30 qm werden für Studentinnen und Studenten freigestellt. Zusätzlich ist geplant, die Personenkreisbindungen für Seniorenwohnungen mit veralteter Ausstattung (z. B. fehlender Aufzug in oberen Stockwerken) aufzuheben, um diese an andere Bewerber/innen schneller vermitteln zu können.

Anders als in vergangenen Jahren ist es schwieriger geworden, Bewerber/innen zwischen 50 und 60 Jahren erfolgreich in Seniorenwohnungen zu vermitteln. Der Grund dafür liegt darin, dass der städtische Zuschuss für die Betreuungsdienstleistungen der unter 60-jährigen Bewohner/innen gestrichen wurde. Es muss jetzt in jedem Einzelfall geprüft werden, ob ein Teil der Betreuungskosten in Höhe von monatlich 97,36 € im Rahmen der Eingliederungshilfe nach dem SGB XII von einem sozialen Träger – teilweise - übernommen werden kann.

Es ist auffallend, dass Verfügungsberechtigte der Wohnungen eher zeitweilige Leerstände in Kauf nehmen, als mit Bewerber/innen Mietverträge einzugehen, für die sie keine Betreuungspauschale bekommen oder wegen derer sie Schwierigkeiten im Mietverhältnis befürchten.





## WOHNRAUMVERSORGUNG

---

Natürlich ist es verständlich, dass Vermieter bei der Auswahl darauf achten, dass die Stabilität der Anlage im Wohnumfeld gewährleistet bleibt. Andererseits muss es auch für Bewerber/innen mit zum Teil multiplen persönlichen Problemlagen möglich sein, mit einer angemessenen, seniorengerechten Wohnung versorgt zu werden.

Ein weiteres Problem ist die kurzfristige Versorgung von Bewerbern, die plötzlich schwere gesundheitliche Schäden erlitten haben und nicht mehr nach Hause zurückkehren können, weil ihre Wohnung nicht barrierefrei ist. Eine schnelle Reaktion bzw. Versorgung mit passendem Wohnraum ist oft nicht möglich. Dies bedeutet in der Regel einen längeren Verbleib im Krankenhaus oder Pflegeheim. Gleiches gilt für Wohnungssuchende, die aus anderen Gründen ihre Wohnung verlieren und denen Obdachlosigkeit droht.

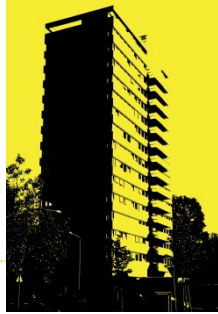
Positiv ist festzustellen, dass aus der Mietpreisbindung gefallene Seniorenwohnungen 2015 durch einen Neubau mit 111 Wohnungen im Europaviertel ersetzt wurden. Die barrierefreien Wohnungen mit bodengleicher Dusche, Abstellraum und Balkon sind über einen Aufzug zu erreichen und wurden sehr gut von den Wohnungssuchenden angenommen.

### BEHINDERTE

Trotz zunehmender Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen im Neubau, gibt es weiterhin Versorgungslücken im Bereich von Wohnungen **mit rollstuhlgerechter Ausstattung**. Selbst im Neubau werden selten rollstuhlgerechte Wohnungen gebaut. Alleinstehende und Haushalte mit drei und mehr Personen, die auf diese Ausstattung angewiesen sind, warten oft jahrelang auf Wohnraum.

Neben dem geringen Angebot spielen aber auch die Wünsche der Bewerberinnen und Bewerber eine Rolle bei der problematischen Versorgung. Ablehnungen von Wohnungen erfolgen häufig wegen dezentraler Lage, fehlender Infrastruktur oder Therapieeinrichtungen, unpassenden Schulen oder Kindergärten oder im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen. Das führte dazu, dass einige barrierefreie Wohnungen in städtischer Randlage nicht an Bewerber/innen der Zielgruppe, sondern an andere Familien vermietet wurden.





## Gegenüberstellung von Bewerbern und Vermittlungen:

Haushaltsgröße	Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Vermittelte Bewerber in barrierefreie Wohnungen	Vermittelte Bewerber in barrierefreie Wohnungen <b>im Neubau</b>	Anteil der Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	Vermittelte Bewerber in barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	Vermittelte Bewerber in barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen <b>im Neubau</b>
1 PHH	91	8	16	34	2	0
2 PHH	42	14	10	19	3	3
3 PHH	17	0	1	6	0	1
4 PHH	19	0	5	12	0	0
5 PHH	24	2	2	12	0	0

Im Jahr 2015 kam eine Vielzahl von barrierefreien Neubauwohnungen zur Vergabe. In zwei Neubauobjekten bzw. –gebieten wurden ausschließlich barrierefreie Wohnungen zur Verfügung gestellt. Nur ein kleiner Teil dieser Wohnungen wurde tatsächlich an Bewerber/innen vermietet, die barrierefreien (zum Teil rollstuhlgerechten) Wohnraum benötigen. So erfreulich die Bereitstellung von solchem Wohnraum einerseits ist, so ist die konzentrierte Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum aus Sicht der Wohnungsvermittlung nicht zweckmäßig – eine derart große, zeitgleiche Nachfrage im Stadtteil besteht nicht.

### 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 sich an einer Vielzahl von Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit dem Jugend- und Sozialamt und karitativen Einrichtungen, mit Vorträgen und der Gestaltung und Betreuung von Informationsständen und –material beteiligte.

### KATASTER BEHINDERTENFREUNDLICHE UND ROLLSTUHLGERECHTE WOHNUNGEN

Wie in den Vorjahren, werden stetig Informationen über die Ausstattung und bauliche Eignung verschiedener öffentlich geförderter Wohnungen erhoben und in einer Datenbank erfasst. Diese spezifischen Informationen werden für eine bessere Beratung der Bewerbergruppe und zielgenauere Vermittlung eingesetzt.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

### FREIMACHER UND UMZUGSPRÄMIEN

Auffällig ist, dass Familien, die aus eigenen Mitteln für Unterkunftskosten aufkommen, eher kleinere Wohnungen akzeptieren. Insgesamt waren 111 Haushalte im Jahr 2015 für die Vermittlung in eine kleinere Wohnung registriert. Von diesen konnten 77 Bewerber/innen in kleinere Wohnungen vermittelt werden. Dieser Bewerberkreis wird stark durch Migranten geprägt (ca. 2/3).

Es können etwa 75 Prozent der Ein- und Zweipersonenhaushalte binnen eines Jahres in eine kleinere Wohnung vermittelt werden, bei 10 Prozent 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 deutlich schneller realisieren.

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

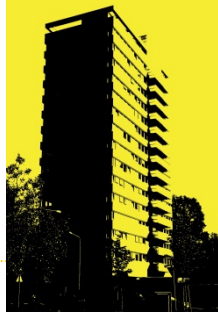
Die Anzahl der prämiengünstigen Umzüge ist mit 20 Bewilligungen gegenüber dem Vorjahr erneut rückläufig. Umzüge von Transferleistungsempfängern, die bereits zur Senkung der Unterkunftskosten seitens der Arbeitsagentur aufgefordert wurden, werden generell nicht als freiwillige Umzüge angesehen und sind somit nicht prämiengünstig.

Im Jahr 2015 wurde eine Magistratsvorlage vorbereitet, die eine deutliche Erhöhung der Zuschüsse für Umzugs- und Renovierungskosten vorsieht. Die Beschlussfassung ist im Februar 2016 erfolgt.

### BESTANDSVERWALTUNG UND BELEGUNGSKONTROLLE

Der Themenbereich Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle ist vielschichtig. Neben der kontinuierlichen Datenerhebung und –aktualisierung sowie der Kontrolle der Belegung und der Mietpreise, ist die Durchführung von Verwaltungsverfahren zur Wiederherstellung der dem Förderziel entsprechenden Nutzung und auch von Bußgeldverfahren zur Ahndung von Verstößen erforderlich. Grundsätzlich ist der Verwaltungsaufwand durch die verschiedenen Möglichkeiten der Förderung von Wohnungen, der Begründung und des Erwerbs von

Im Berichtsjahr wurden **66.053 € Umzugsprämie** an insgesamt **20 Haushalte** ausgezahlt. 2.253 € entfielen auf doppelte Mietzahlungen.



Belegungsrechten sowie individueller Bindungsvereinbarungen gestiegen. Hierdurch ist ein immer differenzierterer Umgang mit Daten und Informationen erforderlich. Zudem ist im Berichtsjahr eine deutliche Steigerung der Fallzahlen zu vermerken. 2015 wurden 526 Verfahren in Bearbeitung genommen. Dies stellt einen Zuwachs um 58% zum Vorjahr dar (Zahl der in Bearbeitung genommenen Verfahren 2014: 333).

Vor dem Hintergrund sinkender Bestände öffentlich geförderter Wohnungen und hoher Mietpreise auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt stellt die Belegungskontrolle eine Aufgabe mit wachsender Bedeutung dar. Neben fehlerhaften Belegungen durch die Verfügungsberechtigten ist ein deutlicher Zuwachs bei den unrechtmäßigen Überlassungen durch Mieter/innen öffentlich geförderter Wohnung an Familienangehörige oder Bekannte zu beobachten.

2015 wurden 11.749 Wohnungen einer allgemeinen Belegungskontrolle unterzogen. Hierzu wurden von den Verfügungsberechtigten aktuelle Mieterlisten angefordert. Diese Listen wurden mit den beim Amt erfassten Daten und den Einwohnermeldedaten für die jeweiligen Liegenschaften abgeglichen. Ergänzend wurden in der Vergangenheit auch Ortstermine zur Überprüfung von Klingel- und Briefkastenbeschriftungen durchgeführt, da sich auch hierdurch Hinweise auf Überlassungen von Wohnungen ergeben können.

Im Rahmen dieser allgemeinen Belegungskontrolle fielen bei der Überprüfung der Meldeverhältnisse vermehrt Nebenwohnsitze bei den Mieter/innen der öffentlich geförderten Wohnungen auf. Öffentlich geförderte Wohnungen sollen eine Grundversorgung mit Wohnraum für diejenigen Personen sicherstellen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt selbst nicht mit ausreichend Wohnraum versorgen können. Dies impliziert, dass das öffentlich-rechtliche Wohnrecht an einer solchen Wohnung nur für die Dauer der Nutzung als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen begrenzt ist. Eine nur zeitweise Nutzung entspricht nicht dem Förderzweck. Wird die Wohnung nicht mehr entsprechend des Förderzwecks, z.B. nur noch als Nebenwohnsitz genutzt, erlischt das Wohnrecht für die öffentlich geförderte Wohnung.

Im Jahr 2015 wurden daher schwerpunktmäßig Fälle in die Bearbeitung genommen, in denen es Unstimmigkeiten in den Meldeverhältnissen gab.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **11.749 Wohnungen** überprüft.

Am Jahresende waren 185 Hinweise und Anträge in Bearbeitung.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

Hierbei bildeten sich verschiedene Fallgruppen heraus. Ein Großteil der betroffenen Personen hatte es versäumt, den Hauptwohnsitz nach Vermittlung in die öffentlich geförderte Wohnung umzumelden. Eine weitere zahlreich vertretene Gruppe bildeten Personen, die neben dem Hauptwohnsitz einen Nebenwohnsitz bei den Eltern oder sonstigen Verwandten innehatte. Die Gründe hierfür konnten schlüssig dargelegt werden, so dass kein Zweifel daran bestand, dass die öffentlich geförderte Wohnung tatsächlich als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen genutzt wird. Diese Fälle konnten zeitnah geklärt und abgeschlossen werden.

Ermittlungsintensiver waren solche Fälle, bei denen die öffentlich geförderte Wohnung tatsächlich nur noch sporadisch, in einem geringen Umfang, von den Mieter/innen genutzt und der Lebensmittelpunkt in eine andere Wohnung verlegt wurde. Neben Ortsterminen zur Klärung wurden die Mieter/innen zudem aufgefordert, Erklärungen zu ihren Meldeverhältnissen abzugeben. Auch wurden die Verfügungsberechtigten zu Auffälligkeiten befragt.

Teilweise wurden die Wohnungen daraufhin selbst von den Mieter/innen gekündigt, überwiegend mussten die Mitarbeiter/innen des Sachgebietes jedoch Kündigungsanordnungen gegenüber den Verfügungsberechtigten erlassen. In einem Fall mündeten die Ermittlungen darüber hinaus in einem Bußgeldbescheid gegen einen Mieter, der die Wohnung an einen Bekannten überlassen hatte.

Weitere Ordnungswidrigkeitenverfahren wurden gegen Verfügungsberechtigte wegen unerlaubter Selbstvermietungen oder Leerstehens eingeleitet. Insgesamt wurden Bußgeldbescheide mit einer Bußgeldhöhe von 14.500 Euro festgesetzt.

Zunehmende Bedeutung haben die Erarbeitung und Abwicklung von Tausch- und Kompensationsvereinbarungen in Form von öffentlich rechtlichen Verträgen zur Vermeidung von Kündigungsanordnungen und Ordnungswidrigkeitenverfahren. So konnten in mehreren Fällen zufriedenstellende Lösungen für alle Beteiligten gefunden werden.

Gleiches gilt für die Überwachung und Abwicklung von Vereinbarungen zur mittelbaren Belegung. Bei dieser Form der öffentlichen Förderung erhalten Bauherrinnen und Bauherren öffentliche Darlehen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Mit den Mitteln werden jedoch keine Bindungen an den neu erstellten Wohnungen begründet, sondern an bindungsfreien Wohnungen aus dem Bestand des Darlehensnehmers.





Die Entscheidung, ob angebotene Wohnungen als Ersatzwohnung akzeptiert werden und die Begründung der Bindungen gemäß den vertraglichen Vereinbarungen ist u.a. durch Vorgaben zum Gemenge der Wohnungen und Fristen zur Bereitstellung mit einem hohen Abstimmungs- und Arbeitsaufwand verbunden. Im Jahr 2015 wurden 42 Ersatzwohnungen anerkannt und entsprechende Bindungen begründet.

Im Berichtsjahr stieg zudem die Zahl der zu erstellenden Bestätigungen über das Förderende an. Während 2014 für 904 Wohnungen Bescheide über das Förderende erstellt wurden, wurden 2015 die Mittel für 3.015 Wohnungen zurückgezahlt. Leider setzte sich die bereits 2014 zu beobachtende negative Entwicklung bei den vorzeitigen freiwilligen Volltilgungen fort. Bei 44% der Rückzahlungen handelte es sich um solche Tilgungen. Zwar fielen die betroffenen 1.329 Wohnungen aufgrund der gesetzlichen Nachwirkungsfrist nicht bereits zum Ende des Jahres 2015 aus der Bindung, sondern erst in 5 Jahren. In Anbetracht der ursprünglichen Bindungsdauer und der äußerst angespannten Lage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt ist diese Entwicklung gleichwohl als sehr kritisch zu bewerten.

Personelle Kapazitäten wurden darüber hinaus durch einen Verfügungsberechtigten, der Inhaber von zwei großen Objekten mit öffentlich geförderten Wohnungen ist, gebunden. Vor dem Verwaltungsgericht sind zwei Verfahren anhängig, in denen die Rechtmäßigkeit der Miethöhe sowie die Ablehnung von Freistellung einzelner Wohnungen überprüft werden soll. Zahlreiche Wohnungen wurden zwischenzeitlich ohne Mitteilung an das Amt für Wohnungswesen durch ihn selbst vermietet, obgleich Anträge auf Freistellung der Wohnungen abgelehnt wurden und dem Verfügungsberechtigten die rechtlichen Vorgaben durchaus bekannt sind. Insbesondere die wochenweise Vermietung einer Wohnung an Messearbeiter mit entsprechend hohen Mietpreisen macht die bewusste Nichtbeachtung der gesetzlichen Regelungen des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes deutlich. Wegen der umfangreichen Verstöße wurden mehrere Ordnungswidrigkeitenverfahren einleitet.

Im Zuge dieser zahlreichen Verfahren musste die Überprüfung von Miethöhen zunächst aus kapazitären Gründen zurückgestellt werden. Eine überschlägige Prüfung der zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen ergab jedoch, dass ein Großteil dieser Liegenschaften bereits überprüft wurde und es keinen Anlass zu Beanstandungen gab. Grundsätzlich war zu beobachten, dass die Grundmieten bei Woh-



## WOHNRAUMVERSORGUNG

nungen des 1. Förderweges bei 23% der Überprüfungsfälle deutlich über 5,- € /qm (Einstiegsrente Neuförderung) liegen.

### BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN


Alle nachstehenden Wohnungen wurden im Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung 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 Wohnraumförderungsgesetzes 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 bzw. 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

#### Höchst

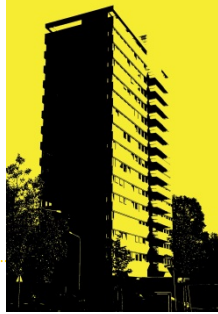
Breuerwiesenstraße 15-17 und 19-21

KEG Konversionsgrundstücksgesellschaft mbH



Die KEG Konversionsgrundstücksgesellschaft mbH hat entlang der Breuerwiesenstraße nach der Fertigstellung eines Mehrfamilienhauses im Jahr 2014 (Breuerwiesenstraße 11-13) zwei weitere Wohngebäude mit insgesamt 40 öffentlich geförderten Wohnungen für Ein- bis Fünfpersonenhaushalte realisiert. Die Wohnungen sind überwiegend barrierefrei erreichbar. Zwei Wohnungen sind rollstuhlgerecht hergerichtet. Alle Wohnungen sind bezogen.

Die Fertigstellung der Häuser schließt die Entwicklung des Areals (ehemaliges Wesner-Gelände) zu einem Wohngebiet ab.



### **Unterbiederbach / Parkstadt**

Kameliestraße 1 – 33

Energie-Plus-Projekt

KEG Konversionsgrundstücksgesellschaft mbH

Insgesamt befinden sich 56 Wohnungen in dem von der KEG Konversionsgrundstücksgesellschaft mbH errichteten Gebäude, davon sind 6 frei finanziert. Belegt wurden die 50 Wohneinheiten für Ein- bis Siebenpersonenhaushalten in 3 Abschnitten zum 15.05., 01.06. und 01.07.2015.

Barrierefreien Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss.



### **Gallus**

Poststraße 36 - 40

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

In der Nähe des Hauptbahnhofs sind 67 Wohnungen für Ein- bis Fünfpersonenhaushalte entstanden. Die Wohnungen bieten eine Wohnfläche von 47m<sup>2</sup> - 94 m<sup>2</sup>. Die Belegung der Wohnungen mit Familien, Alleinerziehenden und Menschen mit körperlichen Behinderungen wurde Ende 2014 begonnen und konnte im Sommer 2015 mit dem Bezug der letzten fertigen Wohnungen abgeschlossen werden.



### **Gallus / Europaviertel**

Maastrichter Ring/Pariser Straße

Helenenhöfe

SAHLE WOHNEN

Im westlichen Europaviertel errichtete das Wohnungsunternehmen SAHLE WOHNEN im Neubaugartier Helenenhöfe 275 Wohnungen für Ein- bis Vierpersonenhaushalte. Die im Oktober 2014 begonnene Belegung nach Bauabschnitten wurde im III. Quartal 2015 abgeschlossen.



### Ausblick 2016

#### **Offenbach am Main**

Christian-Pleiß-Straße

MAN-Gelände/Senefelder Quartier

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. Fünfzig Einheiten werden von den Städten Frankfurt und Offenbach sowie vom Land Hessen gefördert. 32 davon sind für Frankfurter Haushalte bestimmt. Voraussichtlich können die ersten Wohnungen im Oktober 2016 bezogen werden.

#### **Kalbach-Riedberg**

Graf-von Staufenberg-Allee 187/Riedbergwelle

UNTERNEHMEMSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

WOHNSTADT

Auf dem Frankfurter Riedberg entstehen 160 überwiegend geförderte Wohnungen. Das Projekt sieht eine Mischung aus sozial gefördertem Wohnraum, Wohnungen für den Mittelstand und frei finanzierten Wohnungen vor. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 53 m<sup>2</sup> und 113 m<sup>2</sup> und bieten barrierefreien Wohnraum für 2- bis 5-Personen-Haushalte. Der Bezug der ersten geförderten Wohnungen ist in der 2. Jahreshälfte 2016 vorgesehen.

#### **Gallus / Europaviertel**

Maastrichter Ring/Pariser Straße

Helenehöfe

SAHLE WOHNEN

Die Fa. SAHLE WOHNEN errichtet in den Helenehöfen nach Fertigstellung der Wohnungen für Alleinstehende und Familien die Seniorenwohnanlage „Paulinum Helenehöfe“. Insgesamt entstehen 111 geförderte Seniorenwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die ersten Wohnungen konnten bereits Ende 2015 bezogen werden. Der vollständige Bezug ist im Sommer 2016 zu erwarten.



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

Das 5-jährige Bestehen des Förderprogramms bietet im Rahmen des vorliegenden Jahresberichts die Gelegenheit zu einer Synopse seiner bisherigen Entwicklung.

Die ersten Mittelstandswohnungen wurden 2010 belegt. In den folgenden Jahren wurde zunehmend deutlich erkennbar, dass die Förderrichtlinien, die Förderungspraxis und auch die Belegungspraxis umfassender Änderungen bedurften.

Anfänglich waren über die Hälfte der Mieter/innen vom Einkommen her sozialwohnungsberechtigt, zwei Drittel zahlten Mieten entsprechend der Einkommensstufe (Mietstufe) 1. Die Mietlastquoten einiger dieser Haushalte betragen bis zu 60%. Dies führte erwartungsgemäß zur Inanspruchnahme von Transferleistungen (SGB II – Leistungen) durch die Mieter/innen, aber auch zu Schwierigkeiten in der Mieterakquise für die großen Mehrpersonenzwohnungen und Reihenhäuser, und zu entsprechenden Leerständen. Das Ziel des Förderprogramms – die Wohnraumversorgung von Haushalten mit mittleren Einkommen – erschien ernsthaft gefährdet.

Für diese Entwicklung ursächlich waren vor allem die z.T. sehr großen Wohnflächen und das Fehlen von Einkommensuntergrenzen. Letztgenannte Regelungslücke der Richtlinien wurde durch die seit 2013 geübte Belegungspraxis geschlossen: Die Zustimmung zur Vermietung erfolgte i.d.R. nunmehr nur für wohnungssuchende Haushalte, deren Einkommen die bei der Belegung von Sozialwohnungen zu beachtenden Einkommensgrenzen überschritten. Über die Rechtmäßigkeit dieser Praxis hat das Verwaltungsgericht positiv befunden.

In 2015 wurde die Erstbelegung folgender Objekte (Neubauten) begonnen und z.T. abgeschlossen:

- Helenehöfe / Maastrichter Ring (29 Wohnungen, Sahle Wohnen GmbH & Co.KG),
- Campus Nord (38 Wohnungen, ABG FRANKFURT HOLDING).


2015 wurden auch die Vorbereitungen zur Novellierung der Richtlinien abgeschlossen. Die Neufassung der Richtlinien liegt den politischen Gremien zur Entscheidung vor.



## WOHNRAUMVERSORGUNG

### ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN AN BESTEHENDEM WOHNRAUM

Die Arbeit des Sachgebietes mit der Umsetzung des Programmes Erwerb von Belegungsrechten hat auch 2015 nicht nur an Quantität, sondern auch an Komplexität zugenommen. Inzwischen vier verschiedene Modelle mit unterschiedlichen Modalitäten und Anforderungen müssen verwaltet werden.



Im **Modell 1** wurden in diesem Jahr 33 Wohnungen angekauft. Diese Zahl ist nicht repräsentativ, da in 2015 der Schwerpunkt auf dem Modell 4 (s.u.) lag. In den vergangenen Jahren wurden im Modell 1 immer weit über 100 Wohnungen angeboten. Die Wohnungen werden von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Eigentümern aus deren Bestand zur Verfügung gestellt und sind ein Querschnitt aus dem gesamten Stadtgebiet Frankfurts. Noch im Dezember 2015 wurde ein Vertrag mit der Vonovia SE unterzeichnet. Sie ist neben der ABG FRANKFURT HOLDING und der Nassauischen Heimstätte nun die dritte große Wohnungsbaugesellschaft, die sich an dem Programm beteiligt.

**Modell 2** ist ein siedlungsbezogener Ansatz, der nicht einzelne Wohnungen, sondern komplette Liegenschaften einbezieht. Mit der ABG FRANKFURT HOLDING und der Nassauischen Heimstätte wurden verschiedene Verträge und Ergänzungsvereinbarungen abgeschlossen, die sie verpflichten, jede frei werdende Wohnung in den inzwischen 342 Liegenschaften dem Amt für Wohnungswesen zu melden. 2015 konnten in diesem Modell 114 Belegungsrechte erworben werden. Zusätzlich wurden durch diesen Ansatz fast 2.450 Wohnungen für die zukünftige Vermittlung gesichert.

Die **Modelle 3 und 4** stellen Kooperationen mit dem Land Hessen dar. Bereits 2014 startete das Pilotvorhaben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zur Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum. Die Wohnungsunternehmen ABG FRANKFURT HOLDING und Nassauische Heimstätte stellen in diesem Programm 364 Wohnungen, deren Sozialbindungen ausliefen, für das Programm zur Verfügung. Die Bindungen für diese Wohnungen konnten so um 10 Jahre verlängert und Mietpreise von 1 Euro/m<sup>2</sup> unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) erreicht werden.

Seit dem 01.01.2015 läuft ein Förderprogramm des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Hier werden durch 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 garantiert.

In beiden Modellen kooperiert die Stadt Frankfurt am Main mit dem Land, da aufgrund des hohen Mietniveaus in Frankfurt die erreichten Fördermieten für sozialwohnungsberechtigte Wohnungssuchende immer noch nicht finanzierbar sind. Durch die Kooperation 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>. Im Modell 3 wurden bislang 19, im Modell 4 126 Belegungsrechte durch die Stadt erworben.

292 Wohnungen konnten insgesamt in 2015 für die soziale Wohnraumversorgung gewonnen werden. 189 der Wohnungen stellte die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH und deren Tochtergesellschaften. In der Zusammenarbeit mit der Nassauischen Heimstätte konnten weitere 95 Wohnungen für das Programm gewonnen werden. Die Arbeit mit privaten Eigentümer/innen erwies sich als problematisch. Trotz eines hohen Interesses der Eigentümerseite konnten leider nur 8 Verträge geschlossen 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. Eine weitere Ursache scheint darin zu liegen, dass einige Eigentümer/innen darauf hoffen, Mietpreise über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erzielen. Für diese ist das Programm, das an den Mietspiegel gebunden ist, nach der Beratung oft nicht mehr interessant.

Auch im bundesweiten Vergleich können sich die Erfolge mit dem Förderprogramm durchaus sehen lassen. Die 292 Wohnungen in 2015 verteilen sich auf gut 16.000 m<sup>2</sup> in 31 Stadtteilen. Eine durchschnittliche Wohnung hat eine Größe von knapp 62 m<sup>2</sup> und 3 Zimmern.

Zwischen 2007 und 2015 konnten insgesamt sogar bereits 1.358 Belegungsrechte in 38 Stadtteilen Frankfurts erworben werden.

### FACHSTELLE SOZIALE WOHNRAUMHILFE

Die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe (FSW) ist dem Besonderen Dienst 3 (BD3) – Gefährdete Personen und Auswärtige – des Jugend- und Sozialamtes der Stadt Frankfurt am Main angegliedert. Seit Juni



## WOHNRAUMVERSORGUNG

2015 befindet sich das Fachteam im Gebäude des BD 3 in der Mainzer Landstraße 315-321.

Kernaufgaben der FSW sind:

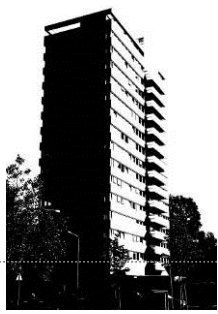
- Beratung der Fachkolleginnen und Fachkollegen
- Unterstützung der Registrierung beim Amt für Wohnungswesen
- Unterstützung der Vermittlung in eine Sozialwohnung
- Klärung von Vermittlungshemmnissen von Personen, die mit öffentlichen Mitteln untergebracht sind
- Vertretung der sozialen Belange der betreuten Personen gegenüber dem Amt für Wohnungswesen

Diese Aufgaben erfordern eine enge Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen, dem Jugend- und Sozialamt, den freien Trägern und anderen Ansprechpartner/innen. Zur Zielgruppe gehören Menschen mit multiplen Problemlagen und besonderen sozialen Schwierigkeiten. Aufgrund der weiterhin angespannten Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt können Wünsche in Bezug auf Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung nur in begründeten Einzelfällen, mit Genehmigung des Kostenträgers, berücksichtigt werden.

Im Berichtsjahr 2015 hat die FSW insgesamt **1.804 Haushalte mit 3.324 Personen** betreut. 284 Haushalte wurden auf Anregung der FSW in eine Sozialwohnung vermittelt. Die Versorgungsquote liegt damit bei 15,74 %.

Die Versorgungsquote ist gegenüber dem letzten Berichtszeitraum aufgrund steigender Bewerberzahlen bei gleichbleibenden bzw. rückläufigen Wohnungsangeboten gesunken. Ein-Personen-Haushalte bilden die größte zu versorgende Gruppe der Hilfesuchenden. Verzeichnet wird ebenfalls eine steigende Nachfrage von kinderreichen Familien.





## BERICHT DER ABG FRANKFURT HOLDING

### ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH - das inklusive Wohnungsunternehmen

Immer häufiger wird von Inklusion gesprochen. Was bedeutet das für ein Wohnungsunternehmen? Inklusion heißt Einbeziehung, Zugehörigkeit und nicht Ausgrenzung. Folglich ist der Begriff „Wohnen für Alle“ der Anspruch, dazu beizutragen, dass weder Vorurteile noch Stigmatisierung entstehen.

Die ABG möchte in allen Wohnquartieren einen Querschnitt der gesamten Bevölkerung wiederfinden. Alle sind willkommen und anders sein ist eine Bereicherung. Inklusion heißt, niemanden ausschließen. Niemand soll wegen seines Einkommens, seines Alters, seines Geschlechts, seiner Religion, seiner ethnischen Herkunft oder anderer Besonderheiten ausgegrenzt werden. Die Vielfalt unserer Stadtgesellschaft soll sich in den Wohnquartieren widerspiegeln.

Sozial, innovativ, nachhaltig für alle Bevölkerungsschichten ist das zentrale Motto der ABG FRANKFURT HOLDING.

Im Geschäftsjahr 2015 stellte sich das Unternehmen erneut dieser Aufgabe und setzte Maßstäbe. Die ABG investierte **268,7 Mio. EUR** in die Erhaltung und energetische Sanierung der Wohnungen im Bestand sowie für den Neubau von Wohnraum. Insgesamt hat die ABG im Jahr 2015 **531 Wohnungen** fertiggestellt, davon waren **219 Wohnungen öffentlich gefördert**.

Gleichzeitig bietet die ABG der Kommune den Erwerb von Belegungsrechten von bestehendem Wohnraum an. Im Berichtszeitraum konnten hierdurch 190 Wohnungen in die Bindung genommen werden. Mit diesem Förderprogramm der Stadt Frankfurt am Main können die Auswirkungen der auslaufenden Bindungen für Sozialwohnungen abgemildert und bezahlbarer Wohnraum erhalten werden.

Mit dem **Projekt Speicherstraße**, dem Aktiv-Stadthaus, setzte das Unternehmen ebenfalls Maßstäbe. Frankfurt positionierte sich mit diesem Projekt als Stadt der Energiewende und des wissenschaftlichen Fortschritts. Es ist das erste Mehrfamilienhaus mit 74 Wohneinheiten im Effizienzhaus-Plus-Standard in Europa, dem vorbildlich der Wandel gelingt, vom energieverbrauchenden zum energieerzeugenden Gebäude. Seine Energie zur Stromerzeugung gewinnt es über 330 Photo-

GASTBEITRA



BEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG - GASTBEITRAG



## ABG FRANKFURT HOLDING

GASTBEITRAG

voltaik-Module an der Fassade und rund 1.000 Hocheffizienz-Modulen auf dem Dach. Der damit erzeugte Strom wird in einer Batterie im Keller des Hauses gespeichert. Dadurch kann der Strom auch nachts genutzt werden. Wärme und Warmwasser werden über eine Wärmepumpe bereitgestellt, die mit dem gewonnenen Solarstrom betrieben wird. Die Wärmepumpe nutzt als Wärmequelle den nahegelegenen Abwasserkanal.

Die Bauweise des Hauses ist auf einen möglichst geringen Energieverbrauch ausgelegt. Über ein Display kann jede/r Mieter/in des Aktiv-Stadthauses den jeweiligen Energieverbrauch mit der aktuellen Stromerzeugung vergleichen. Ziel ist es, Erzeugung und Verbrauch aufeinander abzustimmen, ohne dass die/der Mieter/in sich dabei einschränken muss. Dadurch soll

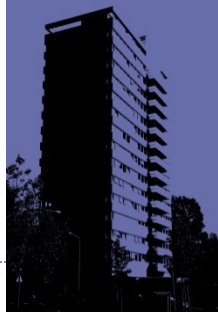
die Ausnutzung des erzeugten Stroms im Aktiv-Stadthaus erhöht und der Bezug von externem Strom aus dem öffentlichen Netz möglichst gering gehalten werden. Abgerundet wird das mieterfreundliche Konzept durch ein Car-Sharing-Angebot mit Elektrofahrzeugen. Die Fahrzeuge erhalten den zum Fahren benötigten Strom aus der Batterie des Gebäudes.

Neben hohen Lebensqualitätsstandards lädt der Neubau auch zum sparsamen und klimagerechten Umgang mit Energie ein. Kein Wunder also, dass es eine hohe Nachfrage von Mieterinteressenten gab. Ein Beleg dafür, dass energieeffizienter, klimagerechter Wohnraum bereits heute zu marktgängigen Mietkonditionen angeboten werden kann.

Die ABG zeigt damit, dass Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit kein Widerspruch ist und dies allen zu Gute kommt; der Umwelt, den Mieter/innen, die bezahlbare Mieten und geringe Betriebskosten haben.

STBEITRAG

## 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 und soll, als der Grundsicherung vorgelagerte Transferleistung, angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich sichern.

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 2015 wurden **8.014 Anträge gestellt. 5.812 Anträge wurden bewilligt. In 2.728 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.

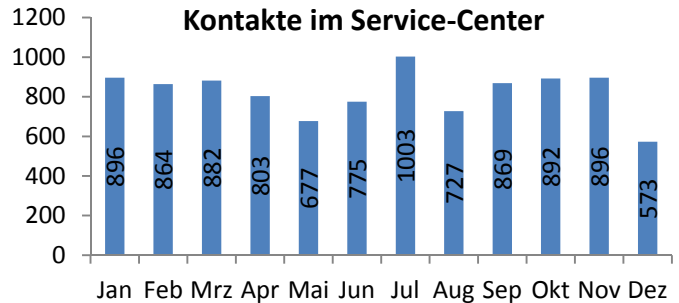
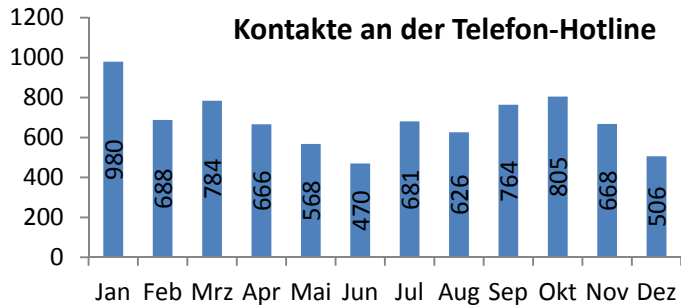
Dem Beratungs- und Informationsbedarf der Bürger/innen wird sowohl an der Telefon-Hotline unter der Nummer 212 – 47100 als auch im ServiceCenter Rechnung getragen.

### Miet- und Lastenzuschuss

Jahr	Monatlich im Durchschnitt
2011	146 Euro
2012	148 Euro
2013	155 Euro
2014	157 Euro
2015	166 Euro



## WOHNGELD

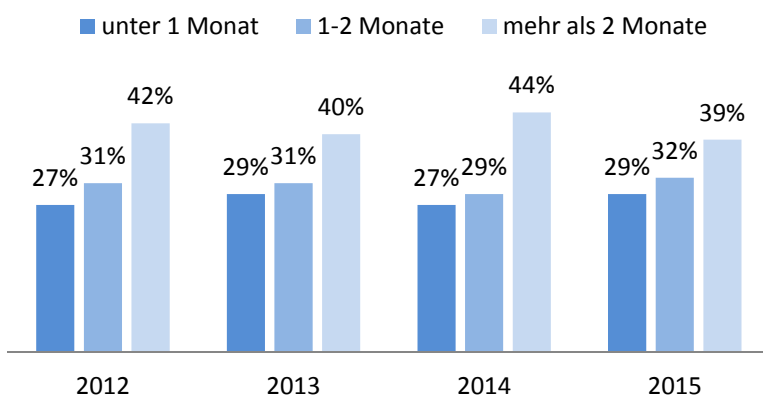


**2015**

Insgesamt 8.206 Mal wurde die Telefon Hotline kontaktiert und insgesamt 9.857 Mal nahmen die Bürger/innen die Beratungsmöglichkeit im ServiceCenter in Anspruch. Die Anzahl der Anrufe als auch die 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.

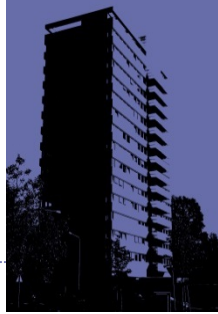


Die Dauer der Bearbeitung hängt von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen ab. Dem Sozialrecht ist die Möglichkeit immanent, zunächst einen formlosen Antrag zu stellen. Der Leistungsträger ist verpflichtet, unverzüglich darauf hinzuwirken, dass unvollständige Angaben ergänzt werden. Die Entscheidung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

ab, in welchem Zeitraum die Antragstellenden die relevanten Unterlagen einreichen.

### AUTOMATISIERTER DATENABGLEICH

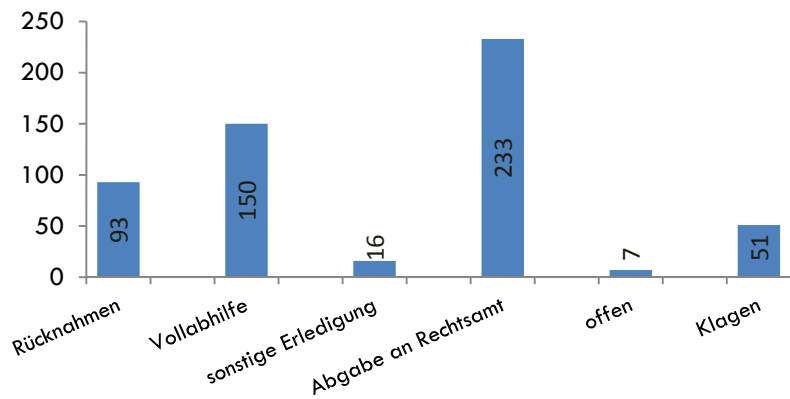
Seit dem Jahr 2014 wird in den Hessischen Wohngeldbehörden ein automatisierter Datenabgleich durchgeführt. Dies soll dazu beitragen, rechtswidrige und missbräuchliche Inanspruchnahmen von Wohngeld



aufzudecken. Für das Berichtsjahr ergaben sich für die Wohngeldbehörde Frankfurt insgesamt 2.072 Einzelmeldungen zu 779 Haushalten. Seit der Einführung des Datenabgleichs im Jahr 2014 wurden aufgrund unberechtigter Leistungszahlungen insgesamt 831.315 € zurückgefordert.

## VERWALTUNGSVERFAHREN

In 499 Fällen waren die Antragstellenden nicht mit dem Ergebnis der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Widerspruch. Entgegen dem Trend aus den Vorjahren, stieg die Widerspruchsquote um 1,6% zum Vorjahrwert auf 6,2%. In 51 Fällen waren Widerspruchsführende nicht mit der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Klage. Auch hier ist ein Anstieg zum Vorjahr erkennbar. Dies ist auf eine veränderte Rechtsauffassung hinsichtlich der Anrechnungsweise eines Einkommenstatbestandes zurückzuführen. Die um diese Verfahren bereinigte Quote liegt bei 5,6 %, was einer geringeren Steigerung von 1% entspricht.



## AHNDUNG VON VERSTÖßEN

Im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde 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.

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
2015	324	32	57	9

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 Auf-



## WOHNGELD

gabenbereich, die ein Anhörungsverfahren und eine eingehende Prüfung der Schuld (in der Regel Vorsatz oder Leichtfertigkeit) umfassen.

Die Zahl der im Rahmen der Sachbearbeitung festgestellten Hinweise mit Anfangsverdacht auf eine Ordnungswidrigkeit oder eine Straftat hat sich vermindert. Dies kann, neben verringerten Antragszahlen, auch auf eine präventive Signalwirkung des Datenabgleichs zurückgeführt werden.

### NOVELLIERUNG DES WOHNGELDGESETZES

Infolge steigender Wohnkosten und regionaler Wohnungsengpässe verlor das Wohngeld, als der Grundsicherung vorgelagerte Sozialleistung, zunehmend an Bedeutung. Durch das Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 02.10.2015 wurden die Leistungen des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2016 aus diesem Grund verbessert. Neben regional gestaffelten Anhebungen der Miethöchstbeträge in den Mietenstufen, wird auch das Wohngeldrecht vereinfacht und modifiziert.

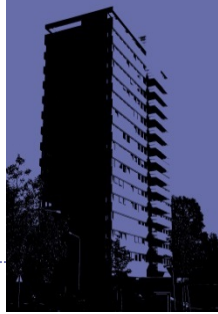
Im Berichtsjahr wurden alle Mitarbeitenden der Abteilung Wohngeld im neuen Recht geschult. Auch Formulare und Antragsvordrucke waren auf das ab 01.01.2016 geltende Recht anzupassen.

Zwischen den örtlichen Grundsicherungsträgern (Jugend- und Sozialamt sowie Jobcenter Frankfurt) wurde ein Überleitungsverfahren abgestimmt, um den potenziell wohngeldberechtigten Grundsicherungsempfängern einen unkomplizierten Rechtskreiswechsel zum Wohngeld zu ermöglichen.

### ÜBERÖRTLICHES ENGAGEMENT

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

Regelmäßig findet die Teilnahme an Sitzungen des Arbeitskreises HeWoGWeb statt. In Anwesenheit eines Vertreters des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung tauschen sich in Wiesbaden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hessischen



Wohngeldbehörden mit Vertretern der Hessischen Zentrale für Datenverarbeitung zur Optimierung des Wohngeld-Berechnungsprogrammes aus.

Im Berichtsjahr stellte die Abteilung Wohngeld, als erste Wohngeldbehörde Hessens, auf den Bescheiddruck vor Ort um. Systembedingt wurden bisher die Leistungsbescheide bei der Hessischen Zentrale für Datenverarbeitung gedruckt und anschließend an die zuständigen Wohngeldbehörden übersandt. Durch den Bescheiddruck vor Ort wird der Verwaltungsaufwand verringert.

### PERSPEKTIVE

Durch die Anpassung der seit 2009 unveränderten Berechnungsgrundlagen bei der Festsetzung von Wohngeld werden in Frankfurt für das Jahr 2016 ca. 13.000 Anträge erwartet, was einer Steigerungsrate von 60 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Grundlage dieser Prognose sind Berechnungen des Gesetzgebers, der davon ausgeht, dass bundesweit rund 866.000 Haushalte von der Wohngeldnovelle 2016 profitieren werden. Aufgrund der erhöhten Antragszahlen ist es gesetztes Ziel, die Bearbeitungszeiten, ab Eingang des Antrages bis zur Bescheidung, so gering wie möglich zu halten.



## FEHLBELEGUNGSABGABE

Mit dem 30.06.2011 waren die Aufgaben zur Bearbeitung der Fehlsubventionierungsabgabe entfallen, denn das Landesgesetz zur Erhebung der Ausgleichsabgabe war auf dieses Datum befristet und wurde nicht verlängert.

Am 30.11.2015 hat die Hessische Landesregierung das Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung beschlossen (Fehlbelegungsabgabengesetz - FBAG). Damit stand fest, dass ab 01. Juli 2016 wieder eine Fehlbelegungsabgabe in Hessen eingeführt wird.

Überschreitet das Einkommen von Personen, die in einer geförderten Wohnung wohnen, die gesetzlich festgeschriebene Einkommensgrenze um mindestens 20 Prozent, sind sie verpflichtet, eine Ausgleichszahlung an die Kommune zu leisten. Ein Auszug des Mieters wird nicht notwendig.

Rund 26.000 Wohnungen der Stadt Frankfurt am Main und 300 Wohnungsfürsorgewohnungen der Stadt Frankfurt am Main und des Landes Hessen sind hiervon betroffen.

Um die Erhebung dieser Ausgleichszahlung durchführen zu können, wurde im IV. Quartal 2015 nach und nach die neue Abteilung „Fehlbelegungsabgabe“ geschaffen, die seit dem 16.11.2015 personell vollständig ist. Bis zum Abschluss des Berichtsjahres war die Abteilung damit beschäftigt, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, damit im Frühjahr 2016 rechtzeitig die Fragebögen an die Mieterinnen und Mieter versandt werden konnten.

Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sind zweckgebunden zur Finanzierung öffentlich geförderter Wohnungen zu verwenden. Damit leistet die Fehlbelegungsabgabe einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der schwierigen Wohnungssituation im Frankfurter Wohnungsmarkt.



**TABELLEN**

**und**

**GRAFIKEN**

**KOMMUNALE**

**WOHNRAUMVERSORGUNG**

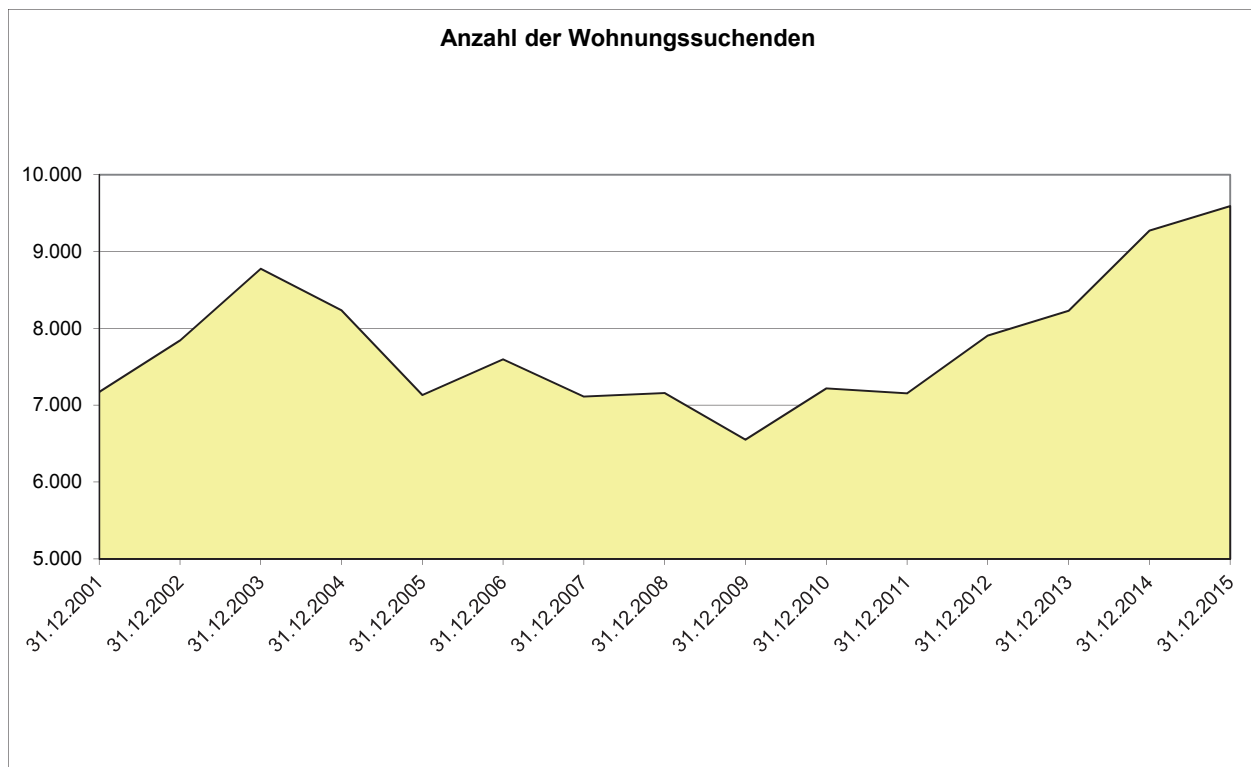
## Kommunale Wohnraumversorgung

0	ÜBERSICHT	76
0.1	Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte	76
0.2	Erledigte Wohnungsbewerbungen	77
0.3	Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, 1. Förderweg	78
0.4	Bestand an geförderten Wohnungen für Bezieher höherer Einkommen	79
0.5	Bestand an Wohnungen insgesamt, <u>ohne Seniorenwohnungen</u>	81
0.6	Bestand an geförderten Seniorenwohnungen	83
0.7	Bestand an geförderten 1 – 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen und Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	85
0.8	Bestand an geförderten 2 ½ – 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen	87
0.9	Bestand an geförderten 3 ½ - 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern nach Ortsteilen	89
0.10	Bestand an geförderten 4 ½-Zimmerwohnungen und größer für kinder- reiche Familien aufgeteilt nach Ortsteilen	91
0.11	Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	93
1	REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN – WOHNUNGSBEDARF	94
1.1	Aufgliederung der Antragsteller	94
1.2	Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung	95
1.3	Einkommen der Registrierten	96
1.4	Alter der Registrierten	96
1.5	Aufgliederung der Antragsteller nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeits-einstufung	97
1.6	Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung	98
1.6.1	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden	98
1.6.2	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden	99
1.6.3	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden	100
1.6.4	Freimacher	100
1.7	Bewerbungen für Seniorenwohnungen	101
1.8	Von Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	102
1.9	Besondere Personengruppen	104
1.9.1	Schwangere	104
1.9.2	Alleinerziehende	104
1.9.3	Menschen mit Behinderung	105
1.9.4	Studenten	105

<b>2</b>	<b>VERMITTLUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN</b>	<b>106</b>
2.1	Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende	106
2.2	Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2003	106
2.3	Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2003	107
2.4	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltgröße und Dringlichkeit (ohne Senioren)	108
2.5	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltgröße und Dringlichkeit (mit Senioren)	109
2.6	Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung	110
2.7	Besondere Personengruppen	111
2.8	Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen	111
<b>3</b>	<b>VERSORGUNG VON FREIMACHERN UNTERBELEGTER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN</b>	<b>112</b>
3.1	Umzugsprämien	113
<b>4</b>	<b>WOHNUNGEN NACH ANDEREN FÖRDERPROGRAMMEN</b>	<b>113</b>
4.1	Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen	113
4.2	Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung	114
4.3	Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst	115
4.4	Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)	115
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)	115
4.6	Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau	115
<b>5</b>	<b>SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG VON SOZIALWOHNUNGEN</b>	<b>116</b>

## 0 Übersicht

### 0.1 Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte



Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.01	7.173	16.923

Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.15	9.592	22.877

## 0.2 Erledigte Wohnungsbewerbungen

In der **Registrierung** wurden

<b>10.899</b>	<b>Erstanträge</b> gestellt
Davon wurden	
<b>4.830</b>	Haushalte registriert
<b>1.364</b>	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt <sup>1</sup>
<b>1.190</b>	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
<b>267</b>	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt <sup>2</sup>
<b>769</b>	Wohnberechtigungsscheine ausgestellt <sup>3</sup>
<b>2.479</b>	Anträge am Stichtag 31.12. noch in der Bearbeitung (Bescheidung steht noch aus)

<b>5.681</b>	<b>Verlängerungsanträge</b> bearbeitet
Davon wurden	
<b>4.762</b>	Haushalte weiterhin registriert
<b>259</b>	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt <sup>1</sup>
<b>621</b>	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
<b>39</b>	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt <sup>2</sup>

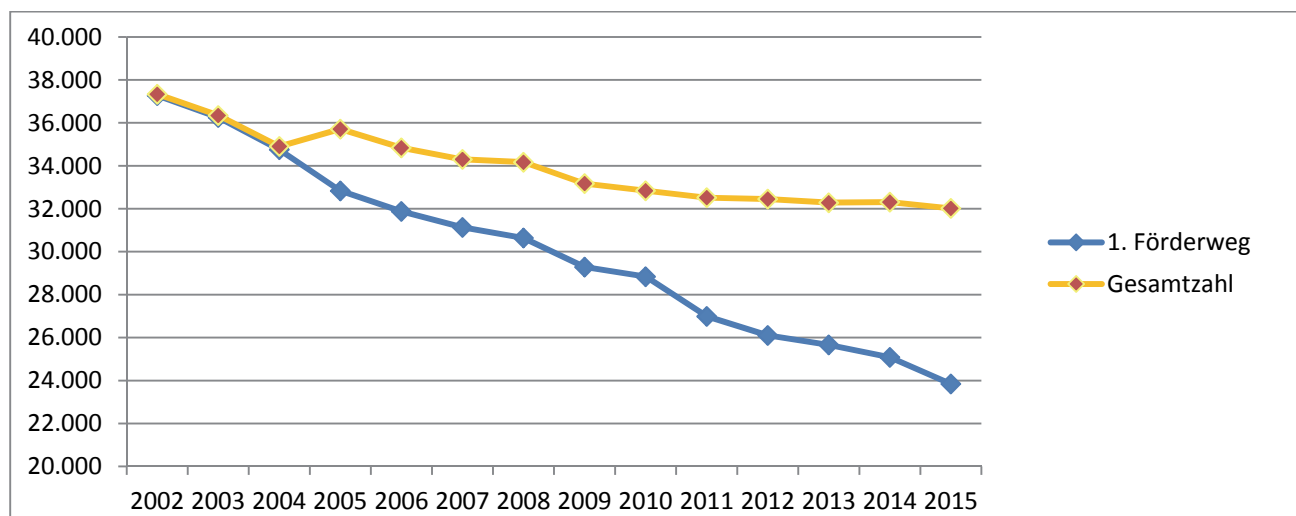
<b>6.234</b>	<b>Löschungen</b> durchgeführt
Davon wurden	
<b>2.110</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller durch die Abteilung Wohnraumversorgung mit Wohnraum versorgt wurden
<b>685</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller zwischenzeitlich eine andere Wohnung gemietet haben oder unbekannt verzogen sind, bzw. in ihrer jetzigen Wohnung bleiben wollen
<b>27</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller verstorben sind
<b>3.155</b>	Anträge gelöscht, da sie nicht verlängert wurden
<b>35</b>	Anträge gelöscht, weil die Antragsteller mehrfach nicht reagiert haben
<b>3</b>	Anträge gelöscht, weil der Antragsteller nicht vermittelbar war
<b>219</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 und weitere Förderarten für die das Amt für Wohnungswesen das Belegrecht ausübt



	A <sup>4</sup>	B <sup>5</sup>	C <sup>6</sup>	D <sup>7</sup>	E <sup>8</sup>	F <sup>9</sup>	G <sup>10</sup>	H <sup>11</sup>
Jahr	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohn- ungen mit Belegungs- rechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungs- rechte Modell 2	Erwerb Belegungs- rechte Modell 1	Erwerb Belegungs- rechte Modelle 2 bis 4 (in B und D enthalten)	Erwerb Belegungs- rechte Gesamt	Gesamtan- zahl Wohn- ungen für Sozialwohn- ungs- berechtigte
2002	37.271	65						37.336
2003	36.249	96						36.345
2004	34.753	147						34.900
2005	32.834	648	2.227					35.709
2006	31.876	818	2.143					34.837
2007	31.133	1.016	2.096		52		52	34.297
2008	30.640	1.074	2.314		139		139	34.167
2009	29.286	1.198	2.314	156	220	2	222	33.174
2010	28.837	1.434	2.103	156	311	15	326	32.841
2011	26.992	1.768	2.092	1.242	421	71	492	32.515
2012	26.103	2.149	2.111	1.560	527	134	661	32.450
2013	25.659	2.304	2.111	1.560	648	217	865	32.282
2014	25.082	2.453	2.108	1.897	767	285	1.052	32.307
2015	23.843	2.826	2.066	2.468	814	544	1.358	32.017

<sup>4</sup> Wohnungen, die bis 2001 nach dem II. WoBauG gefördert wurden (sogenannter 1. Förderweg)

<sup>5</sup> Wohnungen, die seit 2002 nach dem WoFG/HWoFG gefördert wurden einschl. Ersatzwohnungen in der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen und Wohnungen nach dem Landesprogramm zum Erwerb von Belegungsrechten (2014 und 2015)

<sup>6</sup> Sonstige Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte einschl. US-Wohnungen (nicht öffentlich gefördert)

<sup>7</sup> Freifinanzierte Wohnungen die mittels Rahmenverträgen für die zukünftige Vermittlung von sozialwohnungsberechtigten Mietern über den Erwerb von Belegungsrechten gesichert wurden (Modell 2)

<sup>8</sup> Wohnungen, die über das städtische Programm zum Erwerb von Belegungsrechten finanziert wurden (nur Modell 1)

<sup>9</sup> Wohnungen, bei denen eine Kofinanzierung zum entsprechenden Landesprogramm zum Erwerb von Belegungsrechten eingetreten ist (**bereits in Spalte B enthalten**) und Wohnungen aus dem Modell 2 deren Belegungsrechte tatsächlich erworben wurden (**bereits in Spalte D enthalten**)

<sup>10</sup> Gesamtanzahl aller nach den Modellen 1 bis 4 durch die Stadt Frankfurt am Main erworbenen Belegungsrechte

<sup>11</sup> Anzahl der Wohnungen, die für die Versorgung von sozialwohnungsberechtigten Mietern zur Verfügung stehen (Spalte A+B+C+D+E)

## 0.4 Bestand an geförderten Wohnungen für Bezieher höherer Einkommen

Jahr	Seniorenwohnungen für höhere Einkommen <sup>12</sup>	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten <sup>13</sup>	Gesamtanzahl Wohnungen für Bezieher höherer Einkommen
2002		2.944	2.944
2003		3.026	3.026
2004		3.306	3.306
2005	516	3.455	3.971
2006	516	3.455	3.971
2007	516	3.455	3.971
2008	517	3.465	3.982
2009	517	3.465	3.982
2010	479	3.745	4.224
2011	491	3.579	4.070
2012	491	3.774	4.265
2013	491	3.774	4.265
2014	491	3.886	4.377
2015	447	3.953	4.400

<sup>12</sup> Anzahl der Wohnungen anderer Förderungsprogramme für Berechtigte mit höheren Einkommensgrenzen

<sup>13</sup> Förderprogramme: Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt, Mittelstandsprogramm

# WOHNUNGEN NACH STADTTEIL UND GRÖÖE

mit

# KARTEN



## 0.5 Bestand an Wohnungen insgesamt, ohne Seniorenwohnungen

die durch das Amt für Wohnungswesen (AfW) mit Sozialwohnungsberechtigten belegt werden. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Stadtteilen. <sup>14</sup>

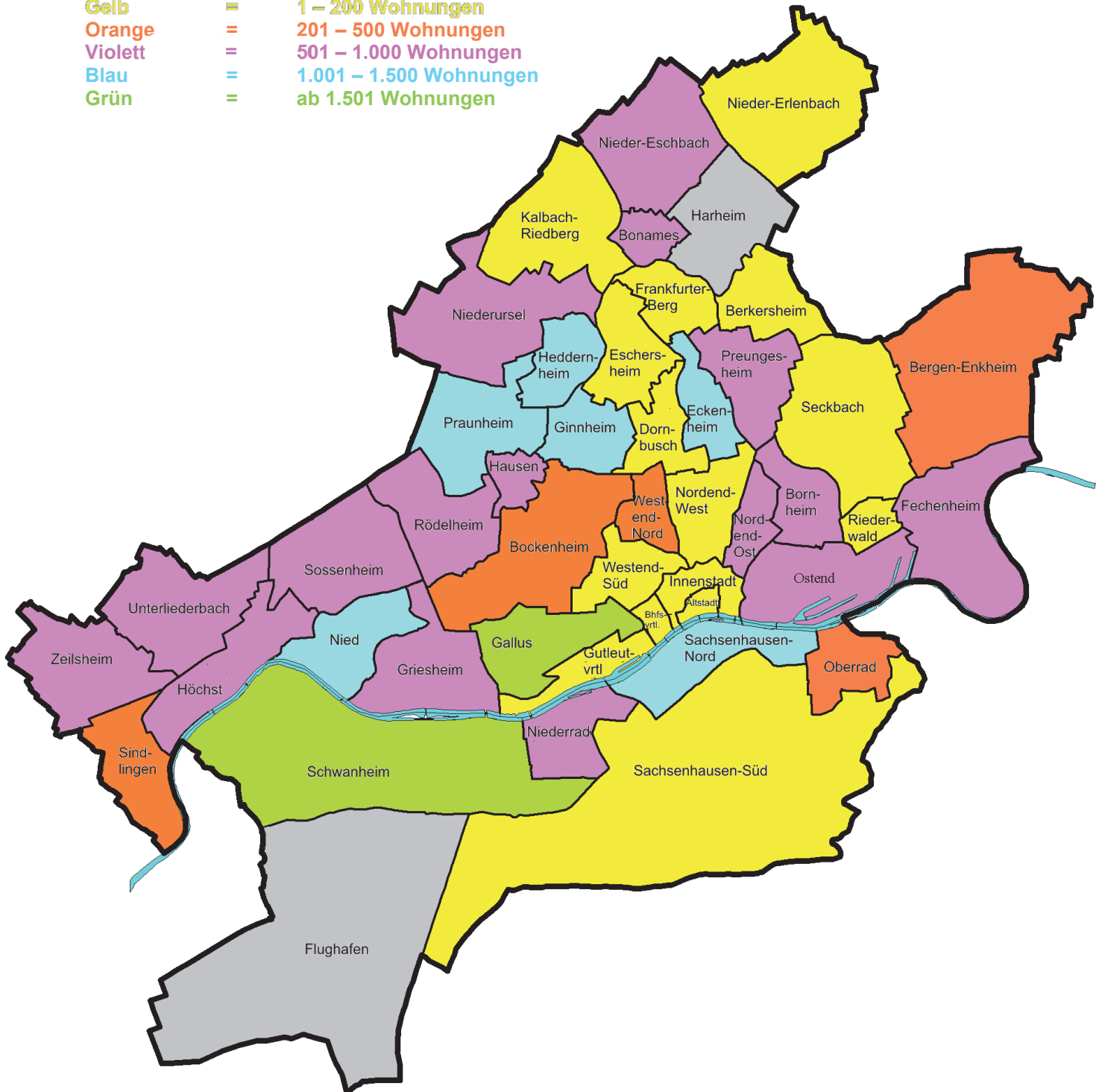
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Bele- gungsrechten AfW	Für die Ver- mittlung gesi- cherte Bele- gungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungs- rechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für sozialwoh- nungs- berechtigte
Altstadt	-	4	1	-	10	15
Bahnhofsviertel	-	17	-	-	-	17
Bergen-Enkheim	431	3	-	16	1	451
Berkersheim	12	5	130	-	3	150
Bockenheim	389	21	15	-	64	489
Bonames	493	32	-	-	2	527
Bornheim	515	265	34	-	62	876
Dornbusch	14	44	5	-	16	79
Eckenheim	917	55	21	-	13	1.006
Eschersheim	104	33	4	-	15	156
Fechenheim	649	37	5	20	14	725
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	38	78	36	-	12	164
Gallus	1.285	346	6	-	115	1.752
Ginnheim	422	13	669	1	37	1.142
Griesheim	901	29	1	13	27	971
Gutleutviertel	133	1	-	-	4	138
Harheim	-	--	-	-	-	-
Hausen	453	19	34	21	1	528
Heddernheim	369	192	24	494	95	1.174
Höchst	335	160	-	-	37	532
Innenstadt	31	1	-	-	13	45
Kalbach-Riedberg	89	2	-	-	-	91
Nied	883	114	-	72	24	1.093
Nieder-Erlenbach	1	-	-	-	-	1
Nieder-Eschbach	852	38	-	-	3	893
Niederrad	718	24	21	48	64	875
Niederursel	389	63	-	465	12	929
Nordend-Ost	528	3	8	-	19	558
Nordend-West	23	24	1	-	4	52
Oberrad	309	102	-	-	13	424
Ostend	650	6	2	-	12	670
Praunheim	778	58	4	247	6	1.093
Preungesheim	188	114	1	244	3	550
Riederwald	154	1	5	-	4	164
Rödelheim	666	23	-	10	6	705
Sachsenhausen-Nord	129	13	1.028	-	21	1.191
Sachsenhausen-Süd	125	7	-	-	3	135
Schwanheim/Goldstein	1.583	89	3	39	28	1.742
Seckbach	184	3	1	-	8	196
Sindlingen	169	8	2	283	9	471
Sossenheim	712	84	-	40	6	842
Unterriederbach	419	227	2	4	8	660
Westend-Nord	197	1	3	-	6	207
Westend-Süd	42	-	-	-	-	42
Zeilsheim	187	13	-	436	13	649
außerhalb Frankfurts	1.267	-	-	-	-	1.267
<b>Gesamt</b>	<b>18.733</b>	<b>2.372</b>	<b>2.066</b>	<b>2.453</b>	<b>813</b>	<b>26.437</b>

<sup>14</sup> Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.5: Bestand an geförderten Wohnungen insgesamt, ohne Seniorenwohnungen

**Legende:**

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



## 0.6 Bestand an geförderten Seniorenwohnungen

die durch das Amt für Wohnungswesen (AfW) mit Sozialwohnungsberechtigten belegt werden. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Stadtteilen.<sup>15</sup>

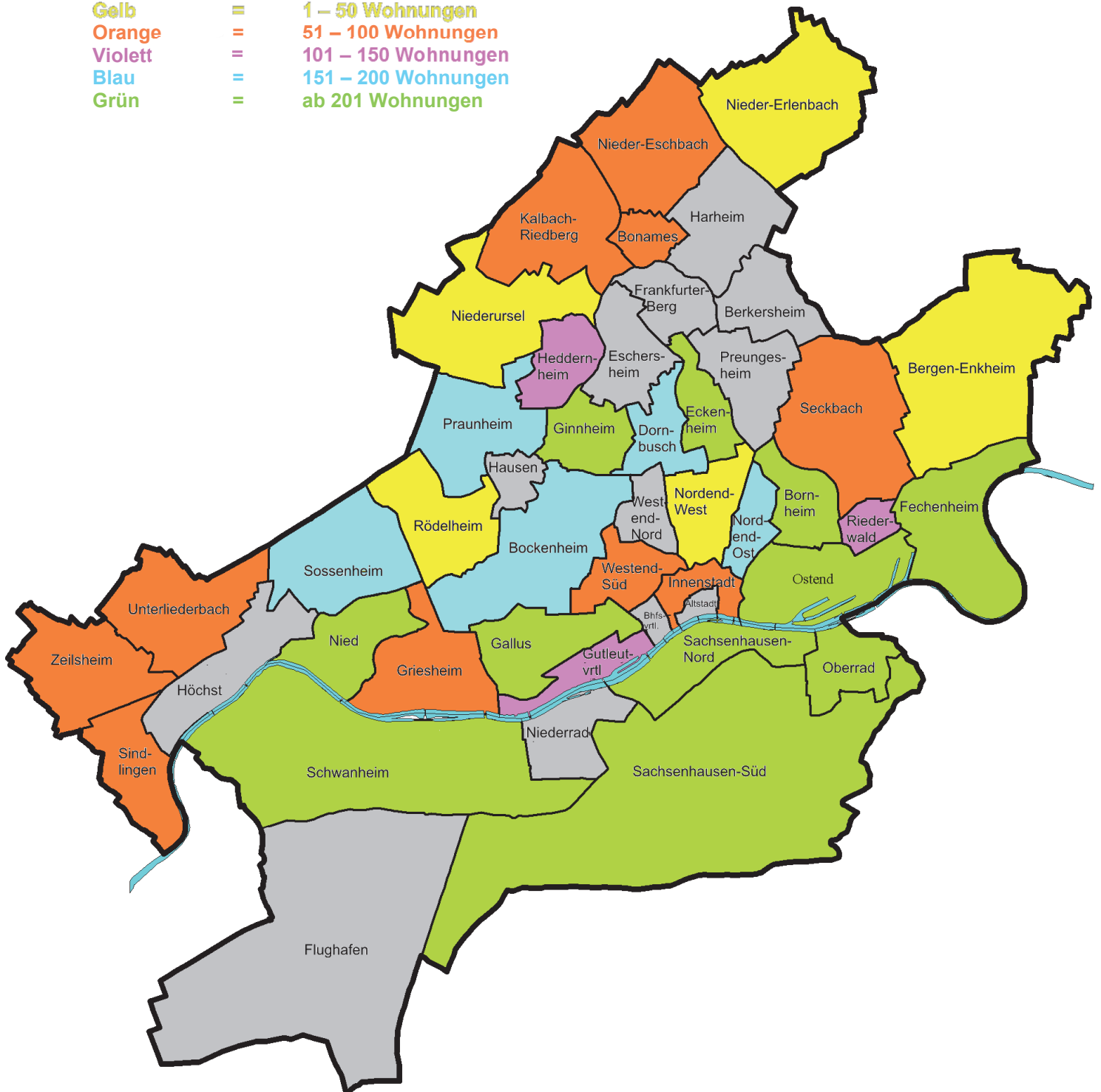
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWOFG incl. Modelle 3 und 4	Für die Ver- mittlung gesi- cherte Bele- gungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungs- rechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für sozialwoh- nungs- berechtigte
Altstadt	-	-	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	2	36	-	-	38
Berkersheim	-	-	-	-	-
Bockenheim	190	-	-	-	190
Bonames	86	-	-	-	86
Bornheim	516	100	-	-	616
Dornbusch	195	-	-	-	195
Eckenheim	317	-	-	-	317
Eschersheim	-	-	-	-	-
Fechenheim	228	-	-	-	228
Flughafen	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	-	-	-
Gallus	121	159	-	-	280
Ginnheim	240	-	-	-	240
Griesheim	56	-	-	-	56
Gutleutviertel	122	-	-	-	122
Harheim	-	-	-	-	-
Hausen	-	-	-	-	-
Heddernheim	127	-	15	-	142
Höchst	-	-	-	-	-
Innenstadt	56	-	-	-	56
Kalbach-Riedberg	-	54	-	-	54
Nied	298	-	-	-	298
Nieder-Erlenbach	43	-	-	-	43
Nieder-Eschbach	87	-	-	-	87
Niederrad	-	-	-	-	-
Niederursel	-	7	-	-	7
Nordend-Ost	166	-	-	-	166
Nordend-West	-	-	-	1	1
Oberrad	216	-	-	-	216
Ostend	223	-	-	-	223
Praunheim	196	-	-	-	196
Preungesheim	-	-	-	-	-
Riederwald	138	-	-	-	138
Rödelheim	28	-	-	-	28
Sachsenhausen-Nord	256	-	-	-	256
Sachsenhausen-Süd	368	42	-	-	410
Schwanheim/Goldstein	370	-	-	-	370
Seckbach	86	-	-	-	86
Sindlingen	55	-	-	-	55
Sossenheim	160	-	-	-	160
Unterriederbach	7	56	-	-	63
Westend-Nord	-	-	-	-	-
Westend-Süd	78	-	-	-	78
Zeilsheim	79	-	-	-	79
außerhalb Frankfurts	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>5.110</b>	<b>454</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>5.580</b>

<sup>15</sup> Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.6: Bestand an geförderten Seniorenwohnungen

**Legende:**

Grau	■	0 Wohnungen
Gelb	■	1 – 50 Wohnungen
Orange	■	51 – 100 Wohnungen
Violett	■	101 – 150 Wohnungen
Blau	■	151 – 200 Wohnungen
Grün	■	ab 201 Wohnungen



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

die durch das Amt für Wohnungswesen (AfW) mit Sozialwohnungsberechtigten belegt werden. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Stadtteilen.<sup>16</sup>

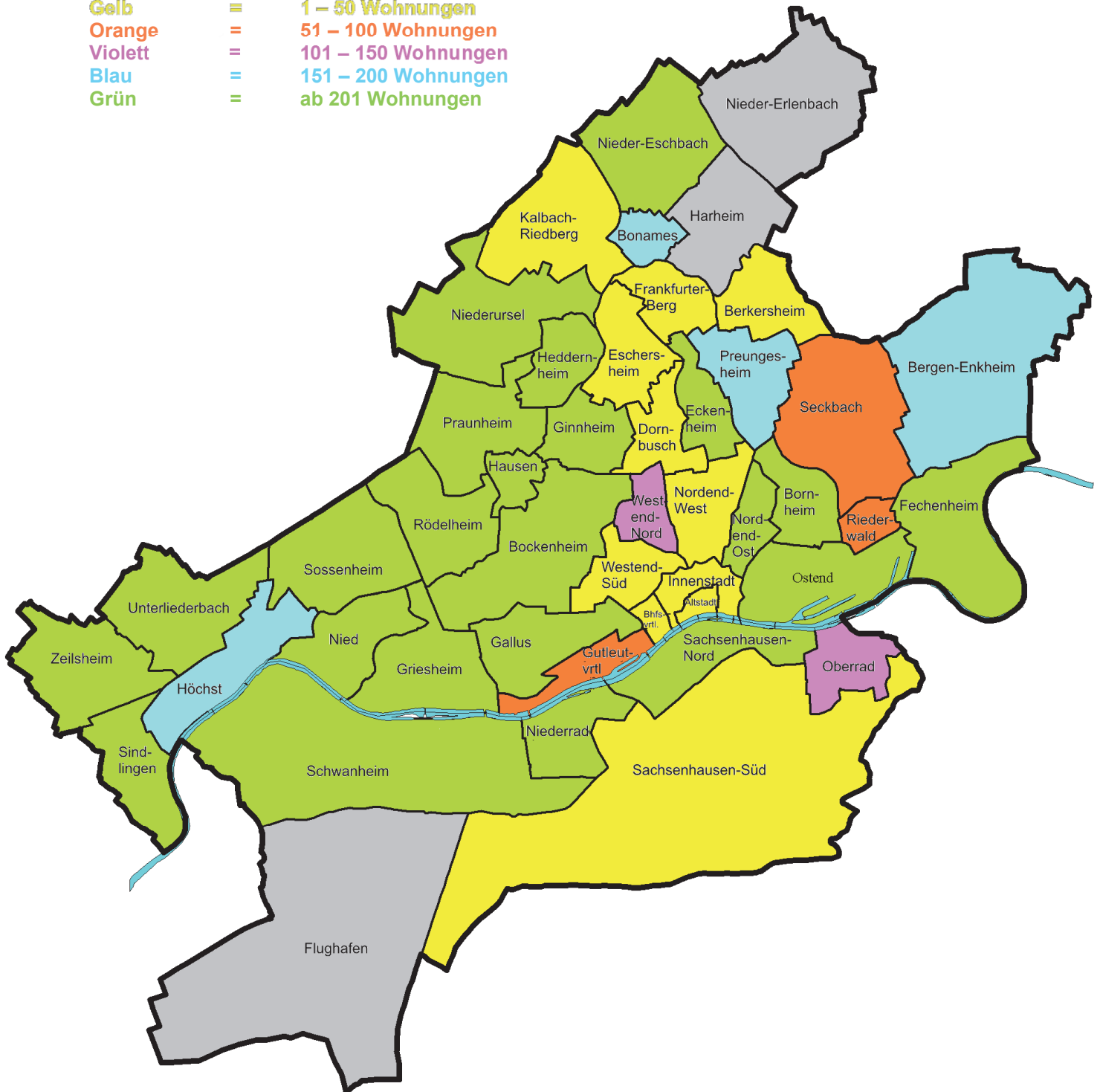
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für sozialwohnungsberechtigte
Altstadt	-	-	1	-	2	3
Bahnhofsviertel	-	15	-	-	-	15
Bergen-Enkheim	158	1	-	4	-	163
Berkersheim	9	3	-	-	-	12
Bockenheim	182	1	6	-	15	204
Bonames	159	14	-	-	1	174
Bornheim	221	154	11	-	27	413
Dornbusch	7	24	1	-	4	36
Eckenheim	336	14	-	-	3	353
Eschersheim	27	6	-	-	1	34
Fechenheim	270	10	1	8	1	290
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	34	-	-	2	36
Gallus	690	163	1	-	9	863
Ginnheim	272	4	1	-	9	286
Griesheim	311	10	-	5	3	329
Gutleutviertel	82	1	-	-	2	85
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	196	3	1	-	1	201
Heddernheim	139	36	12	194	6	387
Höchst	124	41	-	-	15	180
Innenstadt	14	-	-	-	3	17
Kalbach-Riedberg	25	-	-	-	-	25
Nied	481	25	-	17	8	531
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	352	5	-	-	1	358
Niederrad	441	6	7	17	7	478
Niederursel	291	20	-	118	-	429
Nordend-Ost	236	1	4	-	7	248
Nordend-West	12	10	-	-	-	22
Oberrad	87	41	-	-	-	128
Ostend	468	2	2	-	3	475
Praunheim	232	26	2	33	3	296
Preungesheim	62	43	1	77	1	184
Riederwald	75	1	1	-	-	77
Rödelheim	238	14	-	8	1	261
Sachsenhausen-Nord	95	4	383	-	3	485
Sachsenhausen-Süd	26	3	-	-	1	30
Schwanheim/Goldstein	611	17	2	36	-	666
Seckbach	67	-	-	-	-	67
Sindlingen	62	4	1	209	-	276
Sossenheim	271	12	-	-	-	283
Unterliederbach	263	73	-	-	1	337
Westend-Nord	120	-	2	-	1	123
Westend-Süd	26	-	-	-	-	26
Zeilsheim	56	6	-	303	-	365
außerhalb Frankfurts	352	-	-	-	-	352
<b>Gesamt</b>	<b>8.146</b>	<b>847</b>	<b>440</b>	<b>1.029</b>	<b>141</b>	<b>10.603</b>

<sup>16</sup> Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.7: Bestand an geförderten 1 - 2-Zimmerwohnungen, ohne Seniorenwohnungen

**Legende:**

Grau	■	0 Wohnungen
Gelb	■	1 – 50 Wohnungen
Orange	■	51 – 100 Wohnungen
Violett	■	101 – 150 Wohnungen
Blau	■	151 – 200 Wohnungen
Grün	■	ab 201 Wohnungen



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

die durch das Amt für Wohnungswesen (AfW) mit Sozialwohnungsberechtigten belegt werden. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Stadtteilen.<sup>17</sup>

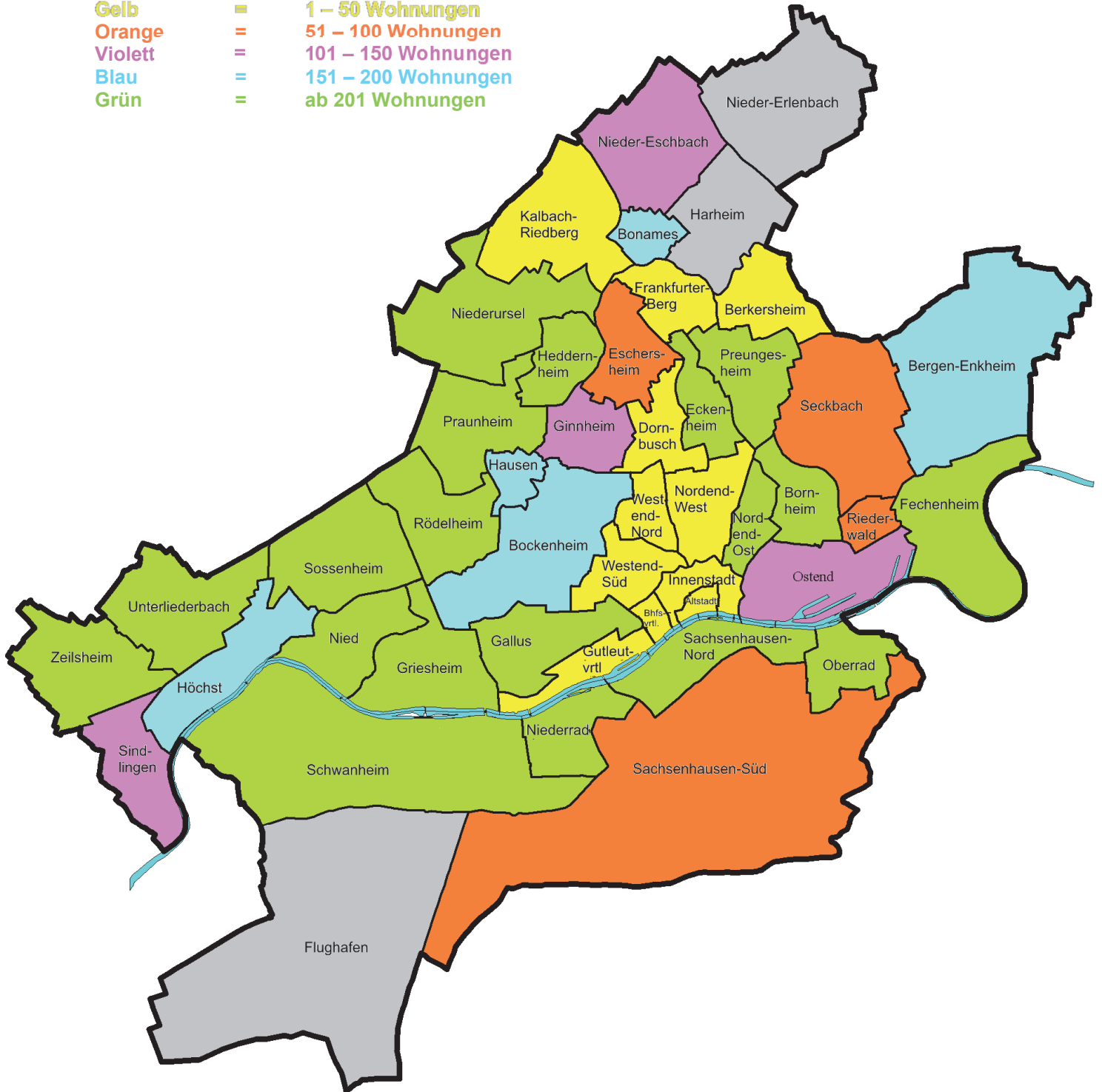
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWOFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für sozialwohnungsberechtigte
Altstadt	-	3	-	-	4	7
Bahnhofsviertel	-	2	-	-	-	2
Bergen-Enkheim	176	-	-	8	1	185
Berkersheim	-	1	-	-	1	2
Bockenheim	114	18	8	-	47	187
Bonames	138	16	-	-	1	155
Bornheim	243	89	23	-	27	382
Dornbusch	7	13	1	-	9	30
Eckenheim	378	32	2	-	9	421
Eschersheim	38	20	4	-	12	74
Fechenheim	279	26	4	8	9	326
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	18	27	-	-	3	48
Gallus	273	117	3	-	72	465
Ginnheim	93	3	35	-	14	145
Griesheim	421	10	1	6	17	455
Gutleutviertel	33	-	-	-	2	35
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	162	6	-	-	-	168
Heddernheim	144	99	11	258	86	598
Höchst	109	46	-	-	12	167
Innenstadt	10	-	-	-	5	15
Kalbach-Riedberg	39	2	-	-	-	41
Nied	330	69	-	36	14	449
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	108	23	-	-	1	132
Niederrad	201	15	13	31	48	308
Niederursel	93	34	-	246	9	382
Nordend-Ost	202	1	4	-	12	219
Nordend-West	6	14	1	-	3	24
Oberrad	165	51	-	-	5	221
Ostend	104	3	-	-	8	115
Praunheim	419	27	2	184	2	634
Preungesheim	80	61	-	101	1	243
Riederwald	69	-	3	-	3	75
Rödelheim	293	7	-	2	3	305
Sachsenhausen-Nord	23	8	452	-	5	488
Sachsenhausen-Süd	75	3	-	-	-	78
Schwanheim/Goldstein	669	36	1	3	19	728
Seckbach	76	2	1	-	5	84
Sindlingen	61	3	1	64	9	138
Sossenheim	268	52	-	20	3	343
Unterliederbach	127	95	1	-	5	228
Westend-Nord	28	1	-	-	4	33
Westend-Süd	16	-	-	-	-	16
Zeilsheim	105	6	-	101	10	222
außerhalb Frankfurts	736	-	-	-	-	736
<b>Gesamt</b>	<b>6.929</b>	<b>1.041</b>	<b>571</b>	<b>1.068</b>	<b>500</b>	<b>10.109</b>

<sup>17</sup> Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.8: Bestand an geförderten 2 ½ - 3-Zimmerwohnungen

**Legende:**

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





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

die durch das Amt für Wohnungswesen (AfW) mit Sozialwohnungsberechtigten belegt werden. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Stadtteilen.<sup>18</sup>

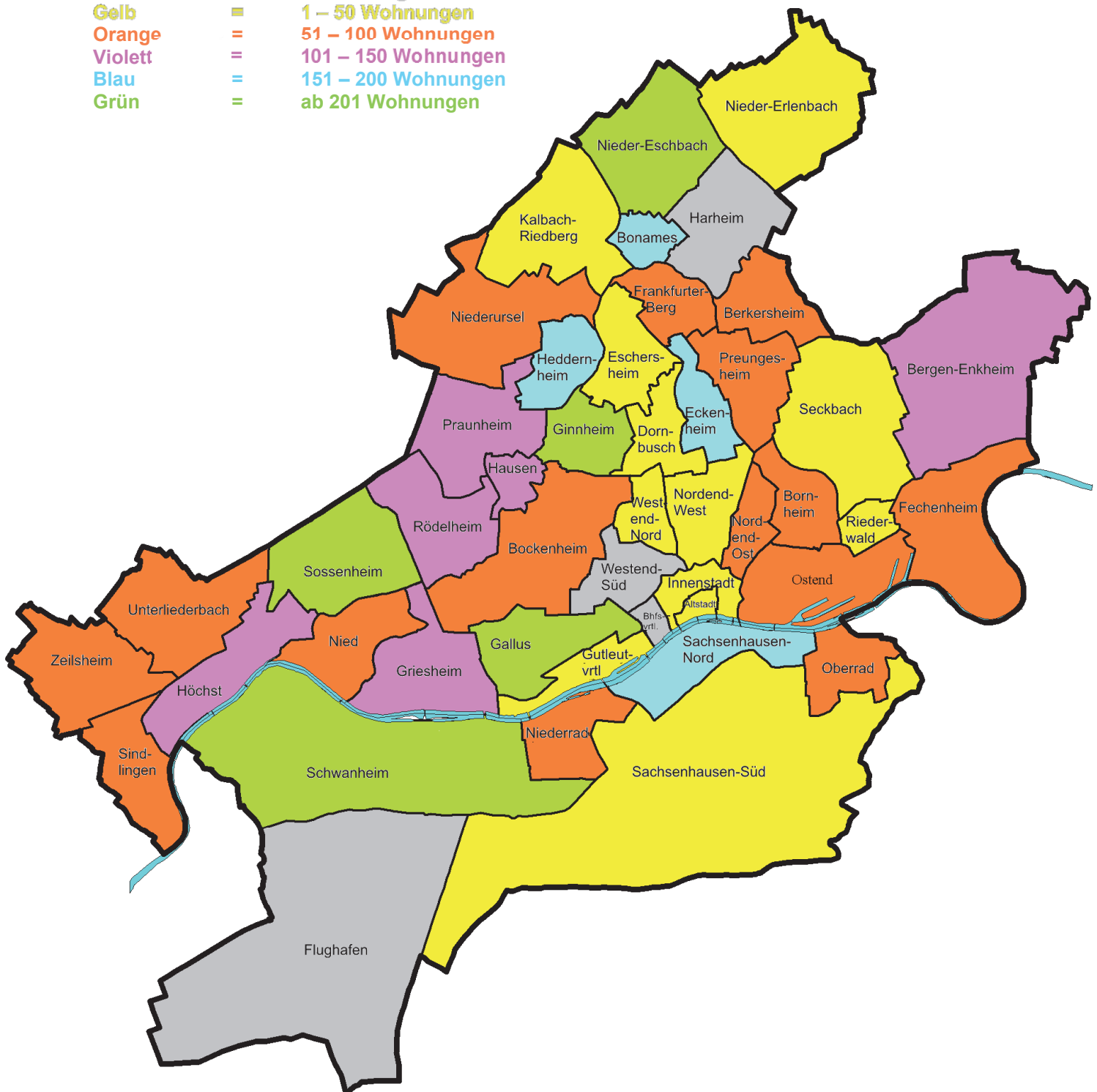
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für sozialwohnungsberechtigte
Altstadt	-	1	-	-	4	5
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	96	2	-	4	-	102
Berkersheim	3	1	79	-	-	83
Bockenheim	67	2	1	-	1	71
Bonames	167	2	-	-	-	169
Bornheim	51	21	-	-	7	79
Dornbusch	-	6	-	-	2	8
Eckenheim	175	7	13	-	1	196
Eschersheim	20	7	-	-	2	29
Fechenheim	66	1	-	-	4	71
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	20	17	24	-	4	65
Gallus	283	61	2	-	29	375
Ginnheim	28	6	409	1	14	458
Griesheim	120	9	-	2	6	137
Gutleutviertel	18	-	-	-	-	18
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	88	7	12	20	-	127
Heddernheim	75	56	1	39	3	174
Höchst	73	57	-	-	5	135
Innenstadt	3	1	-	-	5	9
Kalbach-Riedberg	25	-	-	-	-	25
Nied	61	20	-	17	2	100
Nieder-Erlenbach	1	-	-	-	-	1
Nieder-Eschbach	355	10	-	-	-	365
Niederrad	75	3	1	-	8	87
Niederursel	4	7	-	62	2	75
Nordend-Ost	74	1	-	-	-	75
Nordend-West	5	-	-	-	-	5
Oberrad	45	7	-	-	6	58
Ostend	58	1	-	-	-	59
Praunheim	116	4	-	30	-	150
Preungesheim	34	8	-	46	-	88
Riederwald	10	-	1	-	-	11
Rödelheim	128	2	-	-	2	132
Sachsenhausen-Nord	11	1	145	-	11	168
Sachsenhausen-Süd	22	1	-	-	-	23
Schwanheim/Goldstein	230	28	-	-	9	267
Seckbach	35	1	-	-	3	39
Sindlingen	41	1	-	10	-	52
Sossenheim	172	19	-	20	1	212
Unterliederbach	29	43	1	-	-	73
Westend-Nord	35	-	1	-	-	36
Westend-Süd	-	-	-	-	-	-
Zeilsheim	26	1	-	32	3	62
außerhalb Frankfurts	170	-	-	-	-	170
<b>Gesamt</b>	<b>3.115</b>	<b>422</b>	<b>690</b>	<b>283</b>	<b>134</b>	<b>4.644</b>

<sup>18</sup> Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.9: Bestand an geförderten 3 ½ - 4-Zimmerwohnungen

**Legende:**

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



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

die durch das Amt für Wohnungswesen (AfW) mit Sozialwohnungsberechtigten belegt werden. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Stadtteilen.<sup>19</sup>

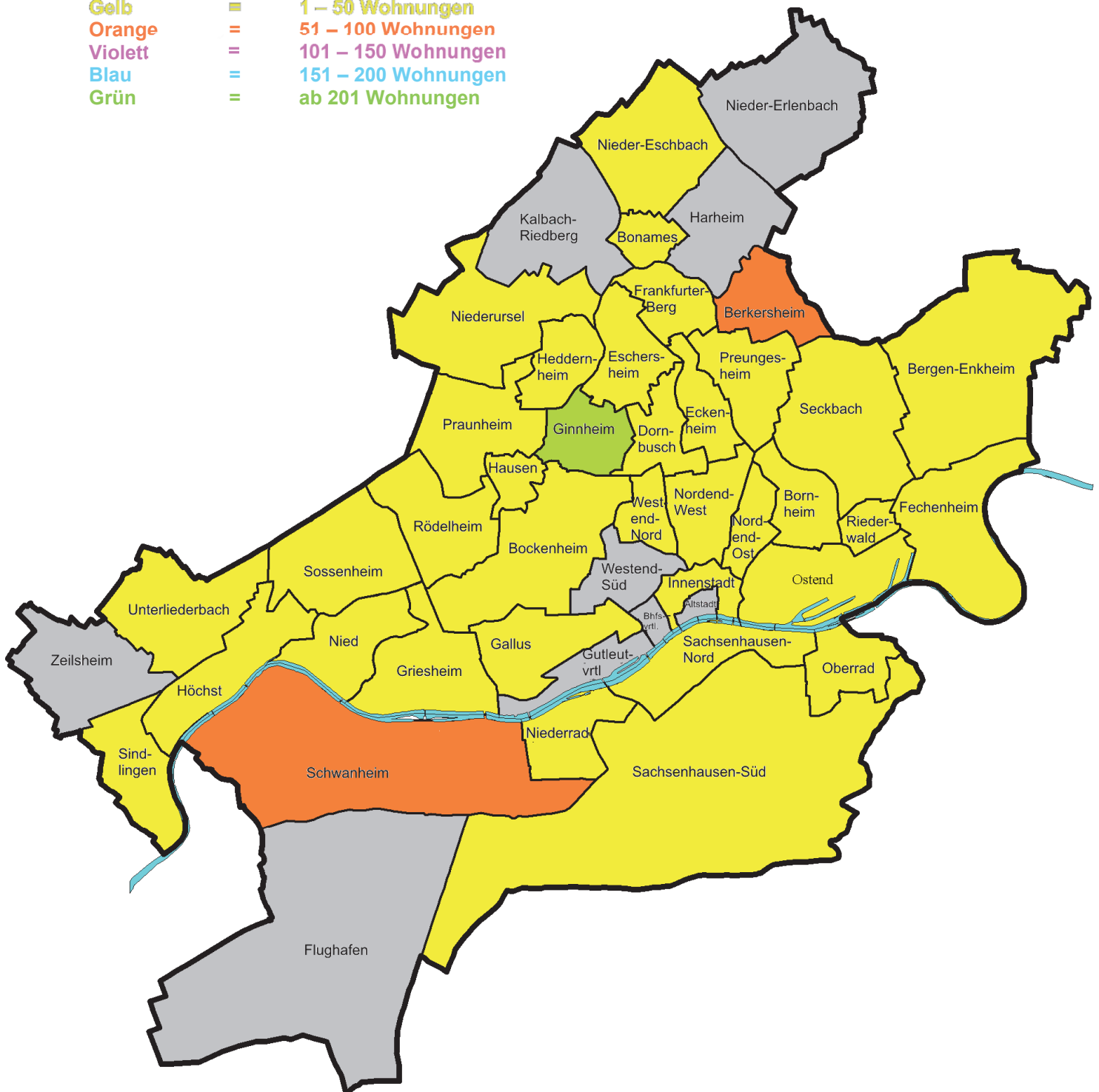
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für sozialwohnungsberechtigte
Altstadt	-	-	-	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	1	-	-	-	-	1
Berkersheim	-	-	51	-	2	53
Bockenheim	26	-	-	-	1	27
Bonames	29	-	-	-	-	29
Bornheim	-	1	-	-	1	2
Dornbusch	-	1	3	-	1	5
Eckenheim	28	2	6	-	-	36
Eschersheim	19	-	-	-	-	19
Fechenheim	34	-	-	4	-	38
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	12	-	3	15
Gallus	39	5	-	-	5	49
Ginnheim	29	-	224	-	-	253
Griesheim	49	-	-	-	1	50
Gutleutviertel	-	-	-	-	-	-
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	7	3	21	1	-	32
Heddernheim	11	1	-	3	-	15
Höchst	29	16	-	-	5	50
Innenstadt	4	-	-	-	-	4
Kalbach-Riedberg	-	-	-	-	-	-
Nied	11	-	-	2	-	13
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	37	-	-	-	1	38
Niederrad	1	-	-	-	1	2
Niederursel	1	2	-	39	1	43
Nordend-Ost	16	-	-	-	-	16
Nordend-West	-	-	-	-	1	1
Oberrad	12	3	-	-	2	17
Ostend	20	-	-	-	1	21
Praunheim	11	1	-	-	1	13
Preungesheim	12	2	-	20	1	35
Riederwald	-	-	-	-	1	1
Rödelheim	7	-	-	-	-	7
Sachsenhausen-Nord	-	-	48	-	2	50
Sachsenhausen-Süd	2	-	-	-	2	4
Schwanheim/Goldstein	73	8	-	-	-	81
Seckbach	6	-	-	-	-	6
Sindlingen	5	-	-	-	-	5
Sossenheim	1	1	-	-	2	4
Unterbiederbach	-	16	-	4	2	22
Westend-Nord	14	-	-	-	1	15
Westend-Süd	-	-	-	-	-	-
Zeilsheim	-	-	-	-	-	-
außerhalb Frankfurts	9	-	-	-	-	9
<b>Gesamt</b>	<b>543</b>	<b>62</b>	<b>365</b>	<b>73</b>	<b>38</b>	<b>1.081</b>

<sup>19</sup> Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.10: Bestand an geförderten 4 ½-Zimmerwohnungen und größer

**Legende:**

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



## 0.11 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 2015 haben 2.864 Haushalte jeden Stadtteil in Frankfurt akzeptiert.

Stadtteil	Lage der jetzigen Wohnung	Wunschhäufigkeit <sup>20</sup>	Gesamtbestand an Wohnungen mit Belegrechten	Anzahl der vermittelten Wohnungen <sup>21</sup>	Gesamtwohnungsbestand <sup>22</sup>	Gesamtbewohnerzahl <sup>23</sup>
Altstadt	59	1.492	15	4	2.157	3.937
Bahnhofsviertel	193	1.167	17	-	2.139	3.914
Bergen-Enkheim	123	1.303	489	21	9.147	17.913
Berkersheim	24	895	150	3	1.466	3.820
Bockenheim	464	3.211	679	35	22.149	38.279
Bonames	97	842	613	39	2.907	6.337
Bornheim	245	2.910	1.492	102	17.801	30.262
Dornbusch	144	2.958	274	25	9.925	18.459
Eckenheim	225	2.111	1.323	78	7.131	14.490
Eschersheim	137	2.169	156	5	8.097	14.946
Fechenheim	301	945	953	62	7.599	17.027
Flughafen <sup>24</sup>	-	469	-	-	-	-
Frankfurter Berg	100	1.163	164	7	3.098	8.146
Gallus	722	2.458	2.032	367	17.593	36.263
Ginnheim	199	2.479	1.382	52	8.077	16.657
Griesheim	422	1.962	1.027	37	10.069	23.798
Gutleutviertel	183	1.655	260	17	3.751	6.953
Harheim	10	573	-	0	2.060	4.739
Hausen	77	2.344	528	23	3.618	7.382
Heddernheim	243	2.010	1.316	57	8.411	17.131
Höchst	378	1.565	532	80	6.828	15.531
Innenstadt	239	2.244	101	8	4.197	6.877
Kalbach-Riedberg	52	1.247	145	9	5.253	16.528
Nied	329	1.802	1.391	75	8.930	19.398
Nieder-Erlenbach	17	577	44	11	2.053	4.656
Nieder-Eschbach	101	815	980	59	5.292	11.529
Niederrad	268	1.764	875	97	12.812	23.824
Niederursel	190	1.202	936	61	7.401	15.747
Nordend-Ost	252	2.376	724	39	14.187	22.981
Nordend-West	195	2.515	53	8	17.454	30.290
Oberrad	179	1.239	640	33	6.925	13.107
Ostend	411	2.283	893	51	16.438	27.753
Praunheim	191	1.785	1.289	64	8.140	16.071
Preungesheim	228	1.684	550	32	6.321	15.096
Riederwald	74	1.336	302	21	2.513	4.630
Rödelheim	274	2.181	733	10	9.849	18.070
Sachsenhausen-Nord	270	2.271	1.447	83	17.982	31.810
Sachsenhausen-Süd	157	2.075	545	33	16.035	27.016
Schwanheim/Goldstein	264	1.239	2.112	89	10.159	20.996
Seckbach	146	1.575	282	15	4.930	10.503
Sindlingen	142	809	526	38	4.337	9.244
Sossenheim	259	1.096	1.002	45	7.311	16.174
Unterliederbach	199	1.117	723	86	7.429	16.141
Westend-Nord	84	2.430	207	7	5.147	9.895
Westend-Süd	52	2.382	120	9	11.008	17.816
Zeilsheim	150	827	728	55	5.668	12.350
Außerhalb Frankfurts	520	6.601	1.267	58	-	-
Ohne Adresse/oFw	3					
<b>Gesamt</b>	<b>9.592</b>		<b>32.017</b>	<b>2.110</b>	<b>371.794</b>	<b>724.486</b>

<sup>20</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>21</sup> Einschl. vermittelter Seniorenwohnungen

<sup>22</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Materialien zur Stadtbeobachtung 20, Bauen und Wohnen, Gebäude- und Wohnungsbestand 2014

<sup>23</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; statistik. aktuell Ausgabe 07/2016, Einwohnerinnen/Einwohner mit Hauptwohnung zum 31.12.2015

<sup>24</sup> Nicht aufgeführte Daten sind im Stadtbezirk Sachsenhausen-Süd enthalten

# 1 Registrierung von Wohnungssuchenden – Wohnungsbedarf

## 1.1 Aufgliederung der Antragsteller

Hh-Größe	2015		2014	
	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten
1 P	4.564	47,6 %	4.580	49,4 %
2 P	1.314	13,7 %	1.228	13,2 %
3 P	1.172	12,2 %	1.073	11,6 %
4 P	1.205	12,6 %	1.205	13,0 %
5+ mehr P	1.337	13,9 %	1.187	12,8 %
Gesamt	9.592	100 %	9.273	100 %

## 1.2 Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung

Zusammenstellung für 2015

Hh-Größe	Anzahl	Deutsche	Ausländer	davon			
				Antrags- deutsche <sup>24</sup>	Ausländer nach Quoten- regelung <sup>25</sup>	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Hh-größe
1 P	4.564	2.612	1.952	851	1.101	11,5 %	24,1 %
2 P	1.314	579	735	395	340	3,5 %	25,9 %
3 P	1.172	477	695	358	337	3,5 %	28,8 %
4 P	1.205	506	700	369	331	3,5 %	27,5 %
5 P	846	428	418	212	206	2,1 %	24,3 %
6 P	361	214	147	79	68	0,7 %	18,8 %
7 P	99	52	47	24	23	0,2 %	23,2 %
8 P	21	10	11	6	5	0,1 %	23,8 %
9 P	8	4	4	1	3	0,0 %	37,5 %
10 P	2	0	2	1	1	0,0 %	0,0 %
11 P	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>9.592</b>	<b>4.882</b>	<b>4.711</b>	<b>2.296</b>	<b>2.415</b>	<b>25,2 %</b>	

Zusammenstellung für 2014

Hh-Größe	Anzahl	Deutsche	Ausländer	davon			
				Antrags- deutsche <sup>25</sup>	Ausländer nach Quoten- regelung <sup>26</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>	

<sup>25</sup> Ausländer, die seit mind. 15 Jahren in Deutschland leben, EU-Bürger und bi-nationale Familien

<sup>26</sup> Spalte 4 abzüglich Spalte 5

### 1.3 Einkommen der Registrierten

Zusammenstellung für 2015

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose <sup>26</sup>	davon Transferleistungsempfänger <sup>27</sup>
1 P	4.564	4.121	200	1.593
2 P	1.314	1.177	24	213
3 P	1.172	1.116	19	167
4 P	1.205	1.145	9	137
5+ mehr P	1.337	1.306	7	126
<b>Gesamt</b>	<b>9.592</b>	<b>8.865</b>	<b>259</b>	<b>2.236</b>

Zusammenstellung für 2014

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose <sup>27</sup>	davon Transferleistungsempfänger <sup>28</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>

### 1.4 Alter der Registrierten

Altersstufen	2015		2014	
	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl
bis 20 Jahre	241	2,5 %	240	2,6 %
21 - 40 Jahre	4.306	44,9 %	4.141	44,7 %
41 - 60 Jahre	3.770	39,3 %	3.630	39,1 %
ab 61 Jahre	1.275	13,3 %	1.262	13,6 %
<b>Gesamt</b>	<b>9.592</b>	<b>100,00 %</b>	<b>9.273</b>	<b>100,00 %</b>

<sup>27</sup> Ab 2005 nur noch ALG I Empfänger

<sup>28</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 2015

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	4.564	2.281	1.169	1.071	43
2 P	1.314	357	477	441	39
3 P	1.172	340	427	389	16
4 P	1.205	477	300	420	8
5+ mehr P	1.337	688	301	343	5
<b>Gesamt</b>	<b>9.592</b>	<b>4.143</b>	<b>2.674</b>	<b>2.664</b>	<b>111</b>
Anteil an Gesamtzahl	100,00 %	43,19 %	27,88 %	27,77 %	1,16 %

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 %

## 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		2015					2014				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Wohnsitzlose		562	35	16	17	15	568	36	23	10	16
Wohnungsräumung wird (voraussichtlich) gerichtlich bestätigt		108	22	22	15	14	105	13	11	18	13
Antragsteller lebt in Zwischenunterkunft		455	59	50	53	57	352	49	53	29	36
Frauen im Frauenhaus		21	12	9	6	-	10	12	9	3	-
Jugendliche/junge Erwachsene in Heimen		23	2	2	-	-	19	1	-	-	-
Wohnung ist erheblich gesundheitsgefährdend / baufällig		5	1	-	2	1	6	1	-	1	3
Antragsteller wird aus Klinik, Therapie, Strafanstalt entlassen		39	-	-	-	-	51	-	-	-	-
Betreutes Wohnen (sozialer Träger)		280	10	2	-	1	271	8	2	-	1
Sonstige - Dringlichkeitsstufe 1 <sup>29</sup>		84	10	6	2	-	93	19	6	9	3
Gesamt 2015	<u>2.018</u>	1.577	151	107	95	88	1.475	139	104	70	72

<sup>29</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	2015					2014					
	1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Aussiedler in Wohnheim oder Hotel	54	9	10	5	7	-	-	1	-	-	
Wohnungsnotstand bis 9 qm pro Person oder 3 Personen in 1 Zimmer	2	10	99	56	68	6	4	76	50	51	
Junge Familie ohne eigene Wohnung	1	48	51	9	4	2	56	39	15	6	
Form- und fristgerechte Kündigung	113	32	32	23	27	122	36	29	25	17	
Aufgabe der Whg. bzgl. schwerwiegender Erkrankung	328	142	46	44	36	249	109	50	45	30	
Aufforderung RMJ/SRH bzgl. zu hoher Miete	99	46	17	12	19	80	38	20	16	17	
Unzumutbare Entfernung zum Arbeitsplatz	28	8	14	5	8	36	10	5	11	10	
Sanierungsbetroffene	2	-	-	-	-	1	1	-	-	-	
Verlassen der Whg. wg. Trennung/Scheidung	156	25	16	4	-	188	47	14	6	1	
Sonstige Dringlichkeitsstufe 2 <sup>30</sup>	677	152	69	32	30	626	103	51	31	21	
<b>Gesamt 2015</b>	<u>2.675</u>	1.460	472	354	190	199	1.310	404	285	199	153

<sup>30</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		2015					2014					
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Familie in zu kleiner Whg.		21	324	610	858	1.013	24	286	583	873	919	
Alleinerziehende mit 1 Kind in 2-Zi.-Whg. ab 50 qm		-	68	4	-	-	-	71	3	-	-	
Auszug aus elterliche Wohnung - Einzelperson		301	9	1	1	-	296	5	2	-	-	
Untermietverhältnisse		104	13	11	1	2	102	15	4	1	1	
Umzug in eine Seniorenwohnung		415	114	-	-	-	606	146	-	-	-	
Sonstige Dringlichkeitsstufe 3 <sup>31</sup>		643	124	69	52	30	728	127	68	51	38	
Gesamt 2015		<u>4.788</u>	1.484	652	695	912	1.045	1.756	650	660	925	958

### 1.6.4 Freimacher

Wohnsituation		2015					2014					
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Freimacher einer 3-Zimmerwohnung wünscht kleinere		31	20	-	-	-	30	11	-	-	-	
Freimacher einer 4-Zimmerwohnung wünscht kleinere		11	14	10	1	1	10	20	16	1	-	
Freimacher einer 5-Zimmerwohnung wünscht kleinere		1	5	6	4	-	-	5	5	7	1	
Freimacher einer 6-Zimmerwohnung wünscht kleinere		-	-	-	3	4	-	-	1	3	3	
Gesamt 2015		<u>111</u>	43	39	16	8	5	40	36	22	11	4

<sup>31</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 2015

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	659	498	68	93
2 P	160	96	33	31
<b>Gesamt</b>	<b>819</b>	<b>594</b>	<b>101</b>	<b>124</b>

Zusammenstellung für 2014

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

Erfasste Bewerber<sup>32</sup> (= 40 % über der Einkommensgrenze)

Zusammenstellung für 2015

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	72	69	1	2
2 P	27	26	-	1
<b>Gesamt</b>	<b>99</b>	<b>95</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

Zusammenstellung für 2014

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	85	82	2	1
2 P	22	20	2	-
<b>Gesamt</b>	<b>107</b>	<b>102</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

<sup>32</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 2015

Stadtteil	Wunschhäufigkeit <sup>33</sup>	Bestand an Wohnungen <sup>34</sup>
Altstadt	123	-
Bahnhofsviertel	111	-
Bergen-Enkheim	144	38
Berkersheim	106	-
Bockenheim	367	190
Bonames	118	86
Bornheim	430	656
Dornbusch	294	195
Eckenheim	245	317
Eschersheim	135	-
Fechenheim	136	248
Flughafen	99	-
Frankfurter Berg	110	-
Gallus	358	297
Ginnheim	227	240
Griesheim	160	56
Gutleutviertel	160	122
Harheim	104	-
Hausen	135	-
Heddernheim	218	142
Höchst	129	-
Innenstadt	249	56
Kalbach-Riedberg	173	54
Nied	192	298

Stadtteil	Wunschhäufigkeit	Bestand an Wohnungen
Nieder-Erlenbach	121	43
Nieder-Eschbach	122	87
Niederrad	144	215
Niederursel	144	133
Nordend-Ost	322	166
Nordend-West	317	1
Oberrad	159	216
Ostend	304	249
Praunheim	179	196
Preungesheim	130	-
Riederwald	152	138
Rödelheim	189	28
Sachsenhausen-Nord	290	256
Sachsenhausen-Süd	284	410
Schwanheim/Goldstein	161	370
Seckbach	158	86
Sindlingen	122	55
Sossenheim	143	160
Unterliederbach	136	63
Westend-Nord	264	-
Westend-Süd	265	81
Zeilsheim	123	79
Außerhalb Frankfurts <sup>35</sup>	207	-
Gesamt		6.027

<sup>33</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>34</sup> Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

<sup>35</sup> Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

Zusammenstellung für 2014

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit <sup>36</sup>	Bestand an Wohnungen <sup>37</sup>
Altstadt	98	-
Bahnhofsviertel	84	-
Bergen-Enkheim	115	35
Berkersheim	76	-
Bockenheim	340	189
Bonames	91	86
Bornheim	429	671
Dornbusch	274	195
Eckenheim	215	318
Eschersheim	103	-
Fechenheim	119	265
Flughafen	71	-
Frankfurter Berg	76	-
Gallus	236	183
Ginnheim	201	240
Griesheim	126	56
Gutleutviertel	129	122
Harheim	75	-
Hausen	98	-
Heddernheim	182	143
Höchst	97	-
Innenstadt	240	56
Kalbach-Riedberg	151	-
Nied	158	310

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit	Bestand an Wohnungen
Nieder-Erlenbach	89	43
Nieder-Eschbach	90	87
Niederrad	127	214
Niederursel	120	134
Nordend-Ost	310	166
Nordend-West	309	-
Oberrad	142	216
Ostend	276	249
Praunheim	155	196
Preungesheim	107	-
Riederwald	139	138
Rödelheim	161	28
Sachsenhausen-Nord	289	256
Sachsenhausen-Süd	287	410
Schwanheim/Goldstein	129	370
Seckbach	143	85
Sindlingen	89	55
Sossenheim	114	160
Unterliederbach	114	63
Westend-Nord	252	-
Westend-Süd	252	81
Zeilsheim	100	79
Außerhalb Frankfurts <sup>38</sup>	123	-
Gesamt		5.899

<sup>36</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>37</sup> Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

<sup>38</sup> Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

## 1.9 Besondere Personengruppen

### 1.9.1 Schwangere

Hh-Größe	2015		2014	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	72	5,5 %	66	5,4 %
3 P	200	17,1 %	196	18,3 %
4 P	131	10,9 %	188	15,6 %
5+ mehr P	189	14,1 %	168	14,2 %
Gesamt	592	6,2 %	618	6,7 %

### 1.9.2 Alleinerziehende

Hh-Größe	2015		2014	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	598	45,5 %	566	46,1 %
3 P	341	29,1 %	325	30,3 %
4 P	181	15,0 %	160	13,3 %
5+ mehr P	82	6,1 %	79	6,7 %
Gesamt	1.202	12,5 %	1.130	12,2 %



### 1.9.3 Menschen mit Behinderung

Zusammenstellung für 2015

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	927	802	91	34
2 P	341	280	42	19
3 P	116	93	17	6
4 P	145	114	19	12
5+ mehr P	181	145	24	12
Gesamt	1.710	1.434	193	83

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

### 1.9.4 Studenten

Hh-Größe	2015		2014	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	77	1,7 %	77	1,7 %
2 P	15	1,1 %	25	2,0 %
3 P	13	1,1 %	9	0,8 %
4 P	8	0,7 %	8	0,7 %
5+ mehr P	11	0,8 %	5	0,4 %
Gesamt	124	1,3 %	124	1,3 %

## 2 Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen

### 2.1 Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende

- Im Berichtszeitraum 2015 wurden insgesamt **2.110** Wohnungssuchende durch die Abteilung Wohnraumversorgung vermittelt. Im Jahr 2014 waren es 2.051.

Diese Zahlen setzten sich wie folgt zusammen:

1.795	Wiederbelegungen im sozialen Wohnungsbau
42	Belegungen von Ersatzwohnraum in der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen
243	Belegungen von Wohnungen an denen ein Belegrecht angekauft wurde
30	Belegungen von „Lückewohnungen“ der ABG-FRANKFURT HOLDING <sup>39</sup>
2.110	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>40</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
2015	2.110	962	497	349	184	118

<sup>39</sup> Freifinanzierte / ungebundene Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gem. Nr. 6.6 der Wohnungspolitischen Leitlinien 2005

<sup>40</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>41</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
2015	2.110	1.223	58,0	887	42,0	468	22,2

<sup>41</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	568	419	80	58	11
davon Deutsche	337	243	52	33	9
Antragsdeutsche <sup>42</sup>	112	85	14	11	2
Ausländer	119	91	14	14	-
2 Personen gesamt	417	199	151	58	9
davon Deutsche	193	79	80	29	5
Antragsdeutsche	103	45	39	15	4
Ausländer	121	75	32	14	-
3 Personen gesamt	349	196	117	28	8
davon Deutsche	148	66	59	19	4
Antragsdeutsche	114	67	39	4	4
Ausländer	87	63	19	5	-
4 Personen gesamt	184	141	35	7	1
davon Deutsche	101	78	17	5	1
Antragsdeutsche	56	40	15	1	-
Ausländer	27	23	3	1	-
5 und mehr Personen gesamt	118	103	10	5	-
davon Deutsche	68	57	6	5	-
Antragsdeutsche	31	28	3	-	-
Ausländer	19	18	1	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.636</b>	<b>1.058</b>	<b>393</b>	<b>156</b>	<b>29</b>
Anteil an den Versorgten (ohne Senioren)	100 %	64,7 %	24,0 %	9,5 %	1,8 %

	2015		2014	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	847	51,8 %	825	53,1 %
Antragsdeutsche	416	25,4 %	374	24,0 %
Ausländer	373	22,8 %	357	22,9 %

<sup>42</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	962	517	224	202	19
davon Deutsche	656	318	163	159	16
Antragsdeutsche <sup>43</sup>	148	97	28	20	3
Ausländer	158	102	33	23	-
2 Personen gesamt	497	214	183	85	15
davon Deutsche	250	92	99	51	8
Antragsdeutsche	119	46	47	19	7
Ausländer	128	76	37	15	-
3 Personen gesamt	349	196	117	28	8
davon Deutsche	148	66	59	19	4
Antragsdeutsche	114	67	39	4	4
Ausländer	87	63	19	5	-
4 Personen gesamt	184	141	35	7	1
davon Deutsche	101	78	17	5	1
Antragsdeutsche	56	40	15	1	-
Ausländer	27	23	3	1	-
5 und mehr Personen gesamt	118	103	10	5	-
davon Deutsche	68	57	6	5	-
Antragsdeutsche	31	28	3	-	-
Ausländer	19	18	1	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.110</b>	<b>1.171</b>	<b>569</b>	<b>327</b>	<b>43</b>
<b>Anteil an den Versorgten</b>	<b>100 %</b>	<b>55,5 %</b>	<b>27,0 %</b>	<b>15,5 %</b>	<b>2,0 %</b>

	2015		2014	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	1.223	57,9 %	1.204	58,7 %
Antragsdeutsche	468	22,2 %	436	21,3 %
Ausländer	419	19,9 %	411	20,0 %

<sup>43</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

	2015		2014	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Versorgte im Jahr der Antragstellung	429	20,3 %	467	22,8 %
Versorgte im Jahr nach der Antragstellung	858	40,7 %	858	41,8 %
Versorgte im 2. Jahr nach der Antragstellung	382	18,1 %	352	17,2 %
Versorgte im 3. Jahr nach der Antragstellung	196	9,3 %	172	8,4 %
Versorgte im 4. Jahr nach der Antragstellung	119	5,6 %	107	5,2 %
Versorgte im 5. Jahr und länger nach der Antragstellung	126	6,0 %	95	4,6 %

## 2.7 Besondere Personengruppen

Unter den versorgten Haushalten befanden sich:

Personengruppe	2015		2014	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Schwangere	182	30,6 %	192	31,1 %
Alleinerziehende	334	27,8 %	333	29,5 %
Bewerber mit einem GdB >50	392	27,4 %	394	28,8 %
davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	78	40,4 %	62	31,0 %
davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	38	45,8 %	22	25,3 %
Studenten	61	49,2 %	57	46,0 %
davon in Seniorenwohnanlage	33	26,6 %	20	16,1 %
Wohnungssuchende, denen eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnte	474	51,6 %	696	74,4 %

## 2.8 Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen

Von 78 versorgten Bewerbern, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten 58 in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden, von den 38 Haushalten mit Rollstuhlfahrern nur 9 in rollstuhlgerechte Wohnungen.

Vermittelte barrierefreie Wohnungen:

Wohnungen für	2015	2014
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	24	16
2-Personenhaushalte	24	12
3-Personenhaushalte	1	7
4-Personenhaushalte	5	3
5-Personenhaushalte	4	2
Gesamt	58	40

Vermittelte barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen:

Wohnungen für	2015	2014
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	2	-
2-Personenhaushalte	6	1
3-Personenhaushalte	1	1
4-Personenhaushalte	0	1
5-Personenhaushalte	0	-
Gesamt	9	3

### 3 Versorgung von Freimachern unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen

Hh-Größe	2015	2014
	Anzahl	Anzahl
1 P	19	23
2 P	15	19
3 P	8	6
4 P	1	4
5+ mehr P	-	-
Gesamt	43	52
Anzahl Personen	77	95

Es erfolgten 11 Vermittlungen in Seniorenwohnanlagen.

Durch die freiwillige Versorgung mit kleineren öffentlich geförderten Wohnungen, wurden folgende Wohnungsgrößen zur größengerechten Wiederbelegung gewonnen:

Zimmeranzahl	2015 Anzahl	2014 Anzahl
2	-	-
2 ½	1	3
3	17	20
2 <sup>2/2</sup>	2	-
3 ½	2	-
4	16	20
4 ½	2	-
5	2	6
5 ½	-	-
6	1	1

Durch die Freimachung des Wohnraumes konnte familiengerechter Wohnraum mit einer Fläche von **3.726 qm** einer entsprechenden Belegung zugeführt werden.



### 3.1 Umzugsprämien

#### Ergebnisse

**Im Berichtszeitraum** 2015 wurden 20 Anträge auf Gewährung einer Umzugsprämie und Bezuschussung von Umzugs- und Renovierungskosten gestellt und positiv beschieden.

Genehmigungen im Jahr 2015:	20	
davon erfolgten	19	Umzüge in kleinere Sozialwohnungen
	1	Umzüge in eine freifinanzierte Wohnung
	0	Umzug in eine Wohnung mit einem erworbenen Belegungsrecht
	0	Umzüge in eine mit Wohnungsfürsorgemitteln der Stadt Frankfurt am Main geförderten Wohnung
	0	Umzug in eine Wohnung aus der Vereinbarten Förderung

#### Ausgezahlte Prämien

	Gesamt:	<b>66.053,49 €</b>
	Prämie:	<b>27.450,00 €</b>
	<i>davon als Vorschuss:</i>	2.300,00 €
davon	Umzugskosten:	<b>18.683,92 €</b>
	Renovierungskosten:	<b>17.666,12 €</b>
	Erstattung Doppelmieten	<b>2.253,45 €</b>

## 4 Wohnungen nach anderen Förderprogrammen

### 4.1 Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen

Im Berichtszeitraum wurden

173	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
-----	--

davon

135	Zustimmungen erteilt
38	Anträge abgelehnt

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

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

Es wurden

129	Mieterhaushalte vollständig und
16	zur Hälfte freigestellt
9	Anträge wurden abgelehnt

#### 4.2 Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung<sup>44</sup>

Es wurden für dieses Programm

<b>314</b>	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
------------	--

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

Mietstufenbescheide:	<b>503</b>
Davon Mietstufe 1:	342
Davon Mietstufe 2:	69
Davon Mietstufe 3:	30
Davon Mietstufe 4:	62

<sup>44</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

35	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
----	--

davon

26	Anträgen zugestimmt
9	Anträge abgelehnt

### 4.4 Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)<sup>45</sup>

Im Berichtszeitraum wurden

437	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 keine Anträge zu diesem Förderprogramm gestellt.

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

Im Berichtszeitraum wurden

172	Anträge gestellt
-----	------------------

davon

122	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
50	Anträge abgelehnt

<sup>45</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		
32	Fällen	mit der erreichten Freimeldung/Vermittlung der Wohnung bzw. Wiederherstellung der Vermietbarkeit
19	Fällen	durch Freistellung von der Belegungsbindung oder Genehmigung der Zweckentfremdung bzw. baulichen Veränderung (inkl. der vertraglichen Vereinbarungen)
8	Fällen	mit Genehmigung der Zwischennutzung, Untervermietung oder zum Verbleib in der Wohnung
53	Fällen	da sich der Hinweis auf einen Verstoß nicht bestätigte
1	Fall	durch Einstellung aus Opportunitätsgründen nach erfolgter Überprüfung
0	Fällen	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
263	Fällen	durch abgeschlossene Ermittlungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Fortführung der notwendigen Daten (Eigentumsänderungen, Bindungen, Belegrechte, Größen, Förderende, zulässige Mieteränderungen)
61	Fällen	durch Erstellung eines Bescheides zur Bindungsdauer / über das Bindungsende
3	Fällen	durch Erlass eines Bußgeldbescheides
24	Fällen	durch sonstige Erledigungsgründe
472	Gesamtfälle	

Im Rahmen der allgemeinen Belegungskontrolle wurden im Berichtsjahr 11.749 Wohnungen überprüft.

185 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.

## Notizen

**Aktion: Schlauvermieter.de**

**„Ich vermiete  
ganz stressfrei  
und gemeinsam  
mit der Stadt.  
Für Frankfurt.“**

Jürgen K., Wohnungseigentümer

**BESSER  
VERMIETEN  
für Frankfurt.**

**Suchen Sie auch neue Mieter?  
Verkaufen Sie uns Ihr Belegungsrecht.  
Wie? Mehr Infos gibt es unter:**

**[www.schlauvermieter.de](http://www.schlauvermieter.de)**

**Telefon: 069 212 70700**

**E-Mail: [info@schlauvermieter.de](mailto:info@schlauvermieter.de)**

Sozialer Wohnraum Frankfurt  
eine Aktion der  
STADT  FRANKFURT AM MAIN  
Amt für Wohnungswesen 

# WOHNEN IST UNSER THEMA

---

