



WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN  
FRANKFURT AM MAIN

# Tätigkeitsbericht

# 2016



## **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:

Holger Baldauf  
Stabsstelle Markt- und Mietpreisentwicklung,  
innovative Wohnprojekte  
Telefon: (069) 212 - 35 395  
Telefax: (069) 212 - 46 891  
E-Mail: holger.baldauf@stadt-frankfurt.de

Bildnachweis  
© Amt für Wohnungswesen

Stand: September 2017

# INHALT

**5 GRUSSWORT**

**6 VORWORT**

**7 ZAHLEN UND ERGEBNISSE**

**8 DAS AMT FÜR WOHNUNGSWESEN IM ÜBERBLICK**

**10 WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG**

**12 MIETSPIEGEL**

**13 INNOVATIVE WOHNPROJEKTE**

13 10. Frankfurter Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

14 Liegenschaftsfonds

15 Koordinations- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt am Main – Netzwerk Frankfurt e.V.

**18 MIETRECHTLICHE BERATUNG**

18 Aufgaben

18 Beratung und Beratungsschwerpunkte

21 Weitere Beratungsthemen

21 Zentrale Anlaufstelle

21 Schriftliche Anfragen

22 Ersparnisse

23 Vortragsreihe

23 Ausblick

**24 WOHNUNGSAUFSICHT**

24 Wohnungsmängel / Wohnungsmisstände

27 Modernisierung

27 Verfahren in Zahlen

28 Wenn das HWoAufG nicht ausreicht – Teil 1 und Teil 2

29 Förderung kleinerer baulicher Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Bedingungen

29 Überbelegung

31 Verfahren in Zahlen

# INHALT

## **32 MIETPREISÜBERHÖHUNG**

- 32 Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz
- 32 Rechtsprechung bremst Kommunen aus
- 33 Die Mietpreisbremse – kein Ersatz für § 5 WiStG
- 34 Verfahren in Zahlen

## **35 MAKLERVERSTÖSSE**

- 35 Maklerverstöße nach § 8 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) / Begriffserklärung
- 36 Bisherige Erfahrungen
- 37 Vorkaufsrecht

## **38 WOHNRAUMVERSORGUNG**

- 38 Registrierung und Vermittlung
- 40 Auf einen Blick
- 41 Seniorinnen / Senioren und Behinderte
- 42 Menschen mit Behinderungen / Freimacher und Umzugsprämien
- 43 Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle
- 45 Belegung von geförderten Neubauwohnungen
- 48 Mittelstandsprogramm
- 48 Erwerb von Belegungsrechten
- 50 Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe

## **51 WOHNEN FÜR ALLE - BERICHT DER ABG FRANKFURT-HOLDING**

## **54 WOHNUNGSGELD**

- 54 Bearbeitungsbilanz
- 55 Bearbeitungsdauer
- 55 Automatisierter Datenabgleich
- 56 Verwaltungsverfahren
- 56 Bußgeld- und Strafverfahren
- 56 Überörtliches Engagement
- 56 Perspektiven

## **72 FEHLBELEGUNGSABGABE**

- 57 Erhebung der Abgabe
- 57 Bearbeitungsbilanz
- 58 Einnahmen und Entwicklung

## **60 TABELLEN UND GRAFIKEN – KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG**

## GRUSSWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

nach wie vor stellt der angespannte Frankfurter Wohnungsmarkt für viele Frankfurterinnen und Frankfurter ein Problem dar. Eine nachhaltige Entspannung ist erst zu erwarten, wenn der Bevölkerungsanstieg nachlässt – dies war erstmals 2016 der Fall – und die Neubaurate steigt. Wir dürfen daher in unseren Anstrengungen, insbesondere preisgünstige Wohnungen zu bauen, nicht nachlassen.

Das Amt für Wohnungswesen kann mit seinen Möglichkeiten zwar keine Wunder bewirken, aber doch für den einen oder anderen Haushalt dessen Wohnungssituation verbessern. Sei es durch Wohngeld, Hilfe bei Mängeln in der Wohnung, Beratung in mietrechtlichen Fragen oder den Erwerb von Belegungsrechten – um nur einige der Leistungen des Amtes zu nennen. Was Letzteres betrifft, so möchte ich an alle privaten Vermieterinnen und Vermieter appellieren, darüber nachzudenken, ob sie der Stadt ein Belegungsrecht für eine Wohnung einräumen können. Leider konnten 2016 lediglich vier Wohnungen von Privaten über dieses städtische Programm an berechtigte Wohnungssuchende weitergegeben werden – hier sollte, wie in der Vergangenheit, mehr möglich sein. Nur wenn wir gemeinsam für mehr bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt sorgen, können wir die Akzeptanz in der Bevölkerung für weitere Baugebiete steigern.



Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mike Josef', written in a cursive style.

Mike Josef

Dezernent für Planen und Wohnen

## VORWORT



Wie im letzten Bericht vermutet, sind die Antragszahlen zum Wohngeld durch die Novellierung des Wohngeldgesetzes Ende 2015 gestiegen. Auch das durchschnittlich gezahlte monatliche Wohngeld hat sich deutlich erhöht – von 166 € im Jahr 2015 auf 214 € im Berichtsjahr.

Über den vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main eingerichteten Liegenschaftsfonds zur Förderung des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens wurden erstmals drei Liegenschaften im Konzeptverfahren an gemeinschaftliche Wohnprojekte vergeben. Es zeigt sich – wie erwartet - ein großes Interesse an diesem Instrument.

Schwierig bleibt nach wie vor die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen mit günstigem Wohnraum. Positiv war, dass die Anzahl der dem Amt zur Verfügung stehenden Sozialwohnungen nicht abgenommen hat – ein Resultat der gestiegenen Zahlen im Bereich des Belegrechtsankaufs.

Die – dringend gebotene - Ahndung von Mietpreisüberhöhungen ist aufgrund der Rechtsprechung nur noch eingeschränkt möglich. Wie von vielen Fachleuten vorhergesagt, ist auch die sogenannte Mietpreisbremse kaum wirksam, da sie rein zivilrechtlich ausgestaltet wurde. Es bleibt zu hoffen, dass die nächste Bundesregierung das Problem aufgreift.

Mit dem Tätigkeitsbericht 2016 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

	2016	2015	2014
<b>Wohnungen</b> - öffentlich gefördert und/oder durch das AfW vermittelbar <sup>1)</sup>	32.064	32.017	32.307
Anteil am Gesamtwohnungsbestand	8,47%	8,54%	8,69%

<b>Registrierte Wohnungssuchende</b> (Haushalte)	9.491	9.592	9.273
hiervon Minderverdiener (20 % unter der Einkommensgrenze)	8.762	8.865	8.457
<b>Wohnungsvermittlungen</b> (Haushalte)	1.962	2.110	2.051

<b>Wohngeld</b> (Anträge)	10.404	8.014	8.824
(gezahltes) Wohngeld	11,9 Mio. €	7,2 Mio. €	7,4 Mio. €

<b>Beratungen im Mietrecht</b>	3.152	3.098	3.112
hiervon			
• Mietpreisfragen inkl. Betriebskosten	1.088	995	967
• Kündigung	332	261	239
• Wohnungsmängel / Mietminderung	449	503	496

<b>Wohnungsaufsicht</b> (Hinweise)	551	716	715
Mängelbeseitigung wurde erreicht	534	464	431
hiervon: durch förmliche Anordnungen	60	42	28

<b>Überbelegung</b> (Hinweise)	46	57	74
Überbelegung beendet	11	19	17

<b>Mietpreisüberhöhung</b> (Anzeigen)	118	68	96
Erledigte Verfahren	102	52	152
Rückerstattung über insgesamt	2.000 €	4.182 €	2.648 €
Festgesetzte Geldbußen	0 €	57.500 €	97.700 €
Betroffene Vermieter	2	4	13

1) Die Wohnungen des 1. Förderwegs stellen nach wie vor das bedeutendste Kontingent, das dem Amt zur Belegung zur Verfügung steht. Daneben belegt das Amt jedoch noch weitere Wohnungen, etwa die Wohnungen des Belegrechtsankaufs, deren Anzahl deutlich zugenommen hat. Daher wird hier die Anzahl der Wohnungen genannt, die dem Amt insgesamt zur Verfügung steht, um registrierte Wohnungssuchende zu vermitteln.



## 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

### **ServiceCenter**

Das ServiceCenter im Amt für Wohnungswesen ist die zentrale Anlaufstelle für Fragen rund um das Wohngeld, die Registrierung von Wohnungssuchenden, die Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen (außer Seniorenwohnungen und Wohnungen nach besonderen Förderprogrammen) und die Fehlbelegungsabgabe.

Im Jahr 2016 haben 44.303 Besucherinnen und Besucher dieses Angebot in Anspruch genommen.

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

**[www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de)**

Der **Internetauftritt** des Amtes bietet Hilfestellungen rund um das Thema „Wohnen“.

# ORGANISATION DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN

## 64 Amtsleitung

### 64.5 Markt- und Mietpreisentwicklung, Innovative Wohnprojekte

Mietspiegel,  
Wohnungsmarkt-  
beobachtung,  
gemeinschaftliche Wohn-  
projekte

### 64.1 Verwaltung, Technik & Recht

Allgemeine Ver-  
waltung, Personal,  
Finanzen, IT-Service

Mietrechtliche  
Beratung  
Service und Information

Technischer  
Außendienst  
Begutachtung von  
Mietobjekten

### 64.2 Wohnraum- erhaltung

Maßnahmen zur  
Verhinderung der  
Mietpreisüberhö-  
hung, Wohnungs-  
aufsicht, Förderung  
kleiner baulicher  
Maßnahmen zur  
Verbesserung der  
wohnlumatischen  
Bedingungen, Makler-  
verstöße nach § 8 des  
Gesetzes zur Rege-  
lung der Wohnungs-  
vermittlung

### 64.3 Wohnraum- versorgung

Öffentlich geförderte  
Wohnungen & Wohn-  
quartiere (Versorgung  
mit gebundenem  
Wohnraum, Erwerb  
von Belegungs-  
rechten, Sicherung  
der Zweckbestim-  
mung öffentlich  
geförderter Wohn-  
ungen, Siedlungs-  
angelegenheiten)

### 64.4 Wohngeld

Allgemeines  
Wohngeld

### 64.5 Fehlbelegungs- abgabe

Erhebung einer  
Ausgleichsabgabe  
von Haushalten,  
die in Sozialmiet-  
wohnungen leben,  
aber mit ihrem  
Einkommen über der  
Einkommensgrenze  
liegen

## Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Im Berichtsjahr wurde der (jährliche) Wohnungsmarktbericht 2015 veröffentlicht. Inzwischen liegt auch der Bericht 2016 vor. Beide Berichte – sowie die der Vorjahre – sind im Internet eingestellt (Seite des Amtes: [www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de), unter „Publikationen“).

Der bereits seit 2006 andauernde Anstieg der Bevölkerung und Haushalte hat sich weiter fortgesetzt. Trotz einer Steigerung im Wohnungsneubau kann die Nachfrage nur zum Teil befriedigt werden. Damit sinkt die Wohnungsversorgungsquote weiter.

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigte erhebliche Preis- und Umsatzsteigerungen. Die Nachfrage blieb ungebrochen. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen haben deutlich abgenommen.

Wie schon im Vorjahr hat die ethnische Segregation auch 2015 leicht zugenommen. Dagegen hat sich der Trend zur (leichten) Abnahme der sozialen Segregation fortgesetzt.

Die Tabelle auf der nächsten Seite enthält wohnungsmarktrelevante Daten.





## Wohnungsmarktrelevante Daten

	2016	2015	2014	2013
<b>Einwohner</b> (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) <sup>1</sup>	761.703	756.988	740.889	725.993
Personen über 60 Jahre	156.299	155.124	153.857	152.078
<b>Haushalte</b>	415.172	415.054	401.421	393.972
Anteil 1-Personenhaushalte	54,50%	54,90%	54,20%	54,20%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,82	1,81	1,83	1,83

<b>Wohnungsbestand</b>	378.472	375.006	371.790	368.989
<b>Wohnungsdefizit</b> (rechnerischer Fehlbestand <sup>2</sup> )	36.700	40.048	29.631	24.979
<b>Versorgungsgrad</b>	91,2%	90,4%	92,6%	93,7%

<b>Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte</b>	551.231	541.805	527.999	516.225
Einpendler	354.397	350.454	341.892	335.782
in Frankfurt wohnhaft	286.955	275.762	265.260	256.159
Auspendler	90.523	84.722	80.404	76.864
<b>Arbeitslose</b>	24.058	24.382	25.429	25.190
Arbeitslosenquote	6,2%	6,4%	6,9%	7,0%
<b>Empfänger/innen von Sozialleistungen</b> <sup>3</sup>	<sup>4</sup>	96.780	92.356	88.522

<b>Baufertigstellungen</b> (Wohnungen)	3.669	3.333	2.968	2.938
Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)	3.466	3.212	2.801	2.853
<b>Verkauf von Neubau-Eigenheimen</b> (Anzahl)	42	39	47	41
<b>Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen</b> (Anzahl)	1.273	1.700	1.435	1.101
durchschnittliche Kaufpreise je qm	4.800	4.310	3.960	3.700
<b>Verkauf von Eigentumswohnungen</b> (insgesamt)	4.454	4.587	4.176	3.748

1 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 Zensushebung 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.

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

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

4 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 Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter her und dient dazu, ein Erhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen und die Angemessenheit geforderter und gezahlter Mieten zu überprüfen. Damit ist er ein wichtiges Instrument zur Herstellung von Rechtssicherheit im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern.*

Im Berichtsjahr wurde der Mietspiegel 2016 veröffentlicht. Er beruht auf einer Fortschreibung des Mietspiegels 2014 anhand des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben (§ 558 d Bürgerliches Gesetzbuch).

Ebenfalls im Berichtsjahr wurde die Erstellung des Mietspiegels 2018 europaweit ausgeschrieben. Der Mietspiegel 2018 wird neu erhoben. Befragt werden ca. 3.500 Mieterhaushalte sowie Vermieter. Im Juli 2017 beginnt die Befragung und soll im Spätherbst abgeschlossen sein.





Instabilere familiäre oder nachbarschaftliche Umfeldler, steigende Mieten, wachsende Bevölkerungszahlen, Vereinzelung, demographischer Wandel, Lust auf Gemeinschaft, Freude daran, gemeinschaftlich etwas zu bewegen. Die Gründe für gemeinschaftliche Wohnprojekte sind zahlreich und unterschiedlich. Das Amt für Wohnungswesen unterstützt gemeinschaftliche und innovative Wohnprojekte, denn neben öffentlich geförderten Wohnungen tragen sie zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes bei.

2016 wurde die Bezeichnung der Stabstelle um den Zusatz „innovative Wohnprojekte“ ergänzt. Dies zeigt die Relevanz des Themas und signalisiert, dass die Stadtverwaltung in enger Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Netzwerk) Wohnprojekte und alternative Wohnformen aktiv unterstützt. Das Amt für Wohnungswesen übernimmt unter dem Stichwort „innovative Wohnprojekte“ folgende Aufgaben:

- Lotsenfunktion durch die Verwaltung für Wohn-Projekte in der Umsetzung
- Strategische Weiterentwicklung des Themas innerhalb der Verwaltung
- Beratung und Unterstützung des Netzwerks für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
- Durchführung der Infobörse für gemeinschaftliches Wohnen
- Geschäftsstelle des Liegenschaftsfonds

### Rückblick auf die 10. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

Rund 3000 Besucherinnen und Besucher drängten am letzten Septemberwochenende 2016 zu den Ständen der rund 40 Wohnprojekte und -initiativen, Wohnungs-

baugesellschaften, Traditionsgenossenschaften, Institutionen, Organisationen und weiteren Akteurinnen und Akteuren des gemeinschaftlichen Wohnens. Anlässlich des Jubiläums der Infobörse wurde im Vorfeld neues Werbematerial und ein Logo entwickelt.



Bei der sehr gut besuchten Eröffnung im Haus am Dom sprach der neue Dezernent Mike Josef ein Grußwort und unterstrich den Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Quartiersentwicklung. Birgit Pohlmann berichtete über „Neue Wohnformen aus Nordrhein-Westfalen“. Birgit Kasper vom Netzwerk und Katharina Wagner vom Amt für Wohnungswesen nutzten die 10. Infobörse für ein Resümee mit dem Titel „Gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt – Wo stehen wir?“.

Bei der Infobörse selbst gab es einige Neuerungen: Wer einen Blick hinter die Kulissen von Wohnprojekten werfen, sich Inspiration und Motivation holen wollte, konnte im Ratskeller Kurzfilme von Wohnprojekten ansehen. Und für alle, die zum ersten Mal mit dem Thema gemeinschaftlich Wohnen in Kontakt kamen, hatte das Amt für Wohnungswesen mit „Einstieg ins Projekt gemeinsam Wohnen“ einen Vortrag zu den ersten Schritten bei der Gründung eines Wohnprojektes ins Programm aufgenommen.

An den Tischen der einzelnen Wohnprojekte wurde in offener und entspannter Atmosphäre rege gefragt und diskutiert. Nicht selten ging es in Gesprächen um die Rechtsform eines Projektes und die Frage nach Miete oder Eigentum. Da

Wohnprojektgruppen auf gute Finanzierungspartner angewiesen sind, waren auch Aussteller wie die Umweltbank AG und die OEKOGENO eG zum ersten Mal dabei und erweiterten die Infobörse um den Schwerpunkt Finanzierung.

### **Erste Erfolge im Liegenschaftsfonds und Vergaben nach Konzept**

2016 startete auch in Frankfurt ein Verfahren, das sich in anderen Städten bereits bewährt: Die Vergabe einer Liegenschaft richtet sich nicht wie sonst nach dem höchsten Gebot, sondern nach dem besten Konzept. Damit rücken inhaltliche Kriterien stärker in den Vordergrund. Die ersten drei Liegenschaften im Bahnhofsviertel und im Nordend konnten 2016 im Konzeptverfahren an gemeinschaftliche Wohnprojekte vergeben werden.

Das Amt für Wohnungswesen organisierte den Bewerbungs- und Vergabeprozess. Hierzu wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Netzwerk die wesentlichen Eigenschaften gemeinschaftlicher Wohnprojekte definiert:

- Rechtsform und Finanzierung (Rechtsform für eine auf Dauer angelegte Hausgemeinschaft, solides Finanzierungskonzept für möglichst kalkulierbare, beständige Wohnkosten)
- Räumliche Gestalt (Städtebauliche Struktur, Raumprogramm, Grundrisse, Raum für Gemeinschaft, Nutzung Erdgeschoss)
- Soziales Element (dauerhaft selbstbestimmte Zusammensetzung der Hausgemeinschaft, Selbstnutzer, Mitbestimmung bei der Organisation und Verwaltung des Projekts usw.)

Die interessierten Gruppen bewarben sich mit einer auf 10 Seiten begrenzten, vorstrukturierten Selbstdarstellung und

persönlicher Präsentation vor dem Beirat. Der Beirat besteht aus Vertreterinnen und Vertretern der Politik, der Verwaltung und externen Sachverständigen, die die Bewerbungen nach feststehenden Kriterien bewerten.

Die beiden ehemaligen Pelzhandelshäuser in der Niddastraße 57 und 59 werden durch das Hausprojekt NiKa und das Wohnprojekt Niddastern umgenutzt. Wie es das Baurecht im Bahnhofsviertel vorsieht, entstehen im Erdgeschoss kulturelle, soziale und familienfreundliche Nutzungen. Bei der dritten Liegenschaft handelt es sich um ein unbebautes Grundstück auf der Friedberger Landstraße in Höhe des Hessendenkmals. In Kooperation mit der Wohnungsbau-genossenschaft in Frankfurt e.G. entsteht ein Neubau mit neun Wohneinheiten.

Nach der Beiratsentscheidung startete die Anhandgabephase, in der Finanzierung und Bauantrag abgeschlossen werden. In enger Abstimmung zwischen der Projektgruppe und den beteiligten Ämtern wurden die inhaltlichen Wohnkonzepte weiterentwickelt und die vertraglichen Rahmenbedingungen erarbeitet. Die Aufgabe der Geschäftsstelle, unterstützt durch das Netzwerk, lag bei der Qualitätssicherung und der Abstimmung zwischen den beteiligten Ämtern. Alle drei Projekte werden im Erbbaurecht auf städtischen Grundstücken realisiert.

Durch die konstante Arbeit im ämterübergreifenden Arbeitskreis in Zusammenarbeit mit der Konversions- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (KEG mbH) und dem Netzwerk konnte Ende 2016 die vierte Liegenschaft im Stadtteil Höchst über den Liegenschaftsfonds ausgeschrieben werden.

Da die Aufgaben stetig wachsen, wurde die Weiterentwicklung des Themas in der Stadt Frankfurt gemeinsam mit dem Netzwerk in 2016 intensiviert und die inhaltliche Zusammenarbeit verstärkt.



Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. konnte 2016 seine erfolgreiche Arbeit fortsetzen, denn erste Ausschreibungen und Beiratsentscheidungen im Konzeptverfahren wurden realisiert.

Einerseits sind die rasant steigenden Wohnkosten in Frankfurt am Main ein Anlass für Diskussionen und Befürchtungen der Frankfurter Bevölkerung. Andererseits wirft die aktuell übliche Wohnraumproduktion Fragen zu Qualitäten auf, nämlich ob die Grundrisse, Raumprogramme, Gebäudetypologien und städtebauliche Strukturen noch zu den Anforderungen und Bedarfen der Bevölkerung passen.

Einen guten Beitrag zur Debatte leistete zweifellos die Ausstellung „DAHEIM – Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ im Deutschen Architekturmuseum, die über fünf Monate lang bis Ende Februar 2016 nationale und internationale Beispiele für realisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte zeigte. Die Ausstellung und das umfangreiche Begleitprogramm verdeutlichten, welches Potential innovative Wohnformen für Baukultur und Quartiersentwicklung mit sich bringen.

Die Koordinations- und Beratungsstelle hat sich inzwischen als Kompetenzzentrum etabliert. Bewährte Veranstaltungsformate schaffen stetigen Informations- und Erfahrungsaustausch für neuinteressierte Bürgerinnen und Bürger, für junge Wohninitiativen sowie für bestehende Wohnprojekte. Die Zahl der Mitgliedsgruppen lag Ende

2016 bei fast 60 Wohninitiativen und -projekten.

Drei Aspekte werden daher im Berichtsjahr besonders hervorgehoben:

1. Änderung der Wohnbedarfe der Bevölkerung – Anfragen und Beobachtungen
2. Konzeptverfahren und Liegenschaftsfonds als ein Instrument der Quartiersentwicklung und der Qualitätssicherung
3. Etablierung des fachlichen Austauschs auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene

### **1. Änderung der Wohnbedarfe der Bevölkerung – Anfragen und Beobachtungen**

Fast täglich erreichten das Netzwerk 2016 unterschiedliche Anfragen von Menschen auf Wohnungssuche.

Die Motive ließen sich kategorisieren in Anfragen ...

- a. mit konkretem Interesse an selbstorganisierten, gemeinschaftlichen Wohnformen,
- b. als Suche nach besonderer Wohnform mit altersbedingtem Pflegebedarf oder wegen akuter oder chronischer Erkrankungen,
- c. mit dringendem Wohnbedarf aufgrund von aktueller Mieterhöhung, Kündigung oder Einkommenseinbuße,
- d. mit dringendem Wohnbedarf aufgrund von Änderungen der Lebensbedingungen.

Für die erste Gruppe stellte die Koordinationsstelle Informationen und bewährte Strategien zur Verfügung, so dass sich Interessierte orientieren konnten und schnell Anknüpfungspunkte fanden. Die zweite Gruppe wurde in der Regel an das Sozialratshaus beziehungsweise an Angebote unter dem Stichwort „Älter werden in Frankfurt“

weiterverwiesen.

Festzustellen ist, dass die dritte Gruppe, die auf der Suche nach preisstabilem Wohnraum ist, im Lauf der Jahre zugenommen hat. Darunter ist ein wachsender Anteil, der sich von gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnformen eine bezahlbare Alternative erhofft - sowohl durch Sharing-Konzepte im Alltag als auch durch eine Rechtsform, die kalkulierbare, beständige Wohnkosten sichert. Die Betroffenen formulierten oft die Sorge, ansonsten Frankfurt verlassen zu müssen. Hierzu zählen sowohl Haushalte mit Kindern als auch Single-Haushalte im Alter 55+.

Es ist zu erwarten, dass diese dritte Gruppe in den nächsten Jahren weiter wächst. Die heute 60jährigen und jüngeren Singlefrauen sind als Baby-Boomer eine zahlenmäßig große Gruppe. Außerdem sind sie die erste Generation, die ohne die noch in den sechziger und siebziger Jahren üblichen Restriktionen für Frauen (Einschränkungen bei Lebensstil- und Berufswahl, wirtschaftliche und rechtliche Abhängigkeit) sozialisiert wurde. In diesem neuen und in urbanen Räumen relativ großen Segment gibt es ein starkes Interesse an nachbarschaftlichen, selbstbestimmten und bezahlbaren Wohnformen im Alter.

Zur vierten Gruppe zählen diejenigen, die aus verschiedenen Gründen mit einer Veränderung ihrer Lebensbedingungen zu recht kommen müssen. Gesundheitliche oder familiäre Schicksalsschläge sowie berufliche Veränderungen können Ursachen dafür sein. Auch Zuwanderung oder Flucht aus der Heimat führen zu drängendem Wohnbedarf, der durch die üblichen wohnungswirtschaftlichen Produkte kaum

## *Gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen bieten bezahlbare Alternativen*

aufgefangen werden kann. Die gemeinschaftlichen Wohnprojekte sind zahlenmäßig noch nicht in der Lage hier einzuspringen, aber verschiedene Initiativen haben genau diesen Bedarf im Blick, weshalb sie Alternativen zum konventionellen Wohnungsmarkt schaffen wollen.

2016 wurde darum weiter an der Verbesserung der Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches Wohnen gearbeitet, so dass mit dem Start der Vergabe im Konzeptverfahren auch erste Erfolge zu verzeichnen sind.

## **2. Das Konzeptverfahren als ein Instrument der Quartiersentwicklung und der Qualitätssicherung**

Das Konzeptverfahren konnte 2016 mit der ersten Ausschreibung und Beiratsentscheidung in der Niddastraße 57 und 59 sowie in der Friedberger Landstraße starten. Die Koordinations- und Beratungsstelle übernahm hierbei eine zentrale beratende Rolle. Darüber hinaus wurden durch das Dezernat Planen und Wohnen die ersten Planungen von Neubaugebieten in die Wege geleitet, bei welchen künftig 15% der Flächen vergleichbar mit dem Campus Bockenheim für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen ausgeschrieben werden.

Für die anstehenden Neubau-Quartiersentwicklungen arbeitete das Netzwerk daran, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen. Ziel ist nach Ansicht des Netzwerks:

- Kleinteilige funktionale Mischung, nahräumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, öffentliche oder halböffentliche Nutzungen in den Erdgeschoss-



bereichen und kurze Wege im Alltag (statt „städtebaulichem Fordismus“). Prozesshaftigkeit bei der Entstehung und dem Älterwerden von Stadtquartieren statt „Neubau aus einem Guss“.

- Vielfalt der Akteurinnen und Akteure zur Bildung von Wahlfreiheit, Freizügigkeit und Wahl für die Individuen zwischen den unterschiedlich strukturierten Quartieren.
- Erhöhen der Teilhabemöglichkeiten am gesellschaftlichen Leben durch bedarfsorientierte Strukturen.

### 3. Etablierung des fachlichen Austauschs auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene

Für Frankfurt ist es von Vorteil, dass über die Koordinations- und Beratungsstelle ein bundesweiter Erfahrungsaustausch und Transfer von guten Beispielen und Verfahren aus anderen Städten besteht. Die Koordinatorin war 2016 aktiv ...

- als Mitglied im Vorstandsteam des FORUMs gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung
- im bundesweiten Berater/innen-Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, initiiert von der Stiftung trias
- als Mitglied der Arbeitsgruppe Wohnungsbau der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
- in einer Arbeitsgruppe der „Allianz für Wohnen in Hessen“ vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
- bei Veranstaltungen des BDA Hessen, zum Beispiel bei der Veranstaltungsreihe „Poesie des Wohnens“ und der Konferenz im Deutschen Architekturmuseum.

Die Koordinatorin wurde außerdem 2016 durchschnittlich mehr als einmal pro Monat zu öffentlichen Vortrags- und Diskussionsveranstaltungen eingeladen.

### Ausblick

So positiv die ersten Projekte im Rahmen des Konzeptverfahrens gestartet sind, so deutlich zeigten sich Probleme im Detail. Wurden Wohninitiativen und innovative Wohnformen in den vergangenen Jahren noch durch Nichtbeachten oder strukturelle Wettbewerbsnachteile ausgegrenzt, so lässt sich trotz der Erfolge nach wie vor beobachten, dass die selbstorganisierten und bürgerschaftlichen Wohninitiativen Widerstände überwinden müssen.

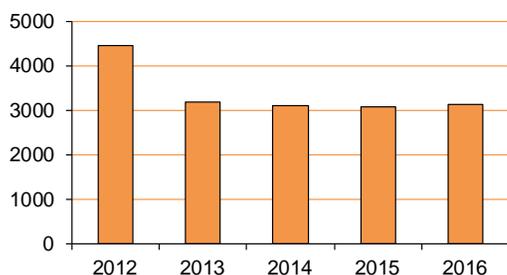
Das Netzwerk wird daher weiterhin etwaige Sachzwänge oder Zwickmühlen offen hinterfragen und darauf hinwirken, dass in Frankfurt – wie in fast allen anderen Großstädten auch – zukunftsweisende Wohnformen mehr Raum bekommen. Das Netzwerk wird aktiv und konstruktiv seinen Beitrag dafür leisten, dass die Stadt lebenswert bleibt für diejenigen, die die Stadt auch lebenswert gemacht haben.

## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Die Mietrechtliche Beratung wurde im Oktober 1970 als *Beratungsstelle für miet- und wohnungsrechtliche Angelegenheiten* vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main eingerichtet und mit 2 Mitarbeitern besetzt. Heute besteht das Fachteam aus 6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern - 5 Beratenden sowie einer Geschäftsstelle.

Das Serviceangebot umfasst die persönliche Beratung nach Terminvereinbarung sowie an zwei Vormittagen wöchentlich eine telefonische Mietrechtsberatung.

**Gesamtfallzahlentwicklung  
2012 bis 2016**



### Aufgaben und Zielsetzung

„Trautes Heim – Glück allein“ - wie wichtig ihre Wohnung für die Mieterinnen und Mieter als Lebensmittelpunkt ist, hat das Bundesverfassungsgericht bereits im Jahr 1993 verdeutlicht: *„Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum i. S. von Art. 14 I 1 GG.“* (BVerfG, Beschluss vom 26-05-1993 - 1 BvR 208/93, Neue Juristische

Wochenschrift – NJW 1993, 2035).

Die Wohnraummiete hat also in Deutschland – anders als in den meisten europäischen Ländern – einen hohen Stellenwert und verschafft ihr besondere praktische Bedeutung (LG Berlin, Urteil vom 29.03.2017 - 65 S 424/16).

Ziel der Beratungsstelle ist es deshalb, 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>1</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 ist die Beratungsstelle erster Ansprechpartner bei der Beurteilung der Wirksamkeit und den weitergehenden Fragen in diesem Zusammenhang.

Eine präventive Beratung durch das Serviceteam kann dazu beitragen, einen Rechtsstreit zu vermeiden. Ratsuchenden ist jederzeit eine mit der aktuellen Rechtsprechung übereinstimmende, individuelle und bürgernahe Beratung garantiert. So können sie die Rechtslage verstehen und umsetzen.

### Beratung und Beratungsschwerpunkte

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 3.152 Rechtsberatungen durchgeführt; somit ist gegenüber den Vorjahren mit 3.098 bzw. 3.112 Beratungen wieder ein leichter An-

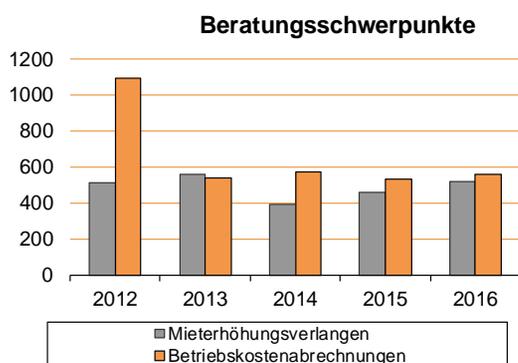
<sup>1</sup> Rechtsrat wird Frankfurter Einwohnerinnen und Einwohnern gewährt, deren Einkommen zur Zeit 2.150 € netto monatlich zuzüglich 650 € für jede weitere haushaltsangehörige Person nicht übersteigt und soweit sie nicht anderweitig mietrechtlich beraten/vertreten werden. Unabhängig von der Einhaltung der Einkommensgrenzen ist die Beratung zu Fragen der Handhabung und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Frankfurter Mietspiegel.



stieg zu verzeichnen.

Die „hohen Mieten“ sind das drängendste Problem der Frankfurter beim Thema Wohnungsmarkt.<sup>2</sup> Mieterhöhungen sind insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen, Familien und Alleinverdiener-Haushalte eine erhebliche und nicht selten existenzielle Belastung.

Das erklärt vermutlich auch, weshalb seit Jahren - und so auch im Berichtsjahr - der Beratungsschwerpunkt auf **der Prüfung von Mieterhöhungsverlangen und Betriebskostenabrechnungen** liegt. Mehr als jede 3. Beratung erfolgte in 2016 zu diesem Themenkomplex.



Die Beratungen zu **Betriebskosten** sind im Vergleich zum Vorjahr (535) leicht gestiegen und lagen in 2016 bei 565. Auch die Beratungen zu und Prüfungen von **Mieterhöhungen** sind erneut um knapp 14 % auf 523 gestiegen.

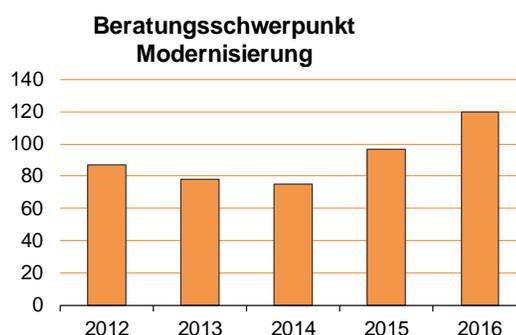
Rückläufig zeigte sich der Beratungsbedarf bei **Wohnungsmängeln/ Mietminderung** (2015: 503; 2016: 449).

Wie auch überwiegend in den Jahren zuvor, war ein Beratungsanstieg in den kalten Monaten, also im I. und IV. Quartal, zu verzeichnen. Die Beratungspraxis zeigt, dass dies in der Regel auf witterungsbedingte Mängel wie Feuchtigkeit/Schimmelbildung oder defekte Heizungen zurückzuführen ist.



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.

War der Beratungsbedarf bereits letztes Jahr im Vergleich zu 2014 um 30% gestiegen, ist im Berichtszeitraum erneut eine Steigerung, diesmal um knapp 25%, gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.



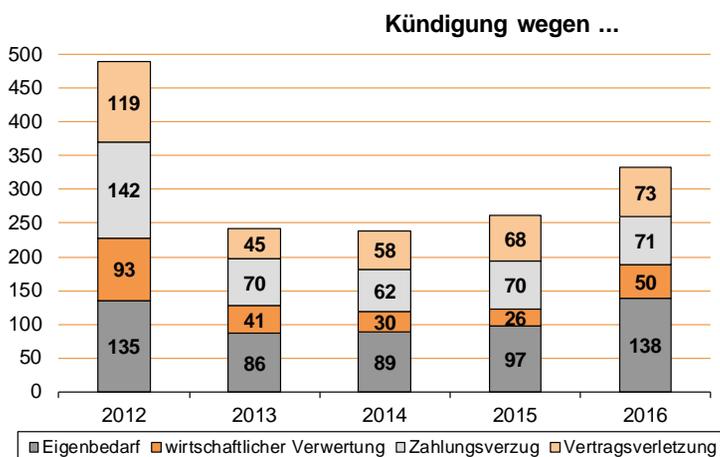
Das zeigt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, Vermieterinnen und Vermieter weiter in den Wohnungsbestand investieren. Die Gründe hierfür können allerdings unterschiedlich sein. Nicht selten stehen im Zusammenhang mit einer umfassenden Modernisierung die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** und deren anschließender Verkauf an. Mietende, die hiervon Kenntnis erlangen, sind häufig beunruhigt und fragen sich unter anderem:

<sup>2</sup> Statistik aktuell, Ausgabe 10/2016 (Bürgeramt, Statistik und Wahlen)

## MIETRECHTLICHE BERATUNG

Kann mir der Vermietende anlässlich der Umwandlung kündigen? Muss ich mit dem Kaufenden einen neuen Mietvertrag abschließen? Die Mietrechtliche Beratung gibt auch zu diesem Themenbereich umfassende Informationen und steht für Fragen zur Verfügung.

Will der Vermietende den Mietvertrag kündigen, bedarf es eines berechtigten Interesses an der **Beendigung des Mietverhältnisses**. Hier sind die Beratungen im Vergleich zu den letzten drei Jahren nicht unerheblich gestiegen; im Vergleich zu 2013 immerhin um fast 40%.



Benötigt der Vermietende die Wohnung des Mietenden für sich oder nahe Familienangehörige, stellt dies in der Regel ein berechtigtes Interesse dar. Mit 138 Beratungen zu Kündigungen wegen sogenanntem „Eigenbedarf“ wurde der Höchststand seit 2012 erreicht. Ob das an der aufgelockerten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu Eigenbedarfskündigungen lag, ist nicht belegt, aber auch nicht auszuschließen.

Der Anteil an den Gesamtberatungen zu Kündigungen lag hier bei ca. 42%, gefolgt von Kündigungen wegen Vertragsverletzungen (22%) und Zahlungsverzug (21%). Letztere erfolgen – im Gegensatz zu Eigenbedarfskündigungen - zumeist fristlos.

Die Mietrechtliche Beratung sichert den von einer - insbesondere fristlosen - Kündigung betroffenen Mietenden einen zeitnahen Beratungstermin zu, in dem sie umfassende Informationen zur Rechtslage, ihren rechtlichen Möglichkeiten und weitere Auskünfte über Ämter und Institutionen erhalten, die sie in dieser Situation unterstützen. Hier besteht eine enge Kooperation mit dem Team der „Hilfen zur Wohnungssicherung“ des Jugend- und Sozialamtes.

Im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietvertrages treten weitere Themen in den Vordergrund, die während der - nicht selten langen - Dauer eines Mietverhältnisses eher weniger relevant sind.

So zum Beispiel die bei Mieterkündigungen einzuhaltenden Fristen und Formvorschriften, mögliche Sonderkündigungsrechte, die Frage nach der Wirksamkeit von Zeitmietverträgen oder Kündigungsausschlüssen und natürlich Auskünfte zur Rückzahlung der zu Beginn des Mietverhältnisses geleisteten

Kautions. Im Berichtsjahr entfielen hierauf 208 Beratungen (2015: 217).



Während des Mietverhältnisses haben Mietende Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Wanddekoration. So können sie Blümchentapeten anbringen oder die Tapeten



in ungewöhnlichen Farben streichen. Zu Spannungen zwischen den Vertragsparteien kommt es meistens erst bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Bundesgerichtshof hat bereits im Vorjahr wegweisende Urteile zu den sogenannten „**Schönheitsreparaturen**“ gesprochen. Kommt es bei der Frage, wem die Renovierungspflicht obliegt, auf die Bewertung mietvertraglicher Klauseln an, ist es Laien erfahrungsgemäß nicht möglich, diese auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen. Auch hier (er)klären die Beratenden die Rechtslage. Hier war der Beratungsbedarf mit 128 gegenüber 136 im Vorjahr leicht rückläufig.

### Weitere Beratungsthemen

Neben den oben dargestellten zentralen Beratungsthemen, zeigt die Praxis, dass die Vertragsparteien noch weitere mietrechtliche Fragen beschäftigen, zum Beispiel: Wann und wie oft darf der Vermietende die Wohnung besichtigen? Für welchen Zeitraum darf sich Besuch in der Wohnung aufhalten? Was passiert, wenn eine Vertragspartei stirbt?

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden diese und andere Detailfragen rund um das Mietverhältnis statistisch nicht gesondert erfasst. In der Summe umfasst der Anteil - wie auch im letzten Jahr - mehr als ein Zehntel der Gesamtberatungen.

Zurückgegangen sind dagegen die Anfragen, die zumeist über das Servicetelefon der Mietrechtlichen Beratung eingehen und andere Abteilungen im Haus betreffen.

Im Juni des Berichtsjahres wurde der **Mietpiegel 2016** veröffentlicht. Anwendungsfragen hierzu sind im Vergleich zum Vorjahr (133) um ca. 20% und gegenüber dem Vorvorjahr sogar um mehr als 50% gestiegen.

Zahlreichen Medienberichten und statistischen Erhebungen zufolge, zeigt die **Mietpreisbremse**, die in Hessen Ende 2015 per Verordnung eingeführt wurde, wenig Wirkung. Auch in der Praxis der Mietrechtlichen Beratung stand das Thema mit nur 38 Beratungen in 2016 nicht im Fokus.

Die Gründe hierfür können unterschiedlich sein. Bestenfalls halten sich Vermieterinnen und Vermieter bei der Wiedervermietung der Wohnung daran, nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Möglicherweise liegt es aber auch daran, dass Mietende die Auseinandersetzung mit den Vermietenden scheuen oder nicht wissen, ob Ausnahmen greifen und wie sie dies in Erfahrung bringen können. Die Mietrechtliche Beratung berechnet die gesetzlich 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.

In einem Fall hat ein Mieter aufgrund dieser Beratung eine nicht unerhebliche Rückzahlung zu viel entrichteter Miete und Kaution erhalten und zahlt künftig - vom Vermieter nach anfänglicher Ablehnung akzeptiert - nur noch die gesetzlich zulässige Miete.

### Schriftliche Anfragen

Aufgabe der Mietrechtlichen Beratung ist nicht nur die persönliche Beratung der Bürgerinnen und Bürger, sondern auch die Beantwortung schriftlicher Anfragen und die Stellungnahme zu Prüfungsaufträgen.

Der im letzten Jahr erreichte Höchststand (1387) seit Beginn der Erfassung im Jahr 1998 wurde in 2016 mit 1.417 nochmals leicht überschritten.

Immer mehr Bürgerinnen und Bürger nutzen den unkomplizierten Weg, ihre Fragen

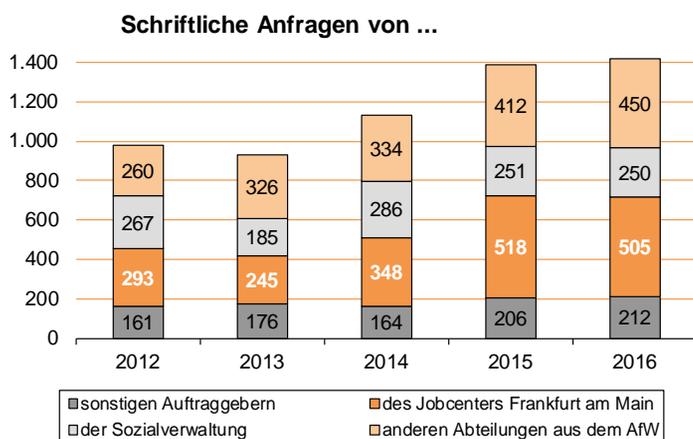
## MIETRECHTLICHE BERATUNG

per E-Mail zu stellen.

Daneben haben andere städtische Ämter oder Institutionen mietrechtlichen Beratungsbedarf in ihrer Eigenschaft als Mieter und Vermietende. Nicht selten erstreckt sich in diesen Fällen der Beratungsservice auch auf das Gewerberaummietrecht, das sich teilweise beachtlich vom Wohnraummietrecht unterscheidet.

Aber wie auch in den letzten Jahren entfällt der überwiegende Anteil (ca. 53%) der schriftlichen Anfragen auf Mietrechtsfragen der Sozialverwaltung und des Jobcenters Frankfurt am Main.

Mit ihren Stellungnahmen bietet die Mietrechtliche Beratung den auszahlenden Stellen eine erhebliche Entscheidungshilfe bei der Gewährung von Transferleistungen. Hier dominieren auch in diesem Jahr die Prüfungsaufträge für Betriebskostenabrechnungen der Transferleistungsempfänger (92%).



Eine erneute Zunahme im Vergleich zum Vorjahr (ca. 10%) war bei den amtsinternen Anfragen zu verzeichnen. Wurde im letzten Jahr bereits der Höchststand der letzten 10 Jahre erreicht, wird er mit 450 Anfragen in diesem Jahr noch überschritten.

Hier überwiegen deutlich die Anfragen der Abteilung Wohnraumversorgung. Die Zahl

der Wohnungssuchenden steigt kontinuierlich (zu den Entwicklungen und aktuellen Zahlen siehe „Wohnraumversorgung“). Bevor daher eine Mieterin oder ein Mieter anlässlich einer Vermieterkündigung als wohnungssuchend registriert wird, bewertet die Mietrechtliche Beratung die Rechtslage und schätzt die Erfolgsaussichten der Kündigung ein. Das kooperative Verfahren wurde Anfang 2017 intensiviert und optimiert, so dass im kommenden Jahr mit einer weiteren Zunahme der Anfragen aus diesem Bereich zu rechnen ist.

### Ersparnisse

Die Mieten werden erhöht, die Betriebskosten steigen ständig, die Wohnung muss renoviert werden et cetera. Sozialbehörden und Jobcenter erhalten täglich Anträge auf Übernahme von Kosten aus den Mietverhältnissen der Transferleistungsempfänger. Mit der gezielten Prüfung durch die Mietrechtliche Beratung (siehe oben) wird gewährleistet, dass öffentliche Gelder nur für berechnete Forderungen verausgabt werden.

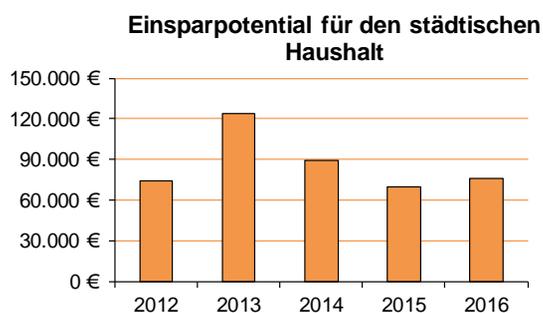
Bei dem Einsparpotential für den städtischen Haushalt und für die Jobcenter Frankfurt am Main, das nach wie vor überwiegend auf fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen basiert, ist ein Plus von ca. 6.000 Euro gegenüber dem Vorjahr (ca. 70.000 Euro) zu verzeichnen.

Eine Einsparung wird nur dann erfasst, wenn die Wahrscheinlichkeit, diese in einem Rechtsstreit realisieren zu können, sehr hoch ist.

Zudem werden mögliche Ersparnisse der ratsuchenden Bürgerinnen und Bürger



nicht erfasst. Die Beratungspraxis zeigt, dass hier ebenfalls Ersparnisse in einer nicht unbeachtlichen Höhe vorhanden sind.



### Vortragsreihe

Wie im letzten Tätigkeitsbericht angekündigt, hat die Mietrechtliche Beratung das „vortragsfreie“ Jahr dazu genutzt, das Veranstaltungskonzept zu überarbeiten.

Im Jahr 2017 wird dieses Konzept erstmals vorgestellt. Hier steht das gesamte Beratungsteam im Rahmen einer abendlichen „Offenen Fragestunde“ den Bürgerinnen und Bürgern zur Beantwortung ihrer mietrechtlichen Fragen zur Verfügung. Es bleibt abzuwarten, wie das Angebot angenommen wird und inwieweit die Veranstaltung den Bedürfnissen der Teilnehmenden entspricht.

Ganz ohne mietrechtliche Vorträge blieb das Jahr 2016 nicht. Im 2. Halbjahr fanden auf Initiative der Sozialverwaltung zwei Vorträge für interessierte Kolleginnen und Kollegen statt, die mit 26 beziehungsweise 20 Teilnehmenden gut besucht waren.

Es zeigte sich, dass die Themen Mieterhöhung, Betriebskosten, Wohnungsmängel / Mietminderung und Schönheitsreparaturen für die Kollegen von großer

praktischer Relevanz sind. Deren positive Rückmeldungen führten dazu, dass seitens der Sozialverwaltung weitere Termine angefragt wurden, so dass diese „Vortragsreihe“ künftig fortgeführt wird.

### Ausblick

Die seit einiger Zeit geplante zweite Mietrechtsnovelle wird nach derzeitigem Stand nicht mehr in der 18. Legislaturperiode umgesetzt.

Beabsichtigt waren unter anderem Nachbesserungen bei den Regelungen zur Mietpreisbremse, die Absenkung der umlagefähigen Modernisierungskosten, die Ausdehnung der Schonfristzahlung auf die fristgerechte Kündigung sowie Konkretisierung und Einschränkung des Eigenbedarfs.

Die damit verbundenen und die Wohnraummietern entlastenden Änderungen lassen daher

auf sich warten.

Annähernd die Hälfte aller Frankfurterinnen und Frankfurter sieht im Bereich „Wohnungsmarkt“ das zentrale Problemfeld der Stadt. Damit werden sogar die Höchststände zu Beginn der 90er Jahre übertroffen.<sup>3</sup>

Der Service der Mietrechtlichen Beratung wird daher auch zukünftig anhaltend nachgefragt sein.

*Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei allen Fall- bzw. Beratungszahlen um tatsächlich erledigte, das heißt abgeschlossene Fälle/Rechtsberatungen handelt.*

<sup>3</sup> Statistik aktuell, Ausgabe 10/2016 (Bürgeramt, Statistik, Wahlen)

### Wohnungsmängel/-missstände

*„Weitاًus 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 (Drucksache 7/3518 des Hessischen Landtags).

*„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 Sanitäröbjekten 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. Die Vermieterin und der Vermieter werden ebenfalls zu dem Ortstermin eingeladen. In den meisten Fällen gelingt es, die Vermietenden alleine durch einen Hinweis auf die Instandhaltungspflicht dazu zu bewegen, die Mängel zeitnah zu beseitigen. In einigen Fällen ist es allerdings nötig, eine förmliche Anordnung gegen die Vermietenden zu erlassen. In Einzelfällen muss dann sogar das Amt den Handwerker bestellen und die Kosten dafür bei den Eigentümerinnen und den Eigentümern eintreiben.

### Vermietende sind zur Instandhaltung verpflichtet



## Warum nicht gleich so?

Schon als der Mieter der 3-Zimmerwohnung zum Amt für Wohnungswesen kam, war die Liste der angegebenen Mängel sehr umfangreich: feuchte Wände in Küche und Toilette, eine aufgebrochene Decke im Badezimmer, defekte Türen. Die Fotos auf seinem Handy sprachen ihre eigene deutliche Sprache.



Der Mieter hatte bereits im Jahr 2014 den Hauseigentümer über die Mängel informiert. Nach einer Besichtigung durch den Hausmeister war jedoch nichts mehr passiert, die Mängel wurden nicht beseitigt. Nach langem Warten hatte der Mieter nun das Vertrauen in den Hauseigentümer verloren und wandte sich an das Amt für Wohnungswesen.

Beim Ortstermin mussten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter feststellen, dass noch weitere Mängel bestanden: die Heizung funktionierte nicht, undichte Fenster, offene Wanddurchbrüche für die Heizungsleitungen, Putzschäden, defekte Steckdosenabdeckungen, ein defekter Rollladen. Das Amt schrieb die Hausverwaltung des im Ausland ansässigen Hauseigentümers an und wies auf die Pflicht zur Mängelbeseitigung hin.

Bei dem Ortstermin mussten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter feststellen, dass

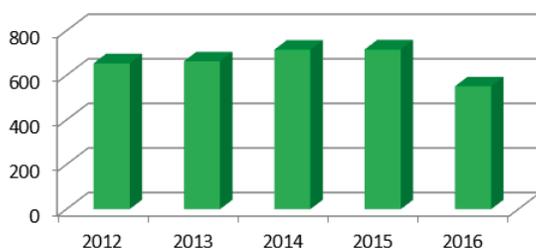
Damit kam nun endlich Bewegung in die Angelegenheit. Die Hausverwaltung teilte kurzfristig mit, dass Aufträge erteilt wurden, bald bestätigte auch der Mieter, dass die Reparaturen in der Wohnung bereits begonnen wurden. Es dauerte nicht lange, bis die Wohnung wieder mängelfrei war.

Unbeantwortet blieb die Frage, warum der Mieter vorher jahrelang vergeblich auf die Durchführung der Arbeiten warten musste und der Vermieter erst dann aktiv wurde, als das Amt sich einschaltete ...

Rund 660 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen, am Wohngebäude oder an den Außenanlagen müssen durchschnittlich jedes Jahr eingeleitet werden.

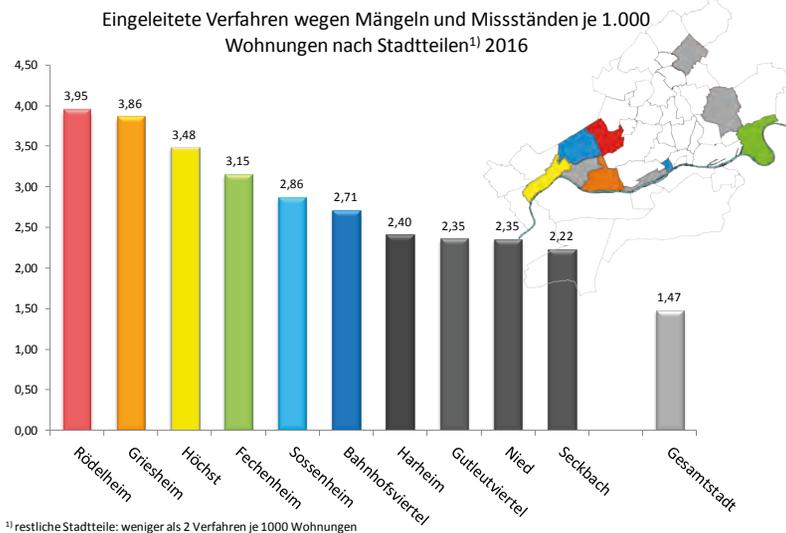
In den letzten 5 Jahren musste für so viele Wohnungen ein Verfahren durchgeführt werden, wie es in einem kleineren Frankfurter Stadtteil (etwa in der Größenordnung des Gutleutviertels) insgesamt gibt.

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



In manchen Stadtteilen scheinen die Eigentümerinnen und Eigentümer weniger bereit zu sein, ihre Wohnungen freiwillig instand zu halten, als in anderen. Es gibt Bereiche, in denen ein Vielfaches an Verfahren durchgeführt werden muss als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

# WOHNUNGSAUFSICHT



wie zum Beispiel 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.

Gerade in den kühleren Jahreszeiten beschäftigen insbesondere Schimmelpilzfälle die Wohnungsaufsicht. Zumeist trifft das Amt in diesen Fällen auf eine stark emotionalisierte Situation. Die Vermietenden vertreten generell den Standpunkt, die Mietenden würden nicht ausreichend heizen und lüften. Die Mieterinnen und Mieter meinen dagegen fast immer, das Gebäude sei mangelhaft. Für die Wohnungsaufsicht spielt das keine Rolle. Durch das Gesetz ist festgelegt, dass die Mängelbeseitigung den Eigentümerinnen und Eigentümern 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 Vermietenden und Mietenden vorbehalten.

Wenn andererseits Anhaltspunkte dafür bestehen, dass zu wenig oder „falsch“ geheizt oder gelüftet wird, geben wir den Mieterinnen und Mietern Ratschläge, wie zur Schimmelpilz-Vorbeugung ein besseres Raumklima erreicht werden kann. Diese Hinweise sind auch auf der Web-Präsenz des Amtes <http://wohnungsam.frankfurt.de> unter dem Stichpunkt Wohnungs- und Gebäudemängel 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.



Allerdings würde es zu kurz greifen, wenn sich die Wohnungsaufsicht auf die Beseitigung nur des sichtbaren Schimmelpilzbefalls beschränken würde. Wenn ein Baumangel



Die Meteo-Test Karte des Vereins ENERGIEPUNKT E.V. FrankfurtRheinMain zeigt im Scheckkartenformat die aktuelle Raumtemperatur an sowie in einem Farbfeld, ob nach der derzeitigen Luftfeuchtigkeit gelüftet werden muss.



Ebenfalls unterstützt vom Energiepunkt e.V. können wir – wenn eine Ursache durch das Gebäude ausgeschlossen werden konnte – den Mieterinnen und 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 Mieterinnen und Mieter während der Zeit der Bauarbeiten Schmutz und Lärm ertragen und hinterher eine höhere Miete zahlen.

Die Vermieterinnen und Vermieter dürfen – 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 Mieterinnen und 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. Vermieterinnen und 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 Mo-

dernisierung. Mietende 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 den Vermietenden eine Anordnung erteilen, derartige Mängel kurzfristig zu beseitigen beziehungsweise die Arbeiten so zu planen und durchzuführen, dass für die Mieterinnen und Mieter nur noch zumutbare Beeinträchtigungen entstehen.

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

### Rücksichtnahme bei Modernisierungen

### Verfahren in Zahlen

Zu Beginn des Jahres 2016 waren 760 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen oder an Wohnhäusern anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen beim Amt für Wohnungswesen 551 neue Hinweise ein, von denen in 361 Fällen relevante Mängel festzustellen waren. Eine einvernehmliche Mängelbeseitigung konnte in 474 Fällen erreicht werden – ein Zeichen für die hohe Beratungsqualität durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Förmliche Anordnungen waren in 60 Fällen erforderlich, wovon 13 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 zum Beispiel die Hauseigentümerin oder 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 Bewohnerinnen und Bewohner 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 Mietenden und Vermietenden, sondern wegen der Gefährdungssituation auch eine Frage der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Die Mainova AG als lokaler Grundversorger informiert das Amt darüber, wenn sie einer Kundin oder einem Kunden, die Eigentümerin oder Eigentümer eines Wohnhauses sind, die Versorgungseinstellung androht. Dies ist im Mittel der letzten Jahre rund 50 Mal jährlich der Fall gewesen. Das Amt für Wohnungswesen fordert die Eigentümerin oder den Eigentümer unter Hinweis auf die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf, durch Zahlung oder Verhandlung mit dem Versorger die Liefer Sperre 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.

#### Teil 2: Zwangsverwaltungen

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

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.

Bundesweite Anerkennung fand das Modell der städtischen Zwangsverwaltung durch Aufnahme in die Studie Verwahrloste Immobilien - Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimobilien“ des Bundesministeriums für Umwelt,



Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit  
(BMUB, Referat SWI5).

## Immer etwas zu tun

Nach wie vor steht das Wohnhaus in Eschersheim (siehe Tätigkeitsbericht 2015) unter der Zwangsverwaltung einer Mitarbeiterin des Amtes.

Wegen des jahrelangen Instandhaltungsrückstaus treten immer wieder Mängel zu Tage, die behoben werden müssen. Die Heizungsanlage bereitet weiter häufig Schwierigkeiten, sie verliert immer wieder Wasser, ohne dass bisher die Leckage gefunden werden konnte. In der Waschküche bröckelt Putz von der gewölbten Kellerdecke ab und verunreinigt die frisch gewaschene Wäsche der Mieterinnen und Mieter. Ein Malerbetrieb wurde aufgefordert, ein Angebot zur Reparatur der Decke abzugeben. Nachdem eine Mieterin ausgezogen war, wurden in der Wohnung erhebliche Mängel offenbar. Wegen der kurz darauf terminierten Zwangsversteigerung konnte die Zwangsverwalterin zunächst nicht an deren Behebung gehen. Der Versteigerungstermin wurde allerdings inzwischen wieder abgesagt, weil der Eigentümer am Tag davor eine Teilzahlung an die Gläubigerbank geleistet hatte. Die Zwangsverwaltung bleibt also vorerst bestehen.

## 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 Wohn-

klimaverbesserung in Mietwohnungen bewilligt werden. Gefördert werden kann in diesem Rahmen übrigens auch der Austausch alter energiehungriger Heiz- oder Warmwassergeräte gegen neue sparsame Modelle.

## Fördermittel zur Wohnklimaverbesserung

Die Förderung dieser kleineren Einzelmaßnahmen wird von der Abteilung Wohnraum-

erhaltung von A bis Z administriert – von der Akquise von Eigentümerinnen und 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 von Personen, überwiegend nicht deutscher Herkunft, betten- oder zimmerweise vermietet.

Belegungen mit vier oder mehr Personen oder die Unterbringung ganzer Familien in einem Raum sind dabei keine Seltenheit.

In Frankfurt am Main haben sich einige Vermieterinnen und Vermieter auf dieses lukrative Vermietungskonzept spezialisiert: Pro Person werden Mieten von bis zu 500 Euro pro Monat verlangt und von den Bewohnerinnen und Bewohnern mangels Alternativen auch gezahlt. Wegen ihrer wirtschaftlich zumeist ungesicherten Situation haben diese bei „normalen“ Wohnungsvermietenden keine realistische Chance. Fehlende Kenntnis ihrer Mieterrechte, mangelnde deutsche Sprachkenntnis und die Notwendigkeit, ein Dach über dem Kopf finden zu müssen, schwächen ihre Verhandlungsposition zusätzlich.

Vermietet wird alles, was vier Wände hat. Im Tätigkeitsbericht 2015 wurde in diesem Zusammenhang als besonderes „Geschäftsmodell“ noch die Vermietung von Kellerräumen, Spitzböden im Dach, Garagen, Lagerhallen, vom Treppenhaus abgeteilten Verschlägen, Räumen ohne Fenster oder Ähnlichem zum Wohnen hervorgehoben. Aktuell werden überwiegend Wohnungen für die Vermietung genutzt. Gleichwohl sind aber auch diese von ihrer technischen Ausstattung für eine solche Nutzung nicht geeignet. Für eine derart intensive Belegung fehlen neben der Bewegungsfläche insbesondere ausreichende sanitäre Einrichtungen sowie elektrische Anschlussmöglichkeiten in erforderlicher Menge und Belastbarkeit. Zumeist ist auch die Fluchtwegesituation ungenügend. Nicht zuletzt werden diese Wohnungen alleine aus Gründen der Gewinnmaximierung dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen – damit verschärft sich die Mangellage für ALLE Wohnungssuchenden!

Wohnungen dürfen nach dem Hessischen

**Vermietet wird alles,  
„was vier Wände hat“**

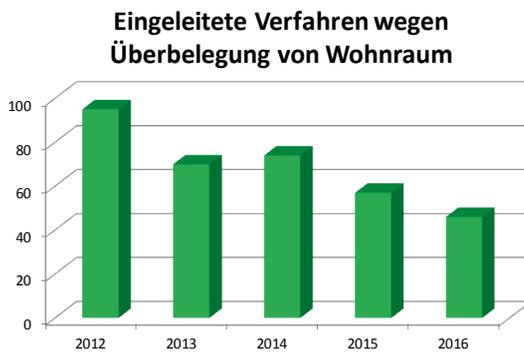
Wohnungsaufsichtsgesetz – HWoAufG – nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm vorhanden ist. Im Falle der Vermietung eines einzelnen Zimmers reduziert sich die notwendige Fläche je Person auf 6 qm, sofern ausreichend Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung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

Die 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 vielen 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  
2016**



Seit 2014 hat sich die Zahl der Hinweise auf Überbelegungen verringert. Möglicherweise ist dies auf die Präventionswirkung des konsequenten Vorgehens des Amtes zurückzuführen. Dennoch lag mit 46 neu eingeleiteten Verfahren noch immer die rund zehnfache Anzahl von Hinweisen auf Überbelegungen vor als zum Beispiel zu Anfang der 2000er Jahre.



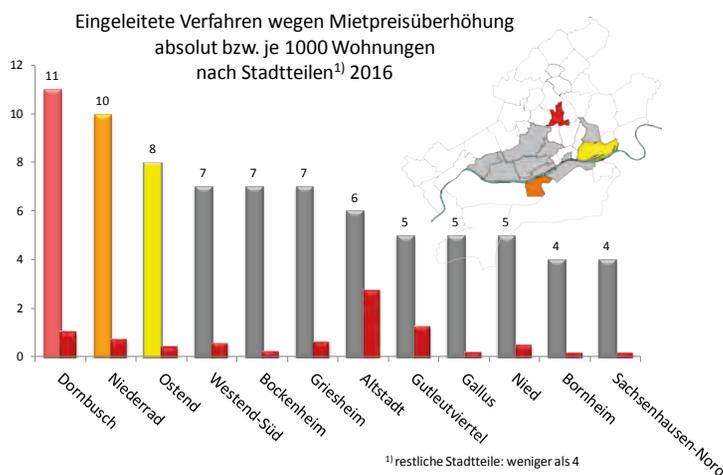
## Verfahren in Zahlen

Zu Beginn des Jahres 2016 waren 84 Verfahren wegen Überbelegung anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen 46 neue Hinweise ein. 35 Verfahren konnten eingestellt werden, 7 Fälle wurden auf gütlichem Wege erledigt, in 4 Verfahren bedurfte es förmlicher Anordnungen. Die restlichen 84 offenen Verfahren bedürfen noch der Bearbeitung. Für Durchsuchungen, umfangreiche fremdsprachliche Zeugenvernehmungen und die schwierige Beweiserhebung ist ein hoher logistischer Aufwand erforderlich. Bei den bestehenden personellen Kapazitäten können daher jeweils nur ein bis zwei dieser Verfahren gleichzeitig durchgeführt werden.

# MIETPREISÜBERHÖHUNG

## Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – WiStG –

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



Mietpreisüberhöhungen erfolgen im ganzen Stadtgebiet. Im Jahr 2016 zeigten sich Schwerpunkte in den Bereichen Dornbusch, Niederrad und Ostend.

### Rechtsprechung bremst die Kommune 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“ (Be-

gründung zum WiStG 1954, Drucksache des Bundestags 2/478 vom 24.04.1954). Die individuelle Situation der Mieterinnen und 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 Mieterinnen und 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>1</sup>. Der Bundesrat hat in seinem Beschluss<sup>2</sup> vom 27.03.2015 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

<sup>1</sup> vgl. Fleindl, § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – Ein Fall für den Papierkorb?, WUM 12/2013, S. 703 ff.

<sup>2</sup> Drucksache des Bundesrats 79/15 (Beschluss) vom 27.03.2015



der Mieter im Wirtschaftsstrafgesetz geboten“ sind. Er hat hierbei auf seinen Beschluss vom 07.11.2014<sup>3</sup> verwiesen, in dem er dem Bundestag eine zweckmäßige Anpassung der Bußgeldvorschrift vorgeschlagen hat. Dies wird jedoch nach Ausspruch der Empfehlungen der Ausschüsse vom Bundestag derzeit nicht weiter verfolgt.

Gleichwohl führt das Amt für Wohnungswesen in dem engen Rahmen, den die Rechtsprechung noch lässt, weiterhin Verfahren durch. Allerdings können wir dem gesetzlichen Auftrag des § 5 WiStG nicht mehr uneingeschränkt Rechnung tragen, auf dem engen Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main die Bürgerinnen und Bürger vor unangemessen hohen Mietforderungen zu schützen. Dies wird sehr deutlich an der Zahl von nahezu 100 Verfahren, die im Laufe des Jahres 2016 eingestellt werden mussten. Dass das Problem zu hoher Mietforderungen in Frankfurt am Main weiterhin Aktualität hat, zeigt sich daran, dass sich die Zahl der Anzeigen wegen des Verdachts einer Mietpreisüberhöhung gegenüber 68 Anzeigen im Jahr 2015 auf 118 neue Verfahren im aktuellen Berichtsjahr nahezu verdoppelt hat.

### **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 Städtetag die Stadt Frankfurt am Main um eine Einschätzung des Gesetzentwurfs gebeten. In ihrer Stellungnahme hat die Stadt unter anderem kritisch angemerkt, dass diese Mietpreisregelung alleine zivilrechtlich konzipiert wurde und eine Kontrolle, ob die geforderten Wiedervermietungsmieten der Vorschrift entsprechen, nicht durch öffentliche Stellen erfolgen soll. Der Bundestag hat das Gesetz ohne Berücksichtigung der umfangreichen Einwendungen des Städtetags und auch des Bundesrats<sup>4</sup> beschlossen.

### **Mietpreisbremse: Kein preisdämpfender Effekt nachweisbar**

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 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.

Die von der Stadt Frankfurt am Main seinerzeit geäußerte Kritik an der ausschließlich zivilrechtlichen Ausrichtung der Mietpreisbremse wird weit verbreitet geteilt. Viele Presseveröffentlichungen vertreten den Standpunkt, die Mietpreisbremse funktioniere nicht, weil sie nicht praxistauglich sei. Mieterinnen und Mieter machen von dem Klagerecht, das ihnen das Gesetz gegen ihre Vermieterinnen und Vermieter einräumt, keinen Gebrauch. Besonders in den Großstädten steigen die Mieten weiterhin rasant.

<sup>3</sup> Drucksache des Bundesrats 447/14 vom 07.11.2014

<sup>4</sup> Drucksache des Bundesrats 447/14 vom 07.11.2014

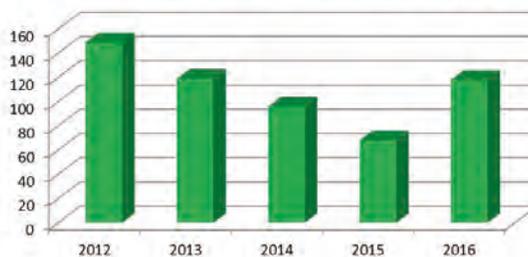
## MIETPREISÜBERHÖHUNG

Mit dem Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften (Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz - 2. MietNovG) legte das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BJMV) den schon früher angekündigten zweiten Teil einer umfassenden Mietrechtsreform vor. Dieser Entwurf umfasst inhaltlich verschiedene Punkte in Bezug auf die Modernisierungsmieterhöhung, die Wohnfläche sowie die Handhabung des Mietspiegels. Inzwischen ist allerdings angekündigt, dass in der laufenden Legislaturperiode mit einer Entscheidung des Kabinetts nicht mehr zu rechnen sei. Auch der kurze Zeit nach dem Referentenentwurf entwickelte Entwurf eines Mietrechtsaktualisierungsgesetzes (MietRAG) des Bundsrats dürfte am Ende der Legislaturperiode der Diskontinuität zum Opfer fallen.

### Verfahren in Zahlen

Zu Beginn des Jahres 2016 waren 216 Verfahren wegen des Verdachts einer Mietpreisüberhöhung anhängig. Im Jahresverlauf gingen beim Amt für Wohnungswesen 118 neue Anzeigen ein. In 57 abgeschlossenen Fällen war kein Tatbestand nach § 5 WiStG festzustellen und in 42 Fällen wurde das Verfahren aus Opportunitätsgründen eingestellt, weil vor dem Hintergrund der amtsgerichtlichen Rechtsprechung eine

**Eingeleitete Verfahren wegen des Verdachts der Mietpreisüberhöhung**



Verfolgung nicht erfolgversprechend erschien. Eine einvernehmliche Lösung mit Rückerstattung der überzahlten Beträge an die Mieterinnen und Mieter konnte in einem Fall erreicht werden. In zwei Verfahren wurden vor dem Amtsgericht Geldbußen durch Beschluss festgesetzt. Ein Verdachtsfall auf den Straftatbestand des Mietwuchers (§ 291 Strafgesetzbuch) entstand im Jahr 2016 nicht, so dass aus diesem Grund keine Verfahren an die Staatsanwaltschaft abgegeben wurden.



### **Maklerverstöße nach § 8 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung – 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.

#### **Begriffserklärung**

Vermittlerinnen und Vermittler einer Mietwohnung, die diese Tätigkeit gewerblich ausüben, dürfen eine Wohnung nur anbieten, wenn sie von der Eigentümerin oder dem Eigentümer der Wohnung einen Auftrag dazu erhalten haben (§ 6 Abs. 1

WoVermRG). Bei einem öffentlichen Angebot (zum Beispiel Zeitungs- oder Internetinserat) muss der Name und die Eigenschaft als gewerbliche Vermittlerin oder Vermittler mit veröffentlicht werden. Im Angebot muss der konkrete Mietpreis benannt sowie darauf hingewiesen werden, ob zusätzlich zur Miete auch Nebenkosten anfallen (§ 6 Abs. 2 WoVermRG). Das Vermittlungsentgelt muss als Vielfaches (oder Bruchteil) der Monatsmiete angegeben werden (§ 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.

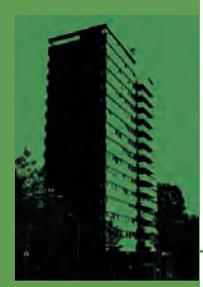
Auch für nichtgewerbliche Vermittler gilt, dass das Vermittlungsentgelt nicht höher als zwei (Kalt-)Monatsmieten (ggf. zzgl. Mehrwertsteuer) sein darf. Wer als Vermittlerin oder Vermittler eine höhere Courta ge fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, handelt ebenfalls ordnungswidrig.

#### **Zu Unrecht gezahlte Beträge können von der Maklerin oder vom Makler zurückgefordert werden**

Das WoVermRG enthält noch weitere Pflichten und Einschränkungen der Wohnungsvermittelnden. So hat die Person keinen Anspruch auf ein Vermittlungsentgelt, die selbst Eigentümerin oder Eigentümer, Verwalterin oder Verwalter, Mieterin oder Mieter, Vermieterin oder Vermieter der Wohnung ist oder an diesem wirtschaftlich beteiligt ist. Ein Anspruch auf Vermittlungsentgelt besteht auch dann nicht, wenn ein Mietverhältnis durch einen Verlängerungs- oder Anschlussmietvertrag für die gleiche Wohnung fortgesetzt wird. Neben der Courta ge dürfen in der Regel keine zusätzlichen Schreibgebühren, Auslagen et cetera verlangt werden. Fällig ist das Vermittlungsentgelt erst dann, wenn der Mietvertrag infolge der Vermittlung beziehungsweise 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 von der Maklerin oder dem Makler zurückgefordert werden.

Neben der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 8 WoVermRG prüfen wir für die Ratsuchenden unverbindlich, ob empfohlen werden kann, gegebenenfalls Rechtsbeistand zur Klärung zivilrechtlicher Ansprüche gegen Maklerinnen und Makler zu suchen, wenn diese offensichtlich ungerechtfertigte Zahlungen verlangt haben.



## MAKLERVERSTÖSSE

---

Durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz ist ab 01.06.2015 das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt worden. Dies bedeutet, dass die Person die Maklerkosten zu tragen hat, die den Auftrag erteilt hat. Verlangt eine Vermittlerin oder ein Vermittler eine Courtage, ohne dass ausschließlich auf Grund dessen Auftrags die Wohnung erst (neu) akquiriert wurde, ist auch dies eine Ordnungswidrigkeit. Für die beiden letztgenannten Tatbestände kann ein Bußgeld von bis zu 25.000 € verhängt werden.

***Ab 01.06.2015 wurde das Bestellerprinzip eingeführt***

### **Erfahrungen**

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

Inzwischen ist die Einführung des Bestellerprinzips im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes offensichtlich akzeptiert. Die anfänglichen Beschwerden sind zurückgegangen. Möglicherweise wird inzwischen ein größerer Teil der Vermietungen von den Vermieterinnen und Vermietern in Eigenregie ohne Vergabe an Maklerinnen und Makler vorgenommen.



### **Vorkaufsrecht nach § 24 i.V.m. § 172 Baugesetzbuch – BauGB –**

In Zeiten eines allgemein knappen Wohnungsangebots steigen die Mieten – insbesondere in „beliebten“ oder „kommenden“ Stadtteilen. Das weckt natürlich Begehrlichkeiten bei Eigentümerinnen und Eigentümern sowie bei Investorinnen und Investoren, einfacher ausgestattete Wohngebäude aufzuwerten und damit die Voraussetzungen zu schaffen, höhere Erträge zu erzielen. Recht gerne werden zum Beispiel Altbauten oder auch Schlichtgebäude der Nachkriegszeit, die bislang als Mietwohnungen genutzt wurden, grundlegend modernisiert und als Eigentumswohnungen vermarktet. Mit der Optik des Stadtteils ändert sich auch die Bewohnerstruktur. Haushalte mit kleineren Einkommen können mit der einsetzenden Wohnkostenspirale nicht mehr Schritt halten – für sie ist plötzlich in ihrem Stadtteil kein Platz mehr.

Um dieser Gentrifizierung entgegenzutreten hat die Stadt Frankfurt seit Anfang des Jahres 2015 vermehrt Erhaltungssatzungen aufgestellt, die die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Satzungsgebiet sichern sollen. Die Ziele dieser sogenannten Milieuschutzsatzungen sind, eine Verdrängung der im Satzungsgebiet heimischen Bevölkerung und eine zunehmende soziale Entmischung zu verhindern. Wesentlicher Teil des Milieuschutzes ist es, dass Wohnraum nur so stark verändert werden darf, dass er für die ansässige Bevölkerung – auch vom Preis her – zugänglich bleibt.

Beim Verkauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung steht der Gemeinde zur Sicherung dieser Satzungsziele ein gesetzliches Vorkaufs-

recht zu, das die Stadt Frankfurt am Main seit Sommer 2016 aktiv wahrnimmt. Die Käuferpartei kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn sie innerhalb der Vorkaufsfrist von zwei Monaten verbindlich erklärt, dass sie den mit dem Vorkaufsrecht von der Stadt verfolgten Zweck selbst verwirklichen wird. Insbesondere müssen Käuferinnen und Käufer auf eine Aufteilung in Wohnungseigentum und auf eine Modernisierung über den durchschnittlich üblichen Standard hinaus ausdrücklich verzichten, um den Vorkauf durch die Stadt zu verhindern.

In diesen Verfahren ist das Amt für Wohnungswesen mit einer wohnungswirtschaftlichen Expertise zum Verkaufsobjekt befasst sowie mit der Verhandlung gegenüber der Käuferpartei über die Inhalte einer Erklärung zur Abwendung des Vorkaufs. Schließlich überwacht das Amt auch die Einhaltung der mit einer Abwendungserklärung eingegangenen Pflichten.

### *Erhaltungssatzungen sichern die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung*

# WOHNRAUMVERSORGUNG

## Registrierung und Vermittlung

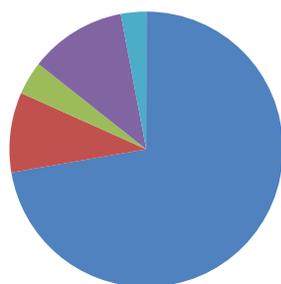
Die Lage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt. Zum Ende des Berichtsjahres 2016 waren 9.491 Haushalte als wohnungssuchend registriert. Dies bedeutet einen leichten Rückgang zum Vorjahr um 1,05 %, aber noch immer den zweithöchsten Stand seit 1995.



## Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Bestand an Wohnungen für die Vermittlung von sozialwohnungsberechtigten Personen hat sich zum zweiten Mal – nach 2014 – nicht verringert. Die Gesamtzahl lag mit 32.064 Einheiten um 47 Wohnungen über dem Vorjahreswert. Der Wegfall von

**Aufteilung nach Förderarten / Belegungsrechten 2016**



- 1. Förderweg nach II. WoBauG
- Förderung nach WoFG und HWoFG
- Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrecht des AfW
- Belegungsrechte gesichert
- Erwerb Belegungsrechte Modell 1

Belegungsbindungen in Höhe von 1.465 Wohnungen durch Darlehenstilgung im 1. Förderweg beziehungsweise durch Ende der vertraglichen Bindung der US-Wohnungen konnte vor allem durch den (Wieder-) Erwerb beziehungsweise die vertragliche Sicherung zur zukünftigen Belegung abgefangen werden. Da in der jüngeren Vergangenheit überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen für Bezieherinnen und Bezieher höherer Einkommen, zum Beispiel im Frankfurter Programm für Familien und Senioren, errichtet wurden, ist aber eine substantielle Entspannung der Situation für Haushalte mit geringem Einkommen nicht in Sicht.

## Registrierung

Auch im Berichtsjahr 2016 spiegelt sich die angespannte Lage am Frankfurter Wohnungsmarkt in der hohen Anzahl an Wohnungssuchenden für eine öffentlich geförderte Wohnung wider.

Beim Amt für Wohnungswesen waren am Ende des Jahres 2016 insgesamt 9.491 Haushalte mit 23.146 Personen als wohnungssuchend registriert.

Aufgrund der Zunahme von registrierten Familien mit vier und mehr Familienmitgliedern ist, trotz eines leichten Rückgangs bei den registrierten Haushalten, die Gesamtzahl der Menschen, die in Frankfurt auf Wohnungssuche sind, nochmals gestiegen und hat den höchsten Stand seit 1995 erreicht.

Bei den Gründen für eine Registrierung als wohnungssuchend gilt weiterhin, dass Einpersonenhaushalte signifikant häufig über keinen eigenen Wohnraum verfügen, Familien hingegen in der Regel in viel zu kleinen beziehungsweise unangemessenen Wohnungen leben.



### Vermittlung

Insgesamt konnten im Berichtsjahr 2016 lediglich 1.962 Haushalte in eine öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden. Dem Amt für Wohnungswesen wurden seit Beginn der statistischen Erhebungen noch nie so wenige Wohnungen zur Vermittlung frei gemeldet.

Im Hinblick auf die hohe Zahl an registrierten Haushalten bedeutet dies für Wohnungssuchende zwangsläufig Wartezeiten von mehreren Jahren bis zur Versorgung mit einer öffentlich geförderten Wohnung.

*Erhöhte Wartezeiten  
durch geringe  
Freimeldungen*

Lediglich besondere Personengruppen wie Menschen mit Behinderung, Senioren, Schwangere und Alleinerziehende konnten aufgrund ihrer vorrangigen Benennung innerhalb eines Jahres nach Antragstellung eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen. Rund die Hälfte der frei gemeldeten, öffentlich geförderten Wohnungen wurde an diese Personenkreise vermittelt.

Von den 3.813 registrierten Familien mit mindestens einem Kind konnten lediglich 532 mit einer familiengerechten Wohnung versorgt werden. Für die 4.522 Einpersonenhaushalte standen, abzüglich der vergebenen Seniorenwohnungen, im Berichtsjahr lediglich 500 öffentlich geförderte Wohnungen zur Vermittlung zur Verfügung.

Das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage führt zunehmend zu Spannungen, die sich unter anderem bei den rund 25.800 persönlichen Vorsprachen im Amt für Wohnungswesen entladen.

## Auf einen Blick

Daten jeweils zum 31.12.	2016	2015	2014	2013
Belegrechtswohnungen (incl. Umland) für Sozialwohnungsberechtigte <sup>1</sup>	<b>32.064</b>	32.017	32.307	32.282
Wohnungen des 1. Förderwegs (II. WoBauG, WoFG und HWoFG) <sup>2</sup>	<b>26.190</b>	26.669	27.535	27.963
Wohnungen für höhere Einkommensgrenzen	<b>4.575</b>	4.400	3.886	3.774
Zugänge an Registrierten innerhalb des Jahres	<b>4.388</b>	4.830	4.993	4.774
Registrierte Wohnungssuchende Stichtag 31.12.	<b>9.491</b>	9.592	9.273	8.230
Davon Minderverdiener	<b>8.762</b>	8.865	8.457	7.407
Ausländische Wohnungssuchende	<b>4.876</b>	4.711	4.293	3.567
Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden in %	<b>51</b>	49	46	43
Anzahl der vermittelten Wohnungssuchenden	<b>1.962</b>	2.110	2.051	2.115
Anzahl der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden	<b>897</b>	887	847	776
Anteil der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden in %	<b>46</b>	42	41	37
Fluktuationsquote	<b>6</b>	7	6	7
Versorgung von Freimachern	<b>39</b>	43	52	60
Anträge auf Umzugsprämie	<b>23</b>	20	26	34
Anträge zu anderen Förderprogrammen gesamt <sup>3</sup>	<b>1.066</b>	1.285	1.174	1.463
Erledigte Fälle bzgl. der Sicherung der Zweckbestimmung (Bestandskontrolle)	<b>1.343</b>	472	342	270
<p>1 Gesamtzahl an Wohnungen, die für die Versorgung von sozialwohnungsberechtigten Personen zur Verfügung stehen. Siehe Tabellenteil, Seite 65, Tabelle 0.3</p> <p>2 Anzahl der Wohnungen (ehemals 1. Förderweg), die nach dem II. WoBauG (bis 2001), dem WoFG (ab 2002) und dem HWoFG (ab 2013) gefördert wurden. Siehe Tabellenteil, Seite 65 unten, Spalte A+B</p> <p>3 Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt, Mittelstandsprogramm</p>				



### Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderung

Die Nachfrage nach barrierefreien, teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen ist im Berichtszeitraum leicht zurückgegangen. Die Zahl der registrierten Seniorinnen und Senioren fiel vom Vorjahreswert von 918 auf 874 Ende 2016. Bei den Haushalten, in denen Menschen mit einer Behinderung leben, verringerte sich die Zahl von 1.710 auf 1.602.

### Seniorinnen und Senioren

Für eine Seniorenwohnung können sich Bewerberinnen und Bewerber ab 60 Jahren registrieren lassen. Interessierte mit Schwerbehinderung und Erwerbsminderung oder Erwerbsunfähigkeit können bereits ab Beginn des 51. Lebensjahres für eine Seniorenwohnung registriert werden. Der Anteil der unter 60-Jährigen an den 874 registrierten Seniorinnen und Senioren betrug 79, davon 75 Alleinstehende und 4 Zweipersonenhaushalte. Nach wie vor ist es für Bewerberinnen und Bewerber unter 60 Jahren jedoch schwer, als Mietende in betreuten Seniorenwohnungen angenommen zu werden, da die monatliche Betreuungskostenpauschale in Höhe von derzeit 97,36 € oft nicht selbst getragen werden kann und nach Wegfall des städtischen Zuschusses im Jahr 2015 eine Übernahme der Kosten durch andere Träger, zum Beispiel im Rahmen der Eingliederungshilfe nach SGB XII, nur im Einzelfall erfolgt.

Um Versorgungsengpässe für alleinstehende Wohnungssuchende zu mildern, wird alleinstehenden Bewerberinnen und Bewerbern über 60 Jahren - die an sich gemischte Bewohnerstrukturen wünschen - regelmä-

ßig die Registrierung für Seniorenwohnungen angeboten. Von dieser Möglichkeit machten im abgelaufenen Jahr 177 Bewerberinnen und Bewerber Gebrauch.

Für Seniorinnen und Senioren steht eine große Anzahl von Wohnungen zur Verfügung, die zumindest mit Aufzug ausgestattet sind. Abhängig vom Baujahr variieren Ausstattungen und Wohnungsgrößen erheblich. Viele Ausstattungen sind veraltet (z. B. Badewannen oder gar Sitzbadewannen mit extrem hohem Einstieg, zu kleine Schlafzimmer, schlechte Infrastruktur – lange Wege zu Supermärkten, Ärzten, öffentlichen Nahverkehrsmitteln, etc.). Zudem liegen viele Wohnungen in Stadtrandlagen. Gerade ältere Menschen ziehen erfahrungsgemäß nur um, wenn ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen unabwendbar ist und benötigen in der gegenwärtigen Lebenssituation die entsprechenden Ausstattungen und Infrastruktur. Ein Aufzug allein ist nicht ausreichend. Unzulänglichkeiten in der Ausstattung und Lage führen im Ergebnis zu schwer vermietbaren Wohnungen und zeitweisen Leerständen. Dem könnte entgegengewirkt werden, wenn die bauliche

Angleichung der Wohnungen an heutige Standards noch in der Phase der Miet-

preisbindung erfolgt.

Um Leerstände zu vermeiden, werden in Seniorenwohnanlagen, die bei der Zielgruppe geringe Akzeptanz finden, einige Wohnungen temporär für den Bezug durch Studierende geöffnet. Ca. 120 Einzimmerwohnungen unter 30 qm sind derzeit für Studentinnen und Studenten freigestellt und vermietet. Zudem wurde bei einigen anderen Seniorenwohnungen mit veralteter Ausstattung (zum Beispiel fehlender Aufzug in oberen Stockwerken) die bestehende Personenkreisbindung für Seniorinnen und Senioren ganz aufgeho-

*Der Bestand an Seniorenwohnungen ist rückläufig*

## WOHNRAUMVERSORGUNG

ben, so dass diese nun an alle registrierten Wohnungssuchenden vermittelt werden können.

Insgesamt ist der Bestand an Seniorenwohnungen rückläufig. In einigen Stadtteilen gibt es nur wenige oder gar keine öffentlich geförderten Seniorenwohnungen mehr.

Selten gelingt es, Bewerberinnen und Bewerber, die aufgrund einer plötzlichen schweren Erkrankung nicht mehr nach Hause zurückkehren können - weil die Wohnung nicht barrierefrei ist - kurzfristig mit geeignetem Wohnraum zu versorgen. Dies bedeutet einen längeren Verbleib im Krankenhaus oder Pflegeheim. Gleiches gilt für Wohnungssuchende, die aus anderen Gründen ihre Wohnung verlieren und denen die Obdachlosigkeit droht.

### Menschen mit Behinderungen

Die Zahl der Bewerberinnen und Bewerber für barrierefreie Wohnungen ist im Jahr 2016 etwas gesunken (siehe Tabelle 1.9.3 auf Seite 94). Es bestehen aber weiterhin Versorgungsengpässe für Bewerberinnen und Bewerber, die eine rollstuhlgerechte Ausstattung benötigen. Im vergangenen Jahr konnten von 65 Haushalten, die rollstuhlgerechten Wohnraum benötigen, lediglich vier mit einer rollstuhlgerechten Wohnung versorgt werden.

Neben den schlechten Versorgungsmöglichkeiten aufgrund des geringen Angebots, spielt aber auch eine geringe Akzeptanz der Bewerberinnen und Bewerber gegenüber angebotenen Wohnungen eine Rolle. Ablehnungen erfolgen häufig wegen dezentraler Lage, fehlender Infrastruktur oder Therapieeinrichtungen, unpassenden Schulen oder Kindergärten oder im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen. Das führte im Ergebnis dazu, dass einige barrierefreie Wohnungen in städtischer Randlage

nicht an Bewerberinnen und Bewerber der Zielgruppe, sondern an andere Familien vermietet werden müssen. Dies trifft auch auf eine Vielzahl von barrierefreien Neubauwohnungen in Stadtrandlagen zu.

### Gegenüberstellung von Bewerbungen und Vermittlungen:

Haushaltsgröße	Bewerbungen für barrierefreie Wohnungen	Vermittelt in barrierefreie Wohnungen	Vermittelt in barrierefrei zugängliche oder barrierefreie Wohnungen im <b>Neubau</b>
1 PHH	69	12	3
2 PHH	33	8	0
3 PHH	19	3	0
4 PHH	22	1	1
5 PHH	21	1	0

Haushaltsgröße	Bewerbungen für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	Vermittelt in barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	Vermittelt in barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen im <b>Neubau</b>
1 PHH	28	4	0
2 PHH	9	0	0
3 PHH	6	0	0
4 PHH	12	0	0
5 PHH	10	0	0

### Freimacher und Umzugsprämien

Insgesamt waren 95 Haushalte im Jahr 2016 als Freimacher für die Vermittlung in eine kleinere Wohnung registriert, 67 Haushalte konnten im Berichtsjahr vermittelt werden. Somit sind beide Zahlen gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Es können etwa 75 % der Ein- und Zweipersonenhaushalte binnen eines Jahres in eine kleinere Wohnung vermittelt werden. Bei 10 % dauert die Vermittlung drei und mehr Jahre, wobei besondere Wünsche an die Lage (Stadtteile, Stockwerk) und das



soziale Umfeld die Wartezeit deutlich erhöhen. Umzüge in Seniorenwohnungen lassen sich, aufgrund des guten Angebots, deutlich schneller realisieren.

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

23 Umzüge in kleinere Wohnungen waren prämiert. Transferleistungsempfänger, die bereits zur Senkung der Unterkunftskosten seitens der Arbeitsagentur aufgefordert wurden, erhalten generell keine Prämie, da der Umzug nicht freiwillig erfolgt.

Am 25.02.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung eine deutliche Erhöhung der Zuschüsse für Umzugs- und Renovierungskosten beschlossen. Es bleibt abzuwarten, ob die vorgenommene Anpassung an die Preisentwicklung eine höhere Bereitschaft zum freiwilligen Umzug in eine kleinere Wohnung zur Folge haben wird.

### Öffentlichkeitsarbeit

Im Zusammenhang mit dem zunehmenden Anteil älterer und behinderter Menschen in der Bevölkerung steigt der Informationsbedarf dieser Personengruppen. Im Jahr 2016 hat das Amt für Wohnungswesen wieder an mehreren Informationsveranstaltungen, wie beispielsweise die Aktionswochen „Älterwerden in Frankfurt“, teilgenommen.

### Kataster behindertenfreundliche und rollstuhlgerechte Wohnungen

Wie in den Vorjahren werden nach und

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

### Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle

Das Berichtsjahr war im Arbeitsbereich Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle durch zahlreiche Hinweise und Informationen aus der Abteilung Fehlbelegungsabgabe geprägt. Seit 2012 werden alle öffentlich geförderten Wohnungen turnus-

mäßig im Rahmen einer allgemeinen Belegungskontrolle überprüft. Neben dem Abgleich der Wohnungsgrößen und

Erhebung der aktuellen Miethöhe wird kontrolliert, ob die Wohnung noch von berechtigten Personen bewohnt wird. Trotz dieses Kontrollsystems wurden in der Erhebungsphase der Fehlbelegungsabgabe zahlreiche Abweichungen zum Datenbestand festgestellt und an das Sachgebiet Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle zur Klärung weitergeleitet. Von den 1.469 aufgegriffenen Fällen im Sachgebiet hatten 1.071 (entspricht ca. 72 % der Gesamtfälle) ihren Ursprung im Bereich Fehlbelegungsabgabe. Es handelte sich größtenteils um Namensänderungen aufgrund von Heirat oder Scheidung, Korrekturen in der Schreibweise oder Aktualisierungen wegen Tod einer Mietvertragspartnerin oder eines Mietvertragspartners. Diese Verfahren konnten zügig und ohne größere Schwierigkeiten bearbeitet werden. Deutlich arbeitsintensiver waren Fälle, in denen die Hauptmieterin oder der Hauptmieter nicht mehr Nutzer der öffentlich geförderten Wohnung war. Zur Klärung, wer die Wohnung aktuell nutzt und ob diese Nutzenden auch berechtigt

### Prämien für Umzüge in kleinere Wohnungen

in der Wohnung sind, waren Außendienste und weitere Ermittlungen erforderlich. Auch aufgrund unzureichender Auskünfte durch die Verfügungsberechtigten benötigten diese Fälle längere Bearbeitungszeiten.

Ver mehrt Probleme bereiten in der Praxis insbesondere Fälle, in denen sich die Mieterinnen und Mieter der öffentlich geförderten Wohnungen nach Eintritt des Rentenalters überwiegend im Ausland aufhalten und die Wohnung in Frankfurt lediglich für kurze Aufenthalte, zum Beispiel für Arztbesuche in Deutschland, vorgehalten wird. Diese nur zeitweise Nutzung widerspricht dem Förderzweck. Ein Nachweis der Ver

lagerung des Lebensmittelpunktes gestaltet sich diffizil und aufwändig. Jedoch muss auf-

grund der hohen Nachfrage an öffentlich geförderten Wohnungen diese Bevorratung von Wohnraum schnellstmöglich beendet werden, damit die jeweiligen Wohnungen wieder dem berechtigten Personenkreis zugeführt werden können.

Unabhängig von diesen Fallkonstellationen mussten in 32 Fällen Kündigungsanordnungen erlassen werden, da die berechnigte Mieterin oder der berechnigte Mieter den Lebensmittelpunkt nicht mehr in der öffentlich geförderten Wohnung inne hatte und das Mietverhältnis nicht freiwillig gekündigt wurde.

Bei festgestellten Verstößen durch die Verfügungsberechtigten zeigen sich diese grundsätzlich einsichtig und sind bereit, im Rahmen eines öffentlich rechtlichen Vertrages einen Ausgleich für den entstandenen wohnungswirtschaftlichen Schaden in Form von Ersatzwohnraum zu schaffen. Durch solche Vereinbarungen können in der Regel für alle Beteiligten zufriedenstellende und tragbare Lösungen gefunden werden. Nicht zuletzt wird so auch eine

gute Basis für den weiteren kooperativen Umgang geschaffen.

Gütliche Einigungen sind jedoch nicht immer zu erreichen und nicht in jedem Sachverhalt zielführend. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang der Fall eines Verfügungsberechtigten von 36 Wohnungen in Bockenheim. Zunächst musste das aufgrund einer vorzeitigen, freiwilligen Mittelrückzahlung festgesetzte Förderende im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens geklärt werden. Die in diesen Fällen gesetzlich verankerte Nachwirkungsfrist von 5 Jahren wurde seitens des Verfügungsberechtigten angezweifelt. Das Verwal-

### **Wohnungen müssen dem berechtigten Personenkreis zugeführt werden können**

tungsgericht bestätigte letztendlich die Entscheidung des Amtes für Wohnungswesen.

Im Zuge dieses Verfahrens wurde festgestellt, dass vier Wohnungen ohne erforderliche Freimeldung an das Amt für Wohnungswesen durch den Vermieter selbstständig vermietet wurden. Bei der Überprüfung der aktuellen Mieter kam heraus, dass die Mieter zudem nicht über eine erforderliche Wohnberechtigung verfügten. Darüber hinaus überstiegen die vom Verfügungsberechtigten verlangten Mietpreise die zulässige Kostenmiete bis um das Dreifache. Eine Bereitschaft des Verfügungsberechtigten, rechtmäßige Zustände herzustellen, konnte erst durch den Erlass von Kündigungsanordnungen und Zwangsgeldfestsetzungen in empfindlicher Höhe erreicht werden. Wegen der Überlassung an Nichtberechnigte, teilweisen Leerstandes und Forderung eines wesentlich höheren Entgelts wurden unter der Berücksichtigung der Schwere der Verstöße und Uneinsichtigkeit des Betroffenen das Höchstmaß der zulässigen Geldbuße ausgeschöpft und Bußgeldbescheide in fünfstelliger Höhe festgesetzt. Aufgrund des Einspruchs des Betroffenen sind die Bußgeldbescheide



noch nicht rechtskräftig.

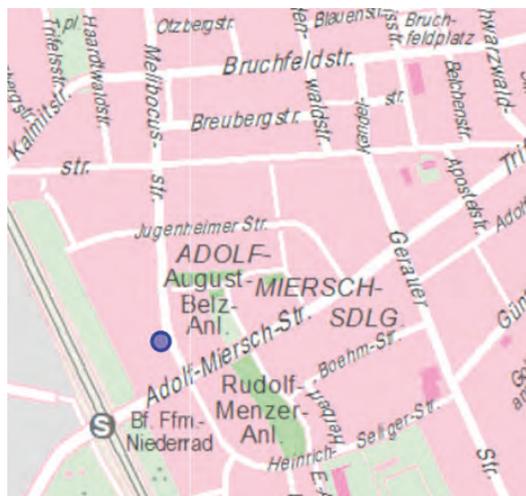
Neben den besonders beschriebenen Themen wurden die weiteren Arbeitsfelder des Sachgebietes wie die Pflege der Objektdaten, Mietenkontrolle, Festsetzung von Förderenden, Freistellungen, Abwicklung und Überwachung der Verträge zur mittelbaren Belegung, usw. fortgeführt.

### Belegung von geförderten Neubauwohnungen

Die nachstehenden Wohnungen wurden im Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung neu gebaut. 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. Die Förderempfänger verzichten für diese Zeit auf das Recht der Direktvermietung und erhalten vom Amt für Wohnungswesen Mieter-vorschläge zur Auswahl. Die Anfangsmiete ohne Betriebskosten liegt bei monatlich 5,00 Euro beziehungsweise 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

### Niederrad Adolf-Miersch-Siedlung Melibocusstraße 62 a und 70 a Nassauische Heimstätte



© Vermessungsamt der Stadt Frankfurt am Main



© Nassauische Heimstätte, Thomas Rohnke

Die Nassauische Heimstätte hat durch den Neubau von zwei Kopfhäusern in passivbauweise 25 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Entstanden sind 15 Drei-Zimmerwohnungen mit jeweils ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 10 Vier-Zimmerwohnungen mit jeweils ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bezugsfertig waren die neuen Wohnungen im Spätherbst 2016.

# WOHNRAUMVERSORGUNG

## Nied An der Wörthspitze 5a Wohnheim GmbH



© Vermessungsamt der Stadt Frankfurt am Main

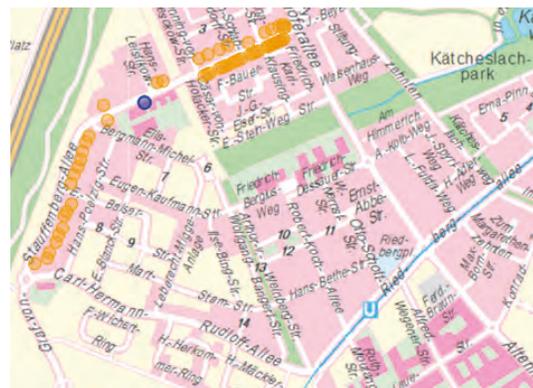


© Wohnheim GmbH

Die Wohnheim GmbH hat hier 9 Wohnungen für Familien errichtet. Entstanden sind 5 Drei-Zimmerwohnungen mit ca. 75 m<sup>2</sup> und 4 Vier-Zimmerwohnungen mit ca. 85 m<sup>2</sup>. Die Vermietung der Wohnungen ist bereits in der Abwicklung und der vollständige Bezug für Mitte März 2017 vorgesehen.

## Riedberg Graf-von-Stauffenberg-Allee Nassauische Heimstätte

Die Nassauische Heimstätte errichtete hier insgesamt 160 Wohnungen. Davon 24 Wohnungen freifinanziert und 52 Wohnungen im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau. 84 Wohnungen entstehen im Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung, von denen 23 Wohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung berechtigten Haushalten überlassen werden. Die Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen sind zwischen 55 m<sup>2</sup> und 113 m<sup>2</sup> groß und ganz überwiegend (zu fast 80 %) für 2- und 3-Personenhaushalte vorgesehen. Die Vermietung der Wohnungen ist bereits in der Abwicklung und der vollständige Bezug bis Anfang Mai 2017 zu erwarten.



© Vermessungsamt der Stadt Frankfurt am Main



© feedback



## Umland Offenbach am Main MAN-Gelände/Senefelder Quartier ABG Frankfurt Holding



© Vermessungsamt der Stadt Frankfurt am Main

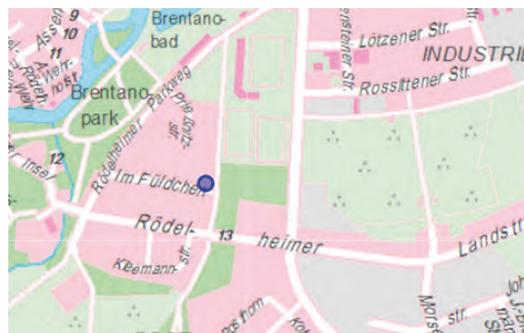


© ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Herr Noller

Die ABG Frankfurt Holding errichtete insgesamt 172 Wohnungen auf dem früheren MAN-Gelände an der Christian-Pleß-Straße und Gustav-Adolf-Straße. Fünfundzwanzig Wohnungen sind von den Städten Frankfurt am Main und Offenbach am Main sowie vom Land Hessen gefördert. 32 Wohnungen sind den beim Amt für Wohnungswesen registrierten Wohnungssuchenden vorbehalten. Dabei handelt es sich um Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen für 2-, 3-, 4- und 5-Personenhaushalte. Die Vermietung der Wohnungen ist bereits in der Abwicklung und der vollständige Bezug bis Anfang Mai 2017 zu erwarten.

Darüber hinaus erhält das Bauvorhaben 18 durch die Stadt Offenbach geförderte Wohnungen und 122 freifinanzierte Wohnungen.

## Ausblick 2017 Rödelheim Im Fuldchen 2-14 Wohnheim GmbH



© Vermessungsamt der Stadt Frankfurt am Main



© Wohnheim GmbH

Im Bestand der Wohnheim GmbH entstehen durch Modernisierung und Aufstockung in drei Bauabschnitten insgesamt 99 Wohnungen. Davon 53 Wohnungen freifinanziert und 23 Wohnungen im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau. 25 Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen zwischen 42 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup> entstehen im Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung und sind für 1- bis 4-Personenhaushalte vorgesehen. Die Vermietung der Wohnungen des ersten Bauabschnitts mit 16 geförderten Wohnungen ist bereits in der Abwicklung und wird voraussichtlich Anfang März 2017 zum Abschluss kommen. Der Bezug der weiteren Bauabschnitte ist für November 2017 bzw. Februar 2018 vorgesehen.

### **Bonames Ehemaliges Sozialrathaus Am Bügel Ben-Gurion-Ring 110a**

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

Durch den Umbau eines Bestandsgebäudes, das früher durch die Stadt Frankfurt als Sozialrathaus genutzt wurde, entstehen 18 Wohnungen. Im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau werden 9 Wohnungen und im Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung werden 8 Wohnungen errichtet. Hinzu kommt eine freifinanzierte Wohnung.

Die im sozialen Mietwohnungsbau geförderten Zwei-Zimmerwohnungen mit einer Größe von 45 m<sup>2</sup> bis 57 m<sup>2</sup> sind für 1- und 2-Personenhaushalte vorgesehen. Die Bezugsfähigkeit ist bis zum Jahreswechsel 2017/2018 vorgesehen.

### **Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau (Mittelstandsprogramm)**

Der Bestand an geförderten Wohnungen belief sich 2016 auf 442.

In 2016 wurde zusätzlich die Erstbelegung folgender Objekte (Neubauten) begonnen beziehungsweise abgeschlossen:

- Campus Nord (38 Wohnungen, ABG)
- Hortensienring 131/133 (12 Wohnungen, Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt a. M. eG)
- Riedbergwelle (52 Wohnungen, Nassauische Heimstätte)

Anders als bei den ersten Objekten dieser Förderung wurde das Ziel, Haushalte mit mittleren Einkommen mit Wohnraum zu versorgen, zu 100 % erreicht.

Ermöglicht haben dies die geänderte Förderungs- wie auch Belegungspraxis. Gefördert wurden nunmehr Wohnungen mit kleineren Wohnflächen als die in den Richtlinien als maximal förderfähig bezeichneten.

Bei der Belegung wurde die in den Richtlinien vorhandene Regelungslücke der fehlenden Einkommensuntergrenzen geschlossen, indem Zustimmungen zur Vermietung in der Regel nur für Wohnungssuchende erteilt wurden, deren Einkommen die bei der Vergabe von Sozialwohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen überschritten. Infolgedessen konnte den anfänglichen, von der Fördergeberin nicht beabsichtigten Fehlbelegungen und deren Auswirkungen (unverhältnismäßig hohe Mietlastquoten, Inanspruchnahme von Transferleistungen usw.) vorgebeugt werden.

Eine an der originären Zielgruppe der Förderung ausgerichtete und die bisherigen praktischen Erfahrungen bei der Wohnungsbelegung implementierende Novellierung der Richtlinien wurde in die Wege geleitet.

### **Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum**

2016 war das erfolgreichste Jahr seit dem Start des Programms im Jahr 2007. 304 neue Wohnungen konnte das Amt für Wohnungswesen in das Förderprogramm aufnehmen.

Ein Großteil der Wohnungen wird nach wie vor von Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt. 255 Wohnungen von der ABG FRANKFURT HOLDING und 43 neue Belegungsrechte in Zusammenarbeit mit der Nassauischen Heimstätte machten es möglich, die Zahlen in 2016 so

**Neue Belegungsrechte für mehr als 300 Wohnungen**



erfreulich zu steigern. Die Kooperation mit der Vonovia SE ist noch frisch. Seit Dezember 2015 beteiligt sich die Gesellschaft an dem Programm und hat inzwischen zwei Wohnungen zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des siedlungsbezogenen Ankaufs wurden mit der ABG drei neue Ergänzungsvereinbarungen geschlossen. 1.416 zusätzliche Wohnungen stehen dem Amt für Wohnungswesen durch diese Verträge bei den nächsten Mieterwechseln zur Verfügung.

Aber auch private Eigentümerinnen und Eigentümer zeigen immer wieder Interesse an einer Zusammenarbeit mit der Stadt. Allerdings gestaltet sich die Zusammenarbeit auf diesem Gebiet leider oft schwierig. Nur 4 neue Verträge konnten 2016 abgeschlossen werden. Die Gründe dafür sind vielfältig.

Oft haben die angebotenen Wohnungen nicht die baulichen Voraussetzungen, die notwendig sind, um sie als Sozialwohnung vermitteln zu können. Große Wohnflächen verteilt auf wenige Zimmer beispielsweise sind leider oft ein Ausschlusskriterium. Zum Teil werden Wohnungen angeboten, die auf dem freien Mietmarkt nicht mehr vermietet werden können. Diese weisen dann auch oft die entsprechenden Mängel auf und werden natürlich den Registrierten des Amtes für Wohnungswesen nicht angeboten.

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer schreckt leider immer noch ab, dass die an-

gebotene Fördersumme anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet wird, die vielen für Frankfurter Verhältnisse zu gering erscheint. Auf dem freien Mietmarkt werden solche Wohnungen dann zu Preisen über dem Mietspiegel vermietet.

Trotzdem gab es natürlich auch 2016 wieder interessante und produktive Gespräche und Abschlüsse mit Eigentümerinnen und Eigentümern, die die Vorteile des Programms erkannt haben und gerne ihren Beitrag leisten, um Menschen in Frankfurt am Main einen bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum zu bieten.

Auch wenn wir uns wünschen, dass erfolgreiche Abschlüsse gerade auch mit den Privateigentümerinnen und Privateigentümern noch zahlreicher werden, sind wir stolz, allein im Jahr 2016 die 300er-Marke überschritten zu haben und damit einen erheblichen Teil dazu beizutragen, den Mangel an sozialem Wohnraum aufzufangen.

### Neue Belegungsrechte in 33 Stadtteilen

Die 304 Wohnungen, für die 2016 Belegungsrechte erworben wurden, verteilen sich auf gut 17.500 m<sup>2</sup> in 33 Stadtteilen.

1.796 Belegungsrechte für Wohnungen mit insgesamt mehr als 100.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarb das Amt für Wohnungswesen seit 2007 insgesamt. Im bundesweiten Vergleich spielt Frankfurt am Main mit seinen Erfolgszahlen eine Vorreiterrolle.

Ausführliche Informationen zum Förderprogramm

„Erwerb von Belegungsrechten“

erhalten Sie im Internet oder telefonisch.

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

**Telefonhotline: 069/212-70700**

## Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe

Die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe (FSW) ist organisatorisch dem Jugend- und Sozialamt – Hilfen bei Wohnungslosigkeit und Sucht – zugeordnet. Sie berät Fachkolleginnen und Fachkollegen auf Anfrage. Zentrale Aufgabe ist die Klärung schwieriger Wohnungsnotfälle. Zur Zielgruppe zählen Menschen mit multiplen Problemlagen und besonderen sozialen Schwierigkeiten.

Primäre Arbeitsgrundlage ist der Hintergrundbericht, der von dem jeweiligen Ansprechpartner zu erstellen und mit dem Kostenträger abzustimmen ist.

Der Bericht trifft Aussagen zur individuellen Situation des Wohnungssuchenden. Danach können

- die Unterstützung der Registrierung

- sowie Vorschläge zur Wohnungsvermittlung
- und die Klärung von Vermittlungshemmnissen erfolgen.

Dringlichkeit und Wartezeit spielen bei der Wohnungsverorgung eine große Rolle.

In enger Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen, den Ansprechpartnern der städtischen Stellen und freien Trägern konnte damit jeder 5. Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt werden.

**Jeder 5. Wohnungssuchende konnte mit Wohnraum versorgt werden**

Das entspricht einem Anteil von 19,4 %. Die Vermittlungsquote ist damit gegenüber dem Vorjahr um 3,7 % leicht angestiegen. Unabhängig davon bleiben Single-Haushalte die größte zu versorgende Zielgruppe. Sie erreichen einen Anteil von 55,4 %. Großfamilien – mit einem Anteil von 10,8 % - stellen die am schwierigsten zu versorgende Gruppe dar.

Insgesamt betreut wurden:

Haushalte	Personen	Haushalte ohne Hintergrundbericht	Haushalte mit Hintergrundbericht	Versorgte Haushalte
1115	2361	119	996	193



## Wohnen für Alle

Die ABG ist seit Gründung der Holding im Jahr 1991 ihrem Motto „Wohnen für Alle“ treu geblieben. Die Einen sprechen von „Inklusion“: Einbeziehen statt Ausgrenzen. Die Anderen von „sozialer Mischung“. Die ABG nennt es „Wohnen für Alle“. Alle gemeinsam meinen, miteinander zu leben ohne Ausgrenzung. In den Wohnungen, den Wohnquartieren der ABG, soll sich der Querschnitt der Bevölkerung widerspiegeln: Menschen mit wenig Geld, Menschen mit mehr Geld, unabhängig ob mit oder ohne Migrationshintergrund. Die internationale Stadt Frankfurt am Main ist Standort und Wettbewerbsvorteil zugleich. Für die Bürgerinnen und Bürger ist wichtig: Standard und Preis müssen stimmen. Vor 20 Jahren standen tausende Wohnungen der ABG leer, trotz Wohnungsnot. Die Wohnungen hatten Substandard und wurden zu Recht auch von geringen Einkommensbezieher abgelehnt. Einer Wohnung, dem Wohnumfeld, soll man nicht ansehen, ob die Wohnung freifinanziert oder öffentlich gefördert ist. Das war und ist die Devise der ABG. Sie sanierte zielgerichtet den Altbestand und baute gleichzeitig ihr Wohnungsangebot durch Neubau aus, zu einer Zeit, in der andere mit Neubau noch zögerten. Waren es vor 4 Jahren noch 49.000 Wohnungen, sind es heute über 51.000 Wohnungen im Eigentum der ABG.

Immer wieder versucht das Unternehmen dazu beizutragen, dass weder Vorurteile noch Stigmatisierung entstehen. Die ABG beteiligt sich an neuen Modellen wie zum Beispiel dem Erwerb von Belegungsrechten von bestehendem Wohnraum durch die Stadt Frankfurt am Main. Seit 2007 konnten allein durch die ABG 1.207 Wohnungen in die Sozialbindung genommen werden. Darunter waren im Jahr 2016 insgesamt 258 Wohnungen. Die Stadt Frankfurt am

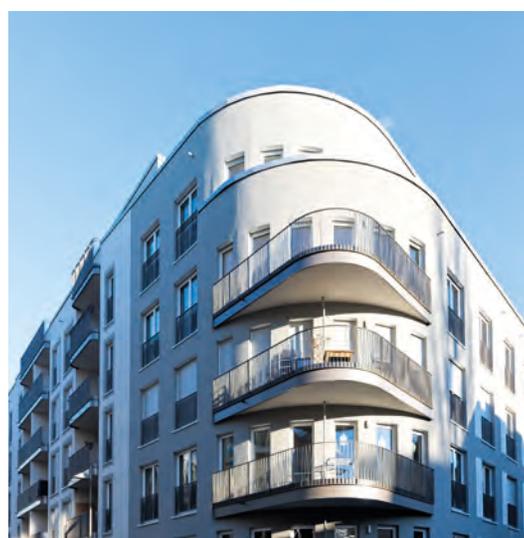
## **Standard und Preis müssen stimmen**

Main trägt mit diesem Förderprogramm dazu bei, die Auswirkungen der auslaufenden Bindungen für Sozialwohnungen zu mildern und erhält bezahlbaren Wohnraum für gering Verdienende in der Stadt.

Gleichzeitig setzt die ABG immer wieder neue Maßstäbe im Interesse der Mieterinnen und Mieter, aber auch dem Umweltschutz. Seit dem ersten Bau von Wohnungen in der Passivhausbauweise gehört diese Bauart inzwischen zum Credo des Unternehmens. Seit dem Jahr 2000 entstanden über 2.500 Wohnungen in Passivhausbauweise neu, andere wurden auf diesen Standard saniert. Die Mieterinnen und Mieter sparen hierdurch Heizkosten und in der Stadt Frankfurt am Main konnten die CO<sup>2</sup>-Emissionen erheblich reduziert werden. Ein

Gewinn für die Wirtschaftlichkeit und die Umwelt. Der Mieterservice vor Ort wurde durch Siedlungshelfende und zusätzliche

Serviceangebote immer weiter ausgebaut, um so auch Menschen mit Einschränkungen das Wohnen in gewohnter Umgebung zu sichern.



Salvador-Allende-Straße  
© ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Ralf Pelkmann

## ABG FRANKFURT HOLDING

Im Geschäftsjahr 2016 investierte die ABG 314 Mio. Euro in die Erhaltung und energetische Sanierung der Wohnungen im Bestand sowie für den Neubau und Ankauf von Wohnraum.

Insgesamt wurden im Jahr 2016 durch das Unternehmen 415 Wohnungen fertigge-

stellt.

Abschließend kann festgestellt werden: Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit stellen keinen Widerspruch dar. Die ABG sichert allen Bevölkerungsschichten hohen Lebensstandard, zu vertretbaren Mieten und geringen Betriebskosten.

### Lyoner Carrée



© ABG FRANKFURT HOLDING GmbH, Ralf Pelkmann

**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 

# 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.

## Miet- und Lastenzuschuss

Jahr	Monatlich im Durchschnitt
2011	146 Euro
2012	148 Euro
2013	155 Euro
2014	157 Euro
2015	166 Euro
2016	214 Euro

Wohngeld gibt es

- als Mietzuschuss für Personen, die Mieterin oder 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 beziehungsweise Belastung.

## Novellierung des Wohngeldgesetzes

Infolge steigender Wohnkosten und regionaler Wohnungsengpässe verlor das Wohn-

geld, 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 Mietstufen wurde auch das Wohngeldrecht vereinfacht und modifiziert.

Im Zuge der Gesetzesnovelle erhöhten sich die Antragszahlen im Berichtsjahr um 29,8% zum Vorjahreswert.

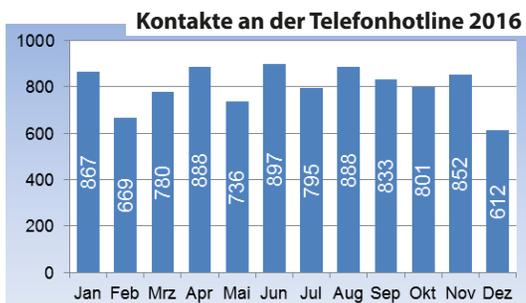
## Bearbeitungsbilanz

Anträge werden beim Amt für Wohnungswesen gestellt, das als Wohngeldbehörde auch die Anspruchsvoraussetzungen prüft und die Höhe des Zuschusses berechnet.

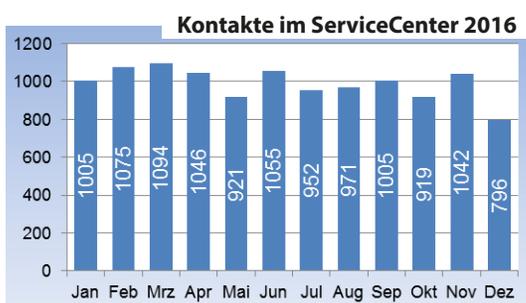
Im Berichtsjahr 2016 wurden 10.404 Anträge gestellt. 7.205 Anträge wurden bewilligt. In 3.049 Fällen erfolgte eine Ablehnung. Die rechnerische Differenz ergibt sich aus Anträgen, die im Vorjahr eingegangen, aber erst im Berichtsjahr abschließend bearbeitet werden konnten sowie aus Anträgen, die im Berichtsjahr eingingen, aber erst im Folgejahr beschieden 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 Bürgerinnen und Bürger wird sowohl an der Telefonhotline unter der Nummer 212 – 47100 als auch im ServiceCenter Rechnung getragen.



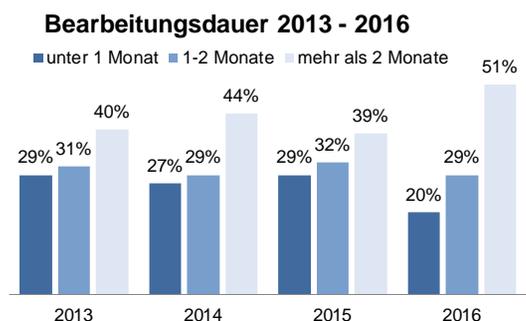
Insgesamt 9.618 Mal wurde die Telefonhotline kontaktiert.



Insgesamt 11.881 Mal nahmen die Bürgerinnen und Bürger die Beratungsmöglichkeit im ServiceCenter in Anspruch.

Die Anzahl der Anrufe als auch die der Vorsprachen sind mit den Antragszahlen annähernd vergleichbar – das spricht für guten Bürgerservice.

## Erhöhte Antragszahlen durch die Wohngeldnovellierung



Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer weicht in der Gesamtbetrachtung von den Vorjahreswerten ab. Dies ist auf die erhöhten Antragszahlen zurückzuführen, die mit

der Gesetzesnovellierung einhergingen.

Die Dauer der Bearbeitung hängt insbesondere auch von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen ab. Dem Sozialrecht ist die Möglichkeit inbegriffen, 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.

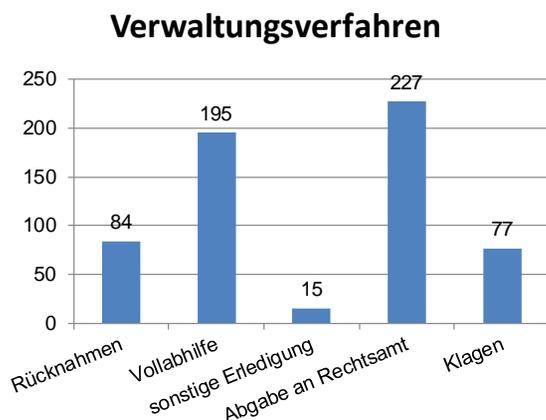
## Automatisierter Datenabgleich

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 1.979 Einzelmeldungen zu 850 Haushalten. Seit der Einführung des Datenabgleichs im Jahr 2014 wurden aufgrund unberechtigter Leistungszahlungen insgesamt 1.086.969 € zurückgefordert.

	2016	2015	2014	2013
Gemeldete Verdachtsfälle	306	324	527	124
Bescheide mit und ohne Verwarngeld	33	32	34	21
Bußgeldbescheide	50	57	61	17
Hinweise auf Straftatbestände	56	9	16	6

## Verwaltungsverfahren

In 573 Fällen waren die Antragstellenden nicht mit dem Ergebnis der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Widerspruch. Die Widerspruchsquote sank um 0,7% und lag im Vergleich zum Vorjahreswert bei 5,5%. In 77 Fällen waren Widerspruchsführende nicht mit der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Klage. Hier ist ein Anstieg zum Vorjahr erkennbar. Dies ist auf eine veränderte Rechtsauffassung hinsichtlich der Anrechnungsweise eines Einkommenstatbestandes sowie der erhöhten Antragstellungen im Zuge der Wohngeldnovelle zurückzuführen.



## Ahndung von Verstößen

Im pflichtgemäßen Ermessen der Verwaltungsbehörde (Wohngeldbehörde) liegt die Verfolgung und Ahndung einer Ordnungswidrigkeit (§ 37 Abs. 1 und 2 WoGG).

Sind Anhaltspunkte für eine Straftat vorhanden, wird der Fall an die Staatsanwaltschaft abgegeben.

Die rechtliche Würdigung des Sachverhaltes und Abgrenzung zwischen einem Ordnungswidrigkeits- oder Strafverfahren wird durch zwei spezialisierte Sachbearbeitende vorgenommen. Die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten fällt

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

Die Zahl der im Rahmen der Sachbearbeitung festgestellten Hinweise mit Anfangsverdacht auf eine Ordnungswidrigkeit oder eine Straftat haben sich weiter vermindert. Dies kann auf eine präventive Signalwirkung des Datenabgleichs zurückgeführt werden.

## 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 einer Vertreterin oder eines Vertreters des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung tauschen sich in Wiesbaden Mitarbeitende der Hessischen Wohngeldbehörden mit Vertretenden der Hessischen Zentrale für Datenverarbeitung zur Optimierung des Wohngeld-Berechnungsprogrammes aus.

## Perspektive

Aufgrund der erhöhten Antragszahlen ist es auch weiterhin gesetztes Ziel, die Bearbeitungszeiten ab Eingang des Antrages (nebst allen entscheidungserheblichen Unterlagen) bis zur Bescheidung so gering wie möglich zu halten.



### Erhebung der Abgabe

Der erste Leistungszeitraum zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe in Hessen begann am 01. Juli 2016. Bis alle Haushalte im Rahmen der Erhebung der Ausgleichszahlung angeschrieben werden konnten, war die Abteilung damit beschäftigt, die notwendigen Vorkehrungen dafür zu treffen. Insbesondere wurden Programmanpassungen vorgenommen sowie Anschreiben und Vordrucke konzipiert.

Das Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung hatte die Hessische Landesregierung am 30.11.2015 beschlossen (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz - FBAG).

### Überprüfung der Haushalte

Die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialwohnung wird von der Abteilung 64.3 – Wohnraumversorgung geprüft. Die Prüfung erfolgt zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses. Ändern sich die persönlichen Verhältnisse des Wohnungsinhabers im Laufe der Zeit, wirkt sich dies nicht auf das Mietverhältnis aus. Auch sind sie nicht zum Auszug verpflichtet, obwohl ihnen die Sozialwohnung beziehungsweise die Mietvergünstigung im Grunde nicht mehr zusteht.

Rund 30.000 Wohnungen der Stadt Frankfurt am Main und 300 Wohnungsfürsorgewohnungen der Stadt Frankfurt am Main und des Landes Hessen haben dank öffentlicher Mittel günstige Mieten. Überschreiten Wohnungsinhaber die gesetzlich vorgeschriebenen Einkommensgrenzen um mindestens 20 Prozent, sind sie zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe ver-

pflichtet. Mit der Abgabepflicht soll Ungerechtigkeiten im sozialen Wohnungsbau entgegengewirkt werden. Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sind zweckgebunden zur Förderung öffentlich geförderter Wohnungen zu verwenden.

Ab März 2016 wurden die betroffenen Haushalte zur Überprüfung ihrer Einkommenssituation angeschrieben. Gefragt wird unter anderem nach der Haushaltsgröße, dem Haushaltseinkommen, der Miete und der Größe der Wohnung. Die Leistungsbescheide wurden ab September 2016 versandt.

### Leistungszeiträume

Die Überprüfung findet grundsätzlich im Turnus von zwei Jahren statt (Leistungszeitraum). Bei Einkommensabweichungen oder Mietänderungen um mehr als 10 Prozent sind die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verpflichtet, das Amt für Wohnungswesen hierüber zu informieren. Auch andere Veränderungen in den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen, die sich auf die Abgabepflicht auswirken können, sind dem Amt mitzuteilen. Ergibt sich

hieraus eine Veränderung in der Abgabepflicht, wird der Leistungszeitraum per Bescheid neu festgesetzt.

*Die Abgabepflicht wirkt Ungerechtigkeiten im sozialen Wohnungsbau entgegen*

### Bearbeitungsbilanz

Nachdem die Telefonhotline der Abteilung eingerichtet und im ServiceCenter das Publikum empfangen wurde, haben insgesamt 5.940 Bürgerinnen und Bürger persönlich vorgesprochen. Außerdem wurden von den Mitarbeitenden 9.389 Telefongespräche entgegengenommen und 5.191 E-Mails beantwortet.



## FEHLBELEGUNGSABGABE

Im Berichtsjahr 2016 wurden insgesamt 13.721 Bescheide erstellt. Es gingen 783 Widersprüche ein.

Insgesamt wurden 5.587 Zahlungsbescheide erlassen. Die Höhe der Abgabe ist nach prozentualer Überschreitung der Einkommensgrenze gestaffelt. So entsteht eine Abgabepflicht erst bei einer Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen um mindestens 20 Prozent. Zusätzlich wird in vier Stufen unterschieden, in welchem Maß die Einkommensgrenze überschritten wird. Indem das Gesetz

Höchstbeträge vorsieht, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren, wird zudem verhindert, dass Mieterinnen und Mieter stärker belastet werden als für eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt.

In 2.274 Fällen wurden Höchstbetragsbescheide erlassen. Geben Haushalte ihr Einkommen nach mehrfacher Aufforderung nicht oder nicht vollständig an, kann nach

dem Gesetz die höchstmögliche Abgabe festgesetzt werden. Daraufhin wurden bis Ende 2016 bereits bei 13,63 % nachträglich die Einkommensverhältnisse offengelegt. In allen Fällen hat sich die Höhe der Abgabe verringert oder ist ganz weggefallen. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl derjenigen, die trotz Höchstbetragsbescheid nicht abgabepflichtig sein werden, weiterhin nach oben korrigiert werden muss.

*Eine Abgabepflicht entsteht bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze um mindestens 20 Prozent*

### **Einnahmen und Entwicklung**

Die Forderungen aus der Fehlbelegungsabgabe im Zeitraum vom 01.07.2016 bis zum 31.12.2016 betragen 3.518.000,00 €. Aufgrund von Neuberechnungen und des weiteren Abschmelzens des Bestands geförderter Wohnungen werden die generierten Forderungen für 2016 (inklusive der Höchstbetragsbescheide) in den Folgemonaten voraussichtlich weiter nach unten korrigiert.

#### **2016**

Zahlungspflichtige Haushalte	6.070
Anteil an veranlagten Wohnungen	21,14%
Einnahmen	3,5 Mio. €



**TABELLEN**

**und**

**GRAFIKEN**

**KOMMUNALE**

**WOHNRAUMVERSORGUNG**

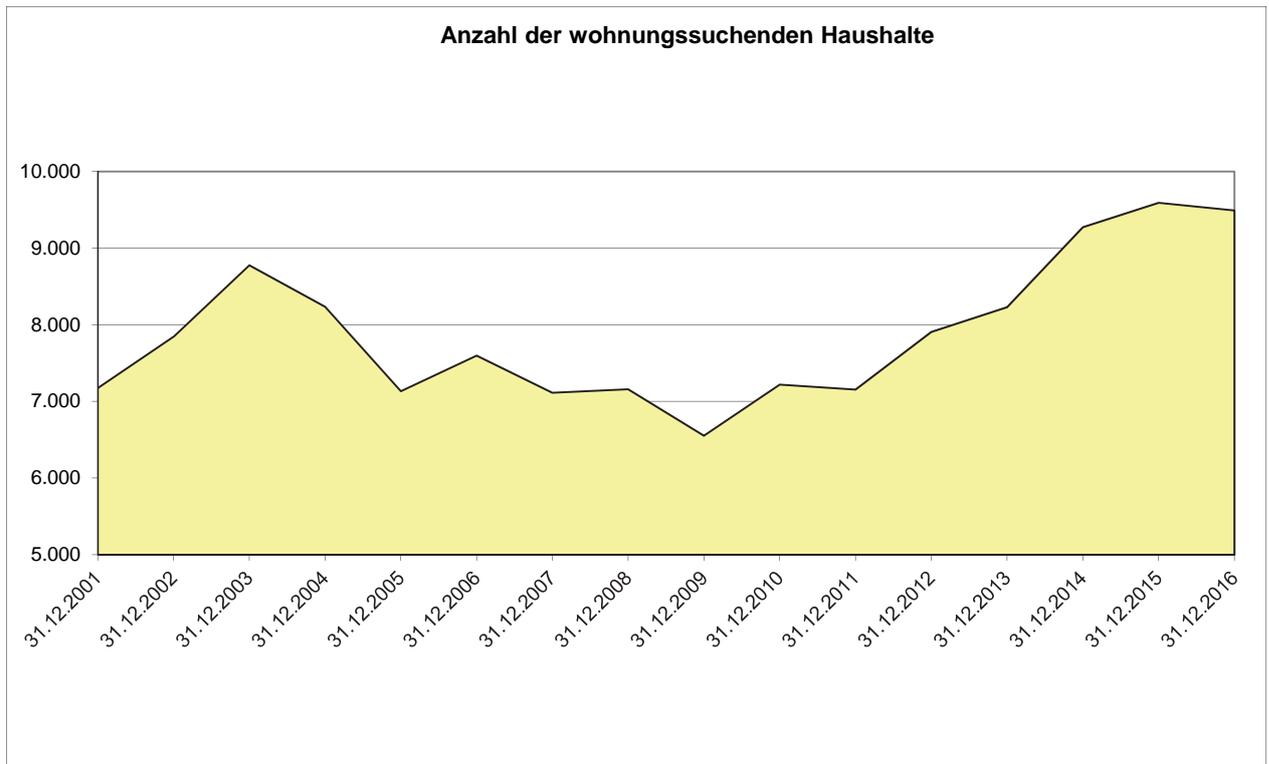
## Kommunale Wohnraumversorgung

<b>0</b>	<b>ÜBERSICHT</b>	<b>63</b>
0.1	Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte	63
0.2	Erledigte Wohnungsbewerbungen	64
0.3	Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen: 1. Förderweg und weitere Förderarten für die das Amt für Wohnungswesen das Belegrecht ausübt	65
0.4	Bestand an geförderten Wohnungen für Bezieher höherer Einkommen	66
0.5	Bestand an Wohnungen insgesamt, ohne Seniorenwohnungen	68
0.6	Bestand an geförderten Seniorenwohnungen	70
0.7	Bestand an geförderten 1- bis 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen aufgeteilt nach Ortsteilen ohne Seniorenwohnungen	72
0.8	Bestand an geförderten 1½- bis 2-Zimmerwohnungen für 2-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	74
0.9	Bestand an geförderten 2½- bis 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen	76
0.10	Bestand an geförderten 3½- bis 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern nach Ortsteilen	78
0.11	Bestand an geförderten 4½-Zimmerwohnungen und größer für kinderreiche Familien aufgeteilt nach Ortsteilen	80
0.12	Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	82
<b>1</b>	<b>REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN - WOHNUNGSBEDARF</b>	<b>83</b>
1.1	Aufgliederung der Antragsteller	83
1.2	Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung	84
1.3	Einkommen der Registrierten	85
1.4	Alter der Registrierten	85
1.5	Aufgliederung der Antragsteller nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeitseinstufung	86
1.6	Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung	87
1.6.1	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden	87
1.6.2	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden	88
1.6.3	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden	89
1.6.4	Freimacher	89
1.7	Bewerbungen für Seniorenwohnungen	90
1.8	Von Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	91
1.9	Besondere Personengruppen	93
1.9.1	Schwangere	93
1.9.2	Alleinerziehende	93
1.9.3	Menschen mit Behinderung	94
1.9.4	Studenten	94

<b>2</b>	<b>VERMITTLUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN</b>	<b>95</b>
2.1	Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende	95
2.2	Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2003	95
2.3	Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten und Haushaltsgrößen im Jahr 2016	96
2.4	Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2003	96
2.5	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (ohne Senioren)	97
2.6	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (mit Senioren)	98
2.7	Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung	99
2.8	Besondere Personengruppen	100
2.9	Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen	100
<b>3</b>	<b>VERSORGUNG VON FREIMACHERN UNTERBELEGTER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN</b>	<b>101</b>
3.1	Umzugsprämien	102
<b>4</b>	<b>WOHNUNGEN NACH ANDEREN FÖRDERPROGRAMMEN</b>	<b>102</b>
4.1	Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen	102
4.2	Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung	103
4.3	Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst	104
4.4	Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)	104
4.5	Wohnberechtigungsbescheinigungen für Wohnungen der Sozialen Stadt Frankfurt am Main	104
4.6	Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau	104
<b>5</b>	<b>SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG VON SOZIALWOHNUNGEN</b>	<b>105</b>

## 0 Übersicht

### 0.1 Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte



Stichtag	Haushalte	Personen
31.12.89	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
31.12.02	7.843	18.430

Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.16	9.491	23.146

## 0.2 Erledigte Wohnungsbewerbungen

In der **Registrierung** wurden

<b>10.330</b>	<b>Erstanträge</b> gestellt
Davon wurden	
<b>4.388</b>	Haushalte registriert
<b>1.687</b>	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt <sup>1</sup>
<b>1.045</b>	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
<b>254</b>	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt <sup>2</sup>
<b>656</b>	Wohnberechtigungsscheine ausgestellt <sup>3</sup>
<b>2.300</b>	Anträge am Stichtag 31.12. noch in der Bearbeitung (Bescheidung steht noch aus)

<b>5.781</b>	<b>Verlängerungsanträge</b> bearbeitet
Davon wurden	
<b>4.832</b>	Haushalte weiterhin registriert
<b>267</b>	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt <sup>1</sup>
<b>647</b>	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
<b>35</b>	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt <sup>2</sup>

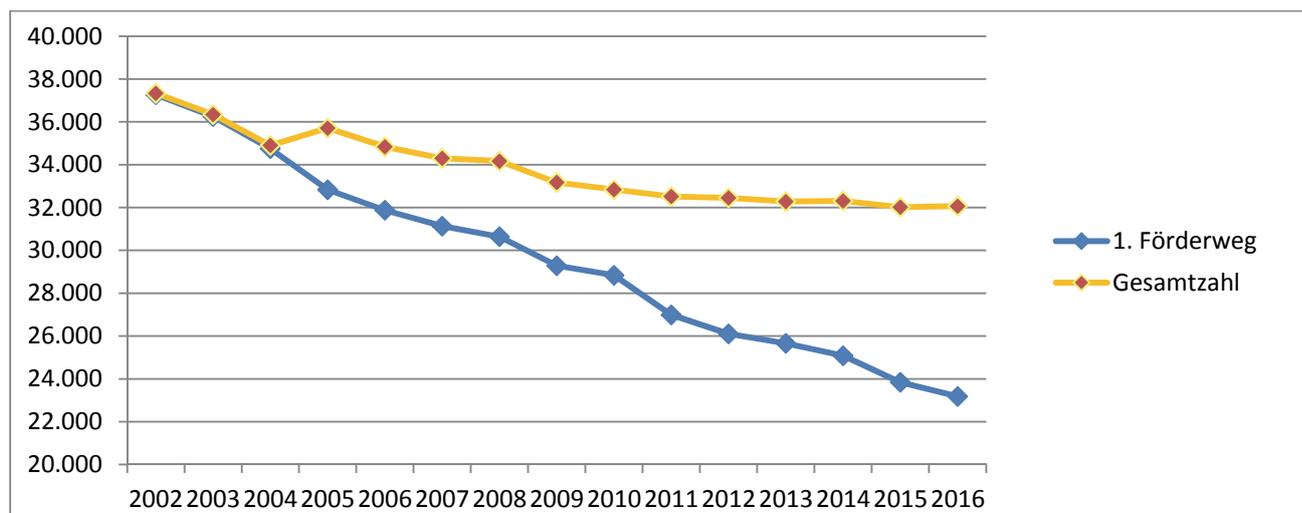
<b>5.966</b>	<b>Löschungen</b> durchgeführt
Davon wurden	
<b>1.962</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller durch die Abteilung Wohnraumversorgung mit Wohnraum versorgt wurden
<b>531</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller zwischenzeitlich eine andere Wohnung gemietet haben oder unbekannt verzogen sind, bzw. in ihrer jetzigen Wohnung bleiben wollen
<b>43</b>	Anträge gelöscht, da die Antragsteller verstorben sind
<b>3.306</b>	Anträge gelöscht, da sie nicht verlängert wurden
<b>44</b>	Anträge gelöscht, weil die Antragsteller mehrfach nicht reagiert haben
<b>0</b>	Anträge gelöscht, weil der Antragsteller nicht vermittelbar war
<b>80</b>	Anträge aus anderen Gründen gelöscht

<sup>1</sup> Keine ausreichende Bindung an Frankfurt am Main; 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. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Erwerb Belegungsrechte Modelle 2 bis 4 (in B und D enthalten)	Erwerb Belegungsrechte Gesamt	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte
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
2016	23.183	3.007	1.261	3.653	960	691	1.651	32.064

<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
2016	452	4.123	4.575

<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>

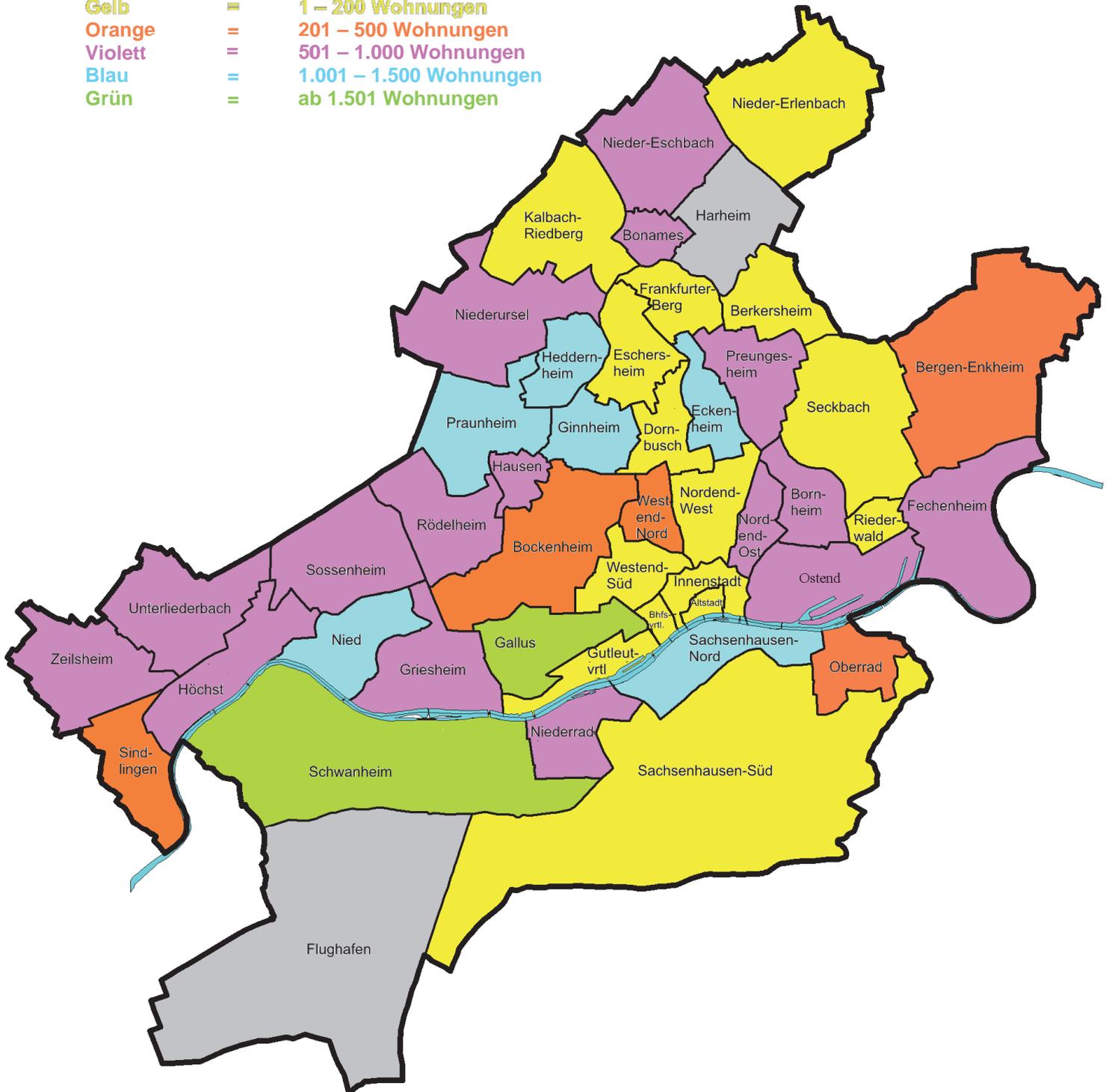
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Bele- gungsrechten AfW	Für die Ver- mittlung gesi- cherte Bele- gungsrechte Modell 2	Erwerb Bele- gungs- rechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwoh- nungs- berechtigte
Altstadt	-	4	1	-	13	18
Bahnhofsviertel	-	17	-	-	-	17
Bergen-Enkheim	415	3	-	16	1	435
Berkersheim	12	5	-	131	6	154
Bockenheim	389	21	15	-	72	497
Bonames	493	32	-	-	2	527
Bornheim	516	265	33	-	76	890
Dornbusch	14	48	4	-	23	89
Eckenheim	921	56	22	-	17	1.016
Eschersheim	103	33	4	-	20	160
Fechenheim	650	39	2	20	14	725
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	38	78	-	-	13	129
Gallus	1.311	348	4	-	136	1.799
Ginnheim	422	13	92	578	42	1.147
Griesheim	901	31	2	13	32	979
Gutleutviertel	133	2	-	-	5	140
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	454	19	-	54	1	528
Heddernheim	369	194	24	495	116	1.198
Höchst	335	160	-	-	37	532
Innenstadt	31	1	-	-	18	50
Kalbach-Riedberg	89	64	-	-	-	153
Nied	871	124	-	72	25	1.092
Nieder-Erlenbach	1	-	-	-	-	1
Nieder-Eschbach	851	42	-	-	3	896
Niederrad	714	50	21	48	74	907
Niederursel	389	64	-	465	12	930
Nordend-Ost	497	3	8	-	19	527
Nordend-West	23	24	1	-	4	52
Oberrad	255	102	-	54	14	425
Ostend	653	7	-	-	16	676
Praunheim	699	57	4	315	6	1.081
Preungesheim	188	115	-	244	5	552
Riederwald	154	1	5	-	7	167
Rödelheim	520	39	-	158	6	723
Sachsenhausen-Nord	117	13	1.011	-	27	1.168
Sachsenhausen-Süd	97	7	-	-	3	107
Schwanheim/Goldstein	1.442	90	3	123	33	1.691
Seckbach	184	3	1	-	11	199
Sindlingen	169	9	2	283	12	475
Sossenheim	712	86	-	40	6	844
Unterriederbach	419	229	-	4	12	664
Westend-Nord	178	2	2	90	6	278
Westend-Süd	42	-	-	-	-	42
Zeilsheim	169	15	-	436	13	633
außerhalb Frankfurts	1.182	32	-	-	-	1.214
<b>Gesamt</b>	<b>18.122</b>	<b>2.547</b>	<b>1.261</b>	<b>3.639</b>	<b>958</b>	<b>26.527</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>

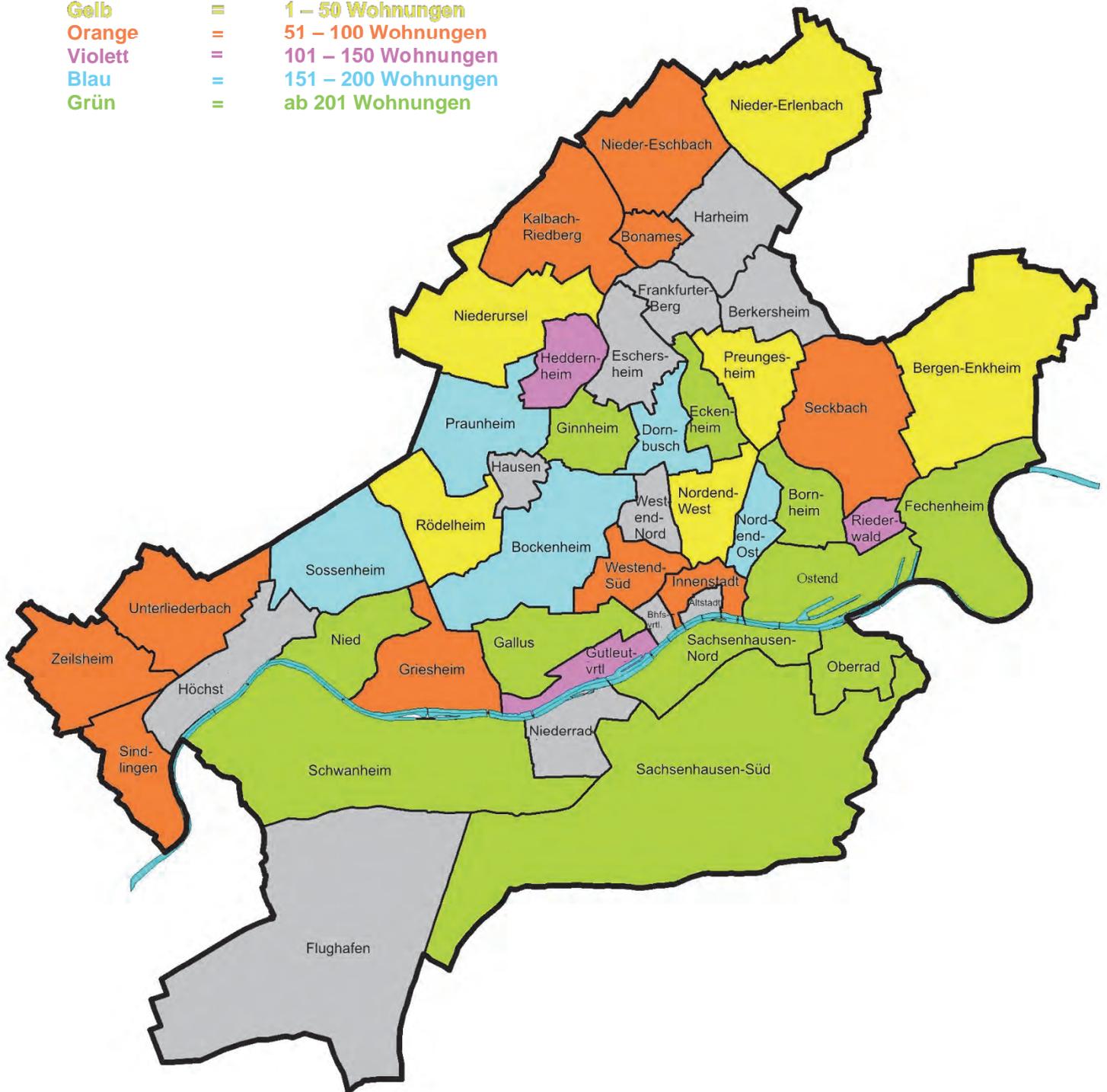
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWOFG incl. Modelle 3 und 4	Für die Ver- mittlung gesi- cherte Bele- gungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungs- rechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwoh- nungs- berechtigte
Altstadt	-	-	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	2	36	-	-	38
Berkersheim	-	-	-	-	-
Bockenheim	190	-	-	-	190
Bonames	86	-	-	-	86
Bornheim	516	100	-	-	616
Dornbusch	195	-	-	-	195
Eckenheim	280	-	-	-	280
Eschersheim	-	-	-	-	-
Fechenheim	228	-	-	-	228
Flughafen	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	-	-	-
Gallus	87	159	-	-	246
Ginnheim	240	-	-	-	240
Griesheim	56	-	-	-	56
Gutleutviertel	122	-	-	-	122
Harheim	-	-	-	-	-
Hausen	-	-	-	-	-
Heddernheim	127	-	14	-	141
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	188	-	-	-	188
Nordend-West	-	-	-	1	1
Oberrad	216	-	-	-	216
Ostend	223	-	-	-	223
Praunheim	196	-	-	-	196
Preungesheim	-	-	-	1	1
Riederwald	138	-	-	-	138
Rödelheim	28	6	-	-	34
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>5.061</b>	<b>460</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>5.537</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- bis 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen 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>

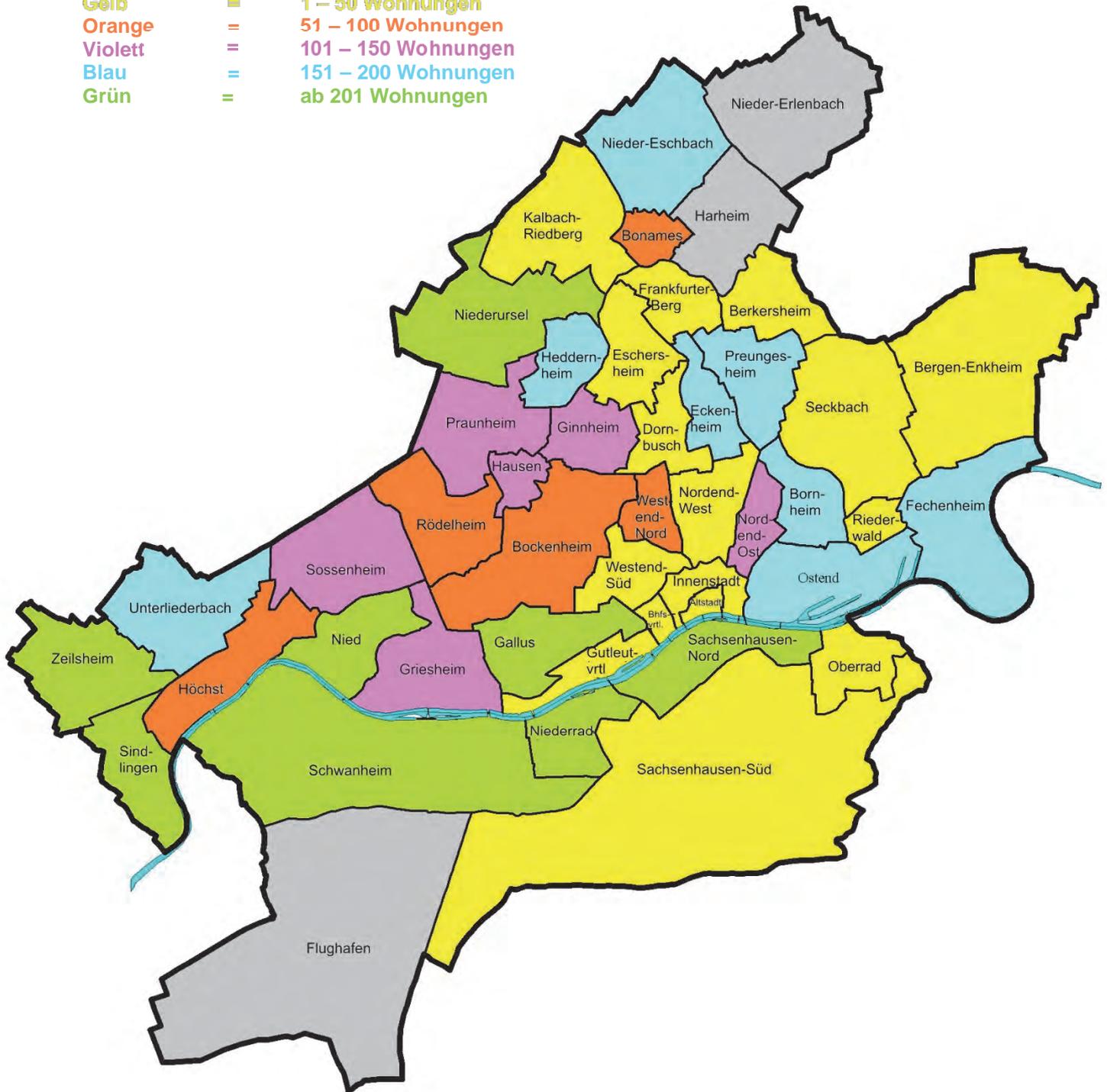
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Ver- mittlung gesi- cherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungs- rechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohn- ungen für Sozialwohn- ungs- berechtigte
Altstadt	-	-	1	-	-	1
Bahnhofsviertel	-	5	-	-	-	5
Bergen-Enkheim	40	1	-	-	-	41
Berkersheim	-	3	-	-	-	3
Bockenheim	80	-	3	-	7	90
Bonames	36	14	-	-	1	51
Bornheim	99	74	6	-	19	198
Dornbusch	6	18	-	-	3	27
Eckenheim	142	11	-	-	4	157
Eschersheim	22	2	-	-	1	25
Fechenheim	182	10	-	8	-	200
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	16	-	-	2	18
Gallus	508	82	-	-	9	599
Ginnheim	95	4	-	-	6	105
Griesheim	105	4	-	2	3	114
Gutleutviertel	23	1	-	-	3	27
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	124	3	-	-	1	128
Heddernheim	60	34	7	74	3	178
Höchst	49	16	-	-	14	79
Innenstadt	1	-	-	-	3	4
Kalbach-Riedberg	7	-	-	-	-	7
Nied	255	-	-	14	9	278
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	168	4	-	-	1	173
Niederrad	372	2	5	16	4	399
Niederursel	270	15	-	8	-	293
Nordend-Ost	118	1	1	-	3	123
Nordend-West	4	5	-	-	-	9
Oberrad	12	21	-	-	1	34
Ostend	176	2	-	-	4	182
Praunheim	99	18	1	-	2	120
Preungesheim	62	30	-	60	2	154
Riederwald	18	-	1	-	1	20
Rödelheim	62	16	-	-	1	79
Sachsenhausen-Nord	67	-	252	-	5	324
Sachsenhausen-Süd	-	3	-	-	1	4
Schwanheim/Goldstein	192	2	-	48	-	242
Seckbach	23	-	-	-	-	23
Sindlingen	25	5	1	170	-	201
Sossenheim	119	10	-	-	-	129
Unterliederbach	144	27	-	-	1	172
Westend-Nord	24	-	1	48	-	73
Westend-Süd	17	-	-	-	-	17
Zeilsheim	24	6	-	303	-	333
außerhalb Frankfurts	130	-	-	-	-	130
<b>Gesamt</b>	<b>3.960</b>	<b>465</b>	<b>279</b>	<b>751</b>	<b>114</b>	<b>5.569</b>

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

Grafik zu Tabelle 0.7: Bestand an geförderten 1- bis 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 1 ½- bis 2-Zimmerwohnungen für 2-Personen- haushalte aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen

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

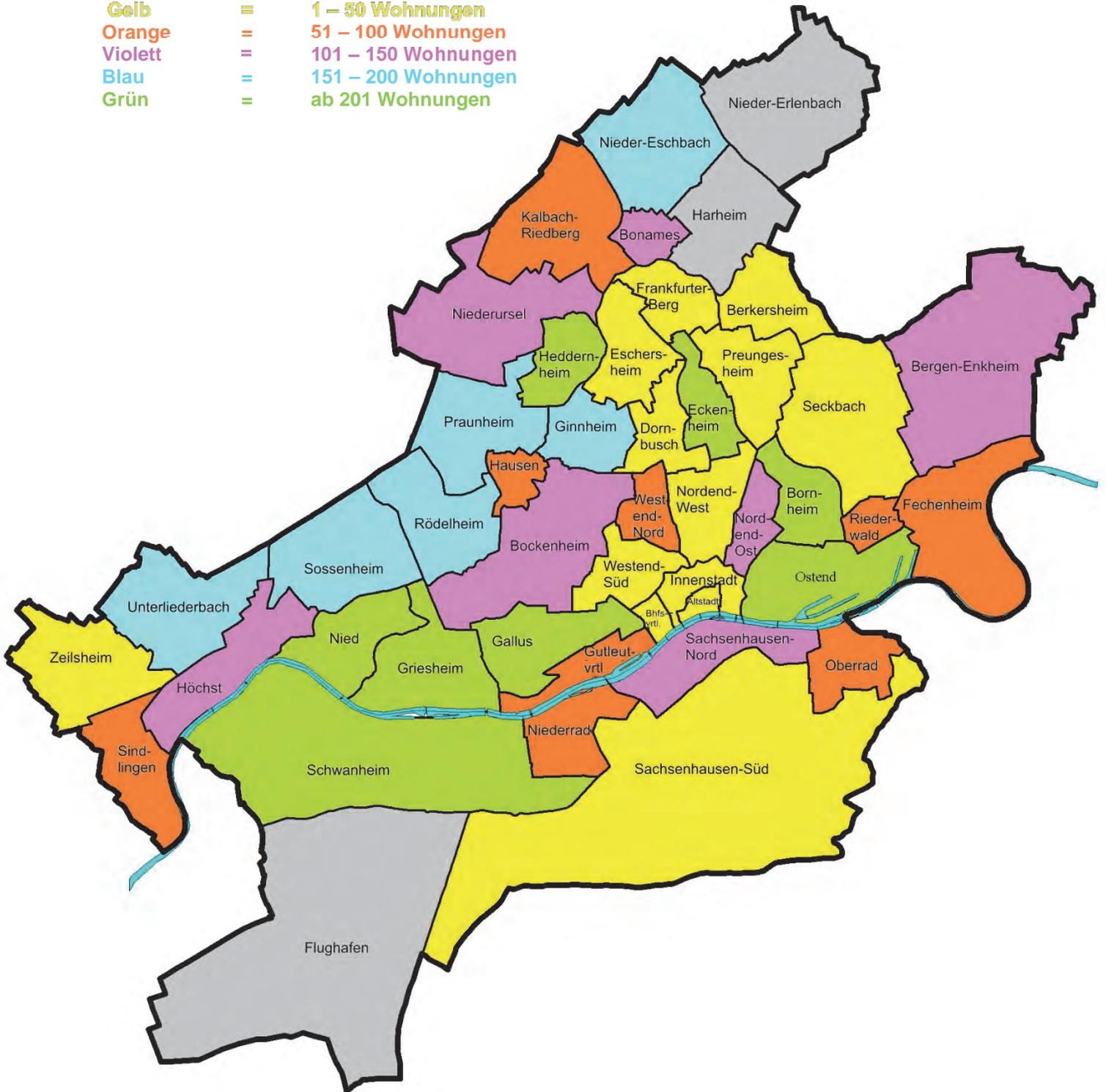
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Ver- mittlung gesi- cherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungs- rechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohn- ungen für Sozialwohn- ungs- berechtigte
Altstadt	-	-	-	-	3	3
Bahnhofsviertel	-	10	-	-	-	10
Bergen-Enkheim	114	-	-	4	-	118
Berkersheim	9	-	-	-	-	9
Bockenheim	101	1	3	-	11	116
Bonames	123	-	-	-	-	123
Bornheim	121	80	5	-	15	221
Dornbusch	1	8	-	-	4	13
Eckenheim	195	4	-	-	2	201
Eschersheim	5	4	-	-	2	11
Fechenheim	88	1	-	-	1	90
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	16	-	-	-	16
Gallus	207	81	1	-	4	293
Ginnheim	172	-	1	-	4	177
Griesheim	206	8	1	3	1	219
Gutleutviertel	59	-	-	-	-	59
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	73	-	-	-	-	73
Heddernheim	79	2	5	121	6	213
Höchst	75	25	-	-	2	102
Innenstadt	13	-	-	-	-	13
Kalbach-Riedberg	17	36	-	-	-	53
Nied	222	25	-	3	-	250
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	184	3	-	-	-	187
Niederrad	68	4	2	1	6	81
Niederursel	21	5	-	111	-	137
Nordend-Ost	96	-	3	-	4	103
Nordend-West	8	5	-	-	-	13
Oberrad	63	20	-	12	-	95
Ostend	291	-	-	-	1	292
Praunheim	115	9	1	46	1	172
Preungesheim	-	14	-	17	-	31
Riederwald	57	1	-	-	-	58
Rödelheim	176	9	-	8	-	193
Sachsenhausen-Nord	16	4	127	-	1	148
Sachsenhausen-Süd	24	-	-	-	-	24
Schwanheim/Goldstein	298	16	2	72	-	388
Seckbach	44	-	-	-	-	44
Sindlingen	37	-	-	39	-	76
Sossenheim	152	2	-	-	-	154
Unterliederbach	119	46	-	-	-	165
Westend-Nord	77	-	-	-	1	78
Westend-Süd	9	-	-	-	-	9
Zeilsheim	21	1	-	-	-	22
außerhalb Frankfurts	215	11	-	-	-	226
<b>Gesamt</b>	<b>3.971</b>	<b>451</b>	<b>151</b>	<b>437</b>	<b>69</b>	<b>5.079</b>

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

Grafik zu Tabelle 0.8: Bestand an geförderten 1 ½- bis 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



## 0.9 Bestand an geförderten 2 ½- bis 3-Zimmerwohnungen für Allein-erziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen

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

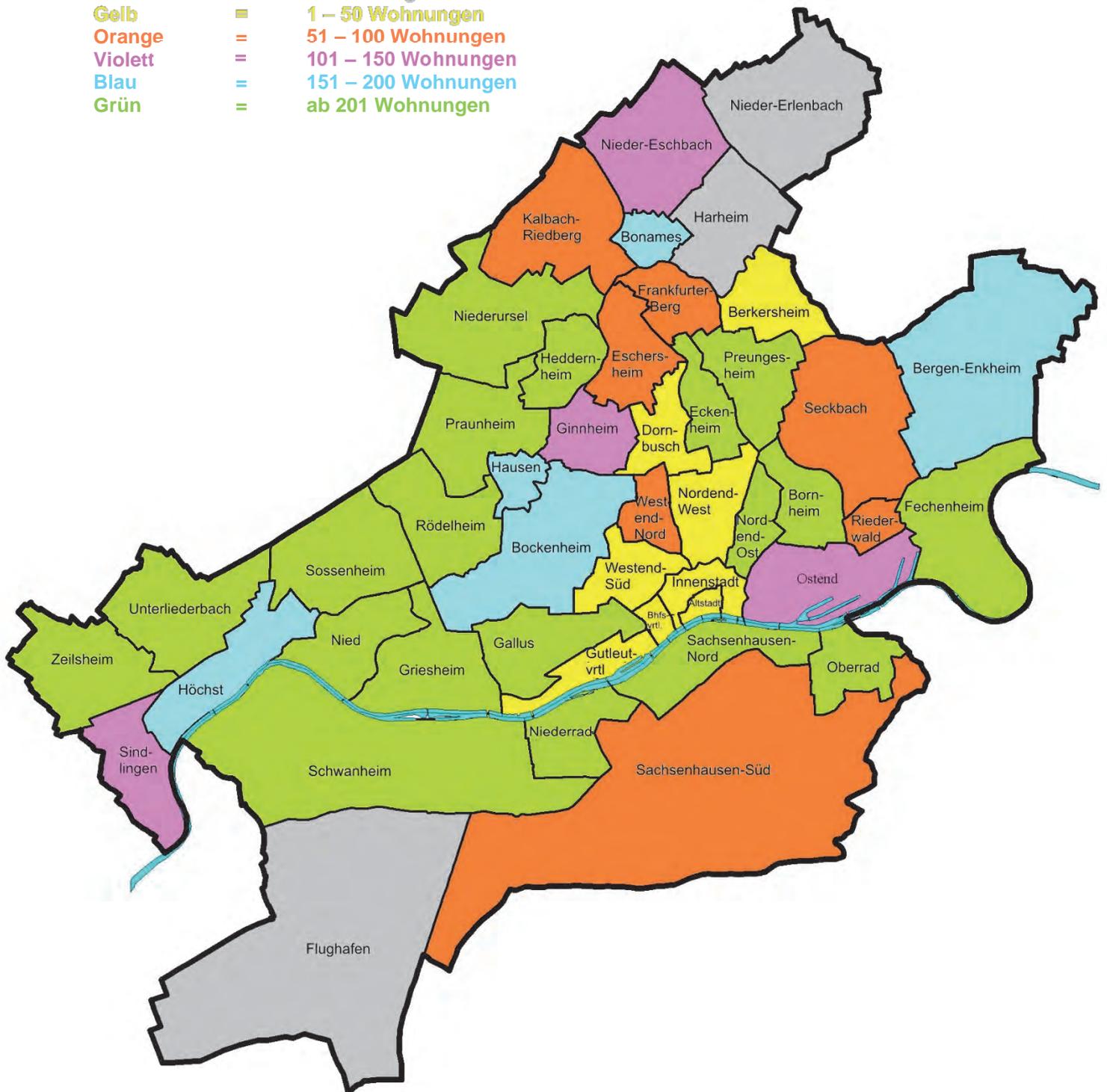
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWOFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungs- rechte Modell 2	Erwerb Belegungs- rechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohn- ungen für Sozialwohn- nungs- berechtigte
Altstadt	-	3	-	-	6	9
Bahnhofsviertel	-	2	-	-	-	2
Bergen-Enkheim	168	-	-	8	1	177
Berkersheim	-	1	-	-	1	2
Bockenheim	115	18	8	-	52	193
Bonames	137	16	-	-	1	154
Bornheim	243	89	22	-	33	387
Dornbusch	7	13	1	-	12	33
Eckenheim	372	32	3	-	9	416
Eschersheim	38	20	4	-	13	75
Fechenheim	280	27	2	8	10	327
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	18	29	-	-	4	51
Gallus	272	118	1	-	80	471
Ginnheim	91	3	2	33	17	146
Griesheim	421	10	1	6	18	456
Gutleutviertel	33	1	-	-	2	36
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	162	6	-	-	-	168
Heddernheim	144	101	11	258	99	613
Höchst	109	45	-	-	11	165
Innenstadt	10	-	-	-	10	20
Kalbach-Riedberg	40	27	-	-	-	67
Nied	324	76	-	36	14	450
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	108	25	-	-	1	134
Niederrad	198	31	13	31	54	327
Niederursel	93	35	-	248	9	385
Nordend-Ost	194	1	4	-	12	211
Nordend-West	6	14	1	-	3	24
Oberrad	135	51	-	30	5	221
Ostend	108	4	-	-	10	122
Praunheim	373	25	2	226	2	628
Preungesheim	80	61	-	101	2	244
Riederwald	70	-	3	-	5	78
Rödelheim	171	10	-	126	3	310
Sachsenhausen-Nord	23	8	444	-	7	482
Sachsenhausen-Süd	55	3	-	-	-	58
Schwanheim/Goldstein	640	36	1	3	22	702
Seckbach	76	2	1	-	8	87
Sindlingen	61	3	1	64	12	141
Sossenheim	266	54	-	20	3	343
Unterliederbach	127	94	-	-	8	229
Westend-Nord	28	1	-	25	4	58
Westend-Süd	16	-	-	-	-	16
Zeilsheim	99	6	-	101	10	216
außerhalb Frankfurts	675	12	-	-	-	687
<b>Gesamt</b>	<b>6.586</b>	<b>1.113</b>	<b>525</b>	<b>1.324</b>	<b>573</b>	<b>10.121</b>

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

Grafik zu Tabelle 0.9: Bestand an geförderten 2 ½- bis 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



## 0.10 Bestand an geförderten 3 ½- bis 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern, aufgeteilt nach Ortsteilen

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

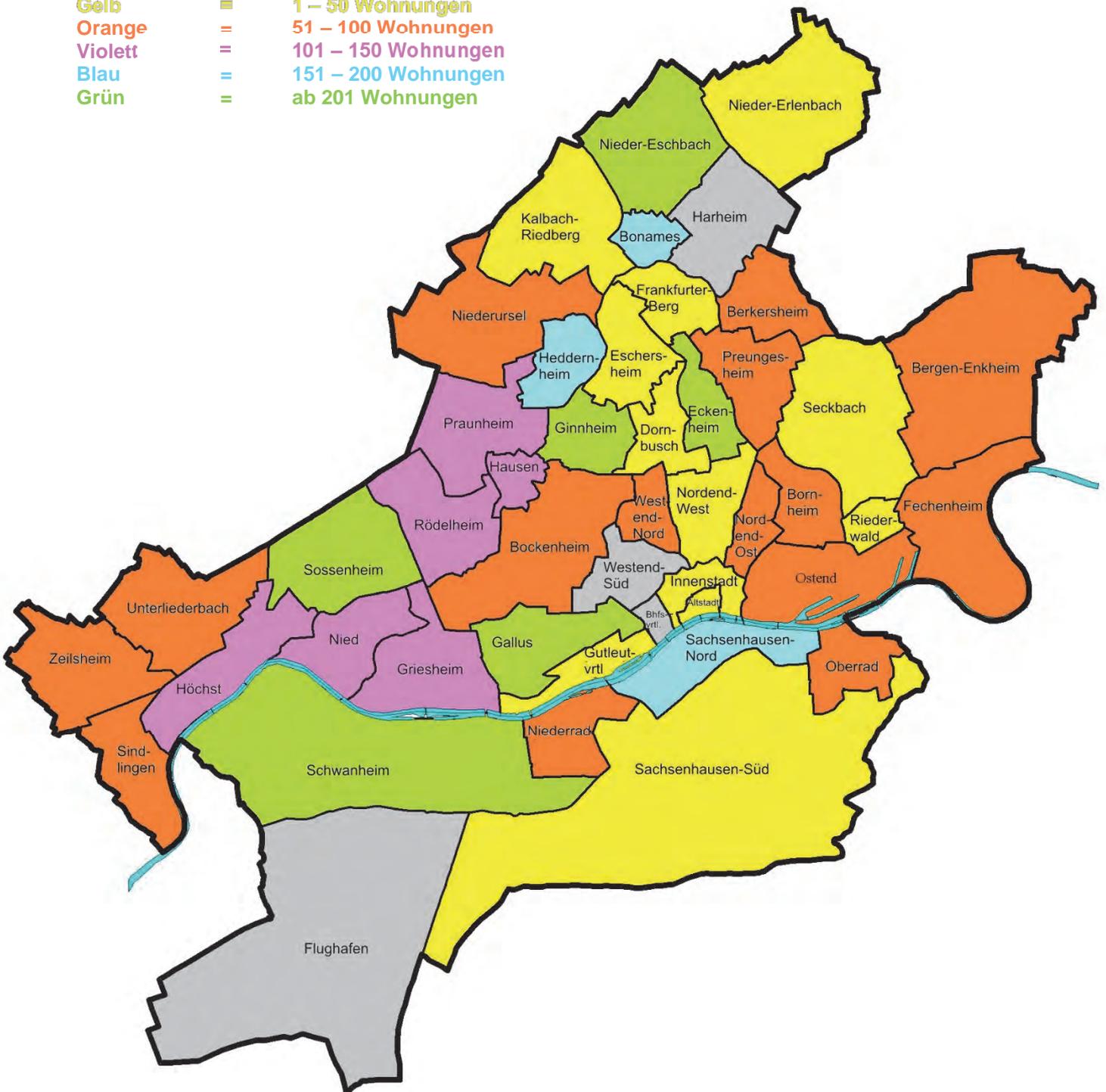
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungs- berechtigte
Altstadt	-	1	-	-	4	5
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	92	2	-	4	-	98
Berkersheim	3	1	-	80	1	85
Bockenheim	64	2	1	-	1	68
Bonames	168	2	-	-	-	170
Bornheim	53	21	-	-	8	82
Dornbusch	-	8	-	-	3	11
Eckenheim	182	7	13	-	2	204
Eschersheim	19	7	-	-	4	30
Fechenheim	66	1	-	-	3	70
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	20	17	-	-	4	41
Gallus	285	62	2	-	38	387
Ginnheim	35	6	45	365	15	466
Griesheim	99	9	-	2	8	118
Gutleutviertel	18	-	-	-	-	18
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	88	7	-	32	-	127
Heddernheim	75	56	1	39	8	179
Höchst	71	58	-	-	5	134
Innenstadt	3	1	-	-	5	9
Kalbach-Riedberg	25	1	-	-	-	26
Nied	59	23	-	17	2	101
Nieder-Erlenbach	1	-	-	-	-	1
Nieder-Eschbach	355	10	-	-	-	365
Niederrad	74	13	1	-	9	97
Niederursel	4	7	-	62	2	75
Nordend-Ost	74	1	-	-	-	75
Nordend-West	5	-	-	-	-	5
Oberrad	33	7	-	12	6	58
Ostend	58	1	-	-	-	59
Praunheim	79	4	-	43	-	126
Preungesheim	34	8	-	46	-	88
Riederwald	9	-	1	-	-	10
Rödelheim	104	4	-	24	2	134
Sachsenhausen-Nord	11	1	141	-	12	165
Sachsenhausen-Süd	16	1	-	-	-	17
Schwanheim/Goldstein	232	28	-	-	11	271
Seckbach	35	1	-	-	3	39
Sindlingen	41	1	-	10	-	52
Sossenheim	174	19	-	20	1	214
Unterliederbach	29	46	-	-	1	76
Westend-Nord	35	-	1	17	-	53
Westend-Süd	-	-	-	-	-	-
Zeilsheim	25	2	-	32	3	62
außerhalb Frankfurts	153	7	-	-	-	160
<b>Gesamt</b>	<b>3.006</b>	<b>453</b>	<b>206</b>	<b>805</b>	<b>161</b>	<b>4.631</b>

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

Grafik zu Tabelle 0.10: Bestand an geförderten 3 ½- bis 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



## 0.11 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>20</sup>

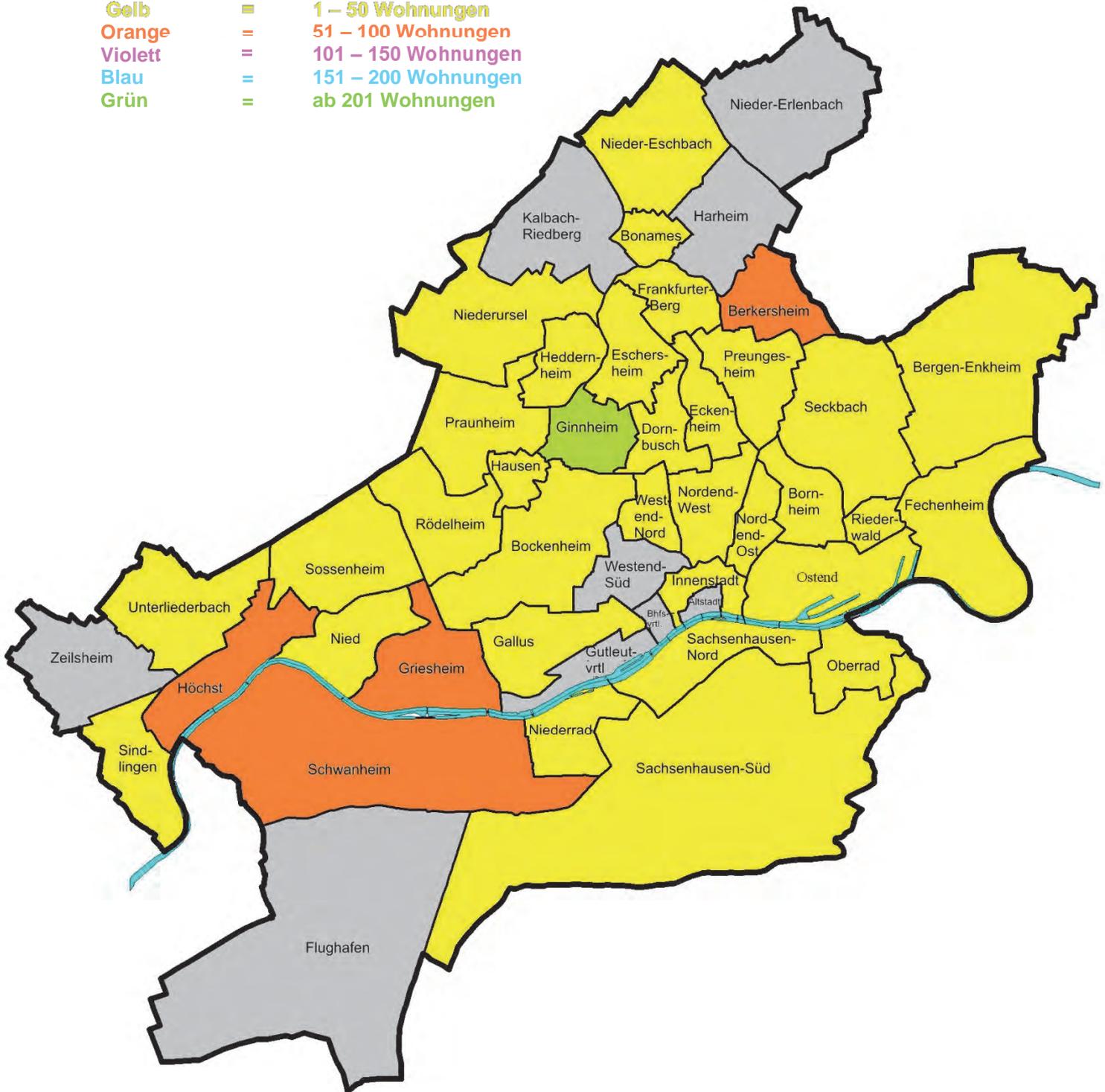
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte
Altstadt	-	-	-	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	1	-	-	-	-	1
Berkersheim	-	-	-	51	4	55
Bockenheim	29	-	-	-	1	30
Bonames	29	-	-	-	-	29
Bornheim	-	1	-	-	1	2
Dornbusch	-	1	3	-	1	5
Eckenheim	30	2	6	-	-	38
Eschersheim	19	-	-	-	-	19
Fechenheim	34	-	-	4	-	38
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	-	-	3	3
Gallus	39	5	-	-	5	49
Ginnheim	29	-	44	180	-	253
Griesheim	70	-	-	-	2	72
Gutleutviertel	-	-	-	-	-	-
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	7	3	-	22	-	32
Heddernheim	11	1	-	3	-	15
Höchst	31	16	-	-	5	52
Innenstadt	4	-	-	-	-	4
Kalbach-Riedberg	-	-	-	-	-	-
Nied	11	-	-	2	-	13
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	36	-	-	-	1	37
Niederrad	2	-	-	-	1	3
Niederursel	1	2	-	36	1	40
Nordend-Ost	15	-	-	-	-	15
Nordend-West	-	-	-	-	1	1
Oberrad	12	3	-	-	2	17
Ostend	20	-	-	-	1	21
Praunheim	33	1	-	-	1	35
Preungesheim	12	2	-	20	1	35
Riederwald	-	-	-	-	1	1
Rödelheim	7	-	-	-	-	7
Sachsenhausen-Nord	-	-	47	-	2	49
Sachsenhausen-Süd	2	-	-	-	2	4
Schwanheim/Goldstein	80	8	-	-	-	88
Seckbach	6	-	-	-	-	6
Sindlingen	5	-	-	-	-	5
Sossenheim	1	1	-	-	2	4
Unterbiederbach	-	16	-	4	2	22
Westend-Nord	14	1	-	-	1	16
Westend-Süd	-	-	-	-	-	-
Zeilsheim	-	-	-	-	-	-
außerhalb Frankfurts	9	2	-	-	-	11
<b>Gesamt</b>	<b>599</b>	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>322</b>	<b>41</b>	<b>1.127</b>

<sup>20</sup> Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.11: 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



## 0.12 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 2016 haben 3.328 Haushalte jeden Stadtteil in Frankfurt akzeptiert.

Stadtteil	Lage der jetzigen Wohnung	Wunschhäufigkeit <sup>21</sup>	Gesamtbestand an Wohnungen mit Belegrechten	Anzahl der vermittelten Wohnungen <sup>22</sup>	Gesamtwohnungsbestand <sup>23</sup>	Gesamtbewohnerzahl <sup>24</sup>
Altstadt	64	4.788	18	5	2.169	3.997
Bahnhofsviertel	222	4.447	17	0	2.216	3.784
Bergen-Enkheim	110	4.609	473	24	9.178	18.129
Berkersheim	14	4.217	154	14	1.483	3.854
Bockenheim	441	6.315	687	33	22.435	39.179
Bonames	94	4.195	613	27	2.909	6.327
Bornheim	241	5.984	1.506	92	17.827	30.211
Dornbusch	154	6.135	284	31	9.921	18.470
Eckenheim	205	5.343	1.296	81	7.141	14.347
Eschersheim	138	5.349	160	14	8.122	14.985
Fechenheim	300	4.254	953	65	7.613	17.347
Flughafen <sup>25</sup>	-	3.800	-	-	-	-
Frankfurter Berg	93	4.459	129	12	3.102	8.185
Gallus	729	5.702	2.045	241	18.491	37.639
Ginnheim	175	5.648	1.387	63	8.108	16.507
Griesheim	455	5.254	1.035	39	10.107	23.462
Gutleutviertel	177	4.906	262	13	3.824	6.908
Harheim	10	3.880	-	0	2.080	4.761
Hausen	75	5.568	528	17	3.627	7.451
Heddernheim	227	5.208	1.339	79	8.409	17.147
Höchst	391	4.876	532	21	6.904	15.574
Innenstadt	212	5.462	106	5	4.194	6.645
Kalbach-Riedberg	60	4.543	207	34	5.905	18.348
Nied	346	5.132	1.390	70	8.932	19.387
Nieder-Erlenbach	13	3.916	44	3	2.056	4.695
Nieder-Eschbach	105	4.142	983	53	5.305	11.406
Niederrad	316	5.059	907	72	12.813	23.845
Niederursel	184	4.455	937	70	7.413	15.675
Nordend-Ost	201	5.544	715	36	14.177	22.785
Nordend-West	183	5.679	53	4	17.479	30.133
Oberrad	179	4.487	641	39	6.931	13.085
Ostend	377	5.424	899	55	16.390	27.757
Praunheim	176	5.006	1.277	58	8.140	16.257
Preungesheim	214	4.938	553	32	6.344	15.457
Riederwald	64	4.568	305	23	2.508	4.634
Rödelheim	297	5.432	757	25	9.870	18.046
Sachsenhausen-Nord	248	5.452	1.424	68	18.416	31.936
Sachsenhausen-Süd	143	5.300	517	33	16.075	27.349
Schwanheim/Goldstein	282	4.564	2.061	90	10.173	20.997
Seckbach	156	4.795	285	18	4.946	10.535
Sindlingen	135	4.171	530	30	4.342	9.110
Sossenheim	257	4.454	1.004	45	7.334	16.110
Unterliederbach	234	4.459	727	47	7.590	16.584
Westend-Nord	79	5.622	278	23	5.166	9.863
Westend-Süd	56	5.600	120	13	11.168	18.337
Zeilsheim	153	4.203	712	58	5.673	12.384
Außerhalb Frankfurts	505	8.134	1.214	87	-	-
Ohne Adresse/ofW	1					
<b>Gesamt</b>	<b>9.491</b>		<b>32.064</b>	<b>1.962</b>	<b>375.006</b>	<b>729.624</b>

<sup>21</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>22</sup> Einschl. vermittelter Seniorenwohnungen

<sup>23</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Materialien zur Stadtbeobachtung 22, Bauen und Wohnen, Gebäude- und Wohnungsbestand 2015

<sup>24</sup> Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; statistik.aktuell Ausgabe 02/2017, Einwohnerinnen/Einwohner mit Hauptwohnung zum 31.12.2016

<sup>25</sup> Nicht aufgeführte Daten sind im Stadtbezirk Sachsenhausen-Süd enthalten

# 1 Registrierung von Wohnungssuchenden – Wohnungsbedarf

## 1.1 Aufgliederung der Antragsteller

Hh-Größe	2016		2015	
	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten
1 P	4.522	47,6 %	4.564	47,6 %
2 P	1.156	12,2 %	1.314	13,7 %
3 P	1.106	11,7 %	1.172	12,2 %
4 P	1.279	13,5 %	1.205	12,6 %
5+ mehr P	1.428	15,0 %	1.337	13,9 %
<b>Gesamt</b>	<b>9.491</b>	<b>100 %</b>	9.592	100 %

## 1.2 Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung

### Zusammenstellung für 2016

Haus- halts- größe	Ge- samt- zahl	Deutsche	Ausländer					
			insgesamt			darunter EU-Bürger		
			abso- lut	Anteil an Gesamt- samt- zahl	Anteil an Haushalts- größe	abso- lut	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Haushalts- größe
1 P	4.522	2.371	2.151	22,7 %	47,6 %	654	6,9 %	14,5 %
2 P	1.156	543	613	6,5 %	53,0 %	241	2,5 %	20,8 %
3 P	1.106	437	669	7,1 %	60,5 %	274	2,9 %	24,8 %
4 P	1.279	526	753	7,9 %	58,9 %	294	3,1 %	23,0 %
5 P	889	425	464	4,9 %	52,2 %	154	1,6 %	17,3 %
6 P	398	234	164	1,7 %	41,2 %	58	0,6 %	14,6 %
7 P	100	59	41	0,4 %	41,0 %	11	0,1 %	11,0 %
8 P	29	12	17	0,2 %	58,6 %	5	0,1 %	17,2 %
9 P	7	5	2	0,0 %	28,6 %	-	0,0 %	0,0 %
10 P	5	3	2	0,0 %	40,0 %	1	0,0 %	20,0 %
11 P	-	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>9.491</b>	<b>4.615</b>	<b>4.876</b>	<b>51,4 %</b>		<b>1.692</b>	<b>17,8 %</b>	

### Zusammenstellung für 2015

Haus- halts- größe	Ge- samt- zahl	Deutsche	Ausländer					
			insgesamt			darunter EU-Bürger		
			abso- lut	Anteil an Gesamt- samt- zahl	Anteil an Haushalts- größe	abso- lut	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Haushalts- größe
1 P	4.564	2.612	1.952	20,4 %	42,8 %	660	6,9 %	14,5 %
2 P	1.314	579	735	7,7 %	55,9 %	290	3,0 %	22,1 %
3 P	1.172	477	695	7,2 %	59,3 %	299	3,1 %	25,5 %
4 P	1.205	505	700	7,3 %	58,1 %	255	2,7 %	21,2 %
5 P	846	428	418	4,4 %	49,4 %	107	1,1 %	12,6 %
6 P	361	214	147	1,5 %	40,7 %	47	0,5 %	13,0 %
7 P	99	52	47	0,5 %	47,5 %	12	0,1 %	12,1 %
8 P	21	10	11	0,1 %	52,4 %	3	0,0 %	14,3 %
9 P	8	4	4	0,0 %	50,0 %	-	0,0 %	0,0 %
10 P	2	-	2	0,0 %	100,0 %	1	0,0 %	50,0 %
11 P	-	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>9.592</b>	<b>4.881</b>	<b>4.711</b>	<b>49,1 %</b>		<b>1.674</b>	<b>17,4 %</b>	

### 1.3 Einkommen der Registrierten

#### Zusammenstellung für 2016

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose <sup>26</sup>	davon Transferleistungsempfänger <sup>27</sup>
1 P	4.522	4.090	163	1.642
2 P	1.156	1.028	17	168
3 P	1.106	1.033	15	129
4 P	1.279	1.220	13	107
5+ mehr P	1.428	1.391	9	139
<b>Gesamt</b>	<b>9.491</b>	<b>8.762</b>	<b>217</b>	<b>2.185</b>

#### 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>

### 1.4 Alter der Registrierten

Altersstufen	2016		2015	
	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl
bis 20 Jahre	249	2,6 %	241	2,5 %
21 - 40 Jahre	4.453	46,9 %	4.306	44,9 %
41 - 60 Jahre	3.612	38,1 %	3.770	39,3 %
ab 61 Jahre	1.177	12,4 %	1.275	13,3 %
<b>Gesamt</b>	<b>9.491</b>	<b>100,0 %</b>	<b>9.592</b>	<b>100,0 %</b>

<sup>26</sup> Ab 2005 nur noch ALG I Empfänger

<sup>27</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 2016

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	4.522	2.246	1.309	929	38
2 P	1.156	370	417	336	33
3 P	1.106	317	409	368	12
4 P	1.279	561	312	398	8
5+ mehr P	1.428	801	272	352	3
<b>Gesamt</b>	<b>9.491</b>	<b>4.295</b>	<b>2.719</b>	<b>2.383</b>	<b>94</b>
Anteil an Gesamtzahl	100,00 %	45,25 %	28,65 %	25,11 %	0,99 %

### 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 %

## 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	2016					2015					
	1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Wohnsitzlose	401	17	9	7	6	562	35	16	17	15	
Wohnungsräumung wird (voraussichtlich) gerichtlich bestätigt	93	21	12	13	9	108	22	22	15	14	
Antragsteller lebt in Zwischenunterkunft	535	81	57	58	85	455	59	50	53	57	
Frauen im Frauenhaus	19	9	9	4	1	21	12	9	6	-	
Jugendliche/junge Erwachsene in Heimen	25	1	1	0	0	23	2	2	-	-	
Wohnung ist erheblich gesundheitsgefährdend / baufällig	6	0	0	0	0	5	1	-	2	1	
Antragsteller wird aus Klinik, Therapie, Strafanstalt entlassen	55	2	1	0	0	39	-	-	-	-	
Betreutes Wohnen (sozialer Träger)	257	12	2	0	1	280	10	2	-	1	
Sonstige - Dringlichkeitsstufe 1 <sup>28</sup>	83	12	8	3	1	84	10	6	2	-	
<b>Gesamt 2016</b>	<b><u>1.916</u></b>	<b>1.474</b>	<b>155</b>	<b>99</b>	<b>85</b>	<b>103</b>	<b>1.577</b>	<b>151</b>	<b>107</b>	<b>95</b>	<b>88</b>

<sup>28</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	2016					2015					
	1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Asylberechtigte und Flüchtlinge in Wohnheim oder Hotel	316	18	25	21	24	54	9	10	5	7	
Wohnungsnotstand bis 9 qm pro Person oder 3 Personen in 1 Zimmer	3	7	71	53	75	2	10	99	56	68	
Junge Familie ohne eigene Wohnung	2	50	46	18	3	1	48	51	9	4	
Form- und fristgerechte Kündigung	121	37	27	21	19	113	32	32	23	27	
Aufgabe der Whg. bzgl. schwerwiegender Erkrankung	334	121	46	52	27	328	142	46	44	36	
Aufforderung RMJ/SRH bzgl. zu hoher Miete	110	47	26	13	17	99	46	17	12	19	
Unzumutbare Entfernung zum Arbeitsplatz	24	7	4	6	2	28	8	14	5	8	
Sanierungsbetreffene	4	-	-	-	-	2	-	-	-	-	
Verlassen der Whg. wg. Trennung/Scheidung	143	20	16	7	-	156	25	16	4	-	
Sonstige Dringlichkeitsstufe 2 <sup>29</sup>	652	147	63	54	22	677	152	69	32	30	
<b>Gesamt 2016</b>	<b><u>2.921</u></b>	<b>1.709</b>	<b>454</b>	<b>324</b>	<b>245</b>	<b>189</b>	1.460	472	354	190	199

<sup>29</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	2016					2015					
	1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Familie in zu kleiner Whg.	11	276	590	884	1.101	21	324	610	858	1.013	
Alleinerziehende mit 1 Kind in 2-Zi.-Whg. ab 50 qm	-	43	7	2	-	-	68	4	-	-	
Auszug aus elterliche Wohnung - Einzelperson	347	11	2	3	1	301	9	1	1	-	
Untermietverhältnisse	121	17	10	6	4	104	13	11	1	2	
Umzug in eine Seniorenwohnung	317	91	-	-	-	415	114	-	-	-	
Sonstige Dringlichkeitsstufe 3 <sup>30</sup>	504	76	62	46	27	643	124	69	52	30	
<b>Gesamt 2016</b>	<b><u>4.559</u></b>	<b>1.300</b>	<b>514</b>	<b>671</b>	<b>941</b>	<b>1.133</b>	1.484	652	695	912	1.045

### 1.6.4 Freimacher

Wohnsituation	2016					2015					
	1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+	
Freimacher einer 3-Zimmerwohnung wünscht kleinere	22	19	0	0	0	31	20	-	-	-	
Freimacher einer 4-Zimmerwohnung wünscht kleinere	16	10	9	1	0	11	14	10	1	1	
Freimacher einer 5-Zimmerwohnung wünscht kleinere	1	3	3	4	1	1	5	6	4	-	
Freimacher einer 6-Zimmerwohnung wünscht kleinere	-	1	0	3	2	-	-	-	3	4	
<b>Gesamt 2016</b>	<b><u>95</u></b>	<b>39</b>	<b>33</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	43	39	16	8	5

<sup>30</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 2016

Hh-Größe	Gesamt	Deutsche	Ausländer	
			absolut	davon EU-Bürger
1 P	605	431	174	91
2 P	161	93	68	36
<b>Gesamt</b>	<b>766</b>	<b>524</b>	<b>242</b>	<b>127</b>

### Zusammenstellung für 2015

Hh-Größe	Gesamt	Deutsche	Ausländer	
			absolut	davon EU-Bürger
1 P	659	498	161	56
2 P	160	96	64	15
<b>Gesamt</b>	<b>819</b>	<b>594</b>	<b>225</b>	<b>71</b>

Erfasste Bewerber<sup>31</sup> (= 40 % über der Einkommensgrenze)

### Zusammenstellung für 2016

Hh-Größe	Gesamt	Deutsche	Ausländer	
			absolut	davon EU-Bürger
1 P	79	72	7	4
2 P	29	27	2	2
<b>Gesamt</b>	<b>108</b>	<b>99</b>	<b>9</b>	<b>6</b>

### Zusammenstellung für 2015

Hh-Größe	Gesamt	Deutsche	Ausländer	
			absolut	davon EU-Bürger
1 P	72	69	3	3
2 P	27	26	1	-
<b>Gesamt</b>	<b>99</b>	<b>95</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

<sup>31</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 2016

Stadtteil	Wunschhäufigkeit <sup>32</sup>	Bestand an Wohnungen <sup>33</sup>	Stadtteil	Wunschhäufigkeit	Bestand an Wohnungen
Altstadt	124	-	Nieder-Erlenbach	121	43
Bahnhofsviertel	104	-	Nieder-Eschbach	120	87
Bergen-Enkheim	159	38	Niederrad	149	-
Berkersheim	101	-	Niederursel	145	7
Bockenheim	352	190	Nordend-Ost	343	188
Bonames	120	86	Nordend-West	226	1
Bornheim	447	616	Oberrad	175	216
Dornbusch	301	195	Ostend	319	223
Eckenheim	229	280	Praunheim	181	196
Eschersheim	127	-	Preungesheim	122	1
Fechenheim	155	228	Riederwald	157	138
Flughafen	97	-	Rödelheim	192	34
Frankfurter Berg	100	-	Sachsenhausen-Nord	293	256
Gallus	306	246	Sachsenhausen-Süd	288	410
Ginnheim	251	240	Schwanheim/Goldstein	167	370
Griesheim	164	56	Seckbach	180	86
Gutleutviertel	171	122	Sindlingen	120	55
Harheim	97	-	Sossenheim	137	160
Hausen	136	-	Unterliederbach	135	63
Heddernheim	234	141	Westend-Nord	285	-
Höchst	109	-	Westend-Süd	284	78
Innenstadt	255	56	Zeilsheim	125	79
Kalbach-Riedberg	170	54	Außerhalb Frankfurts <sup>34</sup>	113	-
Nied	199	298	<b>Gesamt</b>		<b>5.537</b>

<sup>32</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>33</sup> Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

<sup>34</sup> Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

Zusammenstellung für 2015

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit <sup>35</sup>	Bestand an Wohnungen <sup>36</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	Wunsch- häufigkeit	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>37</sup>	207	-
<b>Gesamt</b>		<b>6.027</b>

<sup>35</sup> Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

<sup>36</sup> Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

<sup>37</sup> Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

## 1.9 Besondere Personengruppen

### 1.9.1 Schwangere

Hh-Größe	2016		2015	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	80	6,9 %	72	5,5 %
3 P	203	18,4 %	200	17,1 %
4 P	179	14,0 %	131	10,9 %
5+ mehr P	172	12,0 %	189	14,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>634</b>	<b>6,7 %</b>	<b>592</b>	<b>6,2 %</b>

### 1.9.2 Alleinerziehende

Hh-Größe	2016		2015	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	517	44,7 %	598	45,5 %
3 P	369	33,4 %	341	29,1 %
4 P	180	14,1 %	181	15,0 %
5+ mehr P	92	6,4 %	82	6,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>1.158</b>	<b>12,2 %</b>	<b>1.202</b>	<b>12,5 %</b>

### 1.9.3 Menschen mit Behinderung

#### Zusammenstellung für 2016

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	834	737	69	28
2 P	327	285	33	9
3 P	114	89	19	6
4 P	150	116	22	12
5+ mehr P	177	146	21	10
<b>Gesamt</b>	<b>1.602</b>	<b>1.373</b>	<b>164</b>	<b>65</b>

#### 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
<b>Gesamt</b>	<b>1.710</b>	<b>1.434</b>	<b>193</b>	<b>83</b>

### 1.9.4 Studenten

Hh-Größe	2016		2015	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	89	2,0 %	77	1,7 %
2 P	18	1,6 %	15	1,1 %
3 P	14	1,3 %	13	1,1 %
4 P	7	0,5 %	8	0,7 %
5+ mehr P	7	0,5 %	11	0,8 %
<b>Gesamt</b>	<b>135</b>	<b>1,4 %</b>	<b>124</b>	<b>1,3 %</b>

## 2 Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen

### 2.1 Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende

- Im Berichtszeitraum **2016** wurden **insgesamt 1.962** Wohnungssuchende durch die Abteilung Wohnraumversorgung vermittelt. Im Jahr 2015 waren es 2.110.

Diese Zahlen setzten sich wie folgt zusammen:

1.583	Wiederbelegungen im sozialen Wohnungsbau
18	Belegungen von Ersatzwohnraum in der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen
310	Belegungen von Wohnungen an denen ein Belegrecht angekauft wurde
51	Belegungen von „Lückewohnungen“ der ABG-FRANKFURT HOLDING <sup>38</sup>
1.962	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>39</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
2016	1.962	927	503	294	132	106

<sup>38</sup> Freifinanzierte / ungebundene Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gem. Nr. 6.6 der Wohnungspolitischen Leitlinien 2005

<sup>39</sup> Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

## 2.3 Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten und Haushaltsgrößen im Jahr 2016

Haushaltsgröße	Gesamtzahl	Deutsche	Ausländer					
			insgesamt			darunter EU-Bürger		
			absolut	Anteil an Gesamtzahl	Anteil an Haushaltsgröße	absolut	Anteil an Gesamtzahl	Anteil an Haushaltsgröße
1 P	927	599	328	16,7 %	35,4 %	126	6,4 %	13,6 %
2 P	503	224	279	14,2 %	55,5 %	120	6,1 %	23,9 %
3 P	294	130	164	8,3 %	55,8 %	70	3,5 %	23,8 %
4 P	132	49	83	4,2 %	62,9 %	31	1,6 %	23,5 %
5 P	77	44	33	1,7 %	42,9 %	6	0,3 %	7,8 %
6 P	24	15	9	0,5 %	37,5 %	2	0,1 %	8,3 %
7 P	4	3	1	0,1 %	25,0 %	1	0,1 %	25,0 %
8 P	1	1	-	-	-	-	-	-
9 P	-	-	-	-	-	-	-	-
10 P	-	-	-	-	-	-	-	-
11 P	-	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.962</b>	<b>1.065</b>	<b>897</b>	<b>45,7 %</b>		<b>356</b>	<b>18,1 %</b>	

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

Jahr	Gesamt	Deutsche	Anteil in %	Ausländer	Anteil in %	davon	
						EU-Bürger <sup>40</sup>	Anteil in %
2003	2.527	1.350	53,4	1.177	46,6	NN	NN
2004	2.603	1.286	49,4	1.317	50,6	NN	NN
2005	2.401	1.359	56,6	1.042	43,4	NN	NN
2006	2.516	1.404	55,8	1.112	44,2	NN	NN
2007	2.559	1.511	59,1	1.048	40,9	NN	NN
2008	2.421	1.438	59,4	983	40,6	NN	NN
2009 <sup>41</sup>	2.559	NN	NN	NN	NN	NN	NN
2010	2.672	1.810	67,7	862	32,3	203	7,6
2011	2.242	1.495	66,7	747	33,3	205	9,1
2012	2.342	1.483	63,3	859	36,7	203	8,7
2013	2.115	1.339	63,3	776	36,7	254	12,0
2014	2.051	1.204	58,7	847	41,3	306	21,3
2015	2.110	1.223	58,0	887	42,0	338	16,0
2016	1.962	1.065	54,3	897	45,7	356	18,1

<sup>40</sup> Eine Auswertung des Anteils der EU-Bürger ist erst ab 2010 möglich

<sup>41</sup> Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

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

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
<b>1 Person gesamt</b>	500	393	56	41	10
Deutsche	267	209	31	22	5
Ausländer	233	184	25	19	5
davon EU-Bürger	77	65	6	5	1
<b>2 Personen gesamt</b>	413	209	147	42	15
Deutsche	164	71	72	14	7
Ausländer	249	138	75	28	8
davon EU-Bürger	109	50	39	17	3
<b>3 Personen gesamt</b>	294	192	76	20	6
Deutsche	130	77	40	10	3
Ausländer	164	115	36	10	3
davon EU-Bürger	70	46	20	3	1
<b>4 Personen gesamt</b>	132	99	20	13	-
Deutsche	49	35	8	6	-
Ausländer	83	64	12	7	-
davon EU-Bürger	31	23	6	2	-
<b>5 und mehr Personen gesamt</b>	106	88	10	8	-
Deutsche	63	49	9	5	-
Ausländer	43	39	1	3	-
davon EU-Bürger	9	8	-	1	-
<b>Gesamt</b>	<b>1445</b>	<b>981</b>	<b>309</b>	<b>124</b>	<b>31</b>
Anteil an den Versorgten (ohne Senioren)	100 %	67,9 %	21,4 %	8,6 %	2,1 %

	2016		2015	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	673	46,6 %	847	51,8 %
Ausländer	772	53,4 %	789	48,2 %
davon EU-Bürger	296	20,5 %	300	18,3 %

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

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
<b>1 Person gesamt</b>	927	521	215	174	17
Deutsche	599	305	147	136	11
Ausländer	328	216	68	38	6
davon EU-Bürger	126	80	28	16	2
<b>2 Personen gesamt</b>	503	229	187	71	16
Deutsche	224	84	99	34	7
Ausländer	279	145	88	37	9
davon EU-Bürger	120	52	44	20	4
<b>3 Personen gesamt</b>	294	192	76	20	6
Deutsche	130	77	40	10	3
Ausländer	164	115	36	10	3
davon EU-Bürger	70	46	20	3	1
<b>4 Personen gesamt</b>	132	99	20	13	-
Deutsche	49	35	8	6	-
Ausländer	83	64	12	7	-
davon EU-Bürger	31	23	6	2	-
<b>5 und mehr Personen gesamt</b>	106	88	10	8	-
Deutsche	63	49	9	5	-
Ausländer	43	39	1	3	-
davon EU-Bürger	9	8	-	1	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.962</b>	<b>1.129</b>	<b>508</b>	<b>286</b>	<b>39</b>
Anteil an den Versorgten	100 %	57,5 %	25,9 %	14,6 %	2,0 %

	2016		2015	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	1.065	54,3 %	1.223	57,9 %
Ausländer	897	45,7 %	887	42,1 %
davon EU-Bürger	356	18,1 %	338	16,0 %

## 2.7 Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung

	2016		2015	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Versorgte im Jahr der Antragstellung	328	16,7 %	429	20,3 %
Versorgte im Jahr nach der Antragstellung	762	38,8 %	858	40,7 %
Versorgte im 2. Jahr nach der Antragstellung	418	21,3 %	382	18,1 %
Versorgte im 3. Jahr nach der Antragstellung	223	11,4 %	196	9,3 %
Versorgte im 4. Jahr nach der Antragstellung	112	5,7 %	119	5,6 %
Versorgte im 5. Jahr und länger nach der Antragstellung	119	6,1 %	126	6,0 %

## 2.8 Besondere Personengruppen

Unter den versorgten Haushalten befanden sich:

Personengruppe	2016		2015	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Schwangere	164	25,9 %	182	30,6 %
Alleinerziehende	333	28,8 %	334	27,8 %
Bewerber mit einem GdB >50	406	29,6 %	392	27,4 %
davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	50	30,5 %	78	40,4 %
davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	20	30,8 %	38	45,8 %
Studenten	49	36,3 %	61	49,2 %
davon in Seniorenwohnanlage	21	15,6 %	33	26,6 %
Wohnungssuchende, denen eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnte	518	59,3 %	474	51,6 %

## 2.9 Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen

Von 70 versorgten Bewerbern, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten 29 Haushalte in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden, davon 4 in rollstuhlgerechte Wohnungen.

Vermittelte barrierefreie Wohnungen:

Wohnungen für	2016	2015
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	15	24
2-Personenhaushalte	8	24
3-Personenhaushalte	3	1
4-Personenhaushalte	2	5
5-Personenhaushalte	1	4
Gesamt	29	58

Vermittelte barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen:

Wohnungen für	2016	2015
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	4	2
2-Personenhaushalte	-	6
3-Personenhaushalte	-	1
4-Personenhaushalte	-	-
5-Personenhaushalte	-	-
Gesamt	4	9

### 3 Versorgung von Freimachern unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen

Hh-Größe	2016	2015
	Anzahl	Anzahl
1 P	17	19
2 P	16	15
3 P	6	8
4 P	0	1
5+ mehr P	0	-
Gesamt	39	43
Anzahl Personen	67	77

Es erfolgten 6 Vermittlungen in Seniorenwohnanlagen.

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

Zimmeranzahl	2016	2015
	Anzahl	Anzahl
2	-	-
2 ½	4	1
3	13	17
2 <sup>2/2</sup>	0	2
3 ½	2	2
4	14	16
4 ½	0	2
5	6	2
5 ½	0	-
6	0	1

Durch die Freimachung des Wohnraumes konnte familiengerechter Wohnraum mit einer Fläche von **3.391 qm** einer entsprechenden Belegung zugeführt werden.

### 3.1 Umzugsprämien

#### Ergebnisse

**Im Berichtszeitraum** 2016 wurden 23 Anträge auf Gewährung einer Umzugsprämie und Bezuschussung von Umzugs- und Renovierungskosten gestellt und positiv beschieden.

Genehmigungen im Jahr 2016:	23	
davon erfolgten	18	Umzüge in kleinere Sozialwohnungen
	5	Umzüge in eine freifinanzierte Wohnung
	-	Umzug in eine Wohnung mit einem erworbenen Belegungsrecht
	-	Umzüge in eine mit Wohnungsfürsorgemitteln der Stadt Frankfurt am Main geförderten Wohnung
	-	Umzug in eine Wohnung aus der Vereinbarten Förderung

#### Ausgezahlte Prämien

	Gesamt:	78.245,60 €
	Prämie:	36.600,00 €
	<i>davon als Vorschuss:</i>	750,00 €
davon	Umzugskosten:	18.452,76 €
	Renovierungskosten:	19.048,73 €
	Erstattung Doppelmieten	4.144,11 €

## 4 Wohnungen nach anderen Förderprogrammen

### 4.1 Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen

Im Berichtszeitraum wurden

77	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
----	--

davon

51	Zustimmungen erteilt
26	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

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

Es wurden

156	Mieterhaushalte vollständig und
32	zur Hälfte freigestellt
4	Anträge wurden abgelehnt

#### 4.2 Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung<sup>42</sup>

Es wurden für dieses Programm

249	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
-----	--

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

Mietstufenbescheide:	<b>460</b>
Davon Mietstufe 1:	260
Davon Mietstufe 2:	73
Davon Mietstufe 3:	58
Davon Mietstufe 4:	69

<sup>42</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

38	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
----	--

davon

33	Anträgen zugestimmt
5	Anträge abgelehnt

### 4.4 Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)<sup>43</sup>

Im Berichtszeitraum wurden

404	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

94	Anträge gestellt
----	------------------

davon

70	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
24	Anträge abgelehnt

<sup>43</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 Belegungsicherung und Bestandskontrolle dar.

Der Abschluss erfolgte in

Fallkatalog		
179	Fällen	mit der erreichten Freimeldung / Vermittlung der Wohnung bzw. Wiederherstellung der Vermietbarkeit
9	Fällen	durch Freistellung von der Belegungsbindung oder Genehmigung der Zweckentfremdung bzw. baulichen Veränderung (inkl. der vertraglichen Vereinbarungen)
21	Fällen	mit Genehmigung der Zwischennutzung, Untervermietung oder zum Verbleib in der Wohnung
225	Fällen	durch Feststellung der Übernahme des Mietverhältnisses im Rahmen eines Eintrittfalles
86	Fällen	da sich der Hinweis auf einen Verstoß nicht bestätigte
1	Fall	durch Einstellung aus Opportunitätsgründen nach erfolgter Überprüfung
4	Fällen	durch Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen auf Freistellung, Zweckentfremdung, Bindungstausch, Leerstand, bauliche Veränderungen etc.
32	Fällen	durch schriftliche Beratung bzw. Information von Personen mit berechtigtem Interesse
523	Fällen	durch Korrektur der Mieterdaten
213	Fällen	durch abgeschlossene Ermittlungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Fortführung der notwendigen Daten (Eigentumsänderungen, Bindungen, Belegrechte, Größen, Förderende, zulässige Mieteränderungen)
17	Fällen	durch Erstellung eines Bescheides zur Bindungsdauer / über das Bindungsende
4	Fällen	durch Erlass eines Bußgeldbescheides / einer Verwarnung
3	Fällen	durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages
26	Fällen	durch sonstige Erledigungsgründe
<b>1.343</b>	<b>Gesamtfälle</b>	

Im Rahmen der allgemeinen Belegungskontrolle wurden im Berichtsjahr 2.943 Wohnungen überprüft.

312 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.

