



WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN

Tätigkeitsbericht

2018



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
64.S1 - Wohnungsmarkt, Mietspiegel,
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 2019

INHALT

5 GRUSSWORT

6 VORWORT

7 ZAHLEN UND ERGEBNISSE

8 DAS AMT FÜR WOHNUNGSWESEN IM ÜBERBLICK

10 WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

12 MIETSPIEGEL

13 INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

13 12. Frankfurter Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

14 Liegenschaftsfonds

15 Konzeptvergabe in Neubaugebieten

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

20 MIETRECHTLICHE BERATUNG

20 Aufgaben und Zielsetzung

20 Beratung und Beratungsschwerpunkte

23 Weitere Beratungsthemen

24 Schriftliche Anfragen

24 Ersparnisse

25 Öffentlichkeitsarbeit

26 Ausblick

28 WOHNRAUMERHALTUNG

30 Wohnungsaufsicht

32 Überbelegung

33 Zwangsverwaltung

35 Förderung kleinerer baulicher Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Bedingungen

36 Mietpreisüberhöhung

40 Mietpreisbremse

41 Maklerverstöße

42 Vorkaufsrecht

43 Ausblick

INHALT

45 WOHNRAUMVERSORGUNG

- 45 Registrierung und Vermittlung
- 46 Seniorinnen / Senioren und Behinderte
- 46 Freimacher und Umzugsprämien
- 47 Belegung von Neubauprojekten des sozialen Mietwohnungsbaus
- 50 „Mittelstandsprogramm“
- 50 Erwerb von Belegungsrechten
- 51 Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle
- 52 Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe

53 BERICHT DER ABG FRANKFURT-HOLDING

56 WOHNUNGSGELD

- 56 Bearbeitungsbilanz
- 57 Automatisierter Datenabgleich
- 57 Verwaltungsverfahren
- 57 Ahndung von Verstößen
- 58 Örtliches und überörtliches Engagement
- 58 Geschäftsprüfung
- 58 Perspektive

60 FEHLBELEGUNGSABGABE

- 60 Erhebung der Abgabe
- 60 Aufgabenschwerpunkte
- 61 Bearbeitungsbilanz
- 61 Einnahmen und Entwicklung

62 TABELLEN UND GRAFIKEN – KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

GRUSSWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnungswesen leistet mit seinem breiten Aufgabenspektrum einen wichtigen Beitrag, um der wachsenden Bevölkerung unserer Stadt bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Seit 2007 konnten deutlich über 2.100 Belegungsrechte erworben werden. Die Stadt Frankfurt am Main fördert also nicht nur den Neubau, sondern stellt gleichzeitig sicher, dass auch bereits vorhandener Wohnraum weiterhin preisgebunden bleibt. Ich beabsichtige, den Ankauf von Belegungsrechten als Instrument zu stärken, damit für Menschen mit einem niedrigen oder mittleren Einkommen die Chance gewahrt wird, preisgünstigen Wohnraum anzumieten.

Ein weiteres Instrument, um die Versorgung mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen, ist die Vergabe von Bauflächen an Wohnprojekte und Genossenschaften. Mein Ziel ist es, in jedem Neubaugebiet 15 Prozent der Flächen über eine Konzeptvergabe zur Verfügung zu stellen - auch in Baugebieten, die sich in privater Hand befinden. Das stärkt Nachbarschaften in neuen Quartieren und sichert langfristig beständige Mieten. Ich rechne damit, dass in den kommenden Jahren rund 1000 Wohnungen in gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Projekten realisiert werden können.

Im Berichtsjahr 2018 wurde an dem Konzept für eine Stabsstelle gearbeitet, die zum Ziel hat, Hausgemeinschaften zu beraten. Im Frühjahr 2019 konnte die „Stabsstelle Mieterschutz“ im Amt für Wohnungswesen ihre Arbeit aufnehmen. Drei Mitarbeitende stehen zur Verfügung, um Hausgemeinschaften bei Eigentümerwechsel, Modernisierungsankündigungen oder Entmietungsszenarien zu beraten und rechtlich aufzuklären.

Der Tätigkeitsbericht 2018 informiert Sie über alle Inhalte und Ergebnisse aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen im Amt für Wohnungswesen.

Ihr



Mike Josef
Dezernent für Planen und Wohnen



VORWORT



Wenn ich auf die vergangenen Jahre zurückblicke, ist festzustellen, dass es in den Tätigkeitsfeldern des Amtes und der einzelnen Abteilungen zahlreiche Veränderungen gab, die das sprichwörtliche „Das haben wir schon immer so gemacht“ gar nicht erst aufkommen ließen. Immer wieder waren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes gefordert, sich mit aktuell auftretenden Themen und Entwicklungen auseinanderzusetzen, ihren Sachverstand einzubringen und nach tragfähigen Lösungen zu suchen, teils auch in Bereichen, in denen das Amt nur mittelbar betroffen war. An dieser Stelle möchte ich Ihnen einige dieser Herausforderungen aufzählen:

- ein rückläufiger Bestand an Sozialwohnungen bei gleichzeitig steigenden Bedarfen
- ein unvorhersehbar deutlicher Anstieg der Bewohnerzahl in Frankfurt am Main
- rasant steigende Immobilienpreise und folglich auch ein stetig ansteigendes Mietniveau
- die Mietpreisbremse
- die Milieuschutzsatzungen
- der Ankauf von Belegungsrechten sowie die fortlaufende Aktion „Schlauvermieter“
- das Zweckentfremdungsverbot beziehungsweise dessen Abschaffung
- die Abschaffung und Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe
- und nicht zuletzt politische Entscheidungen oder umfassende Gesetzesanpassungen wie beispielsweise durch die Wohngeldnovelle 2016.

Mit dem Tätigkeitsbericht 2018 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

	2018	2017	2016
Wohnungen - öffentlich gefördert und/oder durch das AfW vermittelbar ¹⁾	31.485	31.834	32.064
Anteil am Gesamtwohnungsbestand	7,91%	8,10%	8,47%

Registrierte Wohnungssuchende (Haushalte)	9.833	9.583	9.491
hiervon Minderverdiener (20 % unter der Einkommensgrenze)	9.004	8.867	8.762
Wohnungsvermittlungen (Haushalte)	1.661	1.724	1.962

Wohngeld (Anträge)	9.913	9.326	10.404
(gezahltes) Wohngeld	11,3 Mio. €	11,9 Mio. €	11,9 Mio. €

Beratungen im Mietrecht	3.540	3.141	3.152
hiervon			
• Mietpreisfragen inkl. Betriebskosten	1.023	977	1.088
• Kündigung	404	406	332
• Wohnungsmängel / Mietminderung	585	458	449

Wohnungsaufsicht (Hinweise)	549	662	551
Mängelbeseitigung wurde erreicht	408	510	534
hiervon: durch förmliche Anordnungen	64	75	60

Überbelegung (Hinweise)	29	23	46
Überbelegung beendet	12	2	11

Mietpreisüberhöhung (Anzeigen)	135	129	118
Erledigte Verfahren	91	102	102
Rückerstattung über insgesamt	14.809 €	0 €	2.000 €
Festgesetzte Geldbußen	13.000 €	0 €	0 €
Betroffene Vermieter	1	0	2

- 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.
- Der Gesamtwohnungsbestand wird seit 2017 auf einer neuen Datenbasis ermittelt. Anders als bisher werden seitdem unter anderem auch Wohnheime als Wohngebäude gezählt. Rein rechnerisch erhöht dies den Gesamtwohnungsbestand - im Verhältnis dazu ist der errechnete Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen zwangsläufig gesunken.



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 2018 haben 44.475 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

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

ORGANISATION DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN



Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Im Berichtsjahr wurde der (jährliche) Wohnungsmarktbericht 2017 veröffentlicht. Inzwischen liegt auch der Bericht 2018 vor. Sie können sich die Berichte auf der Internetseite des Amtes downloaden (www.wohnungsamt.frankfurt.de, unter „Publikationen“). Dort finden sie auch die Broschüren der Vorjahre.

Auch im aktuellen Wohnungsmarktbericht ist nachzulesen, dass sich der Anstieg der Bevölkerung und der Haushalte weiterhin fortsetzt. Relativ stabil geblieben ist die Altersstruktur der Bevölkerung.

Obwohl die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen einen Rekordwert erreichte, kann die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nur zum Teil befriedigt werden. Die Wohnungsversorgungsquote im Jahr 2017 ist deutlich angestiegen, allerdings ist hier wieder ein statistischer Effekt verantwortlich – der Wohnungsbestand wurde auf einer neuen Datenbasis ermittelt.

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigte weitere Preis- und Umsatzsteigerungen. Die Nachfrage blieb ungebrochen. Die hohen Verkaufspreise von Eigentumswohnungen führen zu einer extremen Bodenwertsteigerung.

Erneut leicht abgenommen hat die ethnische Segregation. Bei der sozialen Segregation ergab sich ein unterschiedliches Bild: Deutliche Abnahme bei der Verteilung der Arbeitslosen im Stadtgebiet, leichte Zunahme bei den Empfängern von SGB II.



Die Tabelle auf der nächsten Seite enthält wohnungsmarktrelevante Daten.



Wohnungsmarktrelevante Daten

	2018	2017	2016	2015
Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) ¹	778.148	772.875	761.703	756.988
Personen über 60 Jahre	159.466	158.276	156.299	155.124
Haushalte	413.365	416.615	415.172	415.054
Anteil 1-Personenhaushalte	52,72%	53,70%	54,50%	54,90%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,87	1,84	1,82	1,81

Wohnungsbestand ²	398.221	393.163	378.472	375.006
Wohnungsdefizit (rechnerischer Fehlbestand ³)	15.144	23.452	36.700	40.048
Versorgungsgrad	96,3%	94,4%	91,2%	90,4%

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	584.220	564.826	551.231	541.805
Einpendler	376.442	362.450	354.397	350.454
in Frankfurt wohnhaft	306.107	297.069	286.955	275.762
Auspendler	98.698	95.074	90.523	84.722
Arbeitslose	19.687	22.108	24.058	24.382
Arbeitslosenquote	5,3%	5,6%	6,2%	6,4%
Empfänger/innen von Sozialleistungen ⁴	⁵	94.119	96.753	96.780

Baufertigstellungen (Wohnungen)	3.538	4.901	3.669	3.333
Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)	3.304	4.722	3.466	3.212
Verkauf von Neubau-Eigenheimen (Anzahl)	10	40	42	39
Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen (Anzahl)	1.094	1.606	1.548	1.839
durchschnittliche Kaufpreise je qm	6.090	5.340	4.760	4.310
Verkauf von Eigentumswohnungen (insgesamt)	⁵	3.854	4.568	4.587

- 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 Seit dem Jahr 2018 wird der Wohnungsbestand auf einer neuen Datenbasis ermittelt. Grundlage ist jetzt nicht mehr die Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 1987, sondern die Statistische Gebäudedatei. Der ermittelte Wohnungsbestand enthält nun auch Wohnungen, die sich in Wohnheimen befinden. Der ausgewiesene Bestand ab 2018 ist daher nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar.
- 3 Wohnungsbestand – Haushalte; nicht enthalten in dieser Zahl ist die sog. Leerstandreserve (3 % des Wohnungsbestands).
- 4 ALG II, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung, Asylbewerberleistungen
- 5 Bei Redaktionsschluss noch nicht verfügbar

MIETSPIEGEL

In Frankfurt am Main gibt es seit 1965 Mietpiegel. Seit 1990 werden sie im Auftrag der Stadt von einem wissenschaftlichen Institut erstellt. Sie entsprechen den bundesgesetzlichen Vorgaben und erfüllen damit regelmäßig die Anforderungen an einen qualifizierten Mietpiegel.

Der Frankfurter Mietpiegel ist in vielerlei Hinsicht ein wichtiges und hilfreiches Instrument. Er ermöglicht es

- die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen zu ermitteln,
- Erhöhungsvorgaben zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen,
- zu überprüfen, ob die geforderten und gezahlten Mieten angemessen sind,
- Markttransparenz und Rechtssicherheit für Mietende und Vermietende herzustellen.



Im Berichtsjahr wurde der Frankfurter Mietpiegel 2018 veröffentlicht. Um eine aussagekräftige Datenbasis zu erlangen, wurden über 3.500 Frankfurter Haushalte zu ihren Mieten und Nebenkosten befragt. Ergänzt wurden diese Daten durch eine schriftliche Befragung der Vermieterinnen und Vermieter.

Die Vereine und Verbände der Mietenden und Vermietenden, die in der Mietpiegelkommission vertreten waren, haben dem Mietpiegel mit Mehrheit zugestimmt – bei einigen Enthaltungen. Gegenüber der

letzten Marktuntersuchung für den Mietpiegel 2014 ist die Durchschnittsmiete in den vergangenen 4 Jahren um 8,1% gestiegen.

Nicht jedes Merkmal, das gemeinhin als vorteilhaft oder störend empfunden wird, konnte mietmindernd oder mieterhöhend in den Mietpiegel aufgenommen werden. Ausschlaggebend hierfür war die Befragung der Mietenden und Vermietenden. Sie

ergab, dass verschiedene Merkmale aktuell keinen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe nehmen, darunter energetische Modernisierungen wie beispielsweise Wärmeschutzfenster sowie Belastungen durch starken Straßenverkehr oder Fluglärm.

Stabsstelle Markt- und Mietpreisentwicklung, Innovative Wohnprojekte

Bedürfnisse, die sich im Wandel der Zeit ändern, erfordern ein neues Denken. Seit 2016 ist das Amt für Wohnungswesen damit befasst, gemeinschaftliche und innovative Wohnprojekte auf ihrem Weg zur Realisierung aktiv zu unterstützen. Dazu zählen folgende Aufgabenbereiche:

- Geschäftsstelle des Liegenschaftsfonds
- Teilnahme am ämterübergreifenden Arbeitskreis Liegenschaftsfonds
- Zusammenarbeit mit der KEG Konversionsentwicklungsgesellschaft mbH
- Ansprechpartner für Wohnprojekte in der Umsetzung
- Beratung und Unterstützung des Netzwerks für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
- Strategische Weiterentwicklung des Themas innerhalb der Verwaltung
- Durchführung der jährlichen Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

Rückblick auf die 12. Infobörse

Am 20. Oktober 2018 wurde in den Römerhallen die 12. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen veranstaltet. An rund 40 Informationsständen präsentierten Wohnprojekte und -initiativen, Wohnungsbaugesellschaften, Traditionsgenossenschaften, Institutionen, Organisationen und weitere Akteurinnen und Akteure des gemeinschaftlichen Wohnens ein Thema, das bei zahlreichen Besucherinnen und Besuchern großes Interesse fand.

Eröffnet wurde die Börse im großen Veranstaltungssaal der Evangelischen Akademie

durch die ehrenamtliche Stadträtin Elke Sautner.

Sie machte darauf aufmerksam, dass bisherige Wohnprojekte in Frankfurt am Main Einzelprojekte waren und in unterschiedlichen Stadtteilen realisiert wurden.

„Künftig werden Standorte entwickelt, die einen weitaus größeren Rahmen für eine

B e b a u n g durch gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen bieten. Ich spreche von den Neubaugebieten.“



Insbesondere das Quartier Hilgenfeld im Stadtteil Frankfurter Berg und die Günthersburghöfe im Frankfurter Nordend erwähnte sie.

Weiterhin erklärte Elke Sautner, dass die Stadt Frankfurt am Main beschlossen hat, genossenschaftliches Wohnen zu stärken. So können in den Konzeptverfahren auch Kooperationsmodelle zwischen Genossenschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten berücksichtigt werden.

Das Thema Genossenschaften spielte dann auch bei den nachfolgenden Vorträgen eine hervorgehobene Rolle.



Zuerst sprach Prof. Dr. Agnes Förster von Studio/Stadt/Region aus München über das Wohnen jenseits des Standards. „Innovative Wohnformen bereichern die Stadt“.



Anschließend trug Christian Stupka von der GIMA München eG vor. Seine Rede stand unter der Überschrift: „Aufschwung der Wohnbaugenossenschaften - von

München lernen“.

Um 12 Uhr wurden die ersten Besucherinnen und Besucher in die Römerhallen zu den Ständen eingelassen. Im Vergleich zu den Vorjahren fanden weitere Vorträge nicht in den Römerhallen statt, sondern konnten weiterhin im Veranstaltungsraum der Evangelischen Akademie besucht werden. Joerg Weber von der OEKOGENO eG sprach um 12.30 Uhr über das Thema Genossenschaftsgründungen. „Eine*r kann viel – eine Gemeinschaft kann mehr!“. Ergänzt wurden die Informationen zu diesem Thema erstmals durch ein Fachleute-Speed-Dating. Unter der Moderation von Helene Rettenbach von „ANDERS WOHNEN beraten“ standen bei diesem neuen Format sechs Fachleute zu unterschiedlichen Fragestellungen zur Verfügung, um den Besucherinnen und Besuchern individuell Auskunft zu geben.

Liegenschaftsfonds 2018

Schon im Jahr 2017 wurde die Liegenschaft Sossenheimer Weg 66 im Konzeptverfahren ausgeschrieben, ein bisher unbebautes Grundstück. Die Anhandgabe fand am 09.04.2018 statt. Seitdem arbeitet die Gruppe an der Umsetzung der geforderten Meilensteine.

Den Zuschlag erhielt die Wohninitiative Doppelpunkt Frankfurt (Uliba). Die Gruppe

bestand aus zehn Personen zwischen 48 und 75 Jahren, die sich teilweise bereits seit mehreren Jahren mit dem Thema gemeinschaftliches Wohnen beschäftigen.

Unter den Stichpunkten selbstständiges Wohnen, geteilte Verantwortung, Individualität und Gemeinschaft, Verbundenheit der Generationen, interkulturelles Zusammenleben, inklusive Nachbarschaft, ökologische Impulse und spekulationsfreier Wohnraum sind insgesamt 9 Wohnungen in zwei Wohnhäusern geplant, die im 1. Stock durch eine Kolonnade verbunden werden und einen gemeinsamen Aufzug nutzen. Menschen mit Behinderungen sollen sich am Leben in der Gemeinschaft beteiligen können und werden von der Lebenshilfe Frankfurt e.V. oder vergleichbaren Trägern betreut.

Die Liegenschaft Bolongarostraße 112 in Höchst wurde der Wohngruppe geMAINsam e.V. am 28.07.2017 anhandgegeben. Nach einer eineinhalbjährigen Begleitung des Projekts durch die Geschäftsstelle des Liegenschaftsfonds und die Unterstützung der beteiligten Ämter im Arbeitskreis Liegenschaftsfonds teilte die Gruppe mit, dass sie das Projekt vorwiegend aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisieren wird. Die weitere Verwertung des Grundstücks steht derzeit in der Prüfung.

Die Wohngruppen Nika und Niddastern begannen mit dem Umbau der Wohngebäude in der Niddastraße 57 und 59.

Akquise geeigneter Grundstücke

Der Arbeitskreis Liegenschaftsfonds prüft fortlaufend potentielle Grundstücke, die im Sinne des Liegenschaftsfonds für das gemeinschaftliche Wohnen nutzbar gemacht werden können. In enger Abstimmung mit den beteiligten Ämtern ist zu recherchieren, welche Liegenschaften die



Bedingungen erfüllen, unter denen sich ein Wohnprojekt erfolgreich umsetzen lässt.

Leider ist die Anzahl der geeigneten Objekte sehr gering. Faktoren wie beispielsweise der Standort, der Kaufpreis, die Grundstücksgröße, der Umfang der Bebaubarkeit und etwaige grundbuchamtliche Vorbelastungen lassen eine positive Bewertung oftmals nicht zu. Der überwiegende Anteil der Grundstücke, der zunächst noch aussichtsreich erscheint, scheidet so im weiteren Prüfverfahren aus. Das ist insbesondere deshalb zu bedauern, weil der Kreis von interessierten Gruppen, die ein gemeinschaftliches Wohnen realisieren möchten, stetig steigt.

Konzeptverfahren auch in Neubaugebieten

Weiterentwicklung des Themas

Das Förderungskonzept des Landes Hessen wurde angepasst. Seit dem Juni 2018 erlauben die Richtlinien im Förderweg 1 eine Förderung für sogenannte „Modellprojekte“. Berücksichtigt werden Konzepte, die beispielsweise flexible Grundrisse vorsehen, den persönlichen Wohnflächenkonsum reduzieren oder gemeinschaftliche Wohnformen beinhalten. Diese Anpassung ist sehr zu begrüßen. Gerade in einer Stadt wie Frankfurt am Main, in der Wohnraum ein besonders kostbares weil teures Gut ist, muss darauf hingewirkt werden, dass platzsparende Konzepte kostengünstig zu verwirklichen sind.

Konzeptvergabe in Neubaugebieten

In 2018 fanden erste Gespräche zwischen der Geschäftsstelle des Liegenschaftsfonds und der ABG Frankfurt Holding statt. Thema war die Erschließung des neuen Baugebiets Hilgenfeld.

Entwickelt werden soll das Hilgenfeld von der ABG Frankfurt Holding. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt, sind 15% der neu entstehenden Wohnflächen für das gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnen möglich.

Auf dem Areal soll sowohl freifinanzierter als auch geförderter sowie gemeinschaftlich und genossenschaftlich genutzter Wohnraum entstehen. Dazu waren umfangreiche Abstimmungen herbeizuführen. So wurden die Ausschreibungskriterien für die Baufelder festgelegt und die Ausgestaltung der Konzeptverfahren vorbereitet. Die Grundstücke werden im (Unter-)Erbbaurecht vergeben auf Grundlage einer Verkehrswertermittlung, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorzunehmen ist.

netzwerk frankfurt für gemeinschaftliches wohnen

Rückblick 2018:

Das öffentliche Interesse an gemeinschaftlichen, innovativen Wohnformen wächst rasant

Die Wohnungsmarktentwicklung ist ein Thema, das derzeit ausgesprochen hohe Aufmerksamkeit auf sich zieht. In der öffentlichen Debatte wird das Thema unter den Stichworten „Mietenwahnsinn“, „Eigenbedarfskündigungen“, „Luxusmodernisierung“ und „Gentrifizierung“ verhandelt. Sicheres und bezahlbares Wohnen ist zum wichtigen Thema geworden, Wohnungssuche wird immer schwieriger und es zieht nur um, wer unbedingt muss. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt weist Rekordwerte bei der Baufertigstellung von Wohnungen seit 1993 aus. Dennoch stiegen die Preise weiter. Was also kann man tun gegen Unsicherheit, Vertreibung, Preissteigerung und fehlende Mitgestaltungsmöglichkeiten?

Innovative Projekte sind eine Wohnform der Zukunft

Das Interesse der Bürgerinnen und Bürger Frankfurts an gemeinschaftlichen, innovativen Wohnformen wächst stetig. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass die Zahl der Wohninitiativen und Wohnprojekte im Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. im Jahr 2018 auf über 80 kletterte – Tendenz weiter steigend. Zeit-

gemäße Wohnformen, lebenswerte Nachbarschaften, Kostenmiete, Rechtsformen, Konzeptverfahren und neue Handlungsmöglichkeiten werden intensiv diskutiert. Zudem wächst die öffentliche Beachtung des Themas, so dass immer mehr Institutionen und Organisationen die Koordinations- und Beratungsstelle kontaktieren. Diese informieren sich zu unterschiedlichen Aspekten des gemeinschaftlichen Wohnens und fragen die Koordinatorin für Veranstaltungen, Diskussionsbeiträge, Interviews oder Vorträge an.

Dadurch hat sich die Zahl dieser externen Termine der Koordinations- und Beratungsstelle im vergangenen Jahr fast verdoppelt. Durchschnittlich einmal pro Woche beteiligt sich die Koordinatorin aktiv bei einer solchen Veranstaltung. Hinzu kommen Themenabende, Infoveranstaltungen und Vorstandstreffen. Deutlich zugenommen hat auch die Zahl der regelmäßigen Arbeitstreffen mit einzelnen Gruppen, die sich bereits in der Anhandgabephase befinden oder die beim Entwickeln einer Kooperation mit neuen Projektpartnerinnen und -partnern Unterstützung suchen. Weiterhin finden regelmäßige Arbeitsgruppentreffen statt, bei denen gebietsbezogen an der Entwicklung der Konzeptverfahren oder der planerischen Weiterentwicklung der Neubauquartiere gearbeitet wird.

Besondere Veranstaltungen des Netzwerks

Um den Erfahrungsaustausch über gemeinschaftliche Wohnformen zu intensivieren, hat das Netzwerk am 8. September 2018 erstmals einen **Tag des offenen Wohnprojekts** initiiert. Dafür stellten 12 realisierte und in Bau befindliche Projekte jeweils für zwei bis vier Stunden vor Ort ihr Haus beziehungsweise Baugrundstück den interessierten Besucherinnen und Besuchern vor.



INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

Diese konnten sich den Tag über je nach Interesse ihre Route durch die Stadt zusammenstellen.



Die Rückmeldungen zur Veranstaltung waren ausgesprochen gut. Insgesamt registrierten die Projekte 800 Besuche und es war schnell Einigkeit hergestellt, dass dieses Veranstaltungsformat künftig jährlich im Frühjahr fortgesetzt werden soll.

Als weitere, sehr erfolgreiche Veranstaltung hat sich beim Netzwerk inzwischen das sogenannte **Speed-Dating** etabliert. Ursprünglich war es 2015 als Experiment gestartet im Begleitprogramm der Ausstellung DAHEIM: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft des Deutschen Architekturmuseums (DAM).



Inzwischen konnte im DAM das vierte Speed-Dating organisiert werden. Dabei stellten sich rund zehn gemeinschaftliche Wohninitiativen, die noch offen für Neuinteressierte sind, in rascher Folge nacheinander vor. Danach bekam jede Gruppe einen Ort im Raum zugewiesen. Die Zuschauerinnen und Zuschauer konnten dann die Gruppen aufsuchen, die für sie interessant waren, kurze Gespräche führen, ihre Fragen stellen oder sich für weitere Treffen verabreden. Die Resonanz war dieses Mal so groß wie nie, über 160 Personen füllten den Saal bis auf den letzten Platz.

Bessere Bedingungen auf Bundes- und Landesebene

Das Frankfurter Konzeptverfahren, nach dem auch 2018 wieder eine Liegenschaft ausgeschrieben und vergeben wurde, findet bundesweit Beachtung. Beim zweiten bundesweiten Erfahrungsaustausch zu Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Hannover wurde der „Frankfurter Weg“ wegen der klaren Verankerung nicht-spekulativer Rechtsformen diskutiert.



Bemerkenswert ist, dass die Zahl der Städte und Gemeinden, die sich für dieses Verfahren interessieren, stark zunimmt. Das Netzwerk organisiert zusammen mit der Mitbauzentrale München und dem Netzwerk Leipziger Freiheit die Veranstaltungsreihe, die 2019 in Frankfurt fortgesetzt werden soll.

Auf Landesebene waren 2018 verschiedene Fortschritte zu verzeichnen, die auf die Arbeit des Netzwerks in den vergangenen Jahren zurückzuführen sind (zum Beispiel bei der Allianz für Wohnen und in der AG Wohnungsbau bei der AkH). Beispielsweise sind nach der neuen Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung vom Juni 2018 erstmals Modellprojekte förderfähig und dazu zählen ausdrücklich gemeinschaftliche Wohnprojekte. Zudem hat das für Stadtentwicklung und Wohnungsbau zuständige Hessische Umweltministerium im Mai 2018 den Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau ausgelobt, bei dem auch Frankfurter Wohninitiativen ausgezeichnet wurden. 2018 starteten außerdem die Vorbereitungen für die Ausschreibung einer Landesberatungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen. Im Herbst 2018 hat das Netzwerk mit dem Verfassen von Wahlprüfsteinen die Landtagswahl begleitet. Beachtlich ist, dass zum ersten Mal gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen an mehreren Stellen im Koalitionsvertrag verankert sind. Diese Fortschritte auf Landesebene haben unmittelbare Auswirkungen auf das Netzwerk Frankfurt und die Arbeit in der Koordinations- und Beratungsstelle. Durch die besseren Rahmenbedingungen erwarten wir größere Chancen für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Frankfurt.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte erstmals förderfähig

Neubaugelände und Arbeitsgruppen

Nach dem Neubaugelände Hilgenfeld wurde die Koordinatorin bei zwei städtebaulichen Wettbewerben als Sachverständige angefragt, bei den Günthersburghöfen und Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung. Hierbei sind die Erfahrungswerte aus städtebaulichen Wettbewerben anderer Städte sehr hilfreich. Zum Hilgenfeld und zu den Günthersburghöfen haben sich im Netzwerk Arbeitsgruppen der verschiedenen interessierten Wohninitiativen organisiert und im Schnitt monatlich getroffen, um die Planungen zu diskutieren und zu begleiten. Diese Kooperationen sind bemerkenswert, weil die Gruppen später in der Regel zu Konkurrenten um die Flächen werden. Das Netzwerk hat den Anspruch, die Planungsverfahren und Abstimmungsprozesse zu vermitteln sowie Verständnis und Bereitschaft zu stärken, damit gemeinsam eine gute Quartiersentwicklung angestrebt wird, von der alle Bürgerinnen und Bürger profitieren.

Ausblick

Die Beratung und Koordination von interessierten Bürgerinnen und Bürgern und die Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohninitiativen und Wohnprojekten aus den vergangenen Jahren setzt sich fort. Der Erfolg dieser Arbeit lässt sich in der wachsenden Zahl der Besucherinnen und Besucher, neuen Zielgruppen, neuen Aufgabenbereichen und der Zunahme der Wohninitiativen und Wohnprojekte ablesen. Die Themen und Termine – vom Arbeitskreis Liegenschaftsfonds bis hin zu Beratungsgesprächen bei Gruppen mit neuen Kooperationspartnern oder in der Anhandgabephase – sind sprunghaft angestiegen.

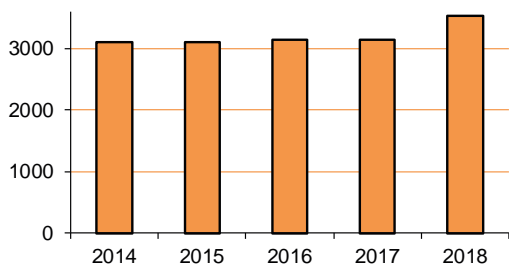


Der stetig zunehmende Arbeitseinsatz lässt sich nicht mehr durch weitere Effizienzsteigerung kompensieren. Bevor sich fehlende zeitliche Ressourcen oder Versäumnisse kontraproduktiv auswirken, ist eine bessere Ausstattung der Koordinations- und Beratungsstelle vonnöten. Gerade vor dem Hintergrund, dass das Wohnthema immer drängender wird, braucht es hier deutlich mehr Kapazitäten.

MIETRECHTLICHE BERATUNG

Der „Vorläufer“ der Mietrechtlichen Beratung startete im Jahr 1970 als Beratungsstelle für miet- und wohnungsrechtliche Angelegenheiten mit 2 Mitarbeitern, die sich der wohnungswirtschaftlichen Belange der Frankfurter annehmen sollten. Seitdem bietet die Stadt Frankfurt am Main ihren Bürgerinnen und Bürgern diesen kostenfreien Service an.¹ Heute besteht das Team aus 5 Beraterinnen und Beratern, die zu allen Fragen des Wohnraummietrechts eine fachliche Auskunft zur Rechtslage erteilen und individuell beraten.

Gesamtfallzahlentwicklung
2014 bis 2018



Aufgaben und Zielsetzung

In Deutschland wohnen über 21 Millionen Haushalte zur Miete.² Aber was ist „Wohnen“ eigentlich? Das Bayerische Oberste Landesgericht hat hierzu 1981 ausgeführt: „Wohnen ist alles, was zur Benutzung der gemieteten Räume als existenziellem Lebensmittelpunkt des Mieters und seiner Familie gehört, also die gesamte Lebensführung des Mieters in allen ihren Ausgestaltungen und mit allen ihren Bedürfnissen.“³

„Wohnen“ ist also ein hohes Gut. Es zu schützen, ist Aufgabe der Mietrechtlichen

Beratung. Rechtsrat erhalten Bürgerinnen und Bürger sowohl persönlich nach Terminvereinbarung als auch an zwei Vormittagen telefonisch. Die Mieterinnen und Mieter werden durch die gezielte, unbürokratische Beratung in die Lage versetzt, die Rechtslage zu verstehen und umzusetzen. Dabei steht es im Fokus, den Rechtsfrieden zwischen Mietenden und Vermietenden zu wahren, aber auch unberechtigte, insbesondere den öffentlichen Haushalt belastende Kostenforderungen abzuwehren. Die gezielte Rechtsberatung hilft nicht selten, zeitintensive und nervenaufreibende Auseinandersetzungen vor Gericht zu vermeiden.

Beratung und Beratungsschwerpunkte

War die Anzahl der Rechtsberatungen in den letzten 4 Jahren mit durchschnittlich etwa 3.125 relativ konstant, so stieg sie im Berichtszeitraum um 13% auf 3.540.

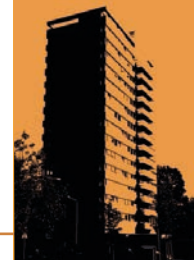
Wie auch in den Jahren zuvor, lag der Anteil an Beratungen zum Themenkomplex **Betriebskosten und Mieterhöhungen** mit 32,5% an der Spitze. Im Juni 2018 erschien der qualifizierte Frankfurter Mietspiegel 2018. Das ist vermutlich auch der Grund dafür, dass die Beratungen zu Mieterhöhungen, die überwiegend mit dem Mietspiegel begründet wurden, im Vergleich zum Vorjahr um 50% angestiegen sind (von 291 auf 437).

Nicht wenige Mieterhöhungen waren aber unwirksam. Sei es, weil es gänzlich an der gesetzlich vorgeschriebenen Begründung oder aber an der Darlegung der ortsübli-

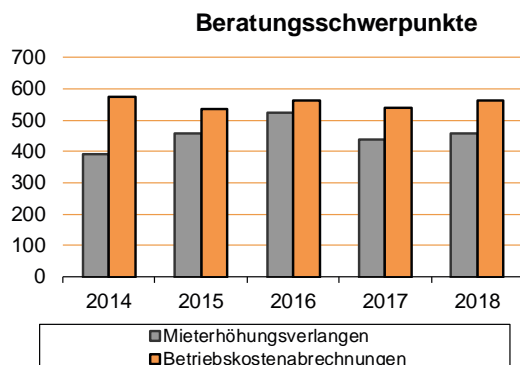
1 Rechtsrat wird Frankfurter Einwohnerinnen und Einwohnern unter der Voraussetzung gewährt, dass deren Einkommen derzeit 2.150 Euro netto monatlich (zuzüglich 650 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person) nicht übersteigt und dass keine anderweitige Beratung oder Vertretung stattfindet. Vom Einkommen unabhängig ist die Beratung zu Fragen, wie der Frankfurter Mietspiegel zu handhaben ist und wie die ortsübliche Vergleichsmiete demnach berechnet wird.

2 Ev. Immobilienverband Deutschland e.V. – 4/2019

3 BayObLG Rechtsentscheid vom 19.01.1981 – Allg Reg 103/80 - NJW 1981, 1275 m.w.N.



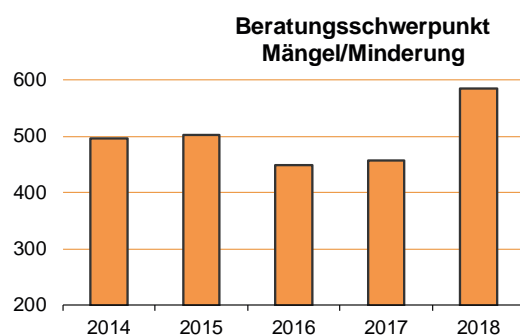
chen Vergleichsmiete nach dem Frankfurter Mietspiegel fehlte.



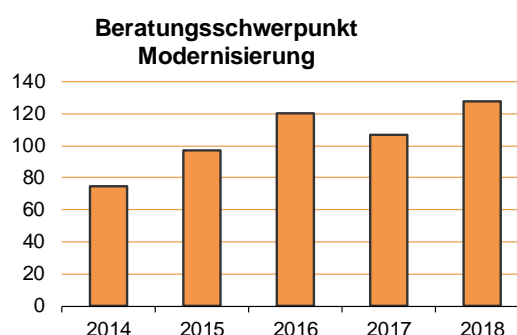
Die Fragen zum **Mietspiegel** sind erwartungsgemäß nach dessen Veröffentlichung deutlich gestiegen. Im Vergleich zum I. Quartal mit 27 Beratungen haben sich die Beratungen im IV. Quartal verdoppelt.

Im Bereich der **Betriebskosten** unterliegen die Beratungen seit Jahren keinen nennenswerten Schwankungen. Mit 564 lagen die Beratungen etwas über dem Mittel der letzten 4 Jahre (ca. 554).

Eine starke Nachfrage gab es auch im Bereich **Wohnungsmängel/Mietminderung**. Hier lag der Anteil mit 585 Beratungen so hoch wie seit 2007 nicht mehr. Im Beratungsgespräch werden die Mieterinnen und Mieter zu diesem Themenkomplex neben den zivilrechtlichen Möglichkeiten auch darauf hingewiesen, dass eine Unterstützung durch die Abteilung Wohnraumerhaltung möglich ist.



Die Beratungen zu allen Fragen im Zusammenhang mit **Modernisierungen** haben mit 128 den Höchststand der letzten 12 Jahre erreicht. Vereinfacht ausgedrückt, stellt eine Modernisierung eine Verbesserung des Wohnwertes dar. Luxusmodernisierungen oder solche, die so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde, müssen Mietende aber nicht dulden.⁴



Maßnahmen, die lediglich der Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache dienen, sind grundsätzlich keine Modernisierung. Deren Kosten haben alleine die Vermietenden zu tragen. Sie sind mit der Miete abgegolten.

Gerade im Zuge der Nachverdichtung kommt es vermehrt zur Aufstockung vorhandener Gebäude. Neuen Wohnraum zu schaffen, stellt zwar auch eine Modernisierung dar. Die Kosten hierfür können aber nicht auf die Bestandsmieterinnen und -mieter umgelegt werden.

Die Beratungen zu Modernisierungen unterteilen sich grob in zwei Bereiche: Die Ankündigung der Modernisierung und die anschließende Mieterhöhung. Beides löst zudem ein Sonderkündigungsrecht auf Seiten der Mietenden aus. Das kann insbesondere dann bedeutsam werden, wenn für eine längere Zeit eine Bindung an den Miet-

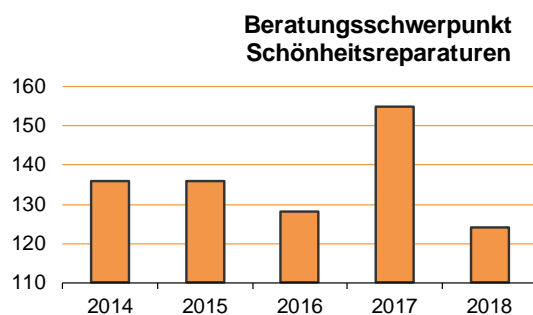
⁴ BGH, Beschluss. vom 21.11.2017 - VIII ZR 28/17

vertrag besteht.

Die Regelungen zur Modernisierung erfahren in 2019 einige Veränderungen zugunsten der Mietenden (siehe hierzu unter „Ausblick“).

Mietende dürfen die Wohnung während der Mietzeit nach ihren Vorstellungen farblich dekorieren. Vertragliche Vorgaben hierzu sind unwirksam. Beratungsbedarf bezüglich der sogenannten **Schönheitsreparaturen** besteht aber zumeist erst, wenn das Ende des Mietverhältnisses absehbar ist.

128 Nachfragen gab es im Berichtsjahr zu diesem Themenkomplex. Viele Ratsuchende haben zwischenzeitlich Kenntnis darüber, dass ihre Rechtsposition durch den Bundesgerichtshof schon Anfang 2015 gestärkt wurde. Die Renovierungspflicht obliegt per Gesetz den Vermietenden und kann auf die Mieterinnen und Mieter übertragen werden. Seit dem Urteil des Bundesgerichtshofs ist die Übertragung aber nur noch dann zulässig, wenn die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses renoviert übergeben wurde oder wenn die Vermietenden einen angemessenen Ausgleich gewährt haben.⁵



War das allerdings der Fall, kommt es darauf an, ob die mietvertraglichen Vereinba-

rungen wirksam sind. Aufgrund der umfangreichen Rechtsprechung und der Vielzahl an wortreichen Mietvertragsklauseln ist es juristisch nicht vorgebildeten Mietenden kaum möglich, dies selbst zu beurteilen. Sie benötigen Rechtsberatung.

Stellte die Mietrechtliche Beratung nach einer Prüfung der Klauseln fest, dass eine Unwirksamkeit vorlag und deshalb am Ende des Mietverhältnisses eine oftmals kostspielige Renovierung nicht geschuldet war, konnten schon so manche Mieterinnen und Mieter (oder aber deren Erben) aufatmen.

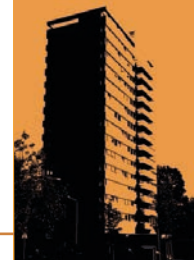
Mietende, die das Mietverhältnis beenden wollen, können grundsätzlich mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Die **Kündigung** muss schriftlich erfolgen und bedarf keiner Begründung. Will dagegen die Vermieterin oder der Vermieter den Mietvertrag kündigen, können sie das nur, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der Beendigung haben und die Gründe hierfür in der Kündigung auch darlegen.

Nachdem im vergangenen Jahr im Vergleich zu den Vorjahren ein enormer Anstieg zu verzeichnen war, haben die Beratungen in 2018 mit insgesamt 404 das Niveau des Vorjahres gehalten.

Annähernd die Hälfte aller Beratungen erfolgte zu Eigenbedarfskündigungen (198). Auch in 2018 hat der Bundesgerichtshof hier an seiner auflockernden Rechtsprechung festgehalten. So hat er erneut seine – durchaus kritisch aufgenommene⁶ – Rechtsauffassung bestätigt, wonach die Vermietenden oder andere Bedarfspersonen in der gekündigten Wohnung nicht ihren Lebensmittelpunkt begründen müssen. Auch eine Nutzung als Zweitwohnung berechtigt daher grund-

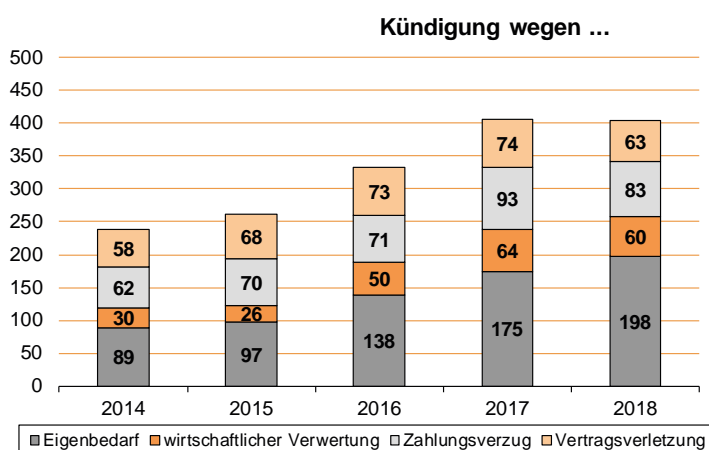
⁵ BGH, Urteil vom 18.03.2015 - VIII ZR 185/14

⁶ unter anderem Börstinghaus jurisPR.BGHZivilR 20/2018



sätzlich zu einer Eigenbedarfskündigung.⁷

Beratungen zu Kündigungen, die mit Zahlungsverzug der Mietenden begründet waren, lagen mit 83 etwas unter dem Vorjahr (93), aber dennoch über dem Durchschnitt der letzten 4 Jahre (74 Beratungen). Derartige Kündigungen werden von Vermietenden zumeist fristlos und gleichzeitig hilfsweise fristgerecht gekündigt. Der Bundesgerichtshof hält an seiner ständigen Rechtsprechung fest, wonach durch eine rechtzeitige Zahlung des Rückstandes ausschließlich die fristlose Kündigung unwirksam wird.⁸ Mietende, die schuldlos in eine finanzielle Notlage geraten sind, können jedoch gegebenenfalls auch die fristgerechte Kündigung zu Fall bringen.



Die Mietrechtliche Beratung sichert Mietenden, die von einer - insbesondere fristlosen - Kündigung betroffen sind, einen zeitnahen Beratungstermin zu. Während der Beratung erhalten die Mietenden umfassende Informationen zur Rechtslage, ihren rechtlichen Möglichkeiten und Auskünften über Ämter und Institutionen, die sie in dieser Situation unterstützen. Hier besteht eine enge Kooperation mit dem

Team der „Hilfen zur Wohnungssicherung“ des Jugend- und Sozialamtes.

Weitere Beratungsthemen

Neben den zentralen Beratungsthemen, die oben dargestellt wurden und mit einem Anteil von ca. 68% die Gesamtberatungen dominieren, zeigt die Praxis, dass sich die Vertragsparteien mit weiteren mietrechtlichen Fragen auseinandersetzen. Darunter fielen beispielsweise folgende Themen: Darf die Wohnung oder ein Teil davon untervermietet werden? Müssen die Vermietenden zustimmen? Was bedeutet eine Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung für das Mietverhältnis? Wann darf ein Mietverhältnis zeitlich befristet werden? Wann muss die Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegeben werden? 308 Beratungen gab es zu diesen Themenbereichen in 2018.

Das Mietrecht ist so facettenreich, dass aus Gründen der Übersichtlichkeit und Praktikabilität weitere Fragen der Ratsuchenden statistisch nicht gesondert erfasst werden. Deren Anteil an den Gesamt-

beratungen liegt, wie in den Vorjahren, bei ca. 10%.

Auch wenn in den Medien häufig über die **Mietpreisbremse** berichtet wurde, gab es nur 33 Nachfragen diesbezüglich (0,9%). Für Aufsehen gesorgt haben aber die gerichtlichen Entscheidungen zahlreicher Bundesländer, die die jeweiligen Rechtsverordnungen für unwirksam erklärt haben.⁹ Auch

⁷ Beschluss vom 21.08.2018 - VIII ZR 186/17

⁸ unter anderem BGH Urteil vom 16.02.05 VIII ZR 6/04; BGH, Urteil vom 19.09.2018 - VIII ZR 231/17; VIII ZR 261/17

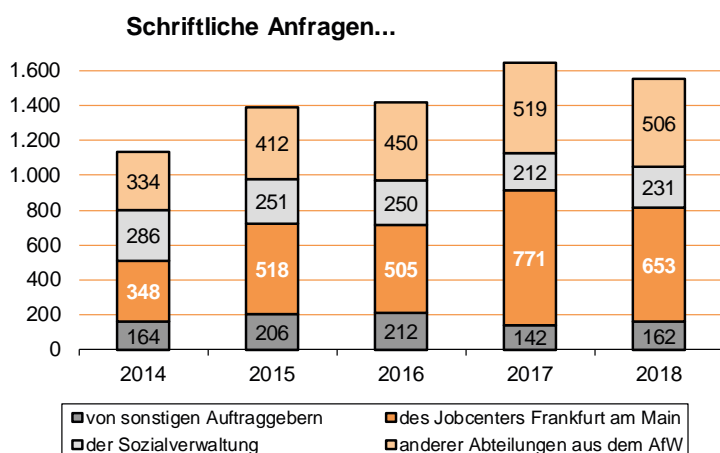
⁹ unter anderem Landgericht Frankfurt/M., Urteil vom 27.03.2018 - 2-11 S 183/17 – für Hessen

MIETRECHTLICHE BERATUNG

hier stehen im nächsten Jahr Änderungen an (siehe hierzu unter „Ausblick“).

Schriftliche Anfragen

Neben den persönlichen Beratungen erreicht die Mietrechtliche Beratung eine Vielzahl schriftlicher Anfragen. Die meisten davon werden per **E-Mail** gestellt. Hier ist in der Regel eine zeitnahe Rückmeldung gewährleistet. 162 Mal wurde schriftlicher Rat erteilt. Da eine kurze und abschließende Antwort aber nicht immer möglich ist, wird den Ratsuchenden gegebenenfalls empfohlen, einen Termin für ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.



Nicht alle Mietende, die eine Kündigung erhalten oder deren Mietverhältnis aufgrund einer Befristung in absehbarer Zeit endet, können sich auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie Frankfurt am Main eigenständig mit Ersatzwohnraum versorgen. Daher streben nicht wenige Wohnungssuchende die Vermittlung einer öffentlich geförderten Wohnung über die Fachabteilung „Wohnraumversorgung“ an. Von dort wird zur Vermeidung von Fehlregistrierungen zunächst die Mietrechtliche Beratung eingeschaltet, um die Rechtslage zu bewerten. Nicht immer sind Zeitmietverträge oder Kündigungen wirksam. In 506

Fällen wurde im Jahr 2018 hierzu eine rechtliche Stellungnahme abgegeben.

Den weitaus überwiegenden Anteil schriftlicher Anfragen beziehungsweise Prüfungsaufträge erhielt die Mietrechtliche Beratung – wie auch in den Vorjahren – von den **Jobcentern** (653) und dem **Jugend- und Sozialamt** (231). Wie gewohnt stellten hier den Hauptanteil mit ca. 94% die Aufträge zur Prüfung von Betriebskostenabrechnungen. Aber auch zu Kündigungen, Schönheitsreparaturen und verschiedenen Mieterhöhungen gingen Anfragen ein.

Ersparnisse

Insbesondere die Sozialleistungsträger sind auf die Prüfung der Rechtmäßigkeit von Forderungen, die an leistungsberechtigte Mieterinnen und Mieter herangetragen werden, angewiesen. Hier unterstützt die Mietrechtliche Beratung die Träger, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringen.

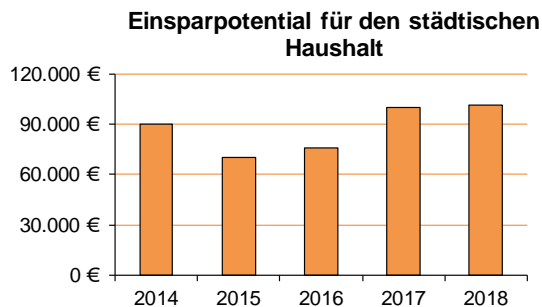
In diesem Bereich konnten auch die meisten **Ersparnisse** verzeichnet werden. Sie wurden nur dann statistisch erfasst, wenn die Wahrscheinlichkeit, sie in einem Rechtsstreit realisieren zu können, sehr hoch war. So beispielsweise, wenn Mietenden die Abrechnung zu spät zugeht, sie formelle Fehler enthielt oder aber Kosten abgerechnet wurden, die entweder mietvertraglich nicht vereinbart oder gar keine Betriebskosten waren. Gleiches gilt für unberechtigte Mieterhöhungen oder Zuschüsse für mieterseits nicht geschuldete Renovierungen.

Aufwendungen für Kosten der Unterkunft, die auf einer zivilrechtlich unwirksamen



Grundlage beruhen, können so abgewiesen werden und belasten den öffentlichen Haushalt nicht. Zudem ist sichergestellt, dass Transferleistungsempfänger in diesen Fällen einen Rechtsrat von der Mietrechtlichen Beratung erhalten, um ihre Rechte den Vermietenden gegenüber durchsetzen zu können.

Im Berichtsjahr wurde erstmals seit 2013 mit einem **Einsparpotential von ca. 103.000 Euro** wieder die Grenze von 100.000 Euro überschritten.



Mögliche Ersparnisse ratsuchender Bürgerinnen und Bürger werden nicht erfasst. Die Beratungspraxis zeigt, dass hier ebenfalls Ersparnisse in einer nicht unbeachtlichen Höhe vorhanden sind.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Mietrechtliche Beratung stellt im Internet **Informationsmaterial** zu den Beratungsschwerpunkten zur Verfügung. Die Informationen werden erforderlichenfalls zeitnah aktualisiert. Aktuelles wird zudem auf der Startseite des Amtes platziert.

Die Mietrechtliche Beratung hat sich auch im Berichtsjahr wieder auf verschiedenen Veranstaltungen der Öffentlichkeit präsentiert. Seit einigen Jahren gehört hierzu die Teilnahme an der **„Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen“**, die in 2018 zum 12. Mal stattfand und gut besucht war.

Das Konzept einer **„Offenen Fragestunde“** wurde den Bürgerinnen und Bürgern im Vorjahr erstmals vorgestellt und brachte fast ausschließlich ein positives Feedback ein. Im Juni 2018 fand die offene Fragestunde erneut statt. Hierbei steht das gesamte Beratungsteam den Teilnehmenden für alle Fragen rund um ihr Mietverhältnis zur Verfügung. Mit 25 Besuchern war die Teilnahme nur unwesentlich geringer als im Vorjahr (27).

Seit dem Jahr 2018 ist die Mietrechtliche Beratung organisatorisch der Stabsstelle „Wohnungsmarkt, Mietrecht und Innovative Wohnprojekte“ zugeordnet. Nachdem im Juli der **Mietspiegel 2018** veröffentlicht wurde, hat die Stabsstelle alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zu einem Informationsabend eingeladen. Die Veranstaltung begann mit einem Vortrag zum Thema „Mieterhöhung im freifinanzierten Wohnungsbau – Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete“. Anschließend wurde der neue Mietspiegel vorgestellt und über Hintergründe und Zustandekommen informiert. Das Interesse war so groß, dass bei dem ersten Termin nicht alle Anmeldungen berücksichtigt werden konnten. Daher wurde die Veranstaltung im Oktober 2018 wiederholt. Beide Abende waren mit insgesamt 84 Personen sehr gut besucht.

Wie auch in den vergangenen Jahren steht die Mietrechtliche Beratung **Mieterinitiativen oder sozialen Einrichtungen** für Vorträge zur Verfügung. Auf deren Nachfrage fanden daher im Berichtsjahr zwei Veranstaltungen statt. Die erste Veranstaltung hatte ebenfalls die vorgenannten Themen zum Inhalt. Die andere Veranstaltung legte ihren Fokus auf die Serviceleistungen des Amtes im Zusammenhang mit Wohnungsmängeln. Sie wurde gemeinsam mit der Abteilung „Wohnraumerhaltung“ durchgeführt. Die insgesamt 39 Teilnehmer haben großes Interesse gezeigt und rege Fragen gestellt.

Ausblick

Im Jahr 2019 stehen einige Änderungen im Bereich des Mietrechts an.

Am Ende des Berichtsjahres wurde das **Mietrechtsanpassungsgesetz** verabschiedet. Es ist am 01.01.2019 in Kraft getreten und sieht überwiegend Neuerungen im Bereich der Modernisierung und Mietpreisbremse vor.

Von den Kosten einer Modernisierung können nur noch 8% statt bisher 11% auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Zudem gilt eine zusätzliche Beschränkung. Danach darf die Miete innerhalb von 6 Jahren nicht um mehr als 3 Euro/m² steigen – bei Mieten unter 7 Euro/m² nur um 2 Euro/m². Für weniger umfangreiche Modernisierungen wird ein vereinfachtes Umlageverfahren eingeführt, das Vermietende anwenden können, wenn hierfür die gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind.

Vermieterinnen oder Vermieter, die bauliche Veränderungen in missbräuchlicher Weise durchführen, können ordnungswidrig handeln. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden. Nach der Intention des Gesetzgebers soll hierdurch einer Gentrifizierung vorgebeugt werden.

Die Mietpreisbremse deckelt die Miete bei einer Wiedervermietung. Danach darf die Miete – von einigen Ausnahmen abgesehen – nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Bei einer Wiedervermietung nach dem 31.12.2018 sind die Vermieterinnen und Vermieter zur Auskunft verpflichtet: Vor Vertragsabschluss müssen

sie den Mietenden unaufgefordert schriftlich Auskunft darüber erteilen, weshalb sie eine höhere als die gesetzlich zulässige Miete verlangen. Wird diese Auskunft nicht erteilt und vermuten die Mietenden einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, reicht eine einfache Rüge gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter, um mögliche Ansprüche zu sichern.

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Regelungen zur Mietpreisbremse verfassungskonform sind.¹⁰

Die Mietpreisbremse gilt aber nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die in einer entsprechenden Verordnung des Landes aufgeführt sind. Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Landgerichts Frankfurt am Main zur Unwirksamkeit der 1. Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung bestätigt.¹¹

Am 28.06.2019 ist eine neue **Mietenbegrenzungsverordnung** in Kraft getreten. Danach gilt die Mietpreisbremse im gesamten Stadtgebiet von Frankfurt am Main und in weiteren 30 hessischen Städten und Gemeinden.

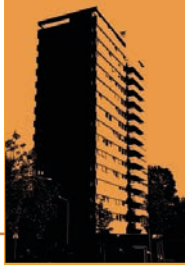
Die hessische Landesregierung hat den Geltungsbereich und die Laufzeit der mieterschützenden Landesverordnungen vereinheitlicht. Neben der Mietenbegrenzungsverordnung ist dies die **Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung** Hessen.

Durch die Kappungsgrenze werden Mietverhältnisse vor starken Mietsprüngen bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete geschützt. Die Miete darf

Senkung der Modernisierungumlage

¹⁰ Beschluss vom 18.07.2019 - 1 BvL 1/18; 1 BvL 4/18; 1 BvR 1595/18)

¹¹ Urteil vom 17.07.2019 - VIII ZR 130/18)



innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 15% steigen. Für Gebiete, die nicht in der Verordnung genannt sind, liegt die Begrenzung bei 20%.

Die Kündigungssperrfrist dient überwiegend dem Schutz der Mieterinnen und Mieter, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend verkauft wird. Die Kaufenden und neuen Vermietenden dürfen sich erst nach Ablauf von 3 Jahren seit der Veräußerung auf ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf oder Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung berufen.

Durch die Verordnung wird die gesetzliche Kündigungssperrfrist von 3 Jahren auf 8 Jahre verlängert. Für Wohnungen, die vor dem 01.09.2019 veräußert wurden, beträgt die Frist 5 Jahre.

Die vorgenannten Verordnungen treten einheitlich mit Ablauf des 26.11.2020 außer Kraft.

Aufgrund der hohen Mieterquote¹² ist davon auszugehen, dass der Service der Mietrechtlichen Beratung von den Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern auch in den nächsten Jahren stark nachgefragt sein wird.

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

¹² Börstinghaus - 54% in Deutschland, Wohnungswirtschaft- und Mietrecht WuM 2018, 610 ff. [625]

Wer sind wir?

„Wir sichern Wohnungen und stehen damit im Dienste der Menschen, die eine Wohnung brauchen.“

- Wir schützen heute Wohnraum, damit auch morgen in Frankfurt am Main noch gewohnt werden kann.
- Daran arbeiten wir gemeinsam mit großem Engagement.“

Bereits im Jahre 1998 entwickelten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ehemaligen Abteilung Zweckentfremdung von Wohnraum – die im Jahr 2002 in der Fusion zur Abteilung Wohnraumerhaltung aufging – diese Sätze als Basis eines Leitbildes, das auch in der Abteilung Wohnraumerhaltung gelebt wird und im Jahre 2015 erneut bestätigt wurde.

Doch ist die Entwicklung eines Leitbildes kein einmaliger Akt, sondern ein Prozess, der nicht statisch und unveränderbar sein darf. Modifikationen oder Ergänzungen sollten möglich sein, um auf veränderte Faktoren zu reagieren.

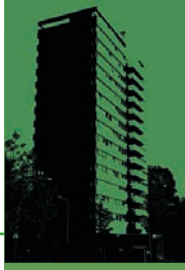
Als größte Veränderung ist für das Jahr 2018 die neue Leitung der Abteilung zu sehen. Mit der Kompetenz eines ansonsten nahezu konstanten langjährigen Mitarbeiterstammes mit umfassenden Erfahrungswerten in den einzelnen Fachbereichen sichern wir die Qualität unserer Arbeit. Regelmäßige Fortbildungen und ein kritisches Hinterfragen unseres eigenen Tuns sind uns dabei selbstverständlich.

Im Jahr 2018 nahmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einer Fortbildung mit dem Thema „Keine Angst vor Bauphysik“ – Zusammenhänge bei Feuchte- und Schimmelschäden – unter der Leitung eines Diplom-Sachverständigen für Schimmel und Bauschäden teil.

In einem freien Workshop haben wir

herausgearbeitet, ob die vorliegenden Grundlagen, bekannten Techniken und Instrumentarien der Zeugenbefragung ausreichend sind, um Zeugenvernehmungen im Rahmen von Ordnungswidrigkeitsverfahren wegen des Verdachts der Zuwiderhandlung gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz adäquat führen zu können. Im Rahmen dieser Verfahren sind die Mieterinnen und Mieter zu ihrer früheren Wohnsituation, zu der Wohnungssuche und zu den Gründen, die letztlich hauptsächlich ausschlaggebend für die Anmietung waren, zu befragen. Die Vernehmungen gestalten sich alleine wegen bestehender Sprachbarrieren oft schwierig. Die Befragten sind mit der Rechtsmaterie nicht vertraut, es gilt gewisse Ängste abzubauen, verständliche Zusammenhänge herzustellen, zielgerichtete Fragen zu stellen, um verwertbare, rechtssichere Antworten zu erzielen. Die Ergebnisse des Arbeitskreises müssen zum Teil noch umgesetzt werden.

Im Rahmen ihres Betreuungsangebotes für Menschen, die ihr Leben mit wenig Geld bestreiten und Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder eine geringe Rente beziehen, war die Caritas Frankfurt mit der Bitte an uns herangetreten, über unser Spektrum von Hilfen und Aktivitäten rund um das Thema Wohnen zu informieren. Gemeinsam mit der Beratungsstelle für miet- und wohnungsrechtliche Angelegenheiten haben wir bei einer Veranstaltung in den Räumen der Caritas Griesheim über unseren Aufgabenbereich berichtet und anschließend konkrete Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer beantwortet. Ein großes Interesse bestand an dem Themenkomplex Mängel und Schäden in Wohnungen. Die Veranstaltung fand sowohl beim Teilnehmerkreis als auch bei der Ausrichterin Caritas große Resonanz. Die Durchführung weiterer Informationsveranstaltungen ist daher vorgesehen.



Unsere Ziele

Erhaltung, Sicherung und Verbesserung des Wohnungsbestandes im Sinne der Einhaltung baulicher, technischer und hygienischer Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für breite Schichten der Bevölkerung.

- Wohnungen sollen eine bauliche Qualität besitzen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern eine gesunde und schadensfreie Nutzung bei „normalen“, das heißt nach der Rechtsprechung zumutbaren, Verhaltensweisen erlaubt.
- Individuelle, situationsbezogene Beratung der Mieterinnen und Mieter über Möglichkeiten, (Schimmelpilz-)Schäden in der Wohnung zu vermeiden.
- Information über und ggf. Durchsetzung von zeitnahen und fachgerechten Instandhaltungs- beziehungsweise Instandsetzungspflichten.

Verhinderung, Beseitigung und ggf. Ahndung der Überschreitung der gesetzlichen Mietpreisgrenzen.

- Erhöhung der Akzeptanz, die gesetzlich normierten Pflichten und Grenzen einzuhalten.

Unsere Aufgaben und Gesetzesgrundlagen

- Wohnungsaufsicht nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG), Pflichtaufgabe der gemeindlichen Selbstverwaltung, deren Wahrnehmung verbindlich vorgeschrieben ist;
- Verfahren der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG), Weisungsaufgabe;
- Ahnung von Maklerverstößen nach § 8 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG), Weisungsaufgabe;
- Beteiligung bei der Beurteilung von Vorkaufsrechtsfällen nach § 24 in Verbindung mit § 172 Baugesetzbuch (BauGB)

Wohnungsaufsicht

Nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz vom 04. September 1974 (HWOAufG) wird die Beseitigung von Wohnungsmisständen von den Gemeinden als Selbstverwaltungsaufgabe wahrgenommen. Wie in der Gesetzesbegründung zum HWOAufG ausgeführt wurde, ist die Wohnungsaufsicht traditionelle Aufgabe der Gemeinden (Drucksache des Hessischen Landtags 7/3518 vom 19.06.1973).

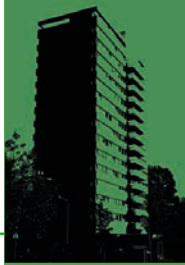
Die Sicherung und Verbesserung des Wohnungsbestandes ist eine ständige Aufgabe mit steigender Bedeutung. Die Wohnung ist der Platz, an dem sich die meisten Menschen tagtäglich am längsten aufhalten. Sie dient der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse. Wohnverhältnisse und Wohnumfeldbedingungen sind besonders wichtige Rahmenbedingungen für die Entfaltung der Persönlichkeit. Entsprechend hoch ist die Bedeutung, die der Wohnungsversorgung zukommt. Eine ausreichende Wohnungsversorgung erfordert – neben Wohnungsneubau – den Erhalt und die Sicherung des Wohnungsbestandes (Wohnpolitische Leitlinien, Stadt Frankfurt am Main, 2005). Das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz ermöglicht die Beseitigung von Mängeln und Misständen in Wohnungen und an Wohngebäuden, wenn Eigentümerinnen oder Eigentümer ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. So können Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse für die zur Miete wohnenden Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden.

Die Hinweise auf Mängel und Misstände kommen in der Regel von den betroffenen Mieterinnen oder Mietern, aber auch von Sozialräthäusern, dem Rhein-Main-Jobcenter oder von Ortsbeiräten und sozialen Institutionen. Sie werden vor Ort von den Technikern und den sachbearbeitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern

der Abteilung verifiziert und eingeschätzt, ob durch die objektiv festgestellten Mängel die Benutzbarkeit der Wohnräume offensichtlich erheblich beeinträchtigt ist. Zum Ortstermin werden die dinglich Verfügungsberechtigten, das heißt üblicherweise die Eigentümerin oder der Eigentümer, ebenfalls eingeladen. Zum einen sind die in den betroffenen Wohnungen festgestellten Mängel vor Ort unter technischen Aspekten zu bewerten. Soweit Mängel erkannt werden, deren Behebung nach dem HWOAufG verlangt werden muss, versuchen wir bereits bei dieser Gelegenheit, eine einvernehmliche Lösung für die Mängelbeseitigung zu erreichen. Hierbei erfolgt auch eine eingehende Beratung der Beteiligten über die konkret notwendigen Arbeiten sowie über die Möglichkeit, künftig derartige Mängel zu vermeiden. Dies umfasst ggf. auch das Kriterium der energetischen Bauwerksqualität und die Möglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer zu deren Verbesserung. Darüber hinaus bieten wir den Mieterinnen und Mietern immer auch eine auf die Wohnung bezogene Beratung an. Insbesondere bei Schimmelpilzschäden umfasst diese Beratung auch die konkreten Umstände der Nutzung sowie Informationen zum richtigen Heizen und Lüften.

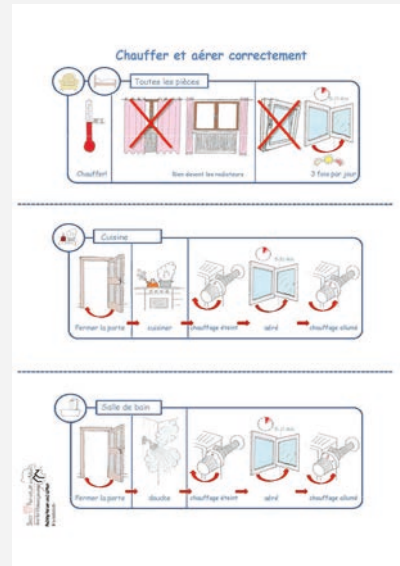
Insbesondere das Auftreten von Schimmelpilzbefall emotionalisiert oft das Verhältnis zwischen Mietenden und den Vermietenden. Hier versuchen wir im Wege der Moderation die gegenseitigen Vorbehalte, die einer Mängelbeseitigung entgegenstehen, abzubauen.

Ist eine Mängelbeseitigung durch die dinglich Verfügungsberechtigten auf gutlichem Wege nicht zu erreichen, wird sie durch ein förmliches verwaltungsrechtliches Verfahren angeordnet und ggf. durchgesetzt. Das Verfahren wird erst dann abgeschlossen, wenn die Mängel behoben sind.



Um möglichst viele Menschen zu erreichen und die Hürde der sprachlichen Verständigung gering zu halten, haben wir bereits vor einigen Jahren zum Thema „Richtig Heizen und Lüften“ ein Infoblatt in mehreren Sprachen entworfen.

Mit der kostenlosen Meteo-Test-Karte des Vereins ENERGIEPUNKT e.V. FrankfurtRheinMain bieten wir zudem den Mieterinnen und Mietern eine Möglichkeit, die Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur in Ihren Zimmern ganz einfach selbst zu kontrollieren. Die Raumklimakarte Meteo-Test bietet ein integriertes Folienthermometer zu Messung und Kontrolle der aktuellen Raumtemperatur und einen Luftfeuchtigkeitsindikator. Wer kennt das nicht? Gerade in den Wintermonaten macht sich an einigen Stellen in der Wohnung Feuchtigkeit breit. Folge hiervon kann akuter Schimmelbefall sein. Die kleine Raumklimakarte kann hier vorbeugen! Das Testfeld zeigt durch einen Farbumschlag die relative Raumfeuchtigkeit an und ob nach der derzeitigen Luftfeuchtigkeit gelüftet werden muss. So kann sie nicht nur dazu beitragen, das persönliche Wohnklima zu verbessern, sondern vermeidet auch Schimmelbildung.



Ebenfalls unterstützt vom Energiepunkt e.V. können wir – wenn eine Ursache durch das Gebäude ausgeschlossen werden konnte – den Mieterinnen und Mietern eine „Erste-Hilfe-Schimmel-Box“ zur Verfügung stellen. Die Schimmel-Notfall-Box ist ein Komplettsset, in dem alle relevanten Produkte zur Schimmelpilzbeseitigung für einen kleinflächigen Befall enthalten sind. Sollte die Befallsfläche größer sein, muss für deren Beseitigung professionelle Hilfe hinzugezogen werden. Wenn vor Ort ein kleinerer beginnender Schimmelbefall festgestellt wird, können die Schimmel-Boxen bedarfsorientiert ausgegeben werden.

In der Praxis erhält die Eigentümerseite zunächst einen schriftlichen Hinweis auf die Rechtslage nach dem HWOAufG, verbunden mit einer Aufstellung der festgestellten Mängel sowie der jeweils notwendigen Arbeiten zu deren Beseitigung. Sollte die Mängelbeseitigung daraufhin nicht vorgenommen werden, erfolgt die – ebenfalls schriftliche – Ankündigung der Behörde, die Mängelbeseitigung förmlich anzuordnen

mit der Möglichkeit, sachliche Einwendungen gegen den Erlass einer Anordnung vorzutragen.

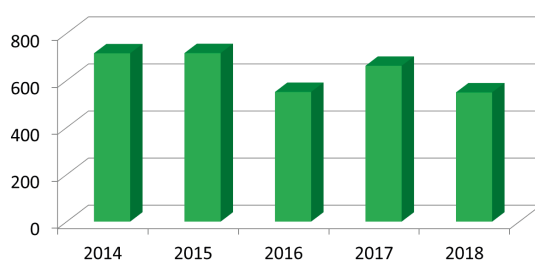
Sollten die erforderlichen Arbeiten nicht zeitnah ausgeführt werden und gibt es keine objektiven und nachgewiesenen Hinderungsgründe, erlässt die Behörde die förmliche Anordnung, die festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen

Frist zu beheben. Soweit ein gesundheitliches oder sonstiges Gefährdungsrisiko für die Bewohnerinnen und Bewohner besteht, kann die Anordnung sofort durchgesetzt werden. Diese Anordnung ist gebührenpflichtig.

Werden die notwendigen Arbeiten auch innerhalb der gesetzten Frist nicht ausgeführt, leitet das Amt für Wohnungswesen die Durchsetzung der Verfügung ein. Sie erfolgt im Wege der so genannten Ersatzvornahme, das heißt die Behörde selbst lässt die Arbeiten durch einen Handwerker vornehmen und treibt die hierfür entstandenen Kosten bei der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Hauses beziehungsweise der Wohnung bei. Leistungen, die im Zusammenhang mit der Ausführung einer Ersatzvornahme vorgenommen werden, sind gebührenpflichtig und Gegenstand eines Kostenfestsetzungsbescheides.

Zu Beginn des Jahres 2018 waren 522 Verfahren wegen Mängeln oder Misständen in Wohnungen oder an Wohnhäusern anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen beim Amt für Wohnungswesen 549 neue Hinweise ein, von denen in 374 Fällen relevante Mängel festzustellen waren.

Eingeleitete Verfahren wegen Mängeln und Misständen an Wohnraum



Eine einvernehmliche Mängelbeseitigung konnte in 372 Fällen erreicht werden – ein Zeichen für die hohe Beratungsqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Förmliche Anordnungen waren in 64 Fällen erforderlich, wovon 28 durch Zwangsmaßnahmen

durchgesetzt werden mussten.

Auch wenn die Vorschrift zur Instandsetzung als eine der wichtigsten Vorschriften des Gesetzes gesehen wird, beschränkt sich Wohnungsaufsicht nicht nur auf die Misstände mit bautechnischem Hintergrund. Es umfasst auch die Überbelegung.

Überbelegung

Gemäß § 7 HWoAufG dürfen Wohnungen nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm vorhanden ist. Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm vorhanden ist, sofern ausreichend Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen.

Eine solche Regelung wird als notwendig angesehen, da übermäßige Belegung zu körperlichen, geistigen oder „sittlichen“ Schädigungen führen kann. Die Behörde soll in Fällen der Überbelegung die Räumung von Personen verlangen, bis nur noch die zulässige Anzahl in den Räumen wohnt.

Die Überlassung einer überbelegten Wohnung ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann.

Die Hinweise auf eine Überbelegung kommen in den meisten Fällen aus der Nachbarschaft, der die vielen Namen an Briefkasten- und Klingeltableau auffällt. Viele fühlen sich auch von einer zusätzlichen Lärmbelästigung oder vermehrtem Müllanfall gestört. Hinweise kommen auch von öffentlichen Gremien und Ordnungs- und Sozialbehörden.

In den vorgegangenen Tätigkeitsberichten hatten wir in diesem Zusammenhang überwiegend von Bürgerinnen und Bürgern



der EU aus Südosteuropa berichtet, an die in der Regel in Form einer zimmerweisen Vermietung – überbelegt und zu weit überhöhten Mietpreisen – vermietet wurde. Mit Erreichung der vollen Arbeitnehmerfreizügigkeit hat dieser Personenkreis inzwischen einen rechtlich abgesicherten Status erreicht, der sich auch im auffälligen Rückgang dieser Form der Überbelegungen bemerkbar macht.

Inzwischen sind es verstärkt Familien, die durch Nachwuchs und Familiennachzug langsam ihren Wohnungen „entwachsen“. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation und der oft nur gering vorhandenen sprachlichen und rechtlichen Kompetenz besteht für diese Personen kaum eine Möglichkeit, auf dem ohnehin angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt eine entsprechende Wohnung zu finden.

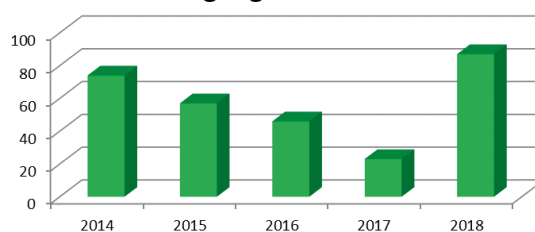
Durch die Räumung von Teilen der Bewohnerschaft sollen sich keine familiären oder sozialen Härten ergeben, insbesondere sollen familiäre Bezüge nicht beeinträchtigt werden. In Fällen, in denen die räumliche Situation eine andere Entscheidung als die Räumung nicht zulässt, wird sichergestellt, dass keine Obdachlosigkeit eintritt. Der Vollzug der Räumungsanordnung soll erst erfolgen, wenn Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Hier arbeiten wir eng mit dem Jugend- und Sozialamt sowie der Wohnungsvermittlungsstelle zusammen.

Mit der Regelung soll nicht in persönliche Lebens- und Wohnverhältnisse eingegriffen werden, sondern es sollen vor allem unlautere Geschäftspraktiken von Vermietenden unterbunden werden. Gegen die Vermieterinnen und Vermieter, die bewusst eine derartige Vermietung vorgenommen haben, werden Ordnungswidrigkeitenverfahren durchgeführt.

Gegenüber dem Jahr 2018 ist ein leichter Zuwachs der Hinweise zu verzeichnen. Zu

Beginn des Jahres 2018 waren 87 Verfahren wegen Überbelegung anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen 29 neue Hinweise ein. 32 Verfahren konnten eingestellt, 9 auf gutlichem Wege erledigt werden. In 3 Fällen bedurfte es förmlicher Anordnungen. Die restlichen 72 offenen Verfahren bedürfen der Bearbeitung in höchster Priorität.

Eingeleitete Verfahren wegen Überbelegung von Wohnraum



Zwangsverwaltung

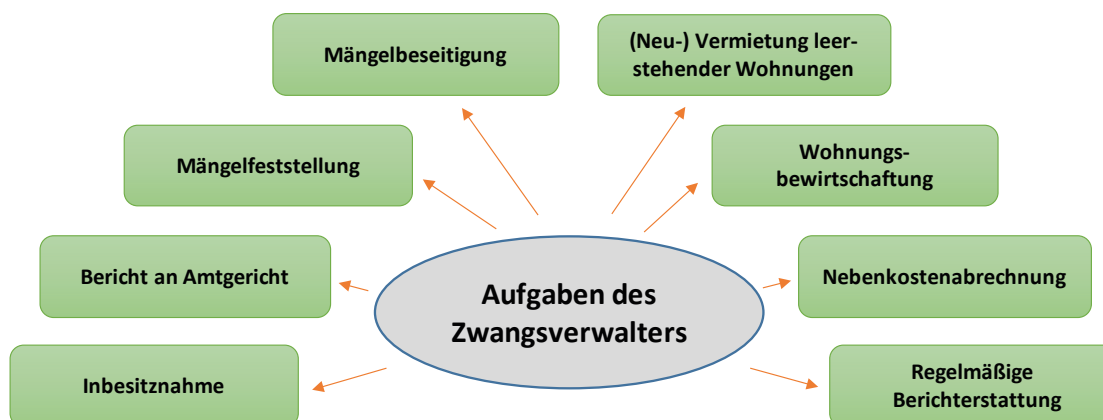
Mängeln und Misständen an Wohnungen, die deren Benutzung erheblich beeinträchtigen, kann mit Maßnahmen der Wohnungsaufsicht begegnet werden. Im Falle von Problemliegenschaften, bei denen Instandsetzungsarbeiten in großem Umfang erforderlich sind, Verfügungsberechtigte zahlungsunfähig (das heißt bereits vollstreckbare Forderungen wie Steuern oder Abgaben der Kommune bestehen) und nicht in der Lage sind, den Grundbesitz verantwortungsvoll zu bewirtschaften, kann ergänzend zum HWOAufG eine Zwangsverwaltung sinnvoll sein.

Die Zwangsverwaltung ist eine Variante der Immobilienzwangsvollstreckung, durch die sichergestellt werden kann, dass die Verwaltung der Liegenschaft ordnungsgemäß und sachgerecht erfolgt. Unter den genannten Voraussetzungen kann die Stadtverwaltung die Liegenschaft in eine Institutszwangsverwaltung nehmen, um dann die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen durch die Zwangsverwalterin beziehungsweise den Zwangsverwalter

WOHNRAUMERHALTUNG

vornehmen zu lassen. Die Stadt schlägt hierbei dem Amtsgericht eine Mitarbeiterin oder einen Mitarbeiter zur Bestellung als Institutszwangsverwalterin oder Institutszwangsverwalter vor. Diese Person hat die

Pflicht, die Verwaltung der Liegenschaft wie ein sorgfältig und ordentlich wirtschaftender Eigentümer vorzunehmen, sie in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu nutzen.



Keine Unbekannten - nach Aufhebung der Zwangsverwaltung wieder Mängel

Seit 2015 berichten wir über ein Wohnhaus in Eschersheim, das sich wegen jahrelangen Instandhaltungsrückstaus in der Zwangsverwaltung einer Mitarbeiterin des Amtes befand. Auch im Berichtszeitraum traten durch die unterlassenen Instandsetzungsarbeiten immer wieder erhebliche Mängel auf.

Inzwischen haben die Schuldner die Vorschüsse, die das Amt als Zwangsverwalterin leistete, für die umfangreichen Instandsetzungsarbeiten im Rahmen des Zwangsverwaltungsverfahrens erstattet. Sie haben auch alle weiteren noch bestehenden Forderungen gegenüber der Stadt Frankfurt am Main ausgeglichen und damit die Zwangsversteigerung abgewendet, so dass das Zwangsverwaltungsverfahren mit Beschluss des Amtsgerichts aufgehoben wurde. Mit diesem Beschluss wurden die Eigentümer wieder in ihre Rechte eingesetzt.

Das Zwangsverwaltungsverfahren musste damit abgeschlossen und der von der Zwangsverwalterin erwirtschaftete Überschuss in Höhe von 38.237,81 Euro an die Eigentümer ausgezahlt werden. Die Mitarbeiterin des Amtes hat ihre Bestallungsurkunde an das Amtsgericht zurückgegeben.

Kurze Zeit nach Aufhebung der Zwangsverwaltung haben die Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft erneut um behördliche Unterstützung gebeten, weil die Heizungsanlage defekt war. Zwei bewohnte Wohnungen im Erdgeschoss und im I. Obergeschoss



verfügten daher über keine Heizung und kein Warmwasser.



Bei der örtlichen Überprüfung im Oktober stellten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Wohnraumerhaltung fest, dass die Heizungsanlage eine Fehlermeldung anzeigte und eine Inbetriebnahme nicht möglich war.

Die Nichtbeheizbarkeit der Wohnungen und die fehlende Warmwasserversorgung stellen, insbesondere in der kalten Jahreszeit, für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen eine offensichtliche, erhebliche Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnungen im Sinne des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes dar. Die Hauseigentümer wurden daher über die Feststellungen informiert und zur Beseitigung der Mängel aufgefordert. Da seitens der Hauseigentümer keine Reaktion erfolgte, wurde die Mängelbeseitigung

förmlich angeordnet. Auch darauf reagierten die Hauseigentümer nicht. Im Rahmen der Ersatzvornahme beauftragte das Amt die Instandsetzung der Heizungsanlage. Da eine Reparatur der Heizungsanlage nicht wirtschaftlich gewesen wäre, wurde die Heizungsanlage erneuert.

Den Hauseigentümern wurden die Kosten für die Instandsetzung von rund 6.700 Euro in Rechnung gestellt. Hinzu kamen noch die Gebühren für den Erlass der Anordnung von 200 Euro sowie Gebühren für die Durchführung der Ersatzvornahme von 1.550 Euro.

Die Zahlung der offenen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main hat offensichtlich nicht zu einer verstärkten Verantwortung der Eigentümer für ihre Wohnungen geführt. Instandsetzungsmaßnahmen werden nach wie vor nicht ausgeführt.

Förderung kleinerer baulicher Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Bedingungen

Die Förderung kleinerer baulicher Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Bedingungen soll interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer ansprechen, Feuchteschäden oder Schimmelpilzbefall in vermieteten Wohnungen festzustellen. Durch diese Maßnahmen sollen die energetischen und wohnklimatischen Verhältnisse der Wohnungen verbessert

werden, um insbesondere bei Schimmelpilzproblematiken ein Wiederauftreten des Mangels zu verhindern. Deswegen werden insbesondere auch Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen, die wegen Mängeln oder Missständen Gegenstand eines wohnungsaufsichtlichen Verfahrens werden, auf die Fördermöglichkeiten aufmerksam gemacht, um so über den ordnungsgemäßen Zustand hinaus (zu dem sie nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz verpflichtet sind) kleinere Verbesserungen

rungen an der Wohnung vorzunehmen.

Beispiel förderfähiger Maßnahmen:

- Austausch (funktionsfähiger) einfachverglaster Fenster gegen Fenster mit Mehrfachglas-Verbundkassetten und selbstregelnder Zwangsbelüftung (ohne weitergehende Wärmedämmungsmaßnahmen)
- Einbau schimmelpilzprophylaktischer Innenverkleidungen (zum Beispiel Calziumsilikat-Paneele)
- Einbau punktueller Wärmedämmung an Problemstellen (Dämmkeile, Geschossdeckendämmung)
- Einbau von selbstregulierenden Zwangsbelüftungs- oder Luftzirkulationsunterstützenden Systemen
- die Verlegung von ungünstig platzierten Heizkörpern oder -geräten an günstigere Standorte
- der Austausch von (funktionsfähigen) wohnungsinternen Heiz-, Warmwasserbereitungs- oder sonstigen mitvermieteten Geräten gegen neuere Modelle mit einem um mindestens 20% verringerten Energie- oder Trinkwasserverbrauch.

In 2018 wurde eine Maßnahme zur Modernisierung des Wohnungsbestandes bezuschusst und abschließend fertig gestellt. Bewilligt wurde ein einmaliger Zuschlag in Höhe von 5.570 Euro zum Austausch von Nachtspeicheröfen gegen eine Gas-Etagenheizung. Mit der Installation des neuen Gasbrennwertgerätes mit Trinkwasserspeicher kann gegenüber den ehemals vorhandenen Nachtspeicheröfen eine maßgebliche Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und eine Kosteneinsparung für Energie erzielt werden.

Entgegen der hohen Erwartung, die mit

der Schaffung des Förderprogramms verbunden war, stößt das Angebot nur auf geringes Interesse. Es wird nur selten nachgefragt und Fördergelder werden kaum beantragt.

Das „Frankfurter Programm zur energetischen Modernisierung des Wohnbestands, Verbesserung des Wohnumfelds und Stadtbildpflege“ mit seiner Möglichkeit, Fördermittel für derartige kleinere Modernisierungsmaßnahmen zur Wohnklimaverbesserung in Mietwohnungen zu erhalten,

wird den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern bei den Ortsterminen vorgestellt und ist über die Website des

Amtes abrufbar.

Fördermittel zur Wohnklimaverbesserung

Mietpreisüberhöhung

54,5% der Deutschen, das ist mehr als die Hälfte (Statistisches Jahrbuch 2018 des Statistischen Bundesamtes - Destatis), wohnen zur Miete – so viele wie in keinem anderen Land in Europa. Die Mietkosten betragen je nach Region ein Viertel bis ein Drittel des monatlichen Einkommens, dabei zählt Frankfurt am Main nach München zu den Städten mit den höchsten Mieten (deutschland.de vom 26.04.2017, FAZIT Communication GmbH Frankfurt in Zusammenarbeit mit dem Auswärtigen Amt). Insbesondere in den Ballungszentren leiden die Menschen unter hohen Bestandsmieten, überdurchschnittlich hohen Mietsteigerungen und in der Folge extrem hohen Mietbelastungen. Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper, selbst Menschen mit mittleren Einkommen finden kaum noch eine finanzierbare Unterkunft. Andere Wohnungen im Hochpreissegment, meist exklusive Eigentumswohnungen, stehen dagegen leer oder werden von Investoren aus dem



Ausland ausschließlich als Renditeobjekte erworben.

Dieser Trend ist insbesondere in Frankfurt am Main zu beobachten. Auch hier sind die Wohnkosten in den vergangenen Jahren rasant gestiegen – eine Entwicklung, deren Ende derzeit nicht abzusehen ist. Trotzdem scheint

Wohnen in der Stadt für viele Menschen ausgesprochen attraktiv. 63.186 Zuzüge stehen 57.809 Wegzüge gegenüber (Statistisches Jahrbuch Frankfurt 2018 – Bevölkerung), ein Grund für das stete Ansteigen der Einwohnerzahlen. Nach den regelmäßig erstellten Gutachten der Stabsstelle „Wohnungsmarkt, Mietrecht & innovative Wohnprojekte“ besteht in Frankfurt am Main ein signifikant geringes Angebot an Wohnraum. Der Wohnungsmarkt wird dem wachsenden Bedarf nicht gerecht und als Folge des Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage steigen die Mieten weiter in die Höhe.

Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis einer Wohnung – und der kann in Gebieten mit einem geringen Angebot an Mietwohnungen sehr hoch sein. Eigentümerinnen und Eigentümer von Häusern oder Wohnungen dürfen allerdings eine solche marktbeherrschende Situation nicht grenzenlos zu Lasten der Wohnungssuchenden ausnutzen und damit noch weiter preistreibend wirken. Die grundsätzlich freie Vertragsgestaltung zwischen den Parteien eines Mietvertrags wird in Gebieten mit einem geringen Angebot an Wohnungen durch die Vorschrift des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) eingeschränkt, um einen

Sozialwucher nicht entstehen zu lassen. Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG durch das Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnraumerhaltung, wahrgenommen.

Wohnkosten rasant gestiegen

Zielsetzung des § 5 WiStG vom 10.07.1954 war es, Missbräuchen wirtschaftlicher Macht entgegenzu-

wirken, die unter Ausnutzung einer örtlich bestehenden unausgeglichenen Lage des Wohnungsmarktes begangen werden.¹ Durch Strafen und Geldbußen wollte der Gesetzgeber den Wirtschaftskreislauf lenken und die Verteilung knapper Wirtschaftsgüter regeln.² Vermieterinnen und Vermietern, die die zulässige Grenze der Mietpreisbildung überschreiten, sollten durch die Ahndung als Ordnungswidrigkeit zu einem marktkonformen Verhalten gezwungen werden.³ Die Vorschrift des § 5 WiStG sollte auch dem Schutz von Mieterinnen und Mietern vor überhöhten Mieten bei einem Ausfall der preisregulierenden Funktion des Marktes dienen.⁴ Mieten, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20% überstiegen, wurden als unangemessen hoch bezeichnet. Überhöhte Mietpreisforderungen sollten als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden können, wobei zusätzlich die zu viel vereinnahmte Miete an die Staatskasse abzuführen oder an die Mieterin oder den Mieter zurückzuerstatten war.

Aufgrund zivilrechtlicher Entscheidungen des BGH aus den Jahren 2004 und 2005 sind die Bußgeldgerichte in Verfahren

1 Erbs-Kohlhaas/Lampe § 5 WiStG Rn. 1

2 Achenbach-Ransiek/Zieschang, Handbuch, Wirtschaftsstrafrecht (2011), S. 394

3 Stornel, Mietrecht aktuell (2009), III Rn. 58

4 OLG Hamburg NZM 1999, 363, 364

wegen Mietpreisüberhöhung allerdings dazu übergegangen, nicht mehr alleine die Ausnutzung der Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt, sondern darüber hinausgehend auch noch die Ausnutzung einer individuellen Zwangslage der Mieterinnen und Mieter als Voraussetzung zu betrachten. Diese müssen nun nachweisen, dass sie erhebliche Bemühungen bei der Suche nach einer vergleichbaren Wohnung zu einer angemessenen Miete unternommen haben und warum diese Bemühungen erfolglos geblieben sind. Ein „Ausnutzen“ liege danach nicht mehr vor, wenn die Mietpartei die geforderte Miete ohne weiteres oder aus persönlichen Gründen zu zahlen bereit war oder eine objektiv bestehende Auswahlmöglichkeit nicht wahrgenommen hat. Weil es an der Kausalität zwischen dem bestehenden geringen Angebot und der unangemessenen überbezahlten Miete fehle, soll die Mieterseite in diesem Fall nicht „ausgenutzt“ worden sein.

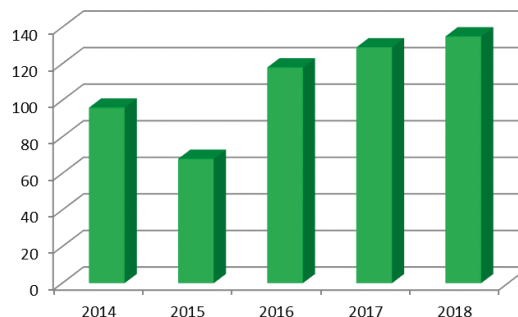
Erst eine im Jahr 2017 ergangene Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main lässt ansatzweise eine Bereitschaft erkennen, sich wieder einer differenzierteren Betrachtungsweise anzunähern und die Rechtsprechung nicht mehr weiter kompromisslos an den zivilrechtlichen Entscheidungen des BGH zu orientieren, sondern sich wieder mehr der ordnungsrechtlichen Funktion des § 5 WiStG anzunähern. So sieht das OLG zum Beispiel bei der Auslegung des Tatbestandsmerkmals des „Ausnutzens“ neben der Marktsituation und deren Ursächlichkeit für die Vereinbarung des Entgelts auch die Frage der Höhe der Miete im Vergleich zu anderen, gleichartigen Objekten von Bedeutung. Ein Ausnutzen der Wohnungsmangelsituation

Kontinuierlich ansteigende Fallzahlen

könne in der Beurteilung nur dann ausgeschlossen werden, wenn eine Mieterin oder ein Mieter unabhängig von dieser Marktlage bereit war, eine gegenüber vergleichbaren Objekten deutlich höhere Miete für eine bestimmte Wohnung zu zahlen.⁵

In dem engen Rahmen, den die Rechtsprechung lässt, führt das Amt für Wohnungswesen weiterhin Verfahren durch. Die Zahlen belegen, welche hohe Brisanz dem Thema überhöhter Mietforderungen in Frankfurt am Main zukommt. Im Jahresverlauf gingen 135 neue Anzeigen wegen des Verdachts der Mietpreisüberhöhung ein. Der Aufwärtstrend der Vorjahre (2015: 68 neue Verfahren, 2016: 118 neue Verfahren, 2017: 129 neue Verfahren) setzt sich damit fort und spiegelt auch die Tendenz auf dem Wohnungsmarkt wider.

Eingeleitete Verfahren wegen des Verdachts der Mietpreisüberhöhung



In 46 Fällen war kein Tatbestand nach § 5 WiStG festzustellen und in 39 Fällen wurde das Verfahren eingestellt, weil die derzeitige Rechtslage keine Erfolgsaussichten für eine Ahndung bietet. Eine einvernehmliche Lösung mit Rückerstattung der überbezahlten Beträge an die Mieterinnen und Mieter konnte in keinem Fall erreicht werden. In einem Verfahren wurde ein Bußgeldbescheid erlassen.

In 2018 wurden vier Verfahren, in denen die Überschreitung der ortsüblichen Entgelte zwischen 58% und 95% lagen, zur Prüfung des Tatbestands des Mietwuchers nach § 291 Strafgesetzbuch (StGB) zunächst an die Staatsanwaltschaft abgegeben. Mietwucher liegt regelmäßig dann vor, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50% übersteigt und eine Zwangslage, die Unerfahrenheit, der Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche zur Erzielung einer überhöhten Miete ausgenutzt wurde. In allen Verfahren entschied die Staatsanwaltschaft, dass die Voraussetzungen des Wuchers nicht vorgelegen haben.

Die Möglichkeit der Verfolgung der Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG bleibt

von der Entscheidung der Staatsanwaltschaft nach Prüfung des Wuchertatbestandes unberührt. Deswegen haben wir die Verfahren als Ordnungswidrigkeitenverfahren weitergeführt.

Zwischenzeitlich wurde in einem der Verfahren ein Bußgeldbescheid inklusive Abschöpfung der erzielten Mehrerlöse erlassen. Der Bußgeldbescheid wurde angefochten. Nach zwei Hauptverhandlungen hat das Amtsgericht entschieden und den Vermieter wegen leichtfertigen Verstoßes gegen § 5 WiStG zu einem Bußgeld von 2.500 Euro sowie der Rückzahlung des aus der ordnungswidrigen Vermietung erzielten wirtschaftlichen Vorteils von insgesamt 5.750 Euro verurteilt.

Dazu gelernt - zukünftige Vermietung entsprechend den rechtlichen Bestimmungen

Drei Zimmer mit Küche, Bad, Abstellraum und Balkon hatte das Ehepaar mit Kind angemietet. Die Wohnung lag in einem Wohnblock des Stadtbezirks Schwanheim, der Anfang der 60er Jahre errichtet worden war.

Der Mieter musste für sich und seine Ehefrau schnellstmöglich eine neue Wohnung finden, da eine Räumungsklage drohte. Eile war auch geboten, weil die Ehefrau schwanger war. Die alte Wohnung wäre mit 1,5 Zimmern zu klein gewesen für einen weiteren kleinen Bewohner. 30 Wohnungen hatte die Familie sich angesehen und darüber hinaus noch einige Vermieterinnen und Vermieter angeschrieben, bei vielen aber nicht mal eine Rückmeldung erhalten. 7 Monate hatten sie nach einer passenden Wohnung gesucht.

Weil den Mietern der Mietpreis in Höhe von 880 Euro für 68,4 m² zu hoch erschien, wandten sie sich wegen des Verdachts der Mietpreisüberhöhung im Februar 2018 an das Amt für Wohnungswesen.

Bereits die überschlägige Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel 2016, der zum damaligen Zeitpunkt noch gültig war, ergab den Anfangsverdacht, dass die geforderte und vereinnahmte Nettomiete um 45% überhöht war. Nach Besichtigung der Wohnung wurde unter Berücksichtigung von tatsächlicher Wohnfläche und Ausstattung der Wohnung eine konkretisierte Berechnung vorgenommen. Gemäß Mietspiegel 2016 wurde eine Überhöhung von 57% und gemäß Mietspiegel 2018 eine Überhöhung von 39% festgestellt. Auf Grund der Feststellungen des Ortstermins wurde eine

Anhörung wegen des Verdachts des Verstoßes gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz an die Eigentümer übersandt.

Der Mietspiegel war den Eigentümern nicht bekannt. Bei der Mietpreisgestaltung hatten sie sich an Preisen in Zeitungen und im Internet orientiert. Sie berichteten auch von Schwierigkeiten mit den Mietern, die seit drei Monaten keine Miete mehr gezahlt hatten.

Für das zukünftige Mietverhältnis haben die Eigentümer sich verbindlich verpflichtet, sich an die rechtlichen Bestimmungen des § 5 WiStG zu halten.

Im Ordnungsrecht geht es vor allem darum, präventiv die Einhaltung der Rechtsordnung sicherzustellen. Das konnte in diesem Fall auf gutlichem Weg erreicht werden. Die Vermieter waren beim Amt für Wohnungswesen wegen eines Verstoßes nach § 5 WiStG auch bisher nicht in Erscheinung getreten. Von der Festsetzung eines Bußgeldes wurde daher abgesehen.

Die Vermieter sind nun darüber informiert, dass in Frankfurt am Main die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel berechnet wird und welche Auswirkungen eine Nichtbeachtung des § 5 WiStG nach sich ziehen kann.

Die Mietpreisbremse

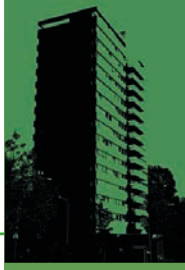
„Mietpreisbremse“ – diesen allgemein verbreiteten Begriff wird man vergeblich in einem Gesetzestext suchen. Er beschreibt eine Regelung, die dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) mit Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes am 01.06.2015 hinzugefügt wurde. In einem neuen Unterkapitel „Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ regeln die §§ 556d bis 556g BGB die Mietpreisbremse. Sie soll dazu beitragen, den Anstieg der Mieten in Gebieten mit knappem Wohnraum abzufangen. Dabei soll sie den stark steigenden Mieten von Bestandswohnungen entgegenwirken, indem die zulässige Miethöhe beim Abschluss neuer Mietverträge auf einen Betrag begrenzt wird, der um 10% über der für diese Räume bestimmten ortsüblichen Miete liegt.

Soweit die Absicht. Durch die Schaffung der Mietpreisbremse konnte nicht der erwartete preisdämpfende Effekt auf die Wieder-

vermietung nachgewiesen werden. Auf bereits bestehende Mietverhältnisse nimmt die Mietpreisbremse ohnehin keinen Einfluss. Das Ziel, die Entwicklung von rasant steigenden Mieten in Deutschland zu verlangsamen und damit eine Entlastung des Wohnungsmarktes zu erreichen, wurde nicht erreicht.

Auch die Wirksamkeit des Mietpreissetzes wird immer wieder bezweifelt. Zahlte die Vormieterin oder der Vermieter bereits eine Miete, die mehr als 10% über dem ortsüblichen Niveau lag, darf bei der Wiedervermietung weiter diese höhere Miete verlangt werden. Ähnliches gilt bei einer Modernisierung, die in den letzten 3 Jahren durchgeführt wurde. Und letztlich findet die Mietpreisbremse auch keine Anwendung bei Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals bezogen wurden.

Die Verfahren wegen des vermuteten Verstoßes gegen die Mietpreisbremse – so genannte „Rügeverfahren“ – sind zivilrechtlicher Natur und müssen von



der Mieterin oder dem Mieter betrieben werden. Eine öffentliche Stelle, die überprüft, ob die Wiedervermietungsmiten den Vorschriften entsprechen, gibt es nicht. Um Erfolg in einem Zivilrechtsverfahren zu haben, müssen Mietende daher zunächst die vorherige Miethöhe in Erfahrung bringen. Da ein Auskunftsanspruch gegenüber den Vermietenden bis Ende 2018 nicht bestand, war dies eher dem Zufall überlassen und nur dann möglich, wenn die beiden Mietparteien Kontakt hatten. Daneben bestand ein Rückforderungsanspruch der zu viel gezahlten Miete erst ab dem Zeitpunkt der Rüge und nicht rückwirkend ab Mietvertragsbeginn. Zudem haben Vermietende bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse keine Konsequenzen zu erwarten, da das Gesetz hier keine Sanktionen vorsieht.

Die ausschließlich zivilrechtliche Ausrichtung der Vorschrift wurde von der Stadt Frankfurt am Main bereits im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens in ihrer Stellungnahme zum Gesetzentwurf als kritisch betrachtet. Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet dies, dass sie die Beweislast und das Prozessrisiko vollständig alleine zu tragen haben. Daher ist die Regelung des § 5 WiStG, bei der die Behörde die Sachverhaltsermittlung vornimmt und hierbei objektiv alle Tatsachen für oder wider die Vermieterin oder den Vermieter festzustellen hat, nicht überflüssig geworden.

Um die Chancen von Normalverdienern auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern und als Reaktion auf die zunehmend angespannte Situation des Wohnungsmarktes, plant die Landesregierung eine Verlängerung der zum 30.06.2019 endenden Mietpreisverordnung in Hessen. Gleichzeitig ist die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs

beabsichtigt. Zukünftig soll in 28 Städten und Gemeinden – statt bisher 16 – bei einer Wiedervermietung die Miete auf maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt sein.

Maklerverstöße nach § 8 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG)

Seit 01.06.2015 gelten die Vorschriften des sogenannten Bestellerprinzips bei der Vermietung von Wohnungen. Maßgeblich sind die Vorschriften des WoVermRG. Ziel des Gesetzes ist es, die Wohnungssuchenden vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen zu schützen, die sich aus missbräuchlichen Vertragsgestaltungen oder unlauteren Geschäftsmethoden ergeben können. Das für die Vermittlung von Wohnraum-Mietverträgen geltende Bestellerprinzip bedeutet konkret: Eine Maklerin oder ein Makler haben nur gegenüber derjenigen Person einen Anspruch auf eine Vermittlerprovision (Maklercourtage), die den konkreten Auftrag zur Tätigkeit gegeben hat. Zwingend dafür ist eine Beauftragung per Brief, Fax oder E-Mail. Im Falle

eines Suchauftrags einer wohnungssuchenden Person darf von dieser nur eine Courtage verlangt werden, wenn die

vermittelte Wohnung ausschließlich wegen des konkreten Auftrags akquiriert wurde. Die Provision kann nicht auf die Mieterin oder den Mieter abgewälzt werden, wenn sie schon bei Erteilung des Suchauftrags im Vermittlungsbestand der Maklerin oder des Maklers war.

Im Falle eines erfolgreich vermittelten, direkten Such- oder Angebotsauftrags darf die Courtage maximal zwei Nettokaltmieten plus Mehrwertsteuer betragen.

Beweislast und Prozessrisiko liegen bei den Mietenden

Verstöße gegen das Bestellerprinzip stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 25.000 Euro geahndet werden. Wenn Provisionszahlungen zu Unrecht erhoben wurden, können Mieterinnen und Mieter die gezahlte Provision oder die versteckte Gebühr zurückfordern. Zu lange sollte man allerdings mit der Anmeldung seiner Ansprüche nicht warten. Der Erstattungsanspruch verjährt nach drei Jahren.

Erfahrungen

Die veränderte Regelung im Maklerrecht für den Mietwohnungsmarkt gilt inzwischen seit vier Jahren. Das Bestellerprinzip wurde als Teil des sogenannten Mietrechtsnovellierungsgesetzes beschlossen, mit dem die Rechte von Mieterinnen und Mietern - vor allem auf den angespannten Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten - gestärkt werden sollten. Die Einführung des Bestellerprinzips am 01.06.2015 war umstritten. Die Neuregelung entsprach aber dem Gerechtigkeitsempfinden vieler Menschen und schließlich dem „normalen“ Leben. Auch da gilt: wer eine Leistung bestellt, soll auch bezahlen. Das ist ein Grundprinzip. Es ist vor allem aber auch ein Gebot der Fairness, so der seinerzeitige Bundesminister für Justiz und Verbraucherschutz, Heiko Maas.

Anzeigen auf Verstöße gegen Vorschriften des WoVermRG sind beim Amt für Wohnungswesen im Berichtszeitraum nicht eingegangen. Es ist folglich nicht erkennbar, ob die neue Regelung von den Maklerinnen und Maklern inzwischen akzeptiert und beachtet wird oder ob, wie mit der Einführung des Bestellerprinzips befürchtet wurde, versucht wird, dieses mit rechtswidrigen Absprachen zu umgehen,

indem Maklerkosten zum Beispiel durch überhöhte Abstandszahlungen versteckt überwältigt werden. Ggf. besteht auch bei den Mieterinnen und Mietern auf Grund der angespannten Wohnungsmarktsituation und der Schwierigkeit, überhaupt eine Wohnung zu finden, keine Motivation, gegen falsche Maklerforderungen vorzugehen.

Vorkaufsrecht nach § 24 i. V. m. § 172 Baugesetzbuch - BauGB -

Aufgrund des allgemein angespannten Wohnungsmarktes steigen die Mieten - insbesondere in „beliebten“ oder „angesagten“ Stadtteilen. Hiervon ist überwiegend der Wohnraumbestand in den innenstadtnahen Stadtteilen betroffen. In diesen Gebieten sind gerade größere Wohneinheiten durch ihre Attraktivität für besser verdienende Neubürgerinnen und Neubürger sowie für zahlungskräftige, junge Alleinstehende oder Doppelverdiener einem hohen Preis- und Aufwertungsdruck ausgesetzt. Aber auch für viele kleine Wohnungen besteht in Frankfurt am Main eine feststellbare Tendenz hin zur Vermietung möblierten

Tendenz zur Vermietung möblierter Wohnungen

und damit nicht mehr unmittelbar vom Mietspiegel erfassten Wohnraums. Ebenso betroffen sind die typisch gründerzeitlichen Gebiete im Nordend und in Bornheim mit alteingesessenen, aber teilweise nicht besonders einkommensstarken Einwohnerinnen und Einwohnern, inländischen wie ausländischen Familien, Wohngemeinschaften junger Erwachsener und dergleichen. Ein Gentrifizierungsprozess ist auch für den Bereich Gallus durch die Entstehung des Europaviertels und der damit verbundenen Entwicklungen festzustellen. Diese Gebiete laufen Gefahr, ihren Charakter



vollkommen zu verändern, denn mit der durch die Mietentwicklung verbundenen Verdrängung der Wohnbevölkerung ändert sich auch die Struktur.

Um dieser städtebaulich sowie sozial unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Stadt Frankfurt am Main seit Anfang des Jahres 2015 vermehrt Erhaltungssatzungen aufgestellt, die zum Teil als Milieuschutzsatzungen ausgestaltet sind. Ziel einer Milieuschutzsatzung ist es, die Zusammensetzung der Bevölkerung im Satzungsgebiet zu erhalten und eine zunehmende soziale Entmischung zu verhindern, um den Charakter des Gebiets zu erhalten.

In Frankfurt am Main gibt es aktuell 47 Erhaltungssatzungen, von denen 14 als Milieuschutzsatzungen formuliert sind. Die Stadt Frankfurt am Main macht bei Hausverkäufen in den Milieuschutzgebieten seit 2016 aktiv Gebrauch von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht. Die Käuferpartei kann die Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch abwenden, wenn sie verbindlich erklärt, dass sie den Zweck, den die Stadt mit dem Vorkaufsrecht verfolgt, selbst verwirklichen wird. Insbesondere müssen Käuferinnen und Käufer auf eine Aufteilung in Wohnungseigentum und auf eine Modernisierung über den üblichen Standard hinaus verzichten, um den Vorkauf durch die Stadt zu verhindern.

In diesen Verfahren ist die Abteilung Wohnraumerhaltung mit einer Aufnahme des Wohnraumbestandes und einer Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete befasst. In 2018 wurden 17 Fälle bearbeitet. Durch eine Änderung im Verfahrensablauf und einer Verlagerung der Entscheidungsschwerpunkte liegen Verhandlungen über die Abwendung des Vorkaufsrechts beziehungsweise für die Abwicklung abgeschlossener öffentlich-rechtlicher Verträge nicht mehr beim Amt für Wohnungswesen.

Ausblick / Zukünftiges

Unsere Aufgaben mit gesetzlichen und politischen Vorgaben führen wir mit dem Bewusstsein aus, dass „Wohnen“ ein Grundbedürfnis ist.

Die praktischen Ergebnisse machen deutlich, welche besondere Bedeutung der Wohnraumerhaltung zukommt. Wohnungen sollen eine bauliche Qualität besitzen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern eine ordnungsgemäße und gesunde Nutzung und Benutzbarkeit gewährleisten.

Mieterinnen und Mieter sollen wissen, welche Möglichkeiten sie haben, um (beispielsweise Schimmelpilz-)Schäden in der Wohnung zu vermeiden. Beide Mietvertragsparteien sollen wissen, welche Rechte und Pflichten sie haben.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigen wir, die Bekanntheit der Dienstleistung der Abteilung zu verbessern. Es zeigt sich unter anderem bei Hinweisen aus dem Bereich der Wohnraumversorgung, aus den Jobcentern oder von Sozialarbeitern sehr häufig, dass die Mieterinnen und Mieter wenig oder gar nicht über das HWoAufG informiert sind. Das möchten wir ändern, indem wir auch zukünftig zum Beispiel enger mit Vereinen wie der Caritas oder Mietervereinen zusammenarbeiten. Mit einer Aufklärung über die Rechte im Verfahren lässt sich ggf. auch erreichen, dass betroffenen Mieterinnen und Mietern die Angst vor Kündigung genommen wird. Wir gehen davon aus, dass viele Schäden und Mängel alleine aus diesem Grund nicht gemeldet werden.

Die Eigentümerseite soll Verantwortung für ihre Immobilie(n) übernehmen. Auch hier besteht offensichtlich immer wieder Informationsbedarf.

Außerdem ist geplant, den Flyer des „Frankfurter Programm zur energetischen Moder-



WOHNRAUMERHALTUNG

nisierung des Wohnbestands, Verbesserung des Wohnumfelds und Stadtbildpflege“ zu überarbeiten und das Programm bei entsprechenden Ortsterminen aktiver vorzustellen, um so eventuell einen größeren Interessentenkreis zu erreichen.

Im Bereich der Mietpreisüberhöhung bleibt abzuwarten, wie das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ ausgelegt wird, ob also die Marktsituation wieder als vorherrschend für die Vereinbarung der Höhe der Miete betrachtet wird. Die Amtsanwaltschaft vertritt die Ordnungswidrigkeitenverfahren vor dem Amtsgericht. Daher werden wir zur Festigung der neuen Sicht- und Entscheidungsweise der Bußgeldgerichte in enger Abstimmung mit der Amtsanwaltschaft weitere geeignete Verfahren vorbereiten.

In diesem Zusammenhang darf man auch neugierig sein auf die Umsetzung der Ergebnisse des freien Workshops zum Thema Zeugenbefragung. Sollten zukünftig Verfahren nach § 5 WiStG wieder vermehrt geführt werden können, werden auch Zeugenbefragungen zunehmend erforderlich sein. Dann ist es von Bedeutung, dass die vorliegenden Grundlagen, bekannten Techniken und Instrumentarien der Zeugenbefragung ausreichend sind, um Zeugenvernehmungen im Rahmen von Ordnungswidrigkeitsverfahren wegen des Verdachts der Zuwiderhandlung gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz adäquat führen zu können.



Registrierung und Vermittlung von sozialwohnungsberechtigten Haushalten

Beim Amt für Wohnungswesen waren zum 31.12.2018 insgesamt 9.833 Haushalte mit 24.020 Personen als Bewerber für eine Sozialwohnung registriert. Der seit Jahren anhaltende Trend der steigenden Anzahl von registrierten Haushalten (+2,6%) hat sich damit auch im Berichtsjahr 2018 fortgesetzt. Insgesamt wurden 15.969 Erst- und Wiederholungsanträge für eine Registrierung als wohnungssuchend gestellt.

Wie in den Jahren zuvor, stellen die 4.773 Ein-Personen-Haushalte und die 1.537 großen Familien mit 5 und mehr Haushaltsmitgliedern die größten Gruppen an registrierten Wohnungssuchenden dar. Der größte relative Zuwachs mit annähernd 7% war bei den Drei-Personen-Haushalten zu verzeichnen. Dies stellt noch keinen Trend dar, bleibt aber in den kommenden Jahren zu beobachten.

Die Statistiken, die die Gründe für eine Registrierung als wohnungssuchend wiedergeben, weisen vor allem bei zwei großen Gruppen auch besonders große relative Zuwächse aus. Zum einen betrifft dies Personen, die über keinen Wohnraum verfügen und daher auf öffentliche Kosten durch das Sozialamt untergebracht werden. Hier lag im Vergleich zum Berichtsjahr 2017 eine deutliche Zunahme von 16% vor. Bei der zweiten Gruppe handelt es sich um untergebrachte Flüchtlingshaushalte, bei denen der relative Zuwachs sogar über 22% lag.

Im Bereich der Wohnraumvermittlung konnten im Berichtsjahr insgesamt 1.661 Haushalte mit einer Sozialwohnung versorgt werden. Dabei sind besonders die großen Familien mit 5 und mehr Personen von der stetig sinkenden Anzahl an frei gemeldeten Wohnungen betroffen. 62

Großfamilien (von 1.537 Registrierten mit fünf und mehr Personen) konnte im Jahr 2018 zu Wohnraum verholfen werden. Dies stellt für diese Kategorie eine Versorgungsquote von rund 4% dar. In der nächsten Kategorie, mit einer Quote von 10-12%, liegen die Vier-Personen-Haushalte und die Ein-Personen-Haushalte (ohne Berücksichtigung von Seniorenwohnungen/Seniorenhaushalten). Lediglich die Versorgungslage für Zwei- und Drei-Personen-Haushalte ist mit über 31% und über 23% bestenfalls als ausreichend zu bezeichnen.

Aus der mangelhaften Versorgungslage ergibt sich ein „Rückstau“-Effekt, der die Gewichtung innerhalb der Dringlichkeitseinstufung verschiebt. Aufgrund des Aufrückens durch Wartezeit nimmt der Anteil der Haushalte, die in der Dringlichkeitsstufe 1 registriert sind, kontinuierlich zu. Waren es im Jahr 2016 45,25% aller registrierten Haushalte, so stieg die Zahl in 2017 noch moderat auf 46,1%, aber zum Ende des Berichtsjahres 2018 schon deutlich auf 51,26%.

Begleitet wird dieser Trend durch eine Veränderung bei den Vorsprachen im ServiceCenter des Amtes für Wohnungswesen, bei denen die Nachfragen nach Wohnungsangeboten gegenüber den Beratungsleistungen für (Erst-)Antragstellende deutlich mehr Raum in Anspruch nehmen. Aufgrund dieser Entwicklung und der Steigerung der Antragszahlen sprachen im Berichtsjahr 2018 mehr als 26.000 Besucherinnen und Besucher im ServiceCenter vor.

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

Die Zahl der registrierten Seniorinnen und Senioren ist gegenüber dem Vorjahr nahezu gleichgeblieben. Zum Jahresende 2018 war mit 754 nur ein Seniorenhaushalt weniger als im Vorjahr als wohnungssuchend registriert. Ebenfalls wenig Bewegung gab es im Bereich der Personen, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind. Zum Stichtag waren hier 172 Haushalte registriert (+1). Der Bedarf an rollstuhlgerechtem Wohnraum ist gegenüber dem Vorjahr von 62 auf 65 Haushalte leicht gestiegen.

Für Seniorinnen und Senioren gestaltet sich die Versorgungslage nach wie vor relativ entspannt. Den 754 registrierten Wohnungssuchenden zum Ende des Berichtsjahres in diesem Segment stehen 413 Seniorenhaushalte gegenüber, die in 2018 in eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnten. Die Vermittlungsquote liegt somit deutlich über 50% und ist gegenüber dem Vorjahr sogar um etwa 2% gestiegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch das vermehrte Auslaufen von Bindungen bei Seniorenwohnanlagen diese Versorgungsquote dauerhaft nicht zu halten sein wird. Zudem besteht weiterhin das Problem, dass Lage und Ausstattung einer Reihe von Seniorenwohnanlagen nicht mehr den Bedürfnissen der Zielgruppe entspricht.

Auch wenn die Nachfrage im Bereich der barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen in absoluten Zahlen gering erscheint, wird durch die Hinzuziehung der erfolgreichen Wohnungsvermittlungen deutlich, dass bei Wohnraum für Haushalte, die auf diese Ausstattungsmerkmale angewiesen sind, nach wie vor eine starke strukturelle Unterversorgung besteht. In beiden Segmenten ist die Zahl der vermittelten Haushalte gegenüber 2017 leicht

gesunken. Mit barrierefreiem Wohnraum konnten 25 Haushalte versorgt werden (-2). Die Vermittlung von rollstuhlgerechten Wohnungen gelang nur noch bei 5 Haushalten (-1). Somit lag die Vermittlungsquote für barrierefreien Wohnraum bei 14,53% und für rollstuhlgerechten Wohnraum bei 7,69%.

„Freimacher“ und Umzugsprämien

Der angespannte Frankfurter Wohnungsmarkt ist auch weiterhin ursächlich für eine sinkende Umzugsbereitschaft. Ende 2018 waren nur noch 52 Haushalte für die Vermittlung in eine kleinere Wohnung registriert (-11). 25 „Freimacher“-Haushalte wurden im Berichtsjahr in kleinere Sozialwohnungen vermittelt, 8 davon in Seniorenwohnungen.

Lediglich 14 freiwillige Umzüge in kleinere Wohnungen konnten mit einer Umzugsprämie honoriert werden, in 2017 betrug die Zahl noch 20 ausgezahlte Prämien. Mit Blick auf die sehr schlechte Versorgungslage für Familien ab vier Personen wird aber klar, dass jede einzelne, für Familien geeignete Sozialwohnung, die durch den Anreiz dieses Förderprogramms für eine größengerechte Wiederbelegung gewonnen werden kann, einen Gewinn darstellt.



Belegung von Neubauprojekten des sozialen Mietwohnungsbaus

Die nachstehenden Wohnungen wurden im Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung gebaut. Sie sind für Wohnungssuchende bestimmt, die beim Amt für Wohnungswesen registriert und in Frankfurt am Main mit Hauptwohnsitz gemeldet sind oder eine enge Bindung an Frankfurt am Main 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.

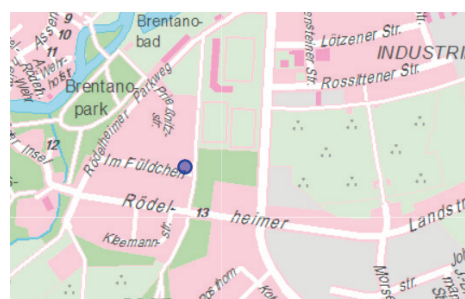
Die geförderten Wohnungen unterliegen ab Bezugsfertigkeit für 20 Jahre einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Die Förderempfangenden verzichten für diese Zeit auf das Recht der Direktvermietung und erhalten vom Amt für Wohnungswesen Mietervorschläge zur Auswahl. Die Anfangsmiete ohne Betriebskosten liegt bei monatlich 5,00 Euro beziehungsweise 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Rödelheim Im Fuldchen 2 - 14 WOHNHEIM GmbH

Durch Modernisierung und Aufstockung im Bestand entstehen hier durch die WOHNHEIM GmbH seit 2016 in drei Bauabschnitten freifinanzierte und geförderte Wohnungen nach den Frankfurter Programmen für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbauförderung. Nach der Vermietung von 16 geförderten Sozialwohnungen im Jahr 2017 konnte im Jahr 2018 die Vermietung von weiteren 20 Wohnungen an Wohnungssuchende, die beim Amt für Wohnungswesen registriert waren, abgeschlossen werden.



© WOHNHEIM GmbH



© Vermessungsamt Stadt Frankfurt am Main

Auch im dritten und letzten Bauabschnitt entstehen weitere Wohnungen im Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung. Die Bezugsfertigkeit wird voraussichtlich zur Jahresmitte 2019 erfolgen.

WOHNRAUMVERSORGUNG

Riedberg Altenhöferallee 14 - 24 / Konrad-Zuse-Straße 4 - 12 ABG FRANKFURT HOLDING

Die ABG errichtete hier insgesamt 128 Wohnungen in 6 Mehrfamilienhäusern. 20 Wohnungen sind den Wohnungssuchenden, die im Amt für Wohnungswesen registriert sind, vorbehalten. Dabei handelt es sich um Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen für Ein- bis Vier-Personen-Haushalte. Darüber hinaus wurden Wohnungen im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau sowie freifinanzierte Wohnungen neu gebaut.

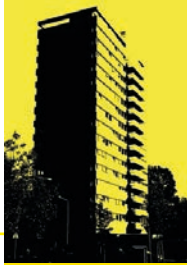


© Amt für Wohnungswesen



© Vermessungsamt Stadt Frankfurt am Main

Die Vermietung der 20 im sozialen Mietwohnungsbau entstandenen Wohnungen hat im Winter 2018 begonnen und wird vermutlich im ersten Quartal 2019 vollständig erfolgen.



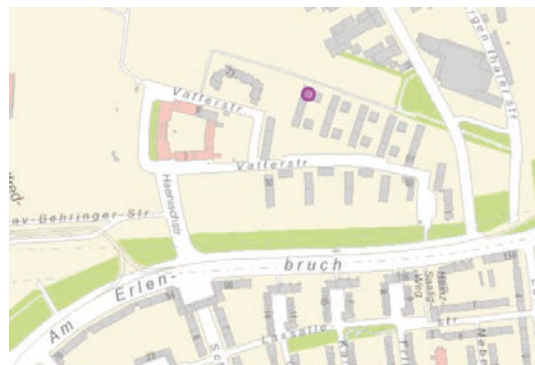
Seckbach Vatterstraße 31 - 65 Nassauische Heimstätte

Die Liegenschaften wurden von der Nassauischen Heimstätte unter Inanspruchnahme von Modernisierungsdarlehen des Landes Hessen umfassend modernisiert. Die Bindungsdauer beträgt 10 Jahre. Aufgrund der Finanzierung der Kosten über öffentliche Darlehen und mit dem Inkrafttreten der aktuellen Sozialwohnungsüberlassungsverordnung vom 27.11.2017 besitzt die Stadt Frankfurt am Main das Belegrecht für die betreffenden Wohnungen.

Gleichzeitig entstehen auf den Freiflächen zwischen den bestehenden Gebäuderiegeln sogenannte Punkthäuser, die freifinanziert vermietet werden.



© Amt für Wohnungswesen



© Vermessungsamt Stadt Frankfurt am Main

Nach Abschluss aller Modernisierungsarbeiten im alten Bestand konnten hier im Jahr 2018 insgesamt 44 Wohnungen für Ein- bis Drei-Personen-Haushalte an Berechtigte vermittelt werden.

Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau/Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2 („Mittelstandsprogramm“)

Mit der 2017er Novelle des Förderprogramms für Haushalte, deren Einkommen über der Bezugsberechtigungs-grenze für Sozialwohnungen liegen, erfolgte neben der Zielgruppenerweiterung und der Anpassung der Fördermieten an die finanzielle Leistungsfähigkeit besagter Haushalte zusätzlich die Umbenennung in „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2“. Auch wenn in 2018 noch überwiegend Neubauwohnungen entstanden sind, die nach den alten Richtlinien (Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau) gefördert wurden, werden alle statistischen Daten beider Programme künftig gemeinsam erfasst und unter dem neuen Titel geführt.

Folgende Neubauprojekte konnten im Jahr 2018 erstbelegt werden:

- Cheruskerweg 71-77/Markomannenweg 26-32 (49 Wohnungen)
- Preungesheimer Straße 24/Vereinsstraße 23a (18 Wohnungen)
- Im Fuldchen 8 (7 Wohnungen)
- Ben-Gurion-Ring 110a (9 Wohnungen)
- Hahnstraße 41 (18 Wohnungen)
- Weilburger Straße 43-47 + 51 (66 Wohnungen)
- Höhenstraße 15-17 (18 Wohnungen)
- Cordierstraße 8-22 (50 Wohnungen)
- Bertramstraße 4, 4b+c (60 Wohnungen)
- Ferdinand-Happ-Straße 19 (16 Wohnungen)

Der Bestand an Wohnungen, die nach diesen Programmen gefördert wurden, erhöht sich auf insgesamt 910 Wohnein-

heiten.

Erwerb von Belegungsrechten

Im Berichtsjahr konnten im Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ 247 Wohnungen in 33 Frankfurter Stadtteilen und damit fast 14.000 m² Wohnfläche für die soziale Wohnraumvermittlung gewonnen werden. Die angestrebte Anzahl von 300 Wohneinheiten wurde jedoch nicht erreicht. Auch hier ist die gesunkene Fluktuationsquote als Hauptursache zu nennen, da der Rückgang vor allem im Erwerbsmodell 2 zu verzeichnen ist, bei dem es sich überwiegend um Wohnungen handelt, die noch bis vor wenigen Jahren der Sozialbindung unterlagen und die durch Rahmenverträge bei Mieterwechsel bereits für einen Erwerb des Belegungsrechts vertraglich vorge-merkt sind.

Mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern konnte in 7 Fällen ein Bindungserwerb realisiert werden. Die Zahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr zwar fast verdoppelt, ist aber immer noch nicht zufriedenstellend. Auch in 2018 wurden wieder Werbemaßnahmen im Rahmen der Aktion „Schlauvermieter.de“ durchgeführt. Diese führten zwar zu einem höheren Angebot an potentiellen Wohnungen, es scheiterten jedoch mehrere Verhandlungen, da Belegungsrechte gemäß den städtischen Richtlinien nur bis zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 10 Euro/m² erworben werden. Insbesondere bei kleinen Wohnungen und solchen in zentralen Lagen wurde die zulässige Mietobergrenze überschritten.

2017 wurde damit begonnen, die Bindungen bereits erworbener Wohnungen, deren Verträge nach 10-jähriger Laufzeit ausliefen, zu verlängern. Dies war auch in 2018 einer der Arbeitsschwerpunkte. Hierbei konnten für 61 Wohnungen die Bindungen für



weitere fünf Jahre erhalten werden. In 25 Fällen lagen die Voraussetzungen für eine Vertragsverlängerung jedoch nicht mehr vor.

Bestandverwaltung und Belegungskontrolle

Die Zahl der Sozialwohnungen in Frankfurt am Main ist auch weiterhin rückläufig. Ende 2018 verfügte das Amt für Wohnungswesen nur noch über 31.485 Wohnungen für die Versorgung von sozialwohnungsberechtigten Haushalten. Dies ist ein Rückgang zum Vorjahr von 349 Wohnungen (-1,1%).

Nach wie vor stellt sich die vorzeitige Tilgung der Fördermittel in Verbindung mit der auf fünf Jahre verkürzten Nachwirkungsfrist als größtes Problem für den Erhalt des Bestandes an Sozialwohnungen dar. Im Berichtsjahr endete für 721 Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindung, bei 550 nach Ablauf der Nachwirkungsfrist aufgrund vorzeitiger Rückzahlung. Weiterhin erhielt das Amt für Wohnungswesen die Mitteilung über vorzeitige Tilgung der Darlehen für weitere 505 Wohnungen, die somit Ende 2023 aus der Bindung fallen werden. Insgesamt verliert die Stadt in den nächsten fünf Jahren alleine hierdurch 3.400 belegbare Wohnungen. Hinzu kommen mindestens 1.000 Wohnungen, die aufgrund der regulären Tilgung das Ende der Sozialbindung erreicht haben.

Im Bereich der routinemäßigen, allgemeinen Belegungskontrollen zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen ergaben sich zum Vorjahr keine signifikanten neuen Erkenntnisse. Bei Unregelmäßigkeiten, die auf das Fehlverhalten von Wohnungsnutzenden zurückzuführen sind, traten – wie auch schon in den Jahren zuvor – vor allem Fälle von unerlaubter Überlassung an unberechtigte Dritte auf, oft innerhalb der Familie oder an Bekannte.

Beispielgebend sind hierbei Fälle, bei denen sich die Familiensituation im Laufe der Jahre verändert hat, das heißt die Mietvertragspartei ist inzwischen Hauptmieter einer anderen Wohnung, ist ins Ausland oder in eine Altenwohnanlage verzogen. Hier werden die Sozialwohnungen dann oftmals anderen Familienangehörigen überlassen, welche jedoch nicht über eine eigene Wohnberechtigungsbescheinigung verfügen oder aufgrund der Wohnungsgröße nicht in der betreffenden Wohnung verbleiben können.

Insgesamt ist festzustellen, dass in Zeiten der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum die Mieterinnen und Mieter nicht leichtfertig ihre Wohnungen aufgeben, sondern mit allen Mitteln an diesen festhalten. In mehreren Fällen wurden die Wohnungen auch als Rückhaltemöglichkeit genutzt. Beispielsweise haben Mietende, die dauerhaft im Ausland leben oder ihren Lebensmittelpunkt aufgrund einer Lebenspartnerschaft oder eines Arbeitsplatzes in eine andere deutsche Großstadt verlegt haben, ihre Wohnung in Frankfurt am Main nicht aufgegeben. Da Sozialwohnungen jedoch den Mittelpunkt einer Lebensbeziehung darstellen und nicht der gelegentlichen Nutzung als Urlaubsdomizil oder als Rückzugsmöglichkeit dienen sollen, wird in diesen Fällen das Amt für Wohnungswesen tätig. In 16 Fällen mussten die Mieterinnen und Mieter angehört werden, mit dem Ziel, ihnen die Wohnberechtigung dauerhaft zu entziehen. In 10 Fällen wurde die Wohnberechtigung per Verfügung und somit die Grundlage für eine weitere Nutzung der Sozialwohnung tatsächlich entzogen. Zudem wurden in 8 Fällen die Vermietenden aufgefordert, eine Kündigung gegenüber den nicht (mehr) berechtigten Mietenden auszusprechen. Ziel war es, die Wohnungen wieder für Bewerberinnen und Bewerber frei zu machen, die beim Amt für Wohnungswesen registriert sind.

WOHNRAUMVERSORGUNG

Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe

Die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe (FSW) ist dem Jugend- und Sozialamt – Besonderer Dienst, 51.D3 – unterstellt. Seit zwei Jahren ist sie organisatorisch dem Team „Hilfen bei Wohnungslosigkeit und Sucht“ zugeordnet.

Kernaufgaben der Fachstelle sind unter anderem:

- Beratung der Fachkolleginnen und -kollegen,
- Unterstützung bei der Registrierung von Wohnungssuchenden,
- Wohnungsvorschläge anhand der Freimeldungen,
- Klärung von Vermittlungshemmnissen bei Personen, die mit öffentlichen Mitteln untergebracht sind,
- Vertretung der sozialen Belange der betreuten Personen gegenüber dem Amt für Wohnungswesen.

Die Erledigung der Aufgaben erfordert eine enge Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen, dem Jugend- und

Sozialamt und den freien Trägern. Die FSW trägt im jeweiligen Einzelfall zu einer wirksamen Ergänzung der sozialen Hilfen bei. Arbeitsgrundlage für die Vermittlung in eine Sozialwohnung ist der Hintergrundbericht. Erfreulicherweise ist die Quote der Fälle, die der FSW in 2018 mit Hintergrundbericht übermittelt wurden, von 94,5% im Jahr 2017 auf 94,9% im Berichtsjahr leicht angestiegen. Insbesondere bei Menschen mit multiplen Problemlagen und besonderen sozialen Schwierigkeiten sind Hintergrundinformationen unerlässlich, um eine effiziente Unterstützung zu gewährleisten.

Bei weiterhin angespannter Wohnungslage haben die Anzahl der hilfeschendenden Haushalte und damit auch die Zahl der betreuten Personen weiter zugenommen. Der Betreuungs- und Beratungsbedarf umfasst alle Haushaltsgößen. Dabei bilden die 1-Personenhaushalte die größte Gruppe an Hilfeschendenden, die zu versorgen sind. Verzeichnet wird ebenfalls eine steigende Nachfrage von kinderreichen Familien.

Insgesamt betreut wurden in 2018:

Haushalte	Personen	Haushalte ohne Hintergrundbericht	Haushalte mit Hintergrundbericht	Versorgte Haushalte
1.291	2.682	66	1.225	251

251 Haushalte wurden auf Anregung der FSW in eine Sozialwohnung vermittelt. Die Versorgungsquote liegt damit bei 20%. Damit konnte jedem 5. hilfeschendenden Haushalt eine Perspektive aus seiner sozialen Notlage eröffnet werden.



Wohnen, ein Grundbedürfnis der Menschen und zugleich eine Herausforderung für jede Generation.

Seit 1890, der Gründung der ABG, ist das Thema Wohnungsbau ein viel diskutiertes. Öffentlich geförderter Wohnungsbau, wie er später selbstverständlich wurde oder heute wieder ist, war in den Anfängen der Industrialisierung noch unbekannt. Die 129-jährige Geschichte der ABG spiegelt gelebte Geschichte wieder, wie man sie selten in Schul- oder auch Geschichtsbüchern anfindet.

Im Haus der Polytechnischen Gesellschaft in der Neuen Mainzer Straße haben sich Kaufmänner, Bankiers und Vertreter aus der Politik zusammengefunden und die ABG gegründet. Sie ist seit damals nicht wegzudenken. Die ABG war immer und ist nach wie vor Motor für Wohnungsbau und zugleich Stadtgestaltung in der Stadt Frankfurt am Main – damals wie heute.

Das Credo der ABG und zugleich ihre Philosophie heißt: „Wohnen für Alle“. Um einer Stigmatisierung entgegenzuwirken ist es wichtig, qualitativ gute Wohnungen zu bauen, unabhängig vom Einkommen der Bürgerinnen und Bürger.

Ein Grund für die ABG, sich an den verschiedenen Modellen der Stadt zu beteiligen wie dem Erwerb von Belegungsrechten von bestehendem Wohnraum. Als Unternehmen sind wir von Anfang an dabei – seit 2007. Dies ist ein wichtiger Baustein, Wohnungen, deren Sozialbindung ausgelaufen ist, wieder in die Bindung zu nehmen. Insgesamt waren dies bei der ABG 1.620 Wohnungen, davon 195 Wohnungen im Jahr 2018.

Ein weiterer Baustein, der Wohnungsnot zu begegnen, ist der Neubau. Hier wurden im Jahr 2018 insgesamt 768 Wohnungen fertig-

gestellt. Hiervon waren 341 Wohnungen öffentlich gefördert (44.4%). Durch die Neubautätigkeit der Unternehmen der ABG ist der Gesamtbestand an Wohnungen des Konzerns auf 52.286 angestiegen. Bezogen auf den Gesamtbestand der ABG waren 30,5% der Wohnungen gefördert, in Zahlen: 15.966 Wohnungen.

Im Jahr 2018 konnte die ABG insgesamt 3.950 neue Mietverträge abschließen. Dies waren 2.809 Mietverträge für freifinanzierte Wohnungen und 1.141 für geförderte Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 28,9% der Neuvermietungen im Jahr 2018.

Wichtig bei der Diskussion zum Thema Wohnen ist immer auch die Miethöhe. Im Berichtszeitraum hat der Quadratmeter-Preis im Sektor der freifinanzierten Wohnungen bei durchschnittlich 8,11 Euro gelegen. Im Bereich Neubau und somit Erstvermietung bei 12,49 Euro pro Quadratmeter.

Die ABG bietet in fast allen Stadtteilen Frankfurts „Wohnen für Alle“. Ihr Wohnungsbestand ist eine wichtige Voraussetzung für die Stadt Frankfurt am Main: Wohnen für alle Schichten der Bevölkerung anbieten zu können, unabhängig von Herkunft, Ethnien, Alter und Einkommen.

Erwerb von Belegungsrechten: Von Anfang an dabei

Mit dem Passivhausstandard, zum Beispiel dem Effizienzhaus Plus (Riederwald)

oder dem Aktivstadthaus (Gutleutviertel), setzt das Unternehmen seit dem Jahr 2000 Maßstäbe. Insgesamt wurden seitdem über 3.100 Wohnungen gebaut, beziehungsweise auf diesen Standard saniert. Ein Konzept, das sich rechnet. Insbesondere für die Mieterinnen und Mieter durch geringere Betriebskosten und für die Umwelt und damit unseren Planeten Erde. Umwelt-



ABG FRANKFURT HOLDING

schutz fängt vor der Haustür und beim Wohnungsbau an.

Durch diese Entscheidung trägt die ABG dazu bei, dass die Freisetzung von CO² vermieden wird. „Umweltschutz fängt bei uns an“, so das Motto der ABG seit dem Jahr 2000. Alle Menschen sind ein Teil des Ganzen, wir haben gemeinsam die Verantwortung für die Zukunft unserer Kinder.

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

Telefon: 069 212 70700

E-Mail: 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
2014	157
2015	166
2016	214
2017	220
2018	225

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.

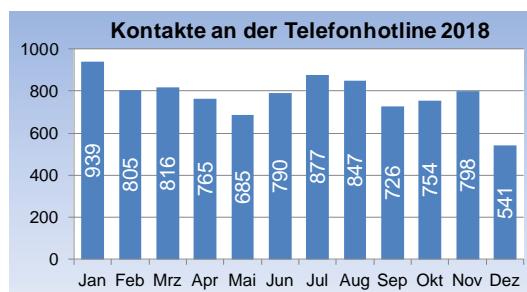
Bearbeitungsbilanz

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

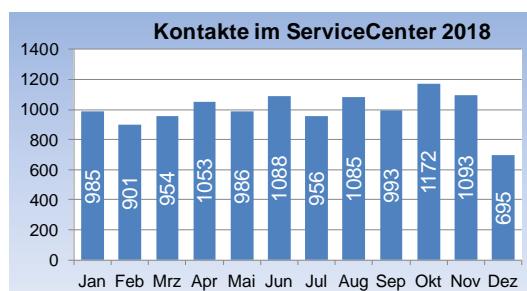
Im Berichtsjahr 2018 wurden 9.913 Anträge gestellt. 6.375 Anträge wurden bewilligt. In 2.880 Fällen erfolgte eine Ablehnung. Die rechnerische Differenz ergibt sich aus Anträgen, die im Vorjahr eingegangen, aber erst im Berichtsjahr abschließend bearbeitet werden konnten sowie aus Anträgen, die im Berichtsjahr eingingen, aber erst im Folgejahr beschieden werden konnten.

Auch Veränderungen des Regelbewilligungszeitraumes (12 Monate) bei absehbaren erheblichen Veränderungen der Lebensverhältnisse (Ende einer Berufsausbildung, Umzug usw.) können zu einer erneuten Antragstellung innerhalb eines Kalenderjahres führen.

Dem Beratungs- und Informationsbedarf der Bürgerinnen und Bürger wurde sowohl an der Telefonhotline unter der Nummer 212 – 47100 als auch im ServiceCenter Rechnung getragen.



Insgesamt 9.343 Mal wurde die Telefonhotline kontaktiert.

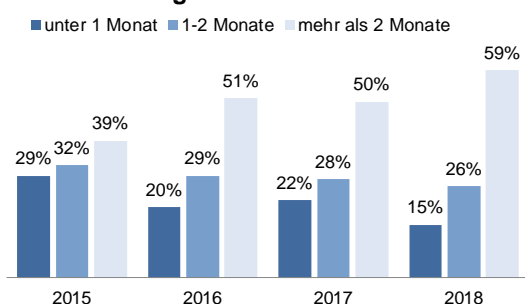


Insgesamt 11.961 Mal nahmen die Bürgerinnen und Bürger die Beratungsmöglichkeit im ServiceCenter in Anspruch.



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

Bearbeitungsdauer 2015 - 2018



Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer hat sich zum Vorjahreswert leicht erhöht.

Zu beachten ist hierbei, dass die Dauer der Bearbeitung insbesondere auch von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen abhängt. 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 entscheidungserheblichen Unterlagen einreichen.

Als weitere Gründe sind eine erhöhte Antragszahl und die Personalfuktuation zu benennen.

Automatisierter Datenabgleich

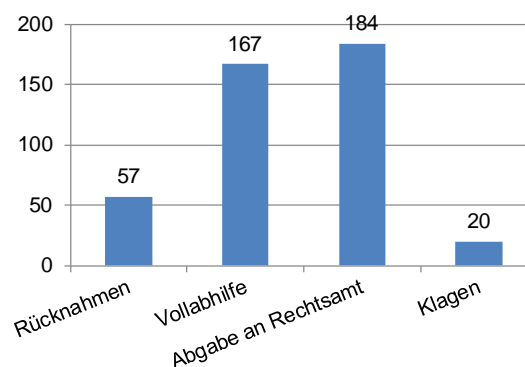
Seit dem Jahr 2014 wird in den Hessischen Wohngeldbehörden ein automatisierter Datenabgleich durchgeführt. Dies soll dazu beitragen, rechtswidrige und missbräuchliche Inanspruchnahmen von Wohngeld aufzudecken. Für das Berichtsjahr ergaben sich für die Wohngeldbehörde Frankfurt am Main insgesamt 2.146 Einzelmeldungen

zu 895 Haushalten. Seit der Einführung des Datenabgleichs im Jahr 2014 wurden aufgrund unberechtigter Leistungszahlungen insgesamt rund 1.493.011 Euro zurückgefordert.

Verwaltungsverfahren

In 419 Fällen waren die Antragstellenden nicht mit dem Ergebnis der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Widerspruch. Auch weiterhin bleibt die Widerspruchsquote auf einem niedrigen Niveau von 4,23% und sinkt damit abermals geringfügig zum Vorjahreswert. In 167 Fällen wurde den Widersprüchen abgeholfen. 184 Fälle wurden zur weiteren Prüfung an das Rechtsamt, als Widerspruchsstelle, abgegeben. In 20 Fällen waren Widerspruchsführende nicht mit der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Klage.

Verwaltungsverfahren



Ahndung von Verstößen

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

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

Die rechtliche Würdigung des Sachver-

haltes und Abgrenzung zwischen einem Ordnungswidrigkeits- oder Strafverfahren wird durch zwei spezialisierte Sachbearbeitende vorgenommen. Die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten fällt ebenfalls in deren Aufgabenbereich und umfasst ein Anhörungsverfahren sowie eine eingehende Prüfung der Schuld (in der Regel Vorsatz oder Leichtfertigkeit).

	2018	2017	2016	2015	2014
Gemeldete Verdachtsfälle	283	317	306	324	527
Bescheide mit und ohne Verwarngeld	30	28	33	32	34
Bußgeldbescheide	45	44	50	57	61
Hinweise auf Straftatbestände	50	52	56	9	16

Die Zahl der Hinweise, die im Rahmen der Sachbearbeitung aufgefallen sind und einen Anfangsverdacht auf eine Ordnungswidrigkeit oder eine Straftat auslösten, hat sich zum Vorjahreswert verringert. Sie ist im Verhältnis zu den Antragstellungen weiterhin gering. Dies spricht auch für eine präventive Signalwirkung des Datenabgleichs.

Örtliches und überörtliches Engagement

Im Rahmen der Mitarbeit in einem Arbeitskreis 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. Auch wird in diesem Gremium über Leistungsverbesserungen im Wohn-

geldgesetz diskutiert und Empfehlungen abgegeben.

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

In einem örtlichen Netzwerk aus sozialen Einrichtungen informierten wir über den Zweck des Wohngeldes, über den Kreis möglicher Anspruchsberechtigter und das entsprechende Antragsverfahren.

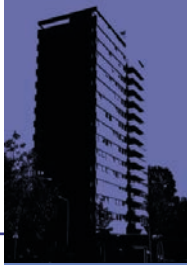
Geschäftsprüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt

Innerhalb einer umfänglichen Geschäftsprüfung im Berichtsjahr durch das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Aufsichtsbehörde wurden die Geschäftsprozesse sowie die Qualität und Quantität der Arbeit geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Wohngeldbehörde ihre Verpflichtung, Leistungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben herzuleiten und damit auch Haushaltsmittel ordnungsgemäß zu bewirtschaften, erfüllt. Im Hinblick auf die gestiegenen qualitativen wie auch quantitativen Anforderungen sei eine positive Entwicklung deutlich abzulesen.

Perspektive

Es ist weiterhin gesetztes Ziel, die Bearbeitungszeiten ab Eingang des Antrages (nebst allen entscheidungserheblichen Unterlagen) bis zur Bescheidung so gering wie



möglich zu halten. Aufgrund einer hohen Personalfuktuation (zum Beispiel durch Ruhestand, den demografischen Wandel, berufliche Fortentwicklung etc.) stellt dies die Wohngeldbehörde Frankfurt am Main vor besondere Herausforderungen. Eine zügige Nachbesetzung vakanter Stellen gestaltet sich zudem aufgrund eines Mangels an Fachkräften schwierig.

Zum 01.01.2020 sind durch den Gesetzgeber weitere Leistungsverbesserungen im Wohngeldgesetz geplant, um das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes zu stärken. Dadurch wird sich die Anzahl wohngeldberechtigter Haushalte ab dem 01.01.2020 erhöhen. In Hessen wird insgesamt mit einem Zuwachs von rund 11.300 Fällen gerechnet.

Gesetzgeber plant Leistungsverbesserungen

Die Digitalisierung von Dienstleistungen der öffentlichen Verwaltung gewinnt immer mehr an Gewicht. Die Wohngeldbehörde Frankfurt plant perspektivisch die Einführung einer elektronischen Akte sowie das Angebot, Wohngeld auch online beantragen zu können.



FEHLBELEGUNGSABGABE

Erhebung der Abgabe

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

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 der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber 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 vergünstigte Miete dem Grunde nach nicht mehr zusteht.

Die Stadt Frankfurt am Main verfügt durch den Einsatz öffentlicher Mittel im Berichtsjahr über rund 27.300 geförderte Wohnungen.

Überschreiten Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber die gesetzlich vorgeschriebenen Einkommensgrenzen um mindestens 20 Prozent, sind sie zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe verpflichtet, die den ungerechtfertigten Mietzinsvorteil ausgleicht. Geben Haushalte ihr Einkommen nach mehrfacher Aufforderung nicht oder nicht vollständig an, kann nach dem Gesetz die höchstmögliche Abgabe festgesetzt werden.

Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind grundsätzlich verpflichtet, bei Einkommensabweichungen oder Mietänderungen um mehr als 10 Prozent das Amt für Wohnungswesen 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.

Kommen Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber ihrer Auskunft- und Mitteilungspflicht nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nach, kann gegen sie ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden.

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

Gefördert werden können nicht nur der Neubau, sondern auch Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, der Erwerb von Belegungsrechten sowie Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen.

Aufgabenschwerpunkte

Am 01.07.2018 begann nach zwei Jahren turnusmäßig die nächste Erhebungsphase. Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber, die im Zeitraum vom 01.07.2016 bis 30.06.2018 keine Änderung in ihren persönlichen Verhältnissen erfahren haben, wurden regulär vor Beginn des nächsten Leistungszeitraums von den zuständigen Sachgebieten angeschrieben. Begonnen wurde damit ab März 2018. Abgefragt wurden erneut die Einkommenssituation des Haushalts, die Haushaltsgröße, die Miethöhe und die Größe der Wohnung.

Verstöße gegen die Mitteilungspflicht, auch im Rückblick auf den vorherigen Leistungszeitraum, konnten hierbei wiederholt festgestellt werden. Entsprechende Ordnungswidrigkeitenverfahren wurden eingeleitet. In der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten lag im Berichtsjahr demnach ein weiterer



Schwerpunkt der Abteilung.

Die Erteilung der Bescheide selbst erfolgte nach Prüfung der Leistungspflicht kontinuierlich. Neben Bescheiden für den „neuen Leistungszeitraum“ wurden gleichermaßen Änderungsbescheide für den zurückliegenden Leistungszeitraum erlassen. Außerdem mussten bereits ergangene Höchstbetragsbescheide auf Grund nachgereichter Unterlagen nachträglich einkommensabhängig berechnet und korrigiert werden.

Bearbeitungsbilanz

Es wurden im Rahmen der Prüfung einer Fehlbelegungsabgabe im Berichtsjahr 2018 rund 19.000 Haushalte angeschrieben. Gänzlich neu hinzu kamen 5.300 Haushalte.

Im ServiceCenter des Amtes haben im Berichtsjahr insgesamt 6.248 Bürger persönlich vorgesprochen. Außerdem wurden von den Mitarbeitenden 7.329 telefonische Anfragen und 5.081 E-Mails beantwortet.

Insgesamt wurden 16.076 Bescheide erstellt. Darunter bilden die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber mit einem Ausschlussgrund die größte Gruppe (7.938 Haushalte). Die zweite Gruppe liegt unter der gesetzlichen Einkommensgrenze (4.853 Haushalte). In 2.456 Fällen wurden die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsin-

haber zur Zahlung aufgefordert. 329 haben sich freiwillig mit der Zahlung des Höchstbetrages einverstanden erklärt. In 500 Fällen wurden Höchstbetragsbescheide erlassen. Insgesamt gingen 81 Widersprüche ein.

In 1.312 Fällen mussten bereits erlassene Bescheide korrigiert werden. Das Offenlegen der veränderten Einkommensverhältnisse machte eine erneute Überprüfung nötig. In den überwiegenden Fällen hat sich die Höhe der Abgabe verringert oder ist ganz weggefallen.

Im Berichtsjahr wurden 1.938 Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet. Hiervon konnten 1.040 Fälle mit einem Bußgeld belegt werden.

Einnahmen und Entwicklung

Die Ist-Einzahlungen für die Fehlbelegungsabgabe im Haushaltsjahr 2018 betragen rund 3.865.000 Euro. Aufgrund von Neuberechnungen und des weiteren Abschmelzens des Bestands geförderter Wohnungen werden die generierten Forderungen für 2018 voraussichtlich weiter nach unten korrigiert.

Betrachtet man die Gesamtzahl aller Auskunftspflichtigen, beläuft sich die Anzahl der Haushalte, die regelmäßig zur Abgabe der Fehlbelegungsabgabe verpflichtet sind, auf derzeit 12%.

2018

Anteil an veranlagten Wohnungen	12%
Einnahmen	3,865 Mio. €

TABELLEN

und

GRAFIKEN

KOMMUNALE
WOHNRAUMVERSORGUNG

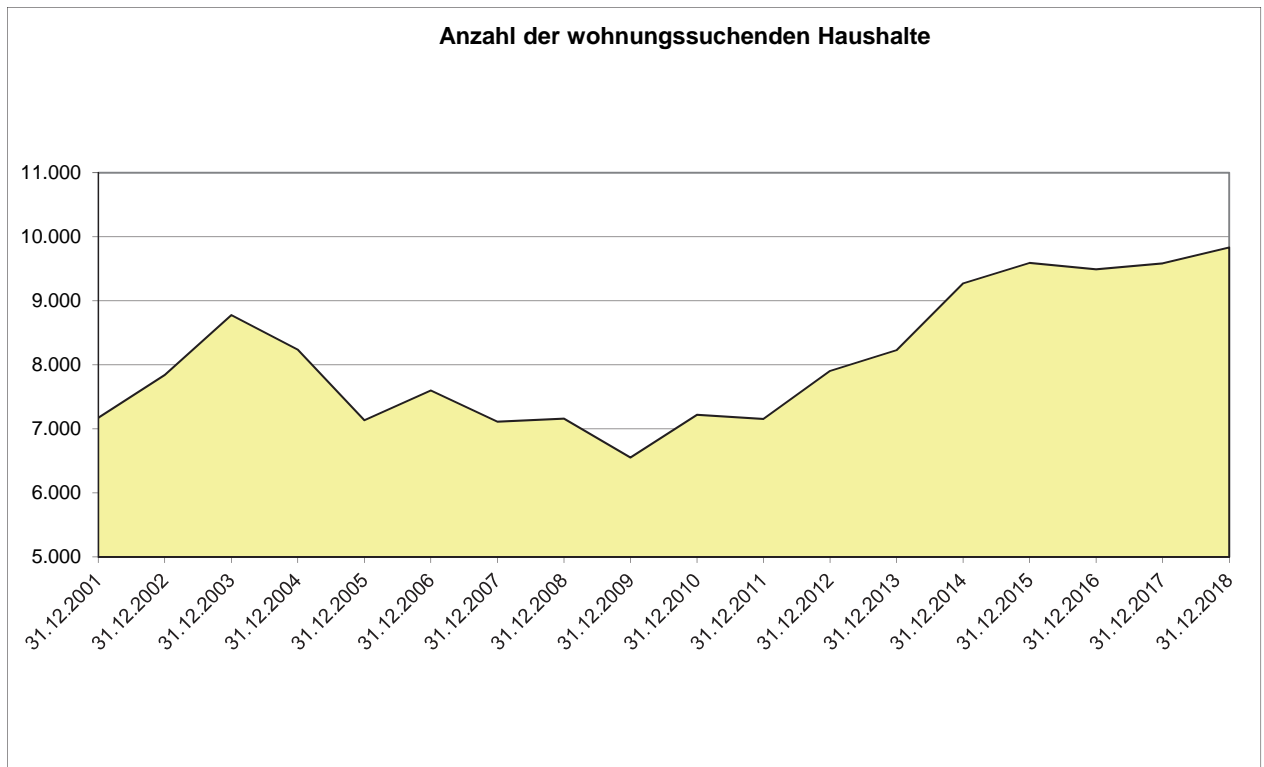
KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

0	ÜBERSICHT	65
0.1	Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte	65
0.2	Erledigte Wohnungsbewerbungen	66
0.3	Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen: 1. Förderweg und weitere Förderarten für die das Amt für Wohnungswesen das Belegrecht ausübt	67
0.4	Bestand an geförderten Wohnungen für Beziehende höherer Einkommen	68
0.5	Bestand an Wohnungen insgesamt, <u>ohne Seniorenwohnungen</u>	70
0.6	Bestand an geförderten Seniorenwohnungen	72
0.7	Bestand an geförderten 1- bis 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen, aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	74
0.8	Bestand an geförderten 1½- bis 2-Zimmerwohnungen für 2-Personenhaushalte, aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	76
0.9	Bestand an geförderten 2½- bis 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte, aufgeteilt nach Ortsteilen	78
0.10	Bestand an geförderten 3½- bis 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern nach Ortsteilen	80
0.11	Bestand an geförderten 4½-Zimmerwohnungen und größer für kinderreiche Familien, aufgeteilt nach Ortsteilen	82
0.12	Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	84
1	REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN - WOHNUNGSBEDARF	85
1.1	Aufgliederung der Antragstellenden	85
1.2	Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung	86
1.3	Einkommen der Registrierten	87
1.4	Alter der Registrierten	87
1.5	Aufgliederung der Antragstellenden nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeits-einstufung	88
1.6	Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung	89
1.6.1	Antragstellende, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden	89
1.6.2	Antragstellende, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden	90
1.6.3	Antragstellende, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden	91
1.6.4	Freimacher	91
1.7	Bewerbungen für Seniorenwohnungen	92
1.8	Von Seniorinnen und Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	93
1.9	Besondere Personengruppen	95
1.9.1	Schwangere	95

1.9.2	Alleinerziehende	95
1.9.3	Menschen mit Behinderung	96
1.9.4	Studierende	96
2	VERMITTLUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN	97
2.1	Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende	97
2.2	Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2004	97
2.3	Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten und Haushaltsgrößen im Jahr 2018	98
2.4	Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2005	98
2.5	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (ohne Seniorinnen und Senioren)	99
2.6	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (mit Seniorinnen und Senioren)	100
2.7	Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung	101
2.8	Besondere Personengruppen	102
2.9	Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen	102
3	VERSORGUNG VON FREIMACHERN UNTERBELEGTER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN	103
3.1	Umzugsprämien	104
4	WOHNUNGEN NACH ANDEREN FÖRDERPROGRAMMEN	104
4.1	Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen	104
4.2	Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung	105
4.3	Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst	106
4.4	Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)	106
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)	106
4.6	Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau	106
5	SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG VON SOZIALWOHNUNGEN	107

0 Übersicht

0.1 Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte



Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.03	8.776	20.292
31.12.04	8.236	19.213

Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.17	9.583	23.174
31.12.18	9.833	24.020

0.2 Erledigte Wohnungsbewerbungen

In der **Registrierung** wurden

9.573	Erstanträge gestellt
Davon wurden	
4.374	Haushalte registriert
1.488	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt ¹
974	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
301	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt ²
428	Wohnberechtigungsscheine ausgestellt ³
2.008	Anträge am Stichtag 31.12. noch bearbeitet (Bescheidung steht noch aus)

6.396	Verlängerungsanträge bearbeitet
Davon wurden	
5.459	Haushalte weiterhin registriert
297	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt ¹
574	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
66	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt ²

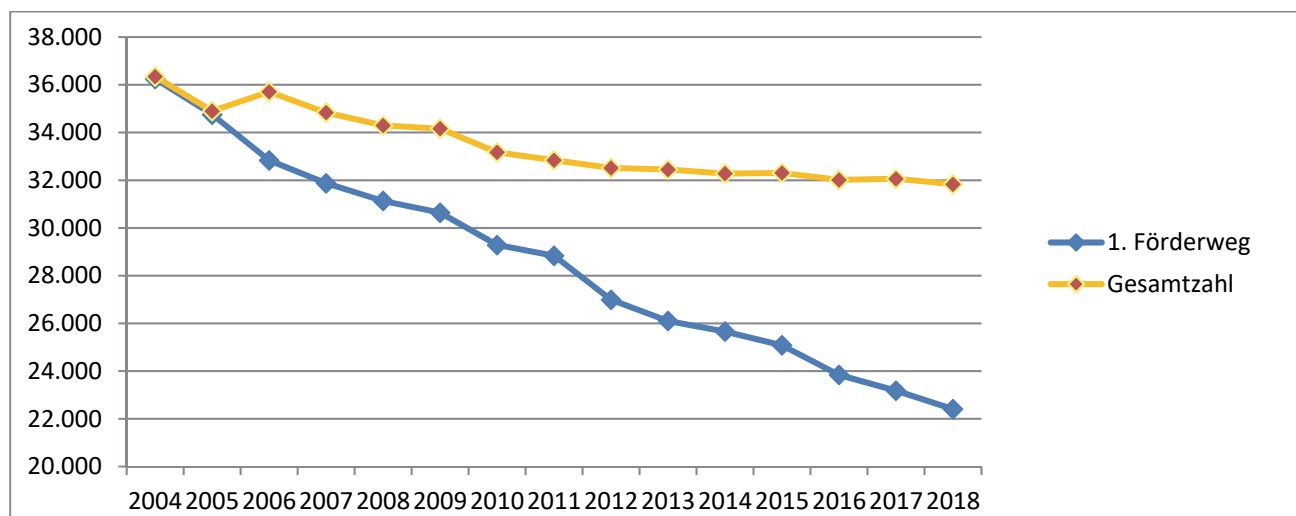
5.074	Löschungen durchgeführt
Davon wurden	
1.661	Anträge gelöscht, da die Antragstellenden durch die Abteilung Wohnraumversorgung mit Wohnraum versorgt wurden
386	Anträge gelöscht, da die Antragstellenden zwischenzeitlich eine andere Wohnung gemietet haben oder unbekannt verzogen sind, bzw. in ihrer jetzigen Wohnung bleiben wollen
37	Anträge gelöscht, da die Antragstellenden verstorben sind
2.835	Anträge gelöscht, da sie nicht verlängert wurden
66	Anträge gelöscht, weil die Antragstellenden mehrfach nicht reagiert haben
2	Anträge gelöscht, weil die Antragstellenden nicht vermittelbar waren
87	Anträge aus anderen Gründen gelöscht

¹ Keine ausreichende Bindung an Frankfurt am Main; ausreichend mit Wohnraum versorgt; Einkommensgrenze überschritten; ungenügende Aufenthaltserlaubnis

² Antragstellende wünschen Versorgung nur mit Angehörigen; Ablehnung sonstige Gründe

³ 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 ⁴	B ⁵	C ⁶	D ⁷	E ⁸	F ⁹	G ¹⁰	H ¹¹
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
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
2017	22.408	3.047	1.178	4.098	1.103	840	1.943	31.834
2018	21.964	3.129	1.162	4.098	1.132	1.020	2.152	31.485

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

⁵ 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 (ab 2014)

⁶ Sonstige Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte einschl. US-Wohnungen (nicht öffentlich gefördert)

⁷ Freifinanzierte Wohnungen, die mittels Rahmenverträgen für die zukünftige Vermittlung von sozialwohnungsberechtigten Mieterinnen und Mietern über den Erwerb von Belegungsrechten gesichert wurden (Modell 2)

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

⁹ 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**)

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

¹¹ Anzahl der Wohnungen, die für die Versorgung von sozialwohnungsberechtigten Mieterinnen und Mietern zur Verfügung stehen (Spalte A+B+C+D+E)

0.4 Bestand an geförderten Wohnungen für Bezieherinnen und Bezieher höherer Einkommen

Jahr	Seniorenwohnungen für höhere Einkommen	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten ¹²	Gesamtanzahl Wohnungen für Beziehende höherer Einkommen
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
2017	453	4.105	4.558
2018	449	4.453	4.902

¹² 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. ¹³

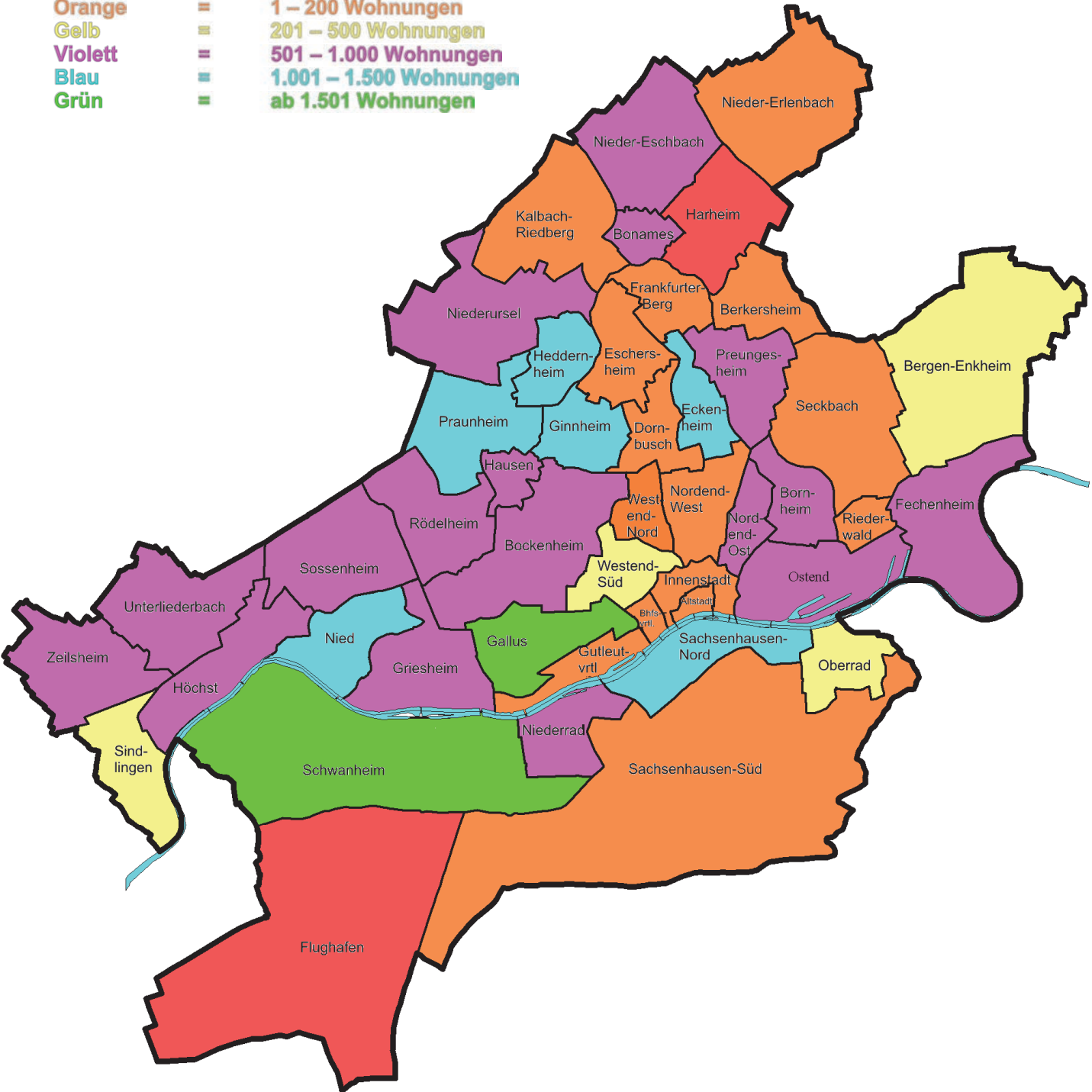
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Bele- gungsrechten AfW	Für die Ver- mittlung gesi- cherte Bele- gungsrechte Modell 2	Erwerb Bele- gungs- rechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwoh- nungsberech- tigte
Altstadt	-	7	1	-	15	23
Bahnhofsviertel	-	17	-	-	-	17
Bergen-Enkheim	407	4	-	16	1	428
Berkersheim	12	6	-	130	10	158
Bockenheim	389	25	15	-	74	503
Bonames	493	40	-	-	1	534
Bornheim	516	268	33	-	93	910
Dornbusch	14	48	4	-	30	96
Eckenheim	921	59	1	21	20	1.022
Eschersheim	103	33	4	-	22	162
Fechenheim	586	49	2	20	15	672
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	38	78	-	-	15	131
Gallus	1.310	354	3	-	162	1.829
Ginnheim	423	17	4	666	46	1.156
Griesheim	901	40	1	13	41	996
Gutleutviertel	133	3	-	-	5	141
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	441	22	-	54	1	518
Heddernheim	324	206	24	533	146	1.233
Höchst	363	133	-	-	41	537
Innenstadt	31	2	-	-	22	55
Kalbach-Riedberg	89	64	-	-	-	153
Nied	817	124	-	126	24	1.091
Nieder-Erlenbach	1	-	-	-	-	1
Nieder-Eschbach	852	45	-	-	3	900
Niederrad	640	62	21	48	86	857
Niederursel	388	65	-	465	14	932
Nordend-Ost	495	6	8	-	20	529
Nordend-West	23	24	1	-	4	52
Oberrad	255	102	-	54	18	429
Ostend	653	11	1	-	19	684
Praunheim	677	55	4	315	9	1.060
Preungesheim	188	114	1	243	8	554
Riederwald	154	2	5	-	16	177
Rödelheim	490	82	-	158	9	739
Sachsenhausen-Nord	114	15	1.021	-	29	1.179
Sachsenhausen-Süd	2	9	-	32	3	46
Schwanheim	1.441	93	3	192	38	1.767
Seckbach	182	3	1	-	13	199
Sindlingen	169	11	2	283	15	480
Sossenheim	706	90	-	64	6	866
Unterliederbach	419	229	-	4	16	668
Westend-Nord	177	2	2	89	7	277
Westend-Süd	42	-	-	-	-	42
Zeilsheim	169	19	-	436	14	638
außerhalb Frankfurts	634	32	-	122	-	788
Gesamt	17.182	2.670	1.162	4.084	1.131	26.229

¹³ Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

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

Legende:

Rot	=	0 Wohnungen
Orange	=	1 – 200 Wohnungen
Gelb	=	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.¹⁴

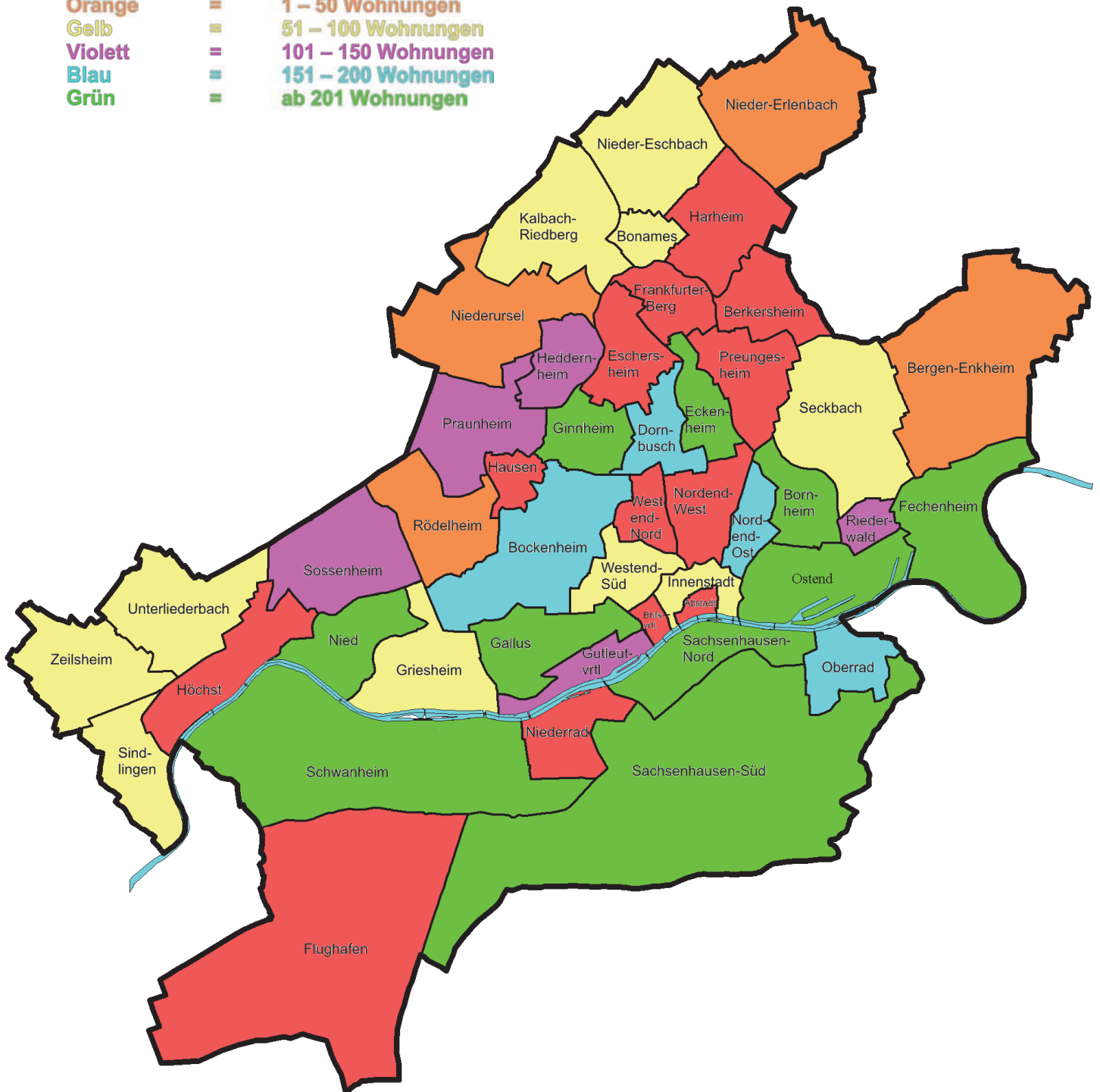
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte
Altstadt	-	-	-	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	2	36	-	-	-	38
Berkersheim	-	-	-	-	-	-
Bockenheim	190	-	-	-	-	190
Bonames	86	-	-	-	-	86
Bornheim	501	100	-	-	-	601
Dornbusch	195	-	-	-	-	195
Eckenheim	280	-	-	-	-	280
Eschersheim	-	-	-	-	-	-
Fechenheim	228	-	-	-	-	228
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	-	-	-	-
Gallus	49	159	-	-	-	208
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	-	-	-	-	-	-
Oberrad	198	-	-	-	1	199
Ostend	223	-	-	-	-	223
Praunheim	110	-	-	-	-	110
Preungesheim	-	-	-	-	-	-
Riederwald	138	-	-	-	-	138
Rödelheim	28	5	-	-	-	33
Sachsenhausen-Nord	256	-	-	-	-	256
Sachsenhausen-Süd	265	42	-	-	-	307
Schwanheim	370	-	-	-	-	370
Seckbach	86	-	-	-	-	86
Sindlingen	55	-	-	-	-	55
Sossenheim	141	-	-	-	-	141
Unterliederbach	7	56	-	-	-	63
Westend-Nord	-	-	-	-	-	-
Westend-Süd	78	-	-	-	-	78
Zeilsheim	79	-	-	-	-	79
außerhalb Frankfurts	-	-	-	-	-	-
Gesamt	4.782	459	-	14	1	5.256

¹⁴ Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.6: Bestand an geförderten Seniorenwohnungen

Legende:

Rot	=	0 Wohnungen
Orange	=	1 – 50 Wohnungen
Gelb	=	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.¹⁵

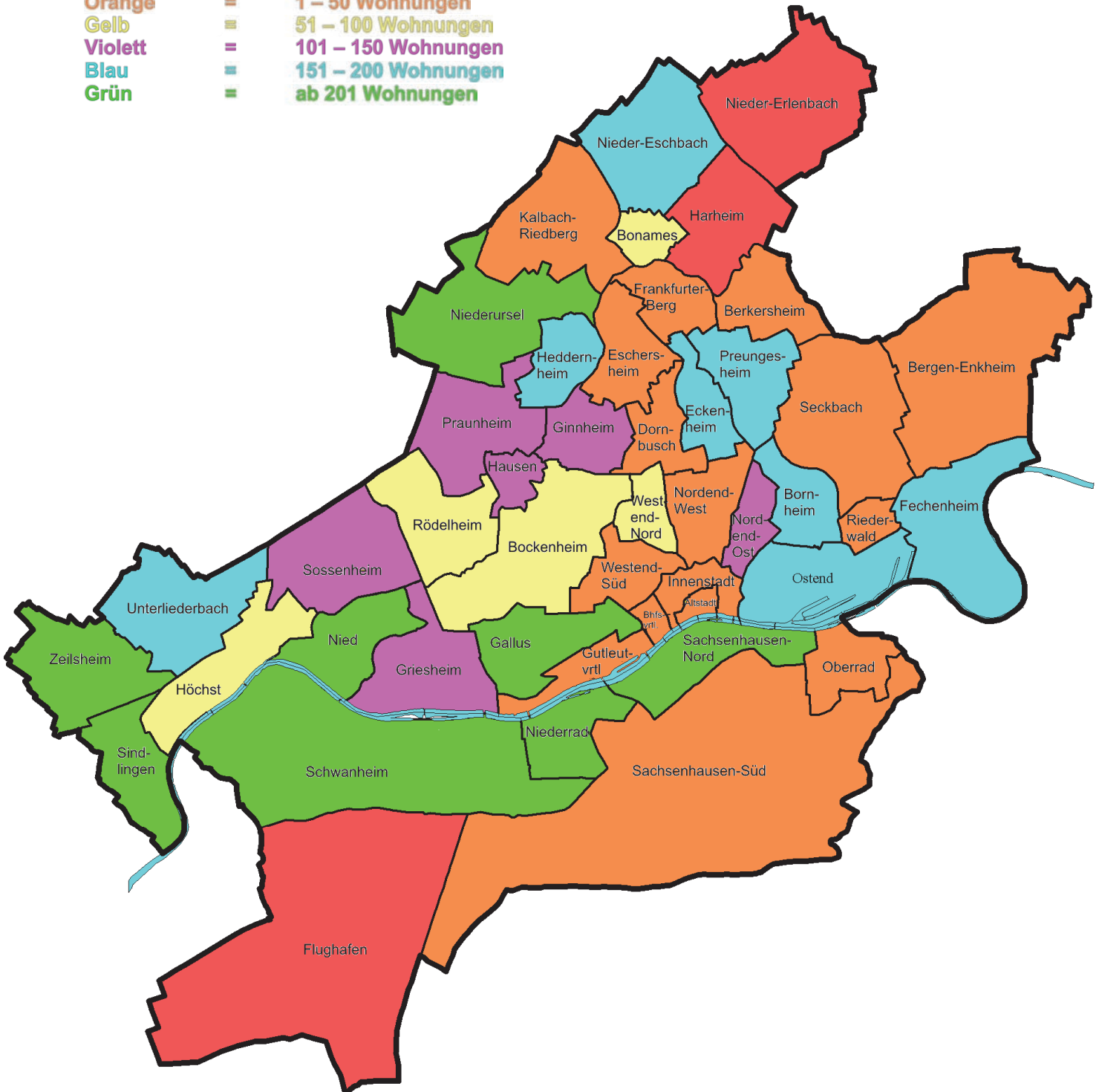
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungs-berechtigte
Altstadt	-	-	1	-	1	2
Bahnhofsviertel	-	5	-	-	-	5
Bergen-Enkheim	40	1	-	-	-	41
Berkersheim	-	3	-	-	-	3
Bockenheim	72	-	3	-	8	83
Bonames	36	20	-	-	-	56
Bornheim	95	72	4	-	22	193
Dornbusch	6	17	-	-	4	27
Eckenheim	135	12	-	-	4	151
Eschersheim	22	2	-	-	1	25
Fechenheim	166	13	-	8	-	187
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	16	-	-	3	19
Gallus	498	82	-	-	12	592
Ginnheim	95	5	-	-	8	108
Griesheim	104	7	-	2	5	118
Gutleutviertel	22	1	-	-	3	26
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	124	3	-	-	1	128
Heddernheim	60	34	5	74	8	181
Höchst	48	12	-	-	14	74
Innenstadt	1	-	-	-	3	4
Kalbach-Riedberg	6	-	-	-	-	6
Nied	255	-	-	14	10	279
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	169	4	-	-	1	174
Niederrad	325	3	5	16	6	355
Niederursel	264	15	-	8	-	287
Nordend-Ost	118	1	1	-	4	124
Nordend-West	-	5	-	-	-	5
Oberrad	15	19	-	-	3	37
Ostend	176	2	-	-	5	183
Praunheim	99	18	1	-	2	120
Preungesheim	62	30	-	60	2	154
Riederwald	18	-	1	-	2	21
Rödelheim	61	36	-	-	1	98
Sachsenhausen-Nord	65	-	245	-	5	315
Sachsenhausen-Süd	-	3	-	-	1	4
Schwanheim	189	3	-	57	2	251
Seckbach	23	-	-	-	-	23
Sindlingen	25	5	1	170	-	201
Sossenheim	135	6	-	-	-	141
Unterliederbach	144	28	-	-	1	173
Westend-Nord	24	-	1	47	-	72
Westend-Süd	17	-	-	-	-	17
Zeilsheim	24	8	-	303	-	335
außerhalb Frankfurts	107	-	-	-	-	107
Gesamt	3.845	491	268	759	142	5.505

¹⁵ Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

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

Legende:

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



0.8 Bestand an geförderten 1½- 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. ¹⁶

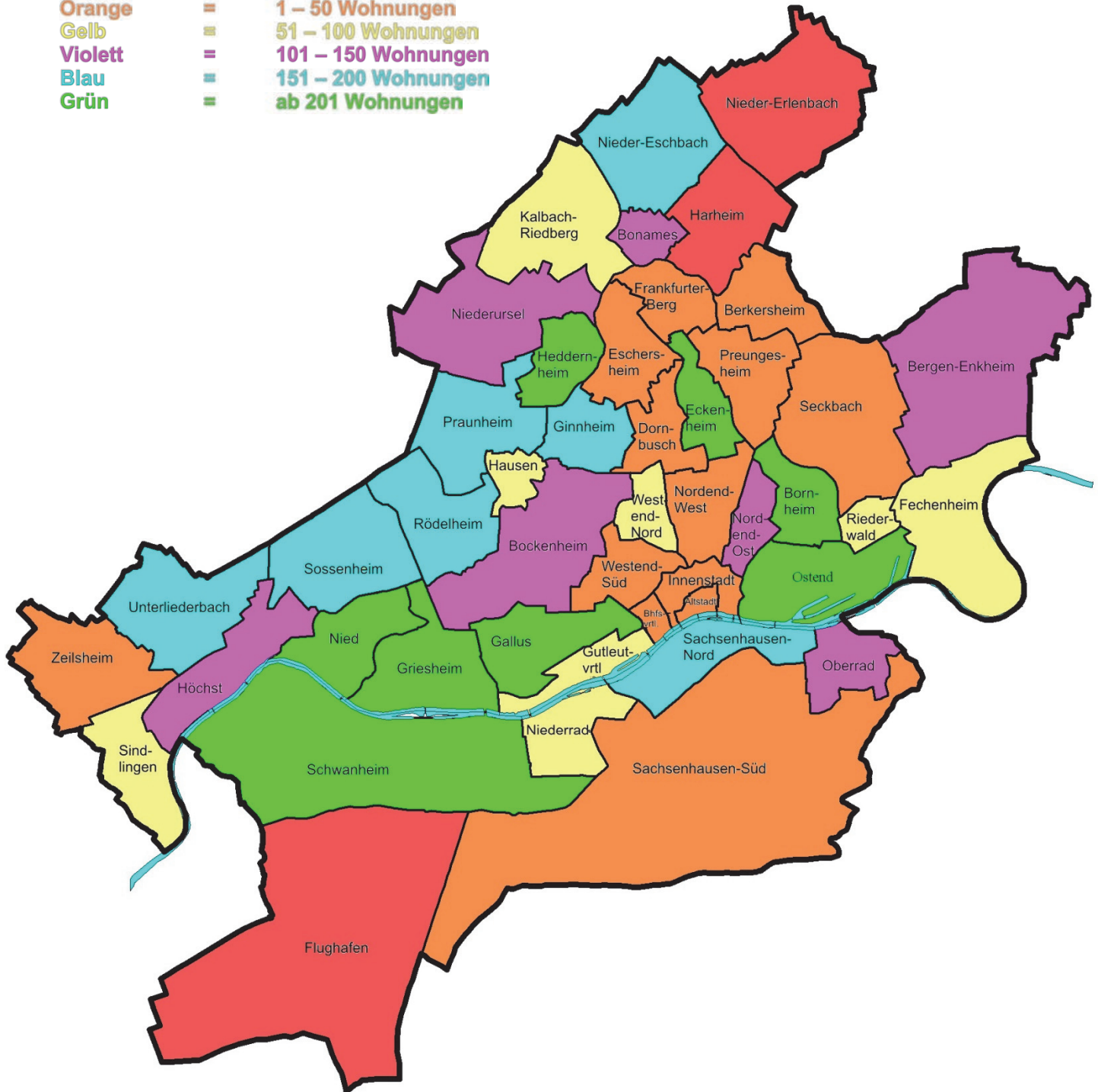
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungsbe-rechtigte
Altstadt	-	1	-	-	3	4
Bahnhofsviertel	-	10	-	-	-	10
Bergen-Enkheim	114	-	-	4	-	118
Berkersheim	9	-	-	-	-	9
Bockenheim	110	2	3	-	11	126
Bonames	123	2	-	-	-	125
Bornheim	125	83	7	-	22	237
Dornbusch	1	8	-	-	9	18
Eckenheim	206	4	-	-	4	214
Eschersheim	5	4	-	-	2	11
Fechenheim	88	1	-	-	2	91
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	18	-	-	-	18
Gallus	217	81	1	-	5	304
Ginnheim	177	2	1	-	5	185
Griesheim	207	8	-	3	1	219
Gutleutviertel	60	-	-	-	-	60
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	68	-	-	-	-	68
Heddernheim	59	4	7	141	11	222
Höchst	76	31	-	-	2	109
Innenstadt	13	-	-	-	1	14
Kalbach-Riedberg	19	39	-	-	-	58
Nied	222	25	-	3	-	250
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	184	3	-	-	-	187
Niederrad	72	8	2	1	8	91
Niederursel	27	5	-	111	-	143
Nordend-Ost	97	-	3	-	4	104
Nordend-West	12	5	-	-	-	17
Oberrad	67	22	-	12	3	104
Ostend	293	-	1	-	2	296
Praunheim	107	9	1	46	1	164
Preungesheim	-	14	1	17	-	32
Riederwald	57	2	-	-	6	65
Rödelheim	168	15	-	8	-	191
Sachsenhausen-Nord	16	5	141	-	1	163
Sachsenhausen-Süd	-	-	-	8	-	8
Schwanheim	300	16	2	108	-	426
Seckbach	43	-	-	-	-	43
Sindlingen	37	1	-	39	-	77
Sossenheim	148	7	-	8	-	163
Unterliederbach	119	47	-	-	-	166
Westend-Nord	76	-	-	-	1	77
Westend-Süd	9	-	-	-	-	9
Zeilsheim	21	1	-	-	-	22
außerhalb Frankfurts	120	11	-	8	-	139
Gesamt	3.872	494	170	517	104	5.157

¹⁶ Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.8: Bestand an geförderten 1½ - bis 2-Zimmerwohnungen für 2-Personen-haushalte, ohne Seniorenwohnungen

Legende:

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



0.9 Bestand an geförderten 2½- bis 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte, aufgeteilt nach Ortsteilen

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

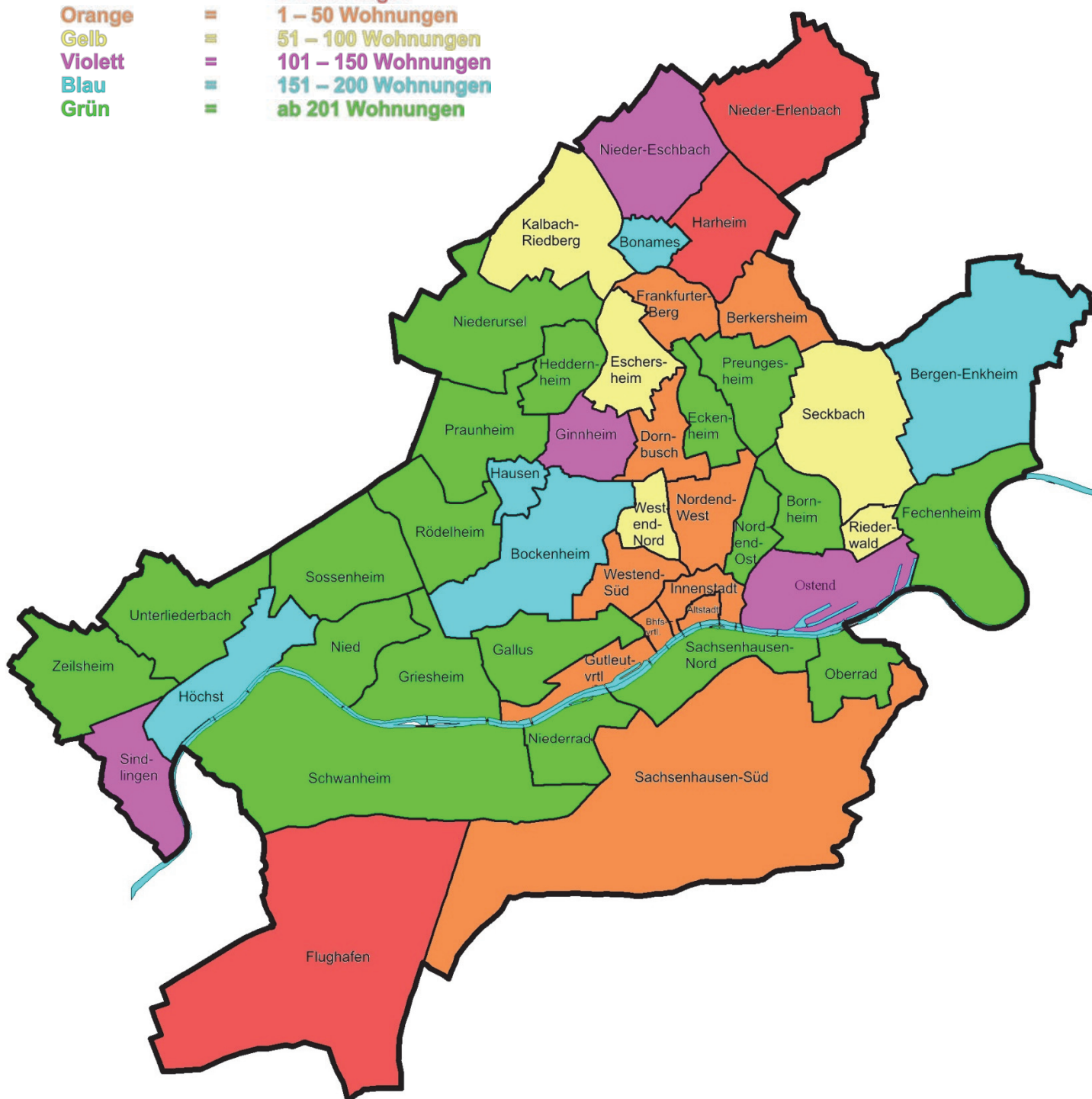
Stadtteil	Wohnungen I. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWOFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte
Altstadt	-	5	-	-	7	12
Bahnhofsviertel	-	2	-	-	-	2
Bergen-Enkheim	152	1	-	8	1	162
Berkersheim	-	1	-	-	2	3
Bockenheim	112	19	8	-	53	192
Bonames	135	16	-	-	1	152
Bornheim	243	91	22	-	41	397
Dornbusch	7	14	1	-	14	36
Eckenheim	368	34	1	2	9	414
Eschersheim	38	20	4	-	15	77
Fechenheim	264	31	2	8	9	314
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	18	27	-	-	5	50
Gallus	267	121	-	-	93	481
Ginnheim	76	3	2	33	19	133
Griesheim	419	12	1	6	21	459
Gutleutviertel	30	1	-	-	2	33
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	158	9	-	-	-	167
Heddernheim	111	111	11	276	118	627
Höchst	116	36	-	-	11	163
Innenstadt	10	1	-	-	13	24
Kalbach-Riedberg	39	21	-	-	-	60
Nied	271	76	-	90	12	449
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	108	28	-	-	1	137
Niederrad	170	36	13	31	63	313
Niederursel	93	36	-	249	11	389
Nordend-Ost	191	4	4	-	12	211
Nordend-West	6	14	1	-	3	24
Oberrad	132	51	-	30	5	218
Ostend	106	7	-	-	11	124
Praunheim	364	23	2	226	4	619
Preungesheim	80	58	-	100	4	242
Riederwald	70	-	3	-	6	79
Rödelheim	159	18	-	126	6	309
Sachsenhausen-Nord	23	8	446	-	9	486
Sachsenhausen-Süd	1	5	-	16	-	22
Schwanheim	625	37	1	27	25	715
Seckbach	76	2	1	-	10	89
Sindlingen	58	4	1	64	14	141
Sossenheim	253	57	-	32	3	345
Unterliederbach	127	91	-	-	8	226
Westend-Nord	28	1	-	25	5	59
Westend-Süd	16	-	-	-	-	16
Zeilsheim	87	6	-	101	10	204
außerhalb Frankfurts	328	12	-	88	-	428
Gesamt	5.935	1.150	524	1.538	656	9.803

¹⁷ Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.9: Bestand an geförderten 2½- bis 3-Zimmerwohnungen

Legende:

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



0.10 Bestand an geförderten 3½- bis 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern nach Ortsteilen

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

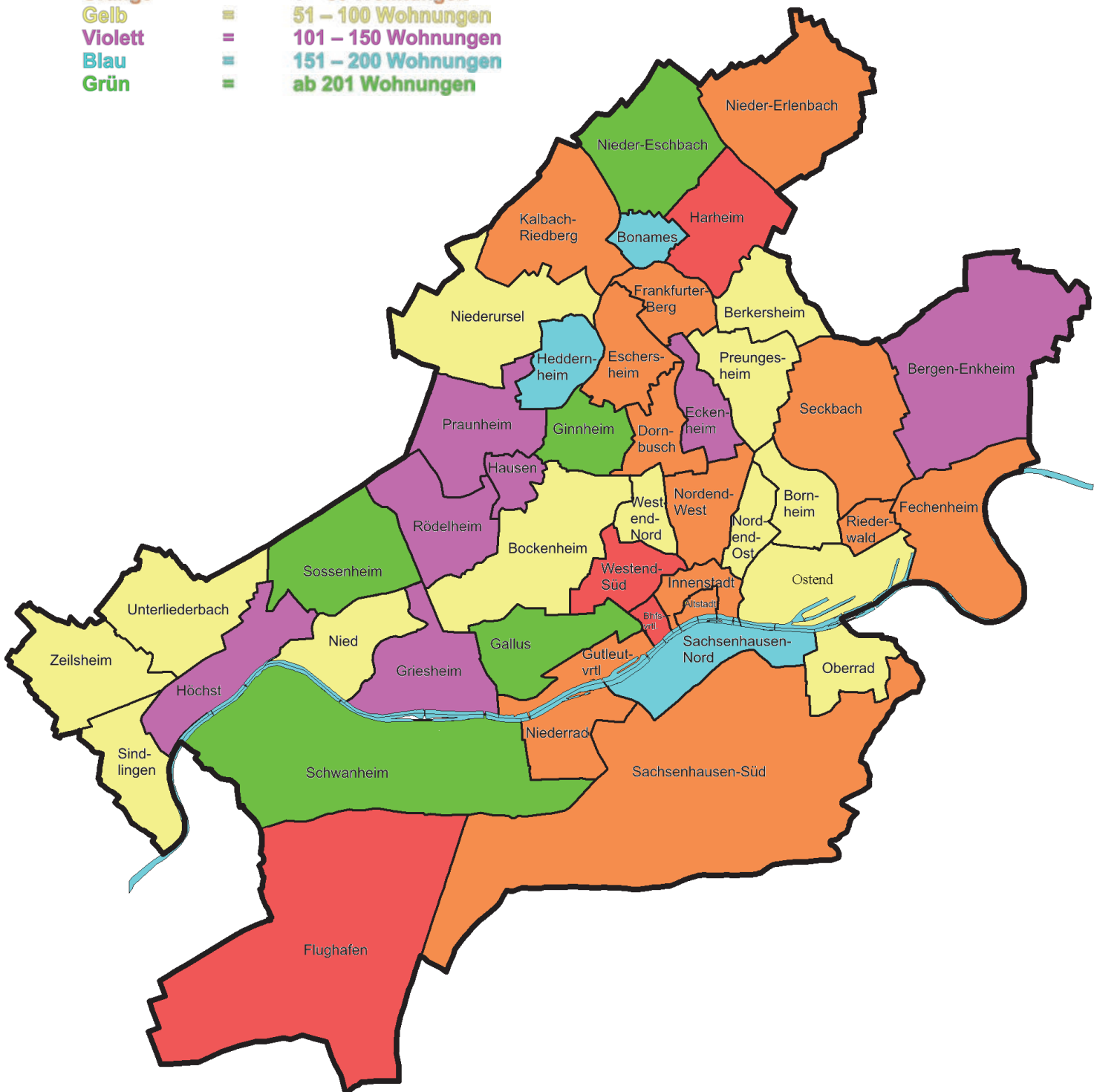
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte
Altstadt	-	1	-	-	4	5
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	100	2	-	4	-	106
Berkersheim	3	2	-	79	4	88
Bockenheim	65	4	1	-	1	71
Bonames	170	2	-	-	-	172
Bornheim	53	21	-	-	8	82
Dornbusch	-	8	-	-	3	11
Eckenheim	111	7	-	7	3	128
Eschersheim	19	7	-	-	4	30
Fechenheim	42	4	-	-	4	50
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	20	17	-	-	4	41
Gallus	289	65	2	-	45	401
Ginnheim	46	7	1	310	14	378
Griesheim	97	13	-	2	12	124
Gutleutviertel	21	-	-	-	-	21
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	84	7	-	32	-	123
Heddernheim	83	56	1	39	9	188
Höchst	86	44	-	-	8	138
Innenstadt	3	1	-	-	5	9
Kalbach-Riedberg	22	4	-	-	-	26
Nied	51	23	-	17	2	93
Nieder-Erlenbach	1	-	-	-	-	1
Nieder-Eschbach	355	10	-	-	-	365
Niederrad	7	15	1	-	8	31
Niederursel	4	8	-	62	2	76
Nordend-Ost	74	1	-	-	-	75
Nordend-West	5	-	-	-	-	5
Oberrad	32	7	-	12	4	55
Ostend	58	2	-	-	-	60
Praunheim	66	4	-	43	1	114
Preungesheim	34	10	-	46	-	90
Riederwald	9	-	1	-	-	10
Rödelheim	95	13	-	24	2	134
Sachsenhausen-Nord	10	2	141	-	12	165
Sachsenhausen-Süd	-	1	-	8	-	9
Schwanheim	244	29	-	-	11	284
Seckbach	35	1	-	-	3	39
Sindlingen	44	1	-	10	1	56
Sossenheim	170	19	-	24	1	214
Unterliederbach	29	45	-	-	5	79
Westend-Nord	35	-	1	17	-	53
Westend-Süd	-	-	-	-	-	-
Zeilsheim	37	4	-	32	4	77
außerhalb Frankfurts	73	7	-	26	-	106
Gesamt	2.782	474	149	794	184	4.383

¹⁸ Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.10: Bestand an geförderten 3½- bis 4-Zimmerwohnungen

Legende:

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



0.11 Bestand an geförderten 4½-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.¹⁹

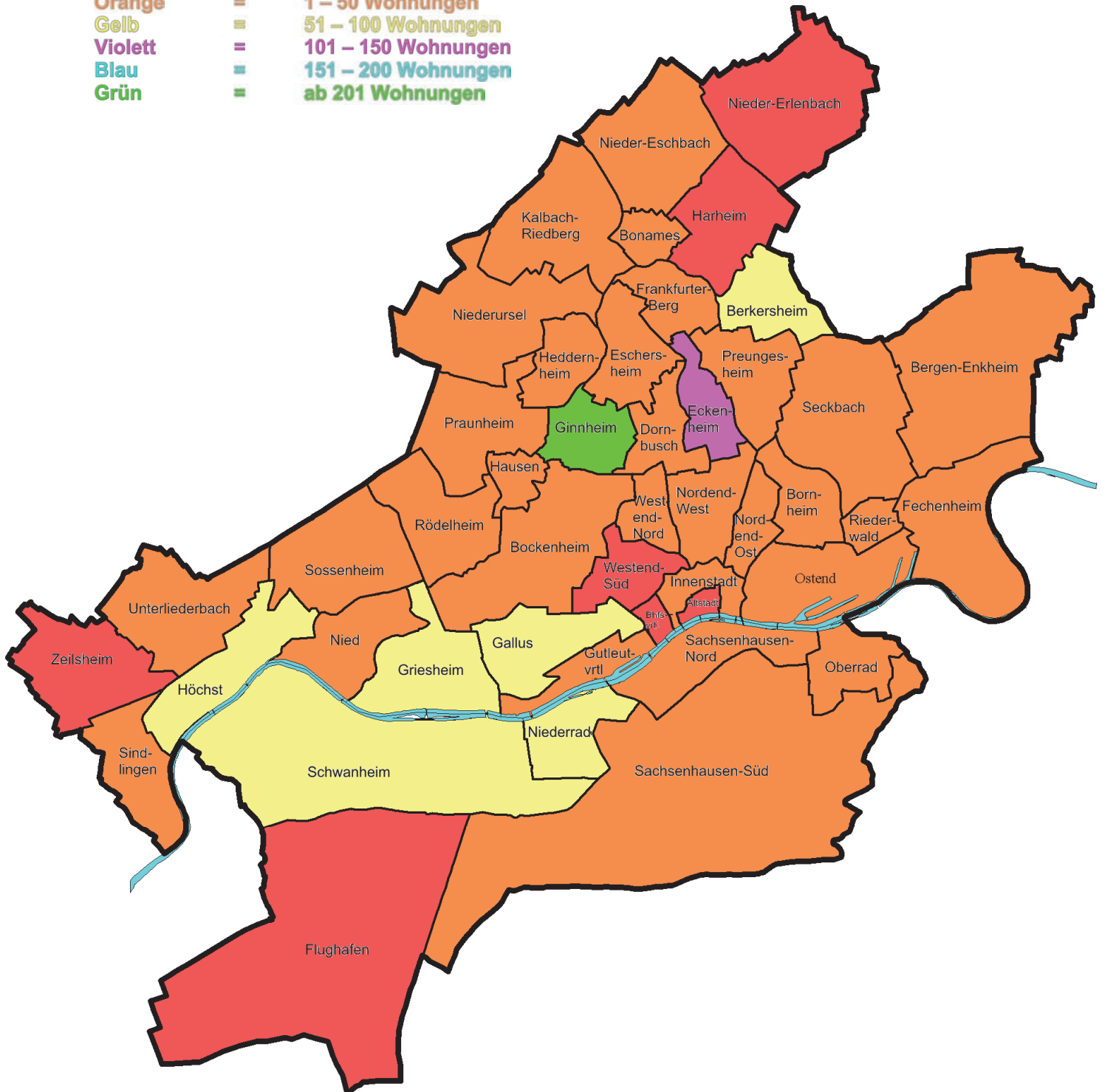
Stadtteil	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW	Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2	Erwerb Belegungsrechte Modell 1	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungs-berechtigte
Altstadt	-	-	-	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	1	-	-	-	-	1
Berkersheim	-	-	-	51	4	55
Bockenheim	30	-	-	-	1	31
Bonames	29	-	-	-	-	29
Bornheim	-	1	-	-	-	1
Dornbusch	-	1	3	-	-	4
Eckenheim	101	2	-	12	-	115
Eschersheim	19	-	-	-	-	19
Fechenheim	26	-	-	4	-	30
Flughafen	-	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	-	-	3	3
Gallus	39	5	-	-	7	51
Ginnheim	29	-	-	323	-	352
Griesheim	74	-	-	-	2	76
Gutleutviertel	-	1	-	-	-	1
Harheim	-	-	-	-	-	-
Hausen	7	3	-	22	-	32
Heddernheim	11	1	-	3	-	15
Höchst	37	10	-	-	6	53
Innenstadt	4	-	-	-	-	4
Kalbach-Riedberg	3	-	-	-	-	3
Nied	18	-	-	2	-	20
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	36	-	-	-	1	37
Niederrad	66	-	-	-	1	67
Niederursel	-	1	-	35	1	37
Nordend-Ost	15	-	-	-	-	15
Nordend-West	-	-	-	-	1	1
Oberrad	9	3	-	-	3	15
Ostend	20	-	-	-	1	21
Praunheim	41	1	-	-	1	43
Preungesheim	12	2	-	20	2	36
Riederwald	-	-	-	-	2	2
Rödelheim	7	-	-	-	-	7
Sachsenhausen-Nord	-	-	48	-	2	50
Sachsenhausen-Süd	1	-	-	-	2	3
Schwanheim	83	8	-	-	-	91
Seckbach	5	-	-	-	-	5
Sindlingen	5	-	-	-	-	5
Sossenheim	-	1	-	-	2	3
Unterliederbach	-	18	-	4	2	24
Westend-Nord	14	1	-	-	1	16
Westend-Süd	-	-	-	-	-	-
Zeilsheim	-	-	-	-	-	-
außerhalb Frankfurts	6	2	-	-	-	8
Gesamt	748	61	51	476	45	1.381

¹⁹ Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

Grafik zu Tabelle 0.11: Bestand an geförderten 4½-Zimmerwohnungen und größer

Legende:

Rot	=	0 Wohnungen
Orange	=	1 – 50 Wohnungen
Gelb	=	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 2018 haben 4.305 Haushalte jeden Stadtteil in Frankfurt akzeptiert.

Stadtteil	Lage der jetzigen Wohnung	Wunschhäufigkeit ²⁰	Gesamtbestand an Wohnungen mit Belegrechten	Anzahl der vermittelten Wohnungen ²¹	Gesamtwohnungsbestand ²²	Gesamtbewohnerzahl ²³
Altstadt	53	1.355	23	5	2.617	4.151
Bahnhofsviertel	183	1.041	17	-	2.159	3.561
Bergen-Enkheim	129	1.158	466	12	9.275	18.074
Berkersheim	23	806	158	5	1.801	3.817
Bockenheim	648	2.635	693	33	22.697	40.792
Bonames	111	814	620	29	3.093	6.372
Bornheim	226	2.306	1.511	100	17.985	30.533
Dornbusch	116	2.420	291	28	10.607	18.569
Eckenheim	172	1.758	1.302	64	7.613	14.395
Eschersheim	121	1.792	162	3	8.570	15.225
Fechenheim	352	853	900	55	7.604	17.546
Flughafen ²⁴	-	500	-	-	-	-
Frankfurter Berg	77	1.012	131	10	3.568	8.244
Gallus	711	2.178	2.037	92	20.904	40.250
Ginnheim	180	2.048	1.396	53	8.107	16.647
Griesheim	487	1.755	1.052	45	10.445	24.028
Gutleutviertel	204	1.437	263	15	3.724	6.924
Harheim	12	548	-	-	2.137	4.935
Hausen	72	1.967	518	24	3.427	7.458
Heddernheim	252	1.743	1.374	64	8.234	17.178
Höchst	404	1.481	537	24	6.535	15.730
Innenstadt	155	1.879	111	11	4.345	6.605
Kalbach-Riedberg	88	1.191	207	9	8.253	20.756
Nied	325	1.670	1.389	80	9.243	19.780
Nieder-Erlenbach	21	612	44	4	2.156	4.721
Nieder-Eschbach	102	818	987	46	5.494	11.453
Niederrad	393	1.629	857	64	14.381	25.557
Niederursel	196	1.047	939	85	8.062	16.186
Nordend-Ost	187	1.982	717	32	14.516	23.028
Nordend-West	171	2.096	52	1	18.646	30.518
Oberrad	183	1.083	628	34	7.187	13.517
Ostend	347	1.867	907	44	17.040	29.171
Praunheim	210	1.548	1.170	42	8.611	16.524
Preungesheim	180	1.459	554	21	6.938	15.567
Riederwald	67	1.129	315	25	2.633	4.991
Rödelheim	312	1.970	772	34	9.964	18.865
Sachsenhausen-Nord	262	1.889	1.435	62	18.957	32.484
Sachsenhausen-Süd	136	1.699	353	21	16.909	28.440
Schwanheim	296	1.183	2.137	103	10.468	20.622
Seckbach	260	1.288	285	55	4.902	10.748
Sindlingen	143	778	535	26	4.401	9.110
Sossenheim	261	1.057	1.007	31	7.501	16.247
Unterriederbach	218	1.066	731	52	7.641	17.020
Westend-Nord	66	2.037	277	16	5.873	10.198
Westend-Süd	64	2.002	120	15	12.175	18.822
Zeilsheim	138	813	717	42	5.765	12.489
Außerhalb Frankfurts	517	1.078	788	45	-	-
Ohne Adresse/ofW	2					
Gesamt	9.833		31.485	1.661	393.163	747.848

²⁰ Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

²¹ Einschl. vermittelter Seniorenwohnungen

²² Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Materialien zur Stadtbeobachtung 26, Bauen und Wohnen, Gebäude- und Wohnungsbestand 2017

²³ Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; statistik.aktuell Ausgabe 01/2019, Einwohnerinnen/Einwohner mit Hauptwohnung zum 31.12.2018

²⁴ Nicht aufgeführte Daten sind im Stadtbezirk Sachsenhausen-Süd enthalten

1 Registrierung von Wohnungssuchenden – Wohnungsbedarf

1.1 Aufgliederung der Antragstellenden

Hh-Größe	2018		2017	
	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten
1 P	4.773	48,5%	4.714	49,2%
2 P	1.104	11,2%	1.072	11,2%
3 P	1.130	11,5%	1.059	11,1%
4 P	1.289	13,1%	1.290	13,5%
5+ mehr P	1.537	15,6%	1.448	15,0%
Gesamt	9.833	100 %	9.583	100 %

1.2 Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung

Zusammenstellung für 2018

Haus- halts- größe	Ge- samt- zahl	Deutsche	Ausländer					
			insgesamt			darunter EU-Bürger		
			abso- lut	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Haushalts- größe	abso- lut	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Haushalts- größe
1 P	4.773	2.155	2.618	26,6%	54,9%	549	5,6%	11,5%
2 P	1.104	457	647	6,6%	58,6%	213	2,2%	19,3%
3 P	1.130	401	729	7,4%	64,5%	247	2,5%	21,9%
4 P	1.289	466	823	8,4%	63,8%	281	2,9%	21,8%
5 P	965	411	554	5,6%	57,4%	164	1,7%	17,0%
6 P	401	202	199	2,0%	49,6%	47	0,5%	11,7%
7 P	126	56	70	0,7%	55,6%	21	0,2%	16,7%
8 P	29	9	20	0,2%	69,0%	4	0,0%	13,8%
9 P	12	7	5	0,1%	41,7%	1	0,0%	8,3%
10 P	4	1	3	0,0%	75,0%	-	-	-
11 P	-	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	9.833	4.165	5.668	57,6%		1.527	15,5%	

Zusammenstellung für 2017 ²⁵

Haus- halts- größe	Ge- samt- zahl	Deutsche	Ausländer					
			insgesamt			darunter EU-Bürger		
			abso- lut	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Haushalts- größe	abso- lut	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Haushalts- größe
1 P	4.714	2.266	2.448	25,5%	51,9%	562	5,9%	11,9%
2 P	1.072	448	624	6,5%	58,2%	225	2,3%	21,0%
3 P	1.059	408	651	6,8%	61,5%	237	2,5%	22,4%
4 P	1.290	481	809	8,4%	62,7%	293	3,1%	22,7%
5 P	906	393	513	5,4%	56,6%	157	1,6%	17,3%
6 P	400	218	182	1,9%	45,5%	50	0,5%	12,5%
7 P	103	52	51	0,5%	49,5%	12	0,1%	11,7%
8 P	25	10	15	0,2%	60,0%	2	0,0%	8,0%
9 P	12	9	3	0,0%	25,0%	1	0,0%	8,3%
10 P	2	-	2	0,0%	100,0%	-	-	-
11 P	-	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	9.583	4.285	5.298	55,3%		1.539	16,1%	

²⁵ Die Zahl der EU-Bürger und EU-Bürgerinnen wurde nachträglich gegenüber dem Tätigkeitsbericht 2017 korrigiert.

1.3 Einkommen der Registrierten

Zusammenstellung für 2018

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdienende		
		Haushalte	davon Arbeitslose ²⁵	davon Transferleistungsempfänger ²⁶
1 P	4.773	4.277	150	1.830
2 P	1.104	977	28	213
3 P	1.130	1.043	17	155
4 P	1.289	1.209	10	122
5+ mehr P	1.537	1.498	11	183
Gesamt	9.833	9.004	216	2.503

Zusammenstellung für 2017

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdienende		
		Haushalte	davon Arbeitslose ²⁶	davon Transferleistungsempfänger ²⁷
1 P	4.714	4.298	157	1.946
2 P	1.072	950	20	172
3 P	1.059	992	14	153
4 P	1.290	1.215	18	161
5+ mehr P	1.448	1.412	15	152
Gesamt	9.583	8.867	224	2.584

1.4 Alter der Registrierten

Altersstufen	2018		2017	
	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl
bis 20 Jahre	213	2,2%	270	2,8%
21 - 40 Jahre	4.836	49,2%	4.652	48,5%
41 - 60 Jahre	3.597	36,6%	3.500	36,5%
ab 61 Jahre	1.187	12,0%	1.161	12,2%
Gesamt	9.833	100,00%	9.583	100,00%

²⁶ Ab 2005 nur noch Empfängerinnen und Empfänger von ALG I

²⁷ Ab 2005 Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach ALG II, Grundsicherung und Sozialhilfe ohne ergänzende Transferleistungen

1.5 Aufgliederung der Antragstellenden nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeitseinstufung

Die folgende Tabelle zeigt die aktuelle Dringlichkeitseinstufung jeweils zum **31.12.**, berücksichtigt also auch die Aufrücker.

Zusammenstellung für 2018

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	4.773	2.726	1.249	776	22
2 P	1.104	387	369	327	21
3 P	1.130	382	318	424	6
4 P	1.289	583	235	468	3
5+ mehr P	1.537	962	201	373	1
Gesamt	9.833	5.040	2.372	2.368	53
Anteil an Gesamtzahl	100,00 %	51,26 %	24,12 %	24,08 %	0,54 %

Zusammenstellung für 2017

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	4.714	2.343	1.536	812	23
2 P	1.072	329	404	310	29
3 P	1.059	309	354	389	7
4 P	1.290	572	284	431	3
5+ mehr P	1.448	865	253	329	1
Gesamt	9.583	4.418	2.831	2.271	63
Anteil an Gesamtzahl	100,00%	46,10%	29,54%	23,70%	0,66%

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 Antragstellende, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden

Wohnsituation		2018					2017				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Wohnsitzlose		332	15	2	3	5	356	12	6	4	2
Wohnungsräumung wird (voraussichtlich) gerichtlich bestätigt		90	14	15	16	9	99	16	11	8	10
Antragstellende leben in Zwischenunterkunft		601	92	68	63	100	519	63	59	64	90
Frauen im Frauenhaus		32	7	6	3	2	26	8	5	-	2
Jugendliche/junge Erwachsene in Heimen		15	-	1	-	-	18	1	-	-	-
Wohnung ist erheblich gesundheitsgefährdend / baufällig		2	1	-	1	1	3	1	1	-	1
Antragstellende werden aus Klinik, Therapie, Strafanstalt entlassen		48	-	-	-	1	45	-	-	-	-
Betreutes Wohnen (sozialer Träger)		171	6	1	2	1	230	5	-	1	2
Sonstige - Dringlichkeitsstufe 1 ²⁸		69	5	6	4	6	60	11	5	4	4
Gesamt 2018	1.816	1.360	140	99	92	125	1.356	117	87	81	111

²⁸ Zum Beispiel Zwischenunterkunft (sonstige); Unterkunft bei Bekannten nach Verlust der Wohnung.

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

Wohnsituation		2018					2017				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Asylberechtigte und Flüchtlinge in Wohnheim oder Hotel		874	96	107	105	151	759	82	69	84	97
Wohnungsnotstand bis 9 qm pro Person oder 3 Personen in 1 Zimmer		1	7	79	55	80	-	4	63	54	76
Junge Familie ohne eigene Wohnung		1	52	53	24	8	1	43	56	22	7
Form- und fristgerechte Kündigung		135	27	30	26	17	118	30	17	25	13
Aufgabe der Whg. bzgl. schwerwiegender Erkrankung		295	121	38	27	22	292	122	35	35	22
Aufforderung RMJ/SRH bzgl. zu hoher Miete		140	47	40	36	17	134	43	35	22	17
Unzumutbare Entfernung zum Arbeitsplatz		18	2	6	9	-	20	1	7	5	1
Sanierungsbetreffene		1	-	-	-	-	2	-	-	-	-
Verlassen der Whg. wg. Trennung/Scheidung		113	25	14	4	-	128	21	10	3	-
Sonstige Dringlichkeitsstufe 2 ²⁹		642	115	63	35	20	660	121	62	44	20
Gesamt 2018	3.778	2.220	492	430	321	315	2.114	467	354	294	253

²⁹ Zum Beispiel keine eigene Wohnung, aber nicht Stufe 1

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

Wohnsituation		2018					2017				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Familie in zu kleiner Whg.		13	277	544	830	1.071	11	272	536	866	1.056
Alleinerziehende mit 1 Kind in 2-Zi.-Whg. ab 50 qm		-	24	3	1	-	-	29	4	1	-
Auszug aus elterliche Wohnung - Einzelperson		281	8	3	2	-	325	11	2	2	1
Untermietverhältnisse		129	18	6	7	3	120	17	14	8	3
Umzug in eine Seniorenwohnung		325	68	-	-	-	341	74	-	-	-
Sonstige Dringlichkeitsstufe 3 ³⁰		424	56	39	33	22	424	56	55	35	23
Gesamt 2018	4.187	1.172	451	595	873	1.096	1.221	459	611	912	1.083

1.6.4 Freimacher

Wohnsituation		2018					2017				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Freimacher einer 3-Zimmerwohnung wünscht kleinere		16	7	-	-	-	18	10	-	-	-
Freimacher einer 4-Zimmerwohnung wünscht kleinere		4	10	5	1	1	5	16	5	1	-
Freimacher einer 5-Zimmerwohnung wünscht kleinere		1	3	1	-	-	-	2	2	-	-
Freimacher einer 6-Zimmerwohnung wünscht kleinere		-	1	-	2	-	-	1	-	2	1
Gesamt 2018	52	21	21	6	3	1	23	29	7	3	1

³⁰ Zum Beispiel 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 Bewerberinnen und Bewerber (= Sozialwohnungsberechtigte)

Zusammenstellung für 2018

Hh-Größe	Gesamt	Deutsche	Ausländer	
			absolut	davon EU-Bürger
1 P	617	454	163	65
2 P	137	89	48	9
Gesamt	754	543	211	74

Zusammenstellung für 2017

Hh-Größe	Gesamt	Deutsche	Ausländer	
			absolut	davon EU-Bürger
1 P	612	452	160	60
2 P	143	86	57	18
Gesamt	755	538	217	78

Erfasste Bewerberinnen und Bewerber³¹ (= 40 % über der Einkommensgrenze)

Zusammenstellung für 2018

Hh-Größe	Gesamt	Deutsche	Ausländer	
			absolut	davon EU-Bürger
1 P	105	98	7	6
2 P	31	25	6	4
Gesamt	136	123	13	10

Zusammenstellung für 2017

Hh-Größe	Gesamt	Deutsche	Ausländer	
			absolut	davon EU-Bürger
1 P	93	89	4	3
2 P	22	20	2	1
Gesamt	115	109	6	4

³¹ Vgl. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.1995 (§ 4877)

1.8 Von Seniorinnen und Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen

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

Zusammenstellung für 2018

Stadtteil	Wunschhäufigkeit ³²	Bestand an Wohnungen ³³
Altstadt	151	-
Bahnhofsviertel	140	-
Bergen-Enkheim	178	38
Berkersheim	139	-
Bockenheim	371	190
Bonames	159	86
Bornheim	463	601
Dornbusch	326	195
Eckenheim	287	280
Eschersheim	159	-
Fechenheim	173	228
Flughafen	128	-
Frankfurter Berg	141	-
Gallus	299	208
Ginnheim	284	240
Griesheim	190	56
Gutleutviertel	195	122
Harheim	137	-
Hausen	157	-
Heddernheim	248	141
Höchst	142	-
Innenstadt	274	56
Kalbach-Riedberg	203	54
Nied	219	298

Stadtteil	Wunschhäufigkeit	Bestand an Wohnungen
Nieder-Erlenbach	152	43
Nieder-Eschbach	154	87
Niederrad	188	-
Niederursel	177	7
Nordend-Ost	372	188
Nordend-West	372	-
Oberrad	201	199
Ostend	334	223
Praunheim	197	110
Preungesheim	154	-
Riederwald	185	138
Rödelheim	209	33
Sachsenhausen-Nord	311	256
Sachsenhausen-Süd	304	307
Schwanheim/Goldstein	191	370
Seckbach	200	86
Sindlingen	156	55
Sossenheim	177	141
Unterriederbach	171	63
Westend-Nord	303	-
Westend-Süd	297	78
Zeilsheim	163	79
Außerhalb Frankfurts ³⁴	92	-
Gesamt		5.256

³² Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

³³ Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

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

Zusammenstellung für 2017

Stadtteil	Wunschhäufigkeit ³⁵	Bestand an Wohnungen ³⁶
Altstadt	135	-
Bahnhofsviertel	118	-
Bergen-Enkheim	165	38
Berkersheim	116	-
Bockenheim	352	190
Bonames	132	86
Bornheim	451	642
Dornbusch	304	195
Eckenheim	264	317
Eschersheim	134	-
Fechenheim	157	228
Flughafen	105	-
Frankfurter Berg	113	-
Gallus	293	251
Ginnheim	237	240
Griesheim	159	56
Gutleutviertel	186	122
Harheim	108	-
Hausen	140	-
Heddernheim	235	141
Höchst	125	-
Innenstadt	251	56
Kalbach-Riedberg	185	54
Nied	205	298

Stadtteil	Wunschhäufigkeit	Bestand an Wohnungen
Nieder-Erlenbach	127	43
Nieder-Eschbach	136	87
Niederrad	157	215
Niederursel	161	133
Nordend-Ost	374	188
Nordend-West	369	1
Oberrad	170	198
Ostend	339	249
Praunheim	173	110
Preungesheim	130	1
Riederwald	159	138
Rödelheim	186	34
Sachsenhausen-Nord	295	256
Sachsenhausen-Süd	295	392
Schwanheim/Goldstein	175	370
Seckbach	189	86
Sindlingen	135	55
Sossenheim	148	141
Unterliederbach	148	63
Westend-Nord	272	-
Westend-Süd	271	81
Zeilsheim	142	79
Außerhalb Frankfurts ³⁷	150	-
Gesamt		5.834

³⁵ Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

³⁶ Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

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

1.9 Besondere Personengruppen

1.9.1 Schwangere

Hh-Größe	2018		2017	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	90	8,2%	69	6,4%
3 P	178	15,8%	180	17,0%
4 P	189	14,7%	166	12,9%
5+ mehr P	189	12,3%	207	14,3%
Gesamt	646	6,6%	622	6,5%

1.9.2 Alleinerziehende

Hh-Größe	2018		2017	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	528	47,8%	480	44,8%
3 P	336	29,7%	304	28,7%
4 P	179	13,9%	179	13,9%
5+ mehr P	102	6,6%	82	5,7%
Gesamt	1.145	11,6%	1.045	10,9%

1.9.3 Menschen mit Behinderung

Zusammenstellung für 2018

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	774	680	71	23
2 P	289	234	39	16
3 P	116	82	25	9
4 P	118	93	16	9
5+ mehr P	159	130	21	8
Gesamt	1.456	1.219	172	65

Zusammenstellung für 2017

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	819	712	81	26
2 P	283	238	32	13
3 P	114	85	22	7
4 P	128	102	18	8
5+ mehr P	162	136	18	8
Gesamt	1.506	1.273	171	62

1.9.4 Studierende

Hh-Größe	2018		2017	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	56	1,2%	74	1,6%
2 P	17	1,5%	15	1,4%
3 P	9	0,8%	14	1,3%
4 P	6	0,5%	2	0,2%
5+ mehr P	5	0,3%	3	0,2%
Gesamt	93	0,9%	108	1,1%

2 Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen

2.1 Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende

- Im Berichtszeitraum 2018 wurden insgesamt 1.661 Wohnungssuchende durch die Abteilung Wohnraumversorgung vermittelt. Im Jahr 2017 waren es 1.724.

Diese Zahlen setzten sich wie folgt zusammen:

1.334	Wiederbelegungen im sozialen Wohnungsbau
16	Belegungen von Ersatzwohnraum in der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen
264	Belegungen von Wohnungen, an denen ein Belegrecht angekauft wurde
47	Belegungen von „Lückewohnungen“ der ABG-FRANKFURT HOLDING ³⁸
<u>1.661</u>	Gesamt

2.2 Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2004

Jahr	Gesamt	1 P	2 P	3 P	4 P	5+ mehr P
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 ³⁹	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
2017	1.724	795	417	287	159	66
2018	1.661	834	365	265	135	62

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

³⁹ Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

2.3 Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten und Haushaltsgrößen im Jahr 2018

Haushaltsgröße	Gesamtzahl	Deutsche	Ausländer					
			insgesamt			darunter EU-Bürger		
			absolut	Anteil an Gesamtzahl	Anteil an Haushaltsgröße	absolut	Anteil an Gesamtzahl	Anteil an Haushaltsgröße
1 P	834	523	311	18,7%	37,3%	113	6,8%	13,5%
2 P	365	166	199	12,0%	54,5%	80	4,8%	21,9%
3 P	265	99	166	10,0%	62,6%	63	3,8%	23,8%
4 P	135	57	78	4,7%	57,8%	33	2,0%	24,4%
5 P	41	20	21	1,3%	51,2%	4	0,2%	9,8%
6 P	16	11	5	0,3%	31,3%	1	0,1%	6,3%
7 P	4	1	3	0,2%	75,0%	1	0,1%	25,0%
8 P	1	-	1	0,1%	100,0%	-	0,0%	0,0%
9 P	-	-	-	-	-	-	-	-
10 P	-	-	-	-	-	-	-	-
11 P	-	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	1.661	877	784	47,2%		295	17,8%	

2.4 Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2005

Jahr	Gesamt	Deutsche	Anteil in %	Ausländer	Anteil in %	davon	
						EU-Bürger ⁴⁰	Anteil in %
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 ⁴¹	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
2017	1.724	925	53,7	799	46,3	313	18,2
2018	1.661	877	52,8	784	47,2	295	17,8

⁴⁰ Eine Auswertung des Anteils der EU-Bürgerinnen und EU-Bürger ist erst ab 2010 möglich

⁴¹ Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

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

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 Person gesamt	480	407	46	22	5
Deutsche	264	223	22	16	3
Ausländer	216	184	24	6	2
davon EU-Bürger	80	63	9	6	2
2 Personen gesamt	306	176	88	33	9
Deutsche	133	64	49	12	8
Ausländer	173	112	39	21	1
davon EU-Bürger	73	42	19	11	1
3 Personen gesamt	265	197	37	29	2
Deutsche	99	65	16	17	1
Ausländer	166	132	21	12	1
davon EU-Bürger	63	45	11	7	-
4 Personen gesamt	135	120	7	8	-
Deutsche	57	49	4	4	-
Ausländer	78	71	3	4	-
davon EU-Bürger	33	28	2	3	-
5 und mehr Personen gesamt	62	52	4	6	-
Deutsche	32	24	4	4	-
Ausländer	30	28	-	2	-
davon EU-Bürger	6	6	-	-	-
Gesamt	1.248	952	182	98	16
Anteil an den Versorgten (ohne Senioren)	100 %	76,3 %	14,6 %	7,9 %	1,3 %

	2018		2017	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	585	46,9%	645	48,6 %
Ausländer	663	53,1%	681	51,4 %
davon EU-Bürger	255	20,4%	261	19,7 %

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

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 Person gesamt	834	533	163	125	13
Deutsche	523	312	102	99	10
Ausländer	311	221	61	26	3
davon EU-Bürger	113	74	24	12	3
2 Personen gesamt	365	197	111	47	10
Deutsche	166	74	62	22	8
Ausländer	199	123	49	25	2
davon EU-Bürger	80	43	22	14	1
3 Personen gesamt	265	197	37	29	2
Deutsche	99	65	16	17	1
Ausländer	166	132	21	12	1
davon EU-Bürger	63	45	11	7	-
4 Personen gesamt	135	120	7	8	-
Deutsche	57	49	4	4	-
Ausländer	78	71	3	4	-
davon EU-Bürger	33	28	2	3	-
5 und mehr Personen gesamt	62	52	4	6	-
Deutsche	32	24	4	4	-
Ausländer	30	28	-	2	-
davon EU-Bürger	6	6	-	-	-
Gesamt	1.661	1.099	322	215	25
Anteil an den Versorgten	100 %	66,2 %	19,4 %	12,9 %	1,5 %

	2018		2017	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	877	52,8%	925	53,7 %
Ausländer	784	47,2%	799	46,3 %
davon EU-Bürger	295	17,8%	313	18,2 %

2.7 Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung

	2018		2017	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Versorgte im Jahr der Antragstellung	266	16,0%	282	16,4%
Versorgte im Jahr nach der Antragstellung	617	37,1%	653	37,9%
Versorgte im 2. Jahr nach der Antragstellung	371	22,3%	364	21,0%
Versorgte im 3. Jahr nach der Antragstellung	180	10,8%	200	11,6%
Versorgte im 4. Jahr nach der Antragstellung	116	7,0%	117	6,8%
Versorgte im 5. Jahr und länger nach der Antragstellung	111	6,7%	108	6,3%

2.8 Besondere Personengruppen

Unter den versorgten Haushalten befanden sich:

Personengruppe	2018		2017	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Schwangere	126	19,5%	148	23,8%
Alleinerziehende	292	25,5%	320	30,6%
Bewerbende mit einem GdB >50	297	24,4%	335	26,3%
davon Bewerbende für barrierefreie Wohnungen	44	25,6%	55	32,2%
davon Bewerbende für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	22	33,8%	25	40,3%
Studierende	42	45,2%	47	43,5%
davon in Seniorenwohnanlage	15	16,1%	23	21,3%
Wohnungssuchende, denen eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnte	413	46,4%	398	45,7%

2.9 Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen

Von 66 versorgten Bewerberinnen und Bewerbern, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten 25 Haushalte in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden und 5 in rollstuhlgerechte Wohnungen.

Vermittelte barrierefreie Wohnungen:

Wohnungen für	2018 Anzahl	2017 Anzahl
1-Personenhaushalte	16	7
2-Personenhaushalte	4	5
3-Personenhaushalte	2	7
4-Personenhaushalte	1	5
5-Personenhaushalte	2	3
Gesamt	25	27

Vermittelte barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen:

Wohnungen für	2018 Anzahl	2017 Anzahl
1-Personenhaushalte	2	4
2-Personenhaushalte	1	2
3-Personenhaushalte	1	-
4-Personenhaushalte	1	-
5-Personenhaushalte	-	-
Gesamt	5	6

3 Versorgung von Freimachern unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen

Hh-Größe	2018	2017
	Anzahl	Anzahl
1 P	13	17
2 P	10	11
3 P	2	2
4 P	0	2
5+ mehr P	0	-
Gesamt	25	32
Anzahl Personen	39	53

Es erfolgten 8 Vermittlungen in Seniorenwohnanlagen.

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

Zimmeranzahl	2018	2017
	Anzahl	Anzahl
2	-	-
2½	-	3
3	12	13
2 ^{2/2}	-	1
3½	2	3
4	9	9
4½	-	-
5	2	3
5½	-	-
6	-	-

Durch die Freimachung des Wohnraumes konnte familiengerechter Wohnraum mit einer Fläche von **2.143,39 qm** einer entsprechenden Belegung zugeführt werden.

3.1 Umzugsprämien

Ergebnisse

Im Berichtszeitraum 2018 wurden 14 Anträge auf Gewährung einer Umzugsprämie und Bezuschussung von Umzugs- und Renovierungskosten gestellt und positiv beschieden.

Genehmigungen im Jahr 2018:	14	
davon erfolgten	13	Umzüge in kleinere Sozialwohnungen
	1	Umzug in eine freifinanzierte Wohnung
	-	Umzug in eine Wohnung mit einem erworbenen Belegungsrecht
	-	Umzug in eine mit Wohnungsfürsorgemitteln der Stadt Frankfurt am Main geförderten Wohnung
	-	Umzug in eine Wohnung aus der Vereinbarten Förderung

Ausgezahlte Prämien

	Gesamt:	47.763,00 €
	Prämie:	24.200,00 €
	<i>davon als Vorschuss:</i>	-
davon	Umzugskosten:	13.791,83 €
	Renovierungskosten:	8.461,40 €
	Erstattung Doppelmieten	1.309,89 €

4 Wohnungen nach anderen Förderprogrammen

4.1 Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen

Im Berichtszeitraum wurden

151	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
-----	--

Davon

117	Zustimmungen erteilt
34	Anträge abgelehnt

Der Magistrat hat 2004 beschlossen, von der Möglichkeit der Verzinsung der Förderungsdarlehen für 1.947 Wohnungen Gebrauch zu machen. Da Mieterinnen und Mieter mit geringeren Einkommen auf Antrag von den Mieterhöhungen freigestellt werden können, ist die Sozialverträglichkeit dieser Maßnahme langfristig gewährleistet.

Im Berichtszeitraum wurden

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

Es wurden

8	Mieterhaushalte vollständig und
7	zur Hälfte freigestellt
-	Anträge wurden abgelehnt

4.2 Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung⁴²

Es wurden für dieses Programm

197	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
-----	--

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

Mietstufenbescheide:	599
Davon Mietstufe 1:	361
Davon Mietstufe 2:	77
Davon Mietstufe 3:	57
Davon Mietstufe 4:	104

⁴² 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

43	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
----	--

davon

40	Anträgen zugestimmt
3	Anträge abgelehnt

4.4 Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)⁴³

Im Berichtszeitraum wurden

176	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)

13	Anträge gestellt
----	------------------

davon

13	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
-	Anträge abgelehnt

4.6 Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden

143	Anträge gestellt
-----	------------------

davon

108	Vermietungszustimmungen erteilt
35	Anträge abgelehnt

Turnusmäßige Überprüfung der Einkommensstufe für 79 Wohnungen

Einkommensstufenbescheide:	79
----------------------------	----

davon

Bescheide mit 35 %igem Mietnachlass:	51
Bescheide mit 15 %igem Mietnachlass:	14
Bescheide ohne Mietnachlass:	14

Es wurden 31 Anträge auf Neufestsetzung der Einkommensstufe gestellt.

⁴³ Aufgrund einer organisatorischen Veränderung werden nur noch die erteilten Wohnberechtigungsbescheinigungen aufgezählt. Abgelehnte und zurückgenommene Anträge werden nicht mehr erfasst.

5 Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

Der Abschluss erfolgte in

Fallkatalog		
116	Fällen	mit der erreichten Freimeldung / Vermittlung der Wohnung bzw. Wiederherstellung der Vermietbarkeit
22	Fällen	durch Freistellung von der Belegungsbindung oder Genehmigung der Zweckentfremdung bzw. baulichen Veränderung (inkl. der vertraglichen Vereinbarungen)
9	Fällen	mit Genehmigung der Zwischennutzung, Untervermietung oder zum Verbleib in der Wohnung
48	Fällen	durch Feststellung der Übernahme des Mietverhältnisses im Rahmen eines Eintrittsfalles
108	Fällen	da sich der Hinweis auf einen Verstoß nicht bestätigte
0	Fällen	durch Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen auf Freistellung, Zweckentfremdung, Bindungstausch, Leerstand, bauliche Veränderungen etc.
55	Fällen	durch schriftliche Beratung bzw. Information von Personen mit berechtigtem Interesse
411	Fällen	durch Korrektur der Mieterdaten
101	Fällen	durch abgeschlossene Ermittlungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Fortführung der notwendigen Daten (Eigentumsänderungen, Bindungen, Belegrechte, Größen, Förderende, zulässige Mieteränderungen)
28	Fällen	durch Erstellung eines Bescheides zur Bindungsdauer / über das Bindungsende
1	Fall	durch Erlass eines Bußgeldbescheides / einer Verwarnung
5	Fällen	durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages
197	Fällen	durch sonstige Erledigungsgründe (Abschluss allgemeine Belegungskontrolle, Senkung der Miete etc.)
1.101	Gesamtfälle	

Im Rahmen der allgemeinen Belegungskontrolle wurden im Berichtsjahr 6.518 Wohnungen überprüft.

312 Vorgänge waren zum Stichtag in der laufenden Bearbeitung, darunter Hinweise auf ungenehmigte Überlassung und Selbstnutzung, Zweckentfremdung, Leerstand sowie Prüfungen der Miethöhe und Anträge zur Genehmigung der Selbstnutzung laufender Fälle.

WOHNEN IST UNSER THEMA



