

Mieterschutz

Mietspiegel,
Innovative
Wohnprojekte

Mietrechtliche
Beratung

Wohnraumversor-
gung, Erwerb von
Belegungsrechten

Wohnungsaufsicht,
Mietpreisüberhöhung

Fehlbelegungs-
abgabe

Wohngeld

Amt  für
Wohnungswesen

Tätigkeitsbericht 2019



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

© Vervielfältigungen und
Veröffentlichungen mit Quellen-
angaben gestattet.

KOORDINATION UND REDAKTIONELLE BEARBEITUNG

Holger Baldauf
64.S1 - Wohnungsmarkt, Mietspiegel,
Innovative Wohnprojekte

Telefon: (069) 212 - 3 53 95
Telefax: (069) 212 - 4 68 91

E-Mail:
holger.baldauf@stadt-frankfurt.de

BILDNACHWEIS

Umschlag
© iStock/skodonnell

Innenseiten
© Amt für Wohnungswesen

UMSCHLAGGESTALTUNG

Fa. Hausgrafik, Darmstadt

Amt für Wohnungswesen

STAND

September 2020

INHALT

5 GRUSSWORT

6 VORWORT

7 ZAHLEN UND ERGEBNISSE

8 DAS AMT FÜR WOHNUNGSWESEN IM ÜBERBLICK

10 WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

12 MIETSPIEGEL

13 INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

13 13. Frankfurter Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

14 Liegenschaftsfonds

15 Akquise geeigneter Grundstücke

15 Weiterentwicklung des Themas

16 Konzeptvergabe in Neubaugebieten

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

21 MIETRECHTLICHE BERATUNG

21 Aufgaben und Zielsetzung

22 Beratung und Beratungsschwerpunkte

25 Weitere Beratungsthemen

26 Schriftliche Anfragen

27 Öffentlichkeitsarbeit / Veranstaltungen

27 Ausblick

29 MIETERSCHUTZ

30 Beratung

30 Bereitstellung von Informationen

31 Anfragen

31 Prüfverfahren für die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts

32 Vorkaufsrecht und Milieuschutz

32 Resümee

32 Ausblick

INHALT

34 WOHNRAUMERHALTUNG

- 34 Tätigkeit, Ziele, Aufgaben
- 37 Wohnungsaufsicht
- 41 Überbelegung
- 42 Zwangsverwaltung
- 43 Förderung kleinerer baulicher Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Bedingungen
- 44 Mietpreisüberhöhung
- 47 Mietpreisbremse
- 49 Maklerverstöße
- 50 Vorkaufsrecht
- 50 Ausblick

51 WOHNRAUMVERSORGUNG

- 51 Registrierung und Vermittlung
- 52 Seniorinnen / Senioren und Behinderte
- 53 Freimacher und Umzugsprämien
- 53 Belegung von Neubauprojekten des sozialen Mietwohnungsbaus
- 57 „Mittelstandsprogramme“
- 57 Erwerb von Belegungsrechten
- 58 Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle
- 60 Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe

62 BERICHT DER ABG FRANKFURT-HOLDING

64 WOHNGELD

- 64 Bearbeitungsbilanz
- 65 Automatisierter Datenabgleich
- 65 Verwaltungsverfahren
- 65 Ahndung von Verstößen
- 66 Örtliches und überörtliches Engagement
- 66 Ausblick

68 FEHLBELEGUNGSABGABE

- 68 Erhebung der Abgabe
- 68 Aufgabenschwerpunkte
- 69 Bearbeitungsbilanz
- 69 Einnahmen und Entwicklung

70 TABELLEN UND GRAFIKEN – KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

GRUSSWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

so rasant wie in den letzten Monaten, hat sich unser Leben in den vergangenen Jahrzehnten noch nie geändert. Die Corona-Pandemie hat vermeintlich Sicheres mit Fragezeichen hinterlegt und macht uns deutlich, wie wichtig gute und sichere Wohnverhältnisse sind. Wohnen bleibt eine zentrale Frage unserer Zeit. Eine gute Wohnung ist gerade in dieser Zeit ein Ort der individuellen Stabilität.

Das Amt für Wohnungswesen bietet durch mietrechtliche Beratung und Unterstützung bei Wohnungsmängeln, aber auch durch die Zahlung von Wohngeld eine Vielzahl von Hilfestellungen. Ein Blick auf die Zahlen zeigt, dass Wohngeld im Moment stark nachgefragt wird. Ich bin sehr froh, dass trotz der hohen Nachfrage, die Anträge rasch bearbeitet werden und das Wohngeld dort ankommt, wo es gebraucht wird.

In Zeiten von Wohnungsknappheit und steigenden Mieten ist es wichtig, geförderte und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Im Berichtsjahr 2019 lag der Anteil an geförderten Wohnungen in unserer Stadt bei 7,73 %. Das reicht nicht aus. Damit zukünftig wieder mehr geförderte Wohnungen gebaut werden, hat die Stadt Frankfurt am Main im Mai dieses Jahres den Baulandbeschluss verabschiedet.

Mit dem Baulandbeschluss wird für die Frankfurter Stadtentwicklung ein nachvollziehbarer Rahmen abgesteckt, wie zukünftig Wohnbaulandflächen entwickelt werden. Er sieht eine verbindliche Quote von 30 Prozent für gefördertes Wohnen vor. Hinzu kommt ein Anteil von 15 Prozent der Flächen für Genossenschaften und Wohnprojekte, die nach Konzeptverfahren vergeben werden. Eine Quote von 15 Prozent ist für freifinanzierten Mietwohnungsbau und ein Anteil von 10 Prozent für preisreduzierte Eigentumswohnungen vorgesehen. Dadurch entsteht bei Neubauprojekten ein ausgewogener Wohnungsmix. Wir schaffen preisstabilen Wohnungsbau, mehr Mietwohnungsbau und bezahlbare Eigentumswohnungen.

Viele geförderte Wohnungen sind in den letzten Jahren aus der Bindung gefallen. Damit diese weiterhin Menschen mit geringem Einkommen zur Verfügung stehen, haben die Stadtverordneten im September 2019 die Ausweitung des Programms zum Ankauf von Belegungsrechten verabschiedet – ein wichtiger Schritt um das Abschmelzen der geförderten Wohnungen zu bremsen.

Nicht nur Menschen mit geringem Einkommen haben es schwer auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt, es gilt auch für Menschen mit mittlerem Einkommen. Es freut mich, dass die Zahl der Mittelstandwohnungen in den letzten 5 Jahren stetig zugenommen hat.

Im Sommer 2019 hat das Amt für Wohnungswesen das Konzeptverfahren für das Neubaugebiet Hilgenfeld durchgeführt. In dem neuen Stadtteil werden 130 Wohnungen von Genossenschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten realisiert – das sind Wohnungen, die sich konkret am Bedarf der Menschen orientieren. Mit dem vorliegenden Tätigkeitsbericht möchte ich Sie über die Leistungen aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen im Amt für Wohnungswesen informieren. Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine interessante Lektüre.

Ihr



Mike Josef

Dezernent für Planen und Wohnen



VORWORT



Die Corona-Pandemie betrifft uns alle. Auch das Amt für Wohnungswesen ist in diesen ungewöhnlichen Zeiten herausgefordert, andere Wege zu gehen als Sie es gewohnt sind.

Nachdem die Frankfurter Stadtverwaltung ihre Ämter für den Publikumsverkehr zunächst schließen musste, hat das Amt für Wohnungswesen seine offenen Sprechstunden durch zeitnahe Vorsprachetermine für begründete Ausnahmefälle ersetzt. Grundsätzlich wird aber mit Augenmaß sichergestellt, dass die Serviceleistungen des Amtes per Post, Mail, Internet oder erweiterte Beratungszeiten am Telefon ungebremst weiterlaufen. Auch die erhöhte Anzahl von Wohngeldanträgen, die corona-bedingt anfällt, wird durch interne Maßnahmen ohne größere Wartezeiten bearbeitet.

Der Kündigungsschutz für Mieter, die durch corona-bedingte Einkommensverluste ihre Miete nicht bezahlen können, ist am 1. Juli 2020 ausgelaufen und wurde nicht verlängert. Es bleibt abzuwarten, wie sich dies auf die Inanspruchnahme des Amtes für Wohnungswesen auswirken wird.

Seit dem 01.04.2019 steht den Bürgerinnen und Bürgern die neu gegründete Stabsstelle Mieterschutz zur Verfügung. Schnell war absehbar, dass viele Mieterinnen und Mieter nicht darüber aufgeklärt sind, wie sie sich gegen ungerechtfertigte Maßnahmen der Vermietenden zur Wehr setzen können. Mit rund 180 schriftlichen und telefonischen Anfragen sowie einer Vielzahl von Beratungsgesprächen im Amt und vor Ort wurden die Serviceleistungen der Stabsstelle sehr gut angenommen.

Im laufenden Jahr 2020 wurde „Frankfurt Fairmieten“ ins Leben gerufen. Dieses Programm bietet Haushalten, die über ein mittleres Einkommen verfügen, preiswerte Wohnungen an. Zu einem Mietpreis zwischen rund 8,50 Euro und 10,50 Euro werden sowohl bestehende als auch neue Wohnungen vermietet. Anträge können online gestellt werden. Auch eine Übersicht über verfügbare Wohnungen ist online abrufbar. Ich lade Sie herzlich dazu ein, sich auf der Webseite frankfurt-fairmieten.de über weitere Details zu informieren.

A handwritten signature in black ink that reads "Waltraud Meier-Sienel". The signature is written in a cursive, flowing style.

Waltraud Meier-Sienel
Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main

ZAHLEN UND ERGEBNISSE

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|--------|--------|--------|
| Wohnungen - öffentlich gefördert und/oder durch das AfW vermittelbar ¹⁾ | 31.082 | 31.485 | 31.834 |
| Anteil am Gesamtwohnungsbestand ²⁾ | 7,73% | 7,91% | 8,10% |

| | | | |
|---|-------|-------|-------|
| Registrierte Wohnungssuchende (Haushalte) | 9.234 | 9.833 | 9.583 |
| hiervon Minderverdiener (20 % unter der Einkommensgrenze) | 8.470 | 9.004 | 8.867 |
| Wohnungsvermittlungen (Haushalte) | 1.616 | 1.661 | 1.724 |

| | | | |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Wohngeld (Anträge) | 9.195 | 9.913 | 9.326 |
| (gezahlt) Wohngeld | 10,9 Mio. € | 11,3 Mio. € | 11,9 Mio. € |

| | | | |
|--|-------|-------|-------|
| Beratungen im Mietrecht | 3.665 | 3.540 | 3.141 |
| hiervon | | | |
| • Mietpreisfragen inkl. Betriebskosten | 952 | 1.023 | 977 |
| • Kündigung | 398 | 404 | 406 |
| • Wohnungsmängel / Mietminderung | 551 | 585 | 458 |

| | | | |
|--------------------------------------|-----|-----|-----|
| Wohnungsaufsicht (Hinweise) | 495 | 549 | 662 |
| Mängelbeseitigung wurde erreicht | 339 | 408 | 510 |
| hiervon: durch förmliche Anordnungen | 30 | 64 | 75 |

| | | | |
|--------------------------------|----|----|----|
| Überbelegung (Hinweise) | 20 | 29 | 23 |
| Überbelegung beendet | 12 | 12 | 2 |

| | | | |
|---------------------------------------|----------|----------|-----|
| Mietpreisüberhöhung (Anzeigen) | 117 | 135 | 129 |
| Erledigte Verfahren | 250 | 91 | 102 |
| Rückerstattung über insgesamt | 0 € | 14.809 € | 0 € |
| Festgesetzte Geldbußen | 18.000 € | 13.000 € | 0 € |
| Betroffene Vermieter | 2 | 1 | 0 |

- 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 Belegungsrechtsankaufs, 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
- Mieterschutz
- 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 2019 haben 39.931 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

64 Amtsleitung

64.S
Stabsstelle Wohnungsmarkt,
Mietrecht & Innovative
Wohnprojekte

Wohnungsmarkt, Mietspiegel,
Innovative Wohnprojekte

Mietrechtliche Beratung

64.M
Stabsstelle Mieterschutz

Schutz für Mieter-
gemeinschaften vor
missbräuchlichen
Spekulationen und
Entmietungspraktiken

64.1 Verwaltung und Technik

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

Technischer
Außendienst
Begutachtung von
Mietobjekten

64.2 Wohnraum- erhaltung

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

64.3 Wohnraum- versorgung

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

64.4 Wohngeld

Allgemeines
Wohngeld

64.5 Fehlbelegungs- abgabe

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

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main vermittelt einen umfassenden Blick auf das Geschehen am Wohnungsmarkt. Sie können sich die Berichte auf der Internetseite des Amtes kostenfrei downloaden:

www.frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/publikationen/amt-fuer-wohnungswesen/wohnungsmarktberichte

Der letzte Bericht ist 2018 erschienen.

Zur Zeit wird der Wohnungsmarktbericht in einer überarbeiteten Version erstellt. An der Zusammenstellung der Inhalte wird derzeit gearbeitet. Künftig wird der Bericht nicht mehr jährlich erscheinen. Das neue Format beleuchtet jeweils den Betrachtungszeitraum von zwei Jahren. Wir gehen davon aus, dass der Wohnungsmarktbericht 2019/2020 im zweiten Quartal 2021 veröffentlicht werden kann.



Die Tabelle auf der nächsten Seite enthält wohnungsmarktrelevante Daten.

Wohnungsmarktrelevante Daten

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|---------|---------|---------|
| Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) ¹ | 769.599 | 778.148 | 772.875 |
| Personen über 60 Jahre | 158.545 | 159.466 | 158.276 |
| Haushalte | 408.355 | 413.365 | 416.615 |
| Anteil 1-Personenhaushalte | 52,56% | 52,72% | 53,70% |
| durchschnittliche Haushaltsgröße | 1,87 | 1,87 | 1,84 |

| | | | |
|--|---------|---------|---------|
| Wohnungsbestand ² | 401.896 | 398.221 | 393.163 |
| Wohnungsdefizit (rechnerischer Fehlbestand ³) | 6.459 | 15.144 | 23.452 |
| Versorgungsgrad | 98,4% | 96,3% | 94,4% |

| | | | |
|--|---------|---------|---------|
| Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte | 602.428 | 584.220 | 564.826 |
| Einpendler | 387.518 | 376.442 | 362.450 |
| in Frankfurt wohnhaft | 315.445 | 306.107 | 297.069 |
| Auspendler | 100.930 | 98.698 | 95.074 |
| Arbeitslose | 20.773 | 19.687 | 22.108 |
| Arbeitslosenquote | 5,0% | 5,3% | 5,6% |
| Empfänger/innen von Sozialleistungen ^{4,5} | | 90.012 | 94.119 |

| | | | |
|--|-------|-------|-------|
| Baufertigstellungen (Wohnungen) ⁶ | 3.779 | 3.538 | 4.901 |
| Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch) | 3.663 | 3.421 | 4.722 |
| Verkauf von Neubau-Eigenheimen (Anzahl) | 15 | 11 | 40 |
| Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen (Anzahl) | 911 | 1.180 | 1.606 |
| durchschnittliche Kaufpreise je qm | 6.970 | 6.090 | 5.340 |
| Verkauf von Eigentumswohnungen (insgesamt) | 3.797 | 3.805 | 4.017 |

- 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 Zensuserhebung 2011 eingestellt, seitdem bezieht sich die amtliche Bevölkerungsstatistik nur noch auf die melderechtlich mit Hauptwohnung erfassten Einwohnerinnen und Einwohner. Für wohnungspolitische Fragestellungen ist aber die Anzahl aller Einwohnerinnen und Einwohner von Interesse.
- 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
- 6 Seit 2019 werden unter den Baufertigstellungen auch die Wohnungen in Wohnheimen erfasst. Die Zahlen ab 2019 sind daher nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar.

MIETSPIEGEL

In Frankfurt am Main gibt es seit 1965 Mietspiegel. 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 Mietspiegel.

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

- die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen zu ermitteln,
- Erhöhungsverlangen 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 die Fortschreibung des Mietspiegels 2018 für den Mietspiegel 2020 vorbereitet. Der neue Mietspiegel 2020 liegt inzwischen vor. Er läuft bis zum 31. Mai 2022.

Stabsstelle Markt- und Mietpreisentwicklung, Innovative Wohnprojekte

Die Stabsstelle realisiert die Durchführung von Konzeptverfahren. So gelingt die Vergabe von Häusern und Flächen an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte zum Festpreis und mit herausragenden Konzepten. Kontinuierliche Tätigkeiten sind dabei:

- 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
- Geschäftsstelle Konzeptverfahren und innovative Wohnprojekte
- Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und dem Stadtvermessungsamt bei Konzeptverfahren in Neubaugebieten

Rückblick auf die 13. Infobörse

Am 28. September 2019 wurde in den Römerhallen die 13. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen veranstaltet. An über 40 Informationsständen präsentierten Wohnprojekte und -initiativen, Wohnungsbaugesellschaften, Traditions-genossenschaften, Institutionen, Organisationen und weitere Akteurinnen und Akteure des gemein-

schaftlichen Wohnens ein Thema, das bei zahlreichen Besucherinnen und Besuchern großes Interesse fand.

Eröffnet wurde die Börse im großen Veranstaltungssaal der evangelischen Akademie durch Planungsdezernent Mike Josef.



Er warb dafür, mutig zu sein und Wohnprojekte zu wagen, besonders in Neubaugebieten und „auf der grünen Wiese“. Er forderte alle Anwesenden auf, „dran zu bleiben“ und

ihre Projekte zu realisieren. „Denn“, so argumentierte Josef, „die Vielfalt, die gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen in die Quartiere bringt, ist bedeutend für die Lebensqualität unserer Stadt.“

Das Thema der nachfolgenden Vorträge sowie der Podiumsdiskussion unter der Moderation von Birgit Kasper vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. waren die Besonderheit verschiedener Rechtsformen von Wohnprojekten.

Zuerst sprach Ros e m a r i e O l t m a n n von der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH zu der Frage: „Was wollen und können Genossenschaften auf dem Wohnungsmarkt?“



INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

Anschließend trug Judith Janschewski vom *Mietshäuser Syndikat regionale Koordination Tübingen* vor und erläuterte, was das *Mietshäuser Syndikat* auf dem Wohnungsmarkt kann und will.



Es folgte ein Vergleich zwischen den Genossenschaften und dem *Mietshäuser Syndikat*. In einer Podiumsdiskussion wurden die Vor- und Nachteile dieser beiden Rechtsformen sowie alle damit zusammenhängenden Aspekte umfangreich erörtert. Im Anschluss fand eine Fragerunde statt.

Um 12 Uhr wurden die Römerhallen geöffnet. Wieder waren es mehrere tausend Gäste, die im Laufe des Nachmittags zur Infobörse kamen, sich an den Ständen beraten ließen und neue Kontakte knüpften.

Im Ratskeller der Römerhallen befand sich in diesem Jahr eine Ausstellung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit dem Titel: „Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“. Der Preis zeichnete vergangenes Jahr Projekte und Konzepte aus, die neue Wege zum Thema Wohnen aufzeigen. Diese Projekte wurden in Form von Plakaten auf der Infobörse präsentiert.

Liegenschaftsfonds 2019

Die Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt e.G. mit der Gruppe *Uliba/Doppelpunkt* hat sich im Konzeptverfahren für die Liegenschaft *Sossenheimer Weg 66* beworben und konnte das Verfahren für

sich entscheiden. Nach der Anhandgabephase wurde 2019 das Grundstück von der Genossenschaft gekauft und die genaue Planung der Bebauung begonnen.

Die Liegenschaft *Bolongarostraße 112* in Höchst wurde durch einen Beiratsbeschluss an die zweitplatzierte Gruppe vergeben. Diese begann nach einer kurzen Startphase in 2019 die Planung für den Neubau des Gebäudes.

Die Wohngruppe *Hausprojekt Nika* ist das erste realisierte Projekt, das über den Liegenschaftsfonds vergeben wurde. Die Bewohnerinnen und Bewohner zogen im Sommer 2019 in die Liegenschaft *Niddastraße 57* ein. Direkt daneben wurde zum gleichen Vergabezeitpunkt die Hausnummer 59 an die Gruppe *Niddastern* übergeben. Die Mitglieder dieser Gruppe zogen Anfang 2020 in ihr neues Wohnprojekt.

Im Frühling 2019 begann die erste Vergabe von Parzellen in einem Neubaugebiet. Bis Ende Mai waren gemeinschaftliche und genossenschaftliche Projekte aufgerufen, sich mit einem überzeugenden Konzept für die Vergabe von Flächen im Neubaugebiet *Hilgenfeld* zu bewerben. Unter insgesamt dreizehn Bewerbungen wurden gleich fünf Bewerbende ausgewählt. Rund 13.500 qm Bruttogeschossfläche werden in den nächsten Jahren im Neubaugebiet am *Frankfurter Berg* durch die nachfolgend aufgezählten, vielversprechenden Projekte realisiert:

- Freunde fürs Leben e.V.
- Familiensinn 2.0. / WBG
- Kooperation Frankfurt
- Mietbauhaus Hilgenfeld/Gruppe ohne Namen
- Nest Frankfurt e.V.

All diese Projekte werden kostengünstige Mieten und Angebote für die Gemeinschaft



im Quartier verwirklichen. Hierfür hat schon im Herbst 2019 der Planungsprozess zwischen der ABG Frankfurt Holding und den Wohnprojektgruppen unter Leitung des Amtes für Wohnungswesen begonnen.

Die Gruppe „Gemeinsam suffizient leben“, die mit der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt e.G. die Liegenschaft an der Friedberger Landstraße bebauen wird, steckt mitten in der Planung. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen konnten das Grundstück geteilt und die Wegerechte eingetragen werden. Einer Bebauung steht nun nichts mehr im Wege und die Gruppe plant voller Tatendrang.

Im Herbst 2019 wurde parallel eine Liegenschaft in Griesheim vergeben. „Kollektiv Leben“, kurz „Kolle“, hat den Zuschlag erhalten. Die Gruppe konnte die Beiratsmitglieder für sich einnehmen, indem sie ein kreatives Lärmschutzkonzept, flächensparsame Grundrisse und Angebote für das Quartier präsentierte, eingebunden in die Rechtsform des Mietshäuser Syndikats. Durch die räumliche Nähe zur Autobahn muss das Projekt im Baukörper ein umfangreiches Schallschutzkonzept realisieren. Es bestehen dazu schon sehr konkrete Ideen, wie zum Beispiel die Absicht, gemeinsam genutzte Flächen und die Erschließung der Räumlichkeiten als inneren Lärmschutz zu nutzen. Im Winter 2019 wurde die Anhandgabe durchgeführt. Schon vor Weihnachten konnte der erste Meilenstein realisiert werden.

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 Eintragungen lassen eine positive Bewertung oftmals nicht zu. Aus diesem Grund wurde die Betrauung der KEG erneuert und im Zuge dessen das Verfahren für den Ankauf von Grundstücken erleichtert. Außerdem will die Stadt die Beteiligung an einer genossenschaftlichen Immobilienagentur (GIMA Frankfurt) prüfen. Die GIMA Frankfurt soll Ansprechpartnerin für sozialverträgliche Hausveräußerungen werden, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Hausgemeinschaften dazu beraten und perspektivisch den sozialen Verkauf von Mehrfamilienhäusern vermitteln, die dann gemeinschaftlich-genossenschaftlich und dauerhaft sozialverträglich bewirtschaftet werden. Diese Maßnahmen zusammen dienen dazu, den Ausbau des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens trotz der angespannten Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt zu verbessern.

Bundesweiter Erfahrungsaustausch in Frankfurt am Main

Weiterentwicklung des Themas

Im Oktober 2019 fand der bundesweite Erfahrungsaustausch zum Konzeptverfahren zum ersten Mal in Frankfurt am Main statt. Aus allen deutschen Großstädten reisten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltungen und der lokalen Beratungsstellen an, um diese Gelegenheit zur Vernetzung, zum Austausch und zur Weiterentwicklung der Themen zu nutzen.



INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

Die Stadt Frankfurt am Main war mit einer Vielzahl an Kolleginnen und Kollegen vertreten und bereicherte die Debatten um viele Fragen und Anregungen. Der nächste Austausch in 2020 wird voraussichtlich in Tübingen stattfinden.

Konzeptverfahren in Neubaugebieten

In den folgenden Jahren stehen weitere Konzeptverfahren in Neubaugebieten an. Entsprechend der Beschlüsse des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung wird es in jedem dieser neuen Gebiete einen Anteil von 15 Prozent an gemeinschaftlichem und genossenschaftlichem Wohnen geben. Die Geschäftsstelle und das Netzwerk bereiten sich auf umfangreiche Konzeptverfahren vor und freuen sich auf die Vielzahl an entstehenden Wohnprojekten.



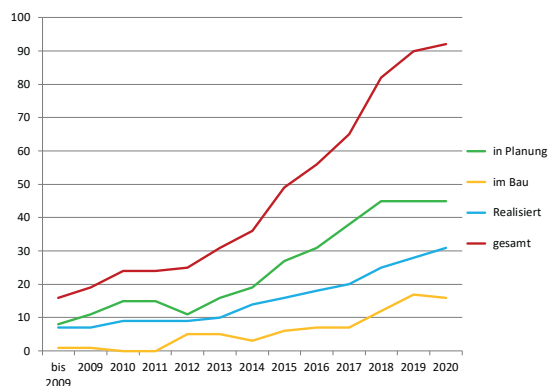
Rückblick 2019: Innovative Nachbarschaften und berechenbare Wohnkosten werden stark nachgefragt

Die Frankfurter gemeinschaftlichen Wohninitiativen und Wohnprojekte befinden sich in guter Gesellschaft. In allen Großstädten Deutschlands, in vielen kleineren Städten und stellenweise im ländlichen Raum ist eine beachtliche Dynamik hinsichtlich innovativer Wohnformen festzustellen. Insbesondere besteht ein wachsendes Interesse an Wohnprojekten in Rechtsformen, die gemeinwohlorientierte Wohnverhältnisse sichern.

2019 war für das Netzwerk ein besonders ereignisreiches Jahr. Neben den bereits laufenden Bauvorhaben entfalteten die Vorbereitungen durch das Planungsdezernat und die ABG für den Start des Konzeptverfahrens im Neubaugebiet Hilgenfeld sowie das Konzeptverfahren in der Schöffenstraße in Griesheim Signalwirkung. Bei zahlreichen Veranstaltungen konnte die Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks zu anstehenden Ausschreibungen beraten und die Rahmenbedingungen für das Verfahren vorstellen. 2019 war die Koordinatorin im Schnitt bei zwei Tagungen, Podiumsveranstaltungen oder Vorträgen pro Woche aktiv. Hinzu kamen die fast wöchentlichen Treffen, die vom Netzwerk aus organisiert werden, wie zum Beispiel Themenabende, Vorstands-

oder Arbeitsgruppentreffen.

Die erfolgreiche Arbeit wurde anhand der Mitgliederentwicklung des Netzwerks deutlich. Im Lauf des Jahres 2019 stieg die Zahl der Mitgliedschaften auf 90 Gruppen an, darunter 45 Wohninitiativen, 15 Wohnprojekte im Bau und 30 realisierte und bewohnte gemeinschaftliche Wohnprojekte.



Veranstaltungen für Konzeptverfahren

Für mehrere Frankfurter Neubaugebiete wurden 2019 **städtebauliche Wettbewerbe und Bürgerdialoge** veranstaltet, an denen auch das Netzwerk beteiligt war. Die Wohninitiativen nutzten die Chance und engagierten sich mit vielen anderen Bürgerinnen und Bürgern an diesen Diskussionen für neue Stadtquartiere. Nach dem Hilgenfeld waren dies insbesondere die Entwicklungen an den Günthersburghöfen, Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung und Am Römerhof, damit dort künftig Konzeptverfahren stattfinden können. Außerdem arbeiteten nach wie vor acht Initiativen für geeignete Rahmenbedingungen zur Realisierung von Wohnprojekten am Campus Bockenheim.

Die Koordinations- und Beratungsstelle hat 2019 zum dritten Mal den **Bundesweiten Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren** mitorganisiert. Nach Leipzig und Hannover

INNOVATIVE WOHNUNGSPROJEKTE

find er in diesem Jahr in Frankfurt am Main statt mit Unterstützung durch das Planungsdezernat und das Amt für Wohnungswesen.



Fachleute aus 18 verschiedenen Städten diskutierten die rechtlichen Rahmenbedingungen, erfolgreiche Strategien oder geplante Weiterentwicklungen der jeweiligen Verfahren. Die erfolgreiche Veranstaltungsreihe soll 2020 in Tübingen fortgesetzt werden.

Besondere Veranstaltungen des Netzwerks



Nach der sehr gelungenen Premiere im Vorjahr fand im Mai 2019 der **2. Tag des Offenen Wohnprojekts** statt. Bestehende und im Bau befindliche Wohnprojekte in Frankfurt am Main haben vor Ort ihr Leben als Gemeinschaft vorgestellt. Die Besucherinnen und Besucher konnten von Fechenheim bis Unterliederbach durch Frankfurt ziehen und einige Wohnprojekte kennenlernen. Dazu haben die Wohnprojekte Besichtigungen, Diskussionen und andere Aktivitäten für ihre Gäste vorbereitet. Eingeladen waren alle, die sich für das Thema interessieren oder die selbst überlegen, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt oder eine Baugruppe auf die Beine zu stellen. Über 1.000 Besuche meldeten die 13 beteiligten Wohnprojekte insgesamt zurück.

Ende November 2019 feierte das Netzwerk die Jubiläumsveranstaltung **10 Jahre Koordinations- und Beratungsstelle** im Deutschen Architekturmuseum.



Unter dem Titel „Klima versus Wohnen? Innovative Wohnformen mit Zukunft“ wurde neben einem Fachvortrag zur klimagerechten Quartiersentwicklung eine Podiumsdiskussion organisiert. Unter Beteiligung des Planungsdezernenten Mike Josef wurde unter anderem die Frage diskutiert, ob zukunftsweisende Quartiere künftig so gestaltet sein sollten, dass sie klimafreundliche Lebensstile fördern oder sogar einfordern. Der Saal war mit über 160 Personen bis auf den letzten Platz gefüllt. Neben der Würdigung der Koordinations- und Beratungsstelle durch den Vorstand des Netzwerks freute sich das gesamte Netzwerk über die Ankündigung des Bundes Deutscher Architekten Hessen (BDA), dass das Netzwerk mit der „BDA-Auszeichnung für Baukultur in Hessen 2019/2020“ ausgezeichnet wird.

2019 erhielt das Netzwerk außerdem ein **Startsocial-Stipendium**. Startsocial e.V. fördert damit jährlich soziale, ehrenamtlich getragene Organisationen, Projekte und Ideen. Auf diese Weise begann das Netzwerk, das bereits vorhandene ehrenamtliche Engagement von Einzelmitgliedern und Interessierten weiter auszubauen. Mit den bislang verfügbaren anderthalb Personalstellen im Netzwerk war das immense Arbeitspensum nicht mehr zu bewältigen, so dass weitere Unterstützung dringend aufgebaut werden musste.

Das Netzwerk wurde vom **Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen** aufgefordert, sich an der Dokumentation des Hessischen Preises für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau zu beteiligen. Der Beitrag „Wohnen im Wandel – Bessere Rahmenbedingungen für neue Konzepte und gute Beispiele“ wurde für die Veröffentlichung verfasst.

https://www.hessen-agentur.de/mm/mm002/Inov-Gem_AfW_Layout_190917a_RZ_WebES.pdf



Weitere Herausforderung und Handlungsbedarf in Frankfurt am Main

Die Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnprojekte betraf 2019 auch den Bereich der **Kooperation mit Investoren und sozialen Trägern**. Dies ist ein Arbeitsfeld, das gegenwärtig auch bundesweit unterstützt und evaluiert wird (vgl. Bundesmodellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“). Auch in Frankfurt am Main starteten erste Kooperationen, bei denen aber auch Anfangsschwierigkeiten festzustellen sind. Die Änderung traditioneller Sichtweisen und Strukturen, der Umgang mit selbstorganisierten Gruppen, Verhandlungen auf Augenhöhe und das Ermöglichen der verantwortungsbewus-

sten Nutzung von Räumen ist für gewerbliche oder soziale Träger ungewohnt und fordert ein neues Rollenverständnis. Das Netzwerk versuchte, so gut es die vorhandenen Personalkapazitäten zuließen, Aufklärungsarbeit und Unterstützung zu leisten. Dabei halfen Vernetzung, die Erfahrung in anderen Städten und Bundesländern sowie die Diskussion von guten Beispielen.

2019 intensivierte sich im Netzwerk außerdem die Diskussion über die **rasant steigenden Bodenpreise**. Während gewerbliche Projektentwickler ihre Gewinnmarge durch Effizienzsteigerung oder steigende Quadratmeter- oder Mietpreise sichern, können die meisten Bewohnerinnen und Bewohner das für Wohnzwecke verfügbare Einkommen oder Vermögen nicht beliebig steigern. Hilfreich ist dabei die Diskussion von innovativen Grundrissen. Das Netzwerk stellte regelmäßig gute Beispiele vor, bei denen ein unkonventioneller und kluger Umgang mit Flächen und räumlichen Qualitäten zum Teil Einsparungen ermöglicht, aber auch das Motto „der Luxus liegt im Teilen“ kann die aktuell zügellosen Preissteigerungen nicht kompensieren.

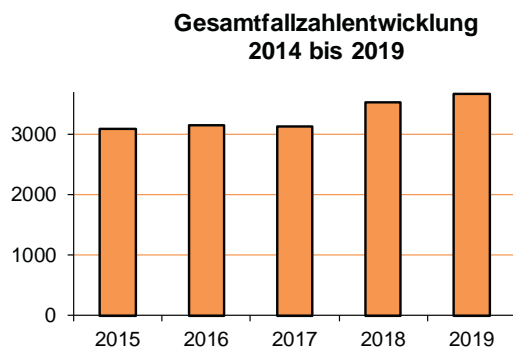
Das Netzwerk hat 2019 die konstruktive Diskussion der Handlungsoptionen intensiviert. Seit Jahren engagiert sich das Netzwerk beispielsweise für ein angemessenes Gegensteuern gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum. Die Vergabe von Erbpachtgrundstücken wird ausdrücklich begrüßt. In 2019 zeigte sich jedoch, dass bei der Festlegung des Erbbauzinses kommunalpolitischer Handlungsbedarf besteht. Durch die rasant gestiegenen Bodenpreise macht bereits ein Erbbauzins von 2,5 bis 3 Prozent inzwischen mehrere Euro Miete pro Quadratmeter und Monat aus. Ohne Quersub-

ventionierung konnte unter diesen Bedingungen in normalen Lagen kaum noch Wohnraum für Durchschnittsverdiener oder Mieterinnen und Mieter mit Anspruch auf eine geförderte Wohnung kalkuliert werden.

Die Projektgruppen diskutierten, dass insbesondere für gemeinwohlorientierte Träger, wie junge Genossenschaften oder Hausprojekte des Mietshäuser Syndikats, künftig 1 Prozent Erbbauzins auf 99 Jahre veranschlagt werden sollte, so dass über die Laufzeit einmal der Preis des Grundstücks zu zahlen ist. Der gegenwärtige Erbbauzins bedeutet bislang, dass über die Laufzeit das 2,5- oder 3-fache des Grundstückspreises von Akteuren ohne Verwertungsabsicht eingefordert wird. Das Netzwerk wird sich konstruktiv an der dazu notwendigen kommunalpolitischen Diskussion beteiligen.

Erbbauzinsatz problematisch

Am 05.10.1970 rief der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main die „Beratungsstelle für miet- und wohnungsrechtliche Angelegenheiten“ ins Leben. Seitdem erhalten Ratsuchende kostenfrei praktische Hilfe zur Selbsthilfe, gezielte Information und kompetente Beratung. Die 5 Beratenden nehmen sich sowohl in einem persönlichen Beratungsgespräch im Amt als auch an zwei Vormittagen telefonisch Zeit für individuelle mietrechtliche Anliegen der Frankfurter Bürgerinnen und Bürger.¹



Aufgaben und Zielsetzung

In Deutschland wohnen über 21 Millionen Haushalte zur Miete.² Die Wohnung (althochdeutsch wonên: „zufrieden sein“, „wohnen“, „sein“, „bleiben“)³ ist daher ein hohes Gut, das das Bundesverfassungsgericht wie folgt beschreibt: „Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung

und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum i. S. von Art. 14 I 1 GG.“⁴

Das klingt gut, stellt sich aber in der Realität oftmals als nicht ganz unproblematisch dar.

So hat jeder fünfte Rechtsstreit vor deutschen Gerichten mietrechtliche Bezüge.⁵ Bei der Mietabteilung des Amtsgerichts Frankfurt am Main waren im Berichtsjahr annähernd 4.000 Eingänge zu verzeichnen.⁶ Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs ist unter anderem für Wohnraummietrecht zuständig und damit die letzte Instanz in Mietrechtsstreitigkeiten. Die Zahl der veröffentlichten Entscheidungen mit mietrechtlichem Bezug belief sich im Jahr 2018 auf insgesamt 45,⁷ also annähernd eine Entscheidung pro Woche, bisweilen mit Grundsatzcharakter.

Daher steht im Fokus der Mietrechtlichen Beratung, den Rechtsfrieden zwischen den Mietparteien zu wahren, aber auch unberechtigte, insbesondere den öffentlichen Haushalt belastende, Kostenforderungen abzuwehren. Die Erfahrung zeigt, dass die gezielte, präventive Rechtsberatung nicht selten hilft, zeit- und kostenintensive, häufig aber auch nervenaufreibende Auseinandersetzungen vor Gericht zu vermeiden.

- 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 erfolgt. Vom Einkommen unabhängig ist die Beratung zu Fragen, wie der Frankfurter Mietspiegel zu handhaben ist und wie die ortsübliche Vergleichsmiete danach berechnet wird.
- 2 Ev. Immobilienverband Deutschland e.V. – 4/2019
- 3 <https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnung> - abgerufen in 5/2020
- 4 BVerfG, Beschluss vom 26.05.1993 - 1 BvR 208/93, Neue Juristische Wochenschrift – NJW 1993, 2035
- 5 Zeitschrift Privates Eigentum 3/2019, S. 6, Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.
- 6 Auskunft des Amtsgerichts Frankfurt am Main 5/2020 – die Eingänge beim Amtsgericht Frankfurt am Main/Höchst sind nicht berücksichtigt
- 7 Börstinghaus, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2019, 225

MIETRECHTLICHE BERATUNG

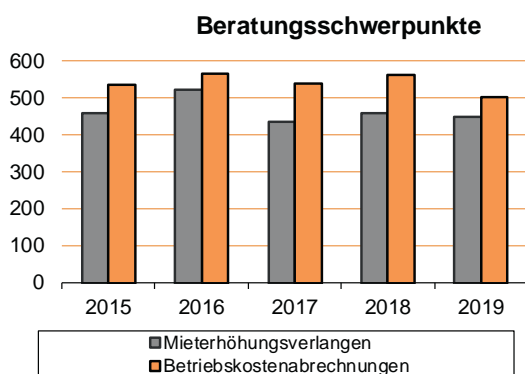
Im Berichtszeitraum gab es einige gesetzliche Neuerungen zur Mietpreisbremse⁸ und zu Modernisierungen sowie Änderungen verschiedener Landesverordnungen, die im nachfolgenden Bericht näher betrachtet werden.

Beratung und Beratungsschwerpunkte

Die Anzahl der Rechtsberatungen im letzten Jahr war im Vergleich zum Durchschnitt der vorangegangenen 4 Jahre bereits beträchtlich gestiegen. Im Berichtszeitraum lag sie noch einmal um 125 Beratungseinheiten höher und belief sich auf insgesamt 3.665.

Der Anteil an Beratungen zum Themenkomplex **Betriebskosten und Mieterhöhungen** liegt seit Jahren unverändert an der Spitze. Mit insgesamt 30,4 % ist der Anteil allerdings im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gesunken (-2,1 %).

Im Bereich der **Betriebskosten** sind die Beratungen seit Jahren überwiegend stabil. Mit nur 504 Beratungen lagen diese jedoch knapp 10 % unter dem Mittel der letzten 4 Jahre (551).

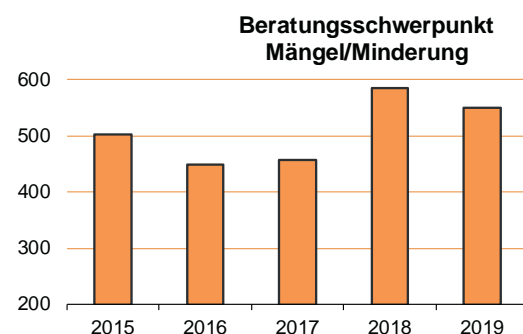


Um fast das Doppelte im Vergleich zum Durchschnitt der letzten vier Jahre war der Beratungsbedarf zu **Staffelmieten**

gestiegen (20 zu ca. 11). Dabei werden die zukünftigen Mieten beziehungsweise Mietsteigerungen schriftlich vereinbart, in der Regel bereits bei Vertragsabschluss. Das soll den Vertragsparteien eine gewisse Planungssicherheit bieten. Eine Laufzeitbegrenzung gibt es seit 01.09.2001 nicht mehr und Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie Modernisierungsmieterhöhungen sind währenddessen ausgeschlossen. Die Mietrechtliche Beratung prüft die Wirksamkeit solcher Staffelmietvereinbarungen und informiert ggf. über Rückforderungsansprüche.

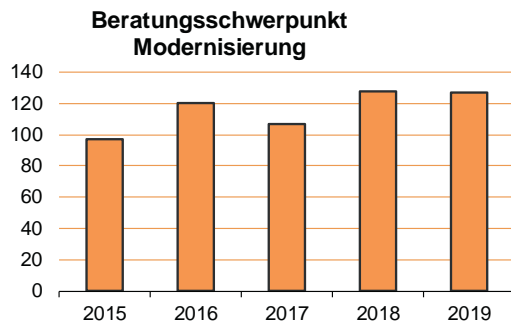
Nachfragen zur Anwendung des **Frankfurter Mietspiegels** sind mit 143 leicht hinter dem Vorjahr zurückgeblieben (-13). Im Berichtszeitraum wurde allerdings auch kein neuer Mietspiegel veröffentlicht. Es bleibt abzuwarten, ob die Beratungen mit Veröffentlichung des fortgeschriebenen Mietspiegels 2020 im Juni des laufenden Kalenderjahres wieder steigen.

Trotz leichten Rückgangs gegenüber dem Vorjahreswert (585) bildete der Beratungsbedarf zum Themenkomplex **Wohnungsmängel** mit 551 Beratungen auch 2019 wieder den größten Anteil. Im Beratungsgespräch wurden die Mietenden neben den zivilrechtlichen Möglichkeiten, wie beispielsweise der Mietminderung, auch darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Mängelbeseitigung eine Unterstützung durch die Abteilung Wohnraumerhaltung möglich ist.



⁸ Siehe Seite 48 des Tätigkeitsberichts

Beratungen zu Fragen im Zusammenhang mit **Modernisierungen** hatten mit 128 in 2018 den Höchststand der letzten 12 Jahre erreicht. Im Berichtsjahr lagen sie wieder bei 127. Sie gliedern 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 bedeutend werden, wenn für längere Zeit eine Bindung an den Mietvertrag besteht.



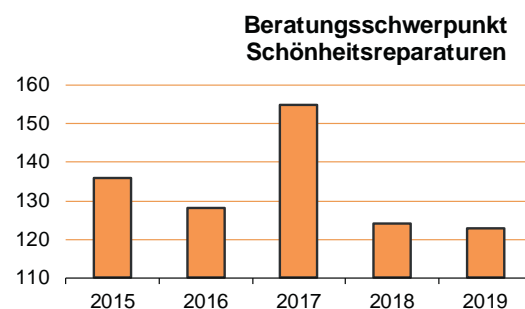
Mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes zum 01.01.2019 wurde die Umlage der Modernisierungskosten auf Mietende gesenkt. Seither dürfen nur noch 8 % der reinen Modernisierungskosten für die Wohnung auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden (bisher 11 %). Neu ist auch die zusätzliche Kappung: Die Miete darf innerhalb von 6 Jahren um nicht mehr als 3 Euro/m² steigen – bei Mieten unter 7 Euro/m² nur um 2 Euro/m².

Wurde den Mietenden die Modernisierung noch vor dem 01.01.2019 ordnungsgemäß angekündigt, bleibt es bei 11 % - ohne weitere Kappung. Das setzt allerdings voraus, so hat es das OLG München in der ersten Musterfeststellungsklage im deutschen Mietrecht entschieden, dass „ein naher zeitlicher Zusammenhang zwischen der Ankündigung der Modernisierung

und der Durchführung der Maßnahmen besteht, der im jeweiligen Einzelfall nach den jeweils vorherrschenden Umständen zu bestimmen ist.“ Diesen hat das OLG vorliegend bei einer Zeitspanne von mehr als 12 Monaten verneint.⁹

Zumeist gegen Ende eines mitunter jahrelang dauernden Mietverhältnisses beschäftigt die Vertragsparteien die Frage, ob und gegebenenfalls durch wen die Wohnung zu renovieren ist.

Nach der gesetzlichen Pflichtenverteilung obliegt die Durchführung der sogenannten **Schönheitsreparaturen** grundsätzlich den Vermietenden. Soll diese auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden, setzt das nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zweierlei voraus: Die Wohnung darf Mietenden bei Vertragsbeginn nicht unrenoviert beziehungsweise renovierungsbedürftig ohne entsprechenden Ausgleich überlassen worden sein und die Übertragung der Renovierungspflicht im Mietvertrag muss wirksam sein.



Da Mietende ihre Wohnung während der Mietzeit nach ihren Vorstellungen farblich dekorieren dürfen, sind zum Beispiel vertragliche Vorgaben hierzu unwirksam. Aber auch eine Vereinbarung, die Mietende verpflichtet, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses „weiß“ gestrichen

⁹ OLG München, Urteil vom 15.10.2019 - MK 1/19 - Revision anhängig Az.: VIII ZR 305/19 - Stand 5/2020

MIETRECHTLICHE BERATUNG

zurückzugeben, ist unwirksam.¹⁰ Das hat zur Folge, dass Mietende grundsätzlich nicht während der Mietzeit und auch nicht bei deren Ende renovieren müssen.

Aufgrund der umfangreichen Rechtsprechung und der Vielzahl wortreicher Mietvertragsklauseln ist Mietenden, die juristisch nicht vorgebildet sind, kaum möglich, deren Wirksamkeit eigenständig zu beurteilen. Eine Rechtsberatung war daher in 123 Fällen erforderlich. Ergab die Prüfung durch die Mietrechtliche Beratung, dass die Vertragsklausel unwirksam war, waren Ratsuchende (oder manchmal auch deren Erben) sichtbar erleichtert, ob der Einsparung teils erheblicher Kosten.

Möchte sich eine Partei von einem Mietvertrag lösen, der auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, setzt dies eine schriftliche **Kündigung** und auf Vermieterseite zusätzlich ein berechtigtes Interesse voraus, das in der Kündigung darzulegen ist.

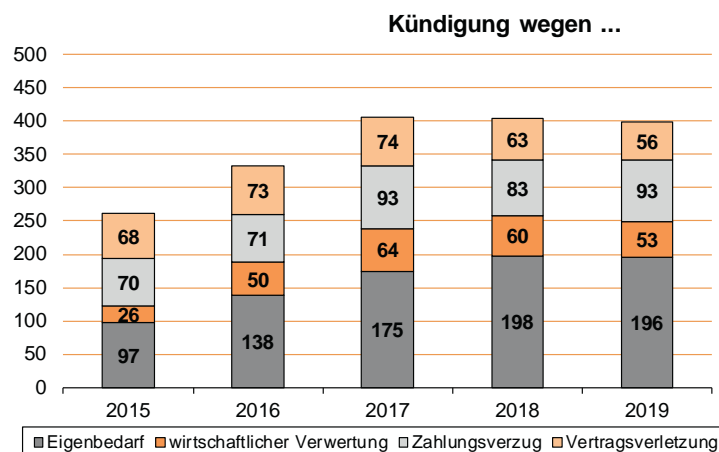
Annähernd die Hälfte aller Kündigungen durch die Vermietenden (398; 2018: 404) waren mit Eigenbedarf begründet (196; 2018: 198). Wie bereits im Vorjahr, gab es auch 2019 einige wegweisende Urteile des Bundesgerichtshofs.

Mietende können einer berechtigten Kündigung widersprechen und die (ggf. befristete) Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für sie eine Härte darstellt. Diese Härte muss das Interesse des Vermietenden, zum Beispiel Eigenbedarf, überwiegen. Das hohe Alter der Mietenden und/oder eine lange Mietdauer mit tiefer Verwurzelung

im Wohnumfeld sind für sich genommen nicht ausreichend, um ein überwiegendes Interesse der Mietenden am Fortbestand des Mietverhältnisses anzunehmen. Dies hat der Bundesgerichtshof so entschieden. Das Gericht betont, dass hier keine generalisierende Betrachtung möglich ist, sondern immer alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind und ggf. durch Sachverständigengutachten untermauert werden müssen.¹¹

Mietende, die von einer wirksamen Eigenbedarfskündigung betroffen sind, werden daher umfassend von der Mietrechtlichen Beratung zur Rechtslage informiert, auch in Bezug auf einen möglichen Härteeinwand und dessen Erfordernisse.

Um 12 % auf 93 gestiegen sind Beratungen zu Zahlungsverzugskündigungen. Im Falle einer fristlosen Kündigung haben Mietende unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, die Kündigung durch Zahlung des Rückstandes abzuwenden.



Die Mietrechtliche Beratung sichert Mietenden, die von einer - insbesondere fristlosen - Kündigung betroffen sind, einen zeitnahen Beratungstermin zu. Während der Beratung erhalten sie Auskunft über

¹⁰ Bundesgerichtshof, Beschluss vom 14.12.2010 - VIII ZR 198/10

¹¹ Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.05.2019 - VIII ZR 180/18

die Rechtslage sowie darüber, von welchen Ämtern und Institutionen sie in dieser Situation unterstützt werden. Hier arbeitet die Mietrechtliche Beratung eng mit der Fachstelle „Hilfen zur Wohnungssicherung“ des Jugend- und Sozialamtes zusammen.

Aber auch Mietende, die ihre Wohnung kündigen möchten, hatten unter anderem Fragen zur Wirksamkeit von Zeitmietverträgen, Kündigungsausschlüssen und der einzuhaltenden Form und Frist. Insgesamt gab es hierzu 154 Beratungen.

Weitere Beratungsthemen

Die vorgenannten zentralen Themen dominieren mit einem Gesamtanteil von ca. 65 % die persönlichen Beratungen. Aber auch andere Fragestellungen beschäftigen die Ratsuchenden.

Hier fällt insbesondere der Beratungsanteil zur **Mietkaution** ins Gewicht, der das erste Mal seit 2013 wieder bei mehr als 100 lag (konkret 115).

Auf dem Niveau des letzten Jahres blieben die Beratungen zur **Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen (11). Oftmals wird die Wohnung anschließend verkauft und Mietende sehen sich einem neuen Vermietenden gegenüber. Mietende müssen aber damit nicht den Verlust der Wohnung befürchten, da der neue Eigentümer in die Vermieterstellung eintritt. Vor einer Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung sind Mietende künftig länger geschützt. Durch die neue Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnung des Landes Hessen, die am 08.10.2019 in Kraft getreten ist, wurde der Zeitraum von bisher 5 Jahren

auf jetzt 8 Jahre ausgeweitet. Die Verordnung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Frankfurt am Main.

Mit 44 Beratungen zur **Mietpreisbremse** und damit 33 % mehr als im Vorjahr wurde der Höchststand erreicht, seit die Mietpreisbremse im Jahr 2015 eingeführt wurde. Das könnte möglicherweise auf die gesetzlichen Änderungen und die neue Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Hessen¹² zurückzuführen sein.

Seit Inkrafttreten der neuen Verordnung am 28.06.2019 gilt die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete für das gesamte Stadtgebiet von Frankfurt am Main.¹³

Das Mietrecht ist so facettenreich, dass weitere Fragen, die von den Ratsuchenden gestellt werden, aus Gründen der Übersichtlichkeit statistisch nicht gesondert erfasst werden. Deren Anteil an den Gesamtberatungen lag mit 12,5 % über dem des Vorjahres. Das Spektrum der Fragen ist dabei sehr vielfältig, zum Beispiel wann und für welche Dauer in der Wohnung ein Instrument gespielt werden darf. Wie eingangs erwähnt, dient die Mietwohnung auch zur Entfaltung der Persönlichkeit der darin lebenden Personen. Dazu gehört für nicht wenige Menschen auch das Musizieren. Vertragsklauseln, die jegliches Musizieren verbieten, sind unwirksam. Musizieren in einem Mehrfamilienhaus darf allerdings auch die Nachbarn nicht übermäßig beeinträchtigen. Was allerdings erlaubt ist und was nicht, können im Streitfall letztendlich nur die Gerichte klären, die gegebenenfalls konkrete Vorgaben hierzu im Urteil festlegen.¹⁴

¹² Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556 d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Hessische Mietenbegrenzungsverordnung) – Inkrafttreten: 28.06.2019

¹³ Weitere Erläuterungen zur Mietpreisbremse stehen auf den Seiten 47-49 des Tätigkeitsberichts

¹⁴ Zum Beispiel Amtsgericht Frankfurt/Main, Urteil vom 22.5.1996 – 33 C 1437/96, Wohnungswirtschaft und Mietrecht, WuM 1997, 430 (Klavierspiel in einem hellhörigen Mehrfamilienhaus)

MIETRECHTLICHE BERATUNG

Schriftliche Anfragen

Das Serviceangebot der Mietrechtlichen Beratung umfasst neben den persönlichen auch schriftliche Beratungen. Gerade Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern, aber auch anderer Ämter der Stadtverwaltung, wurden zumeist per E-Mail und nur wenige über den klassischen Postweg eingereicht. Hier ist in der Regel eine zeitnahe Rückmeldung gewährleistet. Im Berichtsjahr beliefen sich derartige Anfragen auf 181. Die Anzahl lag somit um 12 % über dem Vorjahreswert.

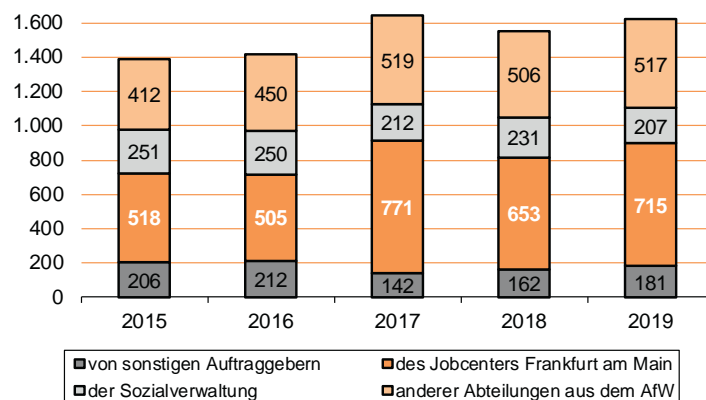
Gerade einkommensschwächere Mieterhaushalte, die von einer Kündigung betroffen sind oder deren Zeitmietvertrag ausläuft, haben nicht selten Schwierigkeiten, sich auf dem angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Sie sind hierbei auf die Unterstützung der Abteilung „Wohnraumversorgung“ angewiesen. Um bei der Vielzahl Wohnungssuchender einer Fehlregistrierung vorzubeugen, beauftragte die Fachabteilung zunächst die Mietrechtliche Beratung damit, die Rechtslage zu beurteilen. Oft stellte sich dabei heraus, dass Kündigungen oder Zeitmietverträge unwirksam waren, die Mietenden ihre Wohnung also nicht verlieren würden und sich das Warten auf eine öffentlich geförderte Wohnung erübrigte.

Hier waren die Anfragen gegenüber dem Vorjahr geringfügig von 506 auf 517 gestiegen.

Den größten Anteil bildeten aber – wie auch in den Vorjahren – die Prüfungsaufträge der **Jobcenter** (715; +10 %) und des **Jugend- und Sozialamtes** (207; -10 %).

Diese bezogen sich ganz überwiegend auf die Prüfung von Betriebskostenabrechnungen. Bei den Jobcentern waren es annähernd 100 %. Aber auch zu Kündigungen, Schönheitsreparaturen und verschiedenen Mieterhöhungen erreichten die Mietrechtliche Beratung Anfragen.

Schriftliche Anfragen...

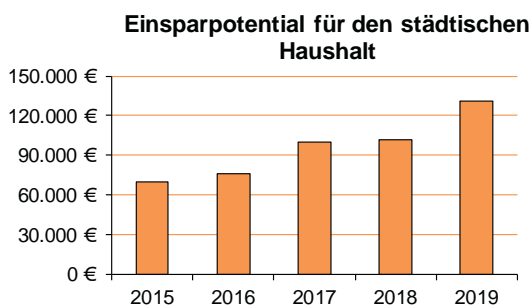


Die Sozialleistungsträger sind darauf angewiesen, dass Forderungen, die an leistungsberechtigte Mieterinnen und Mieter herangezogen werden, auf ihre Rechtmäßigkeit überprüft werden. Hier leistet die Mietrechtliche Beratung einen erheblichen Beitrag im Rahmen der von den Trägern zu gewährleistenden Daseinsvorsorge.

Dass sich das auszahlt, wurde erneut durch ein **hohes Einsparpotential** bestätigt. Nachdem im letzten Berichtsjahr nach einigen Jahren erstmals wieder die 100.000-Euro-Marke gebrochen wurde, lag der Wert in 2019 (nach einer weiteren Steigerung um ca. 27 %) bei knapp 131.000 Euro. Statistisch erfasst wurden wie immer nur Einsparungen, die sich auch tatsächlich erzielen ließen. Sie resultierten beispielsweise aus unwirksamen Mieterhöhungen, formell nicht ordnungsgemäßen beziehungsweise verfristeten Betriebskostenabrechnungen oder von Reno-

Einsparpotential um 27 % gestiegen

vierungen, die von den Mietenden nicht geschuldet waren. Ergänzend erhielten Transferleistungsempfangende Rechtsrat durch die Mietrechtliche Beratung. Sie wurden in Fällen einer zivilrechtlich unwirksamen Forderung in die Lage versetzt, ihre Rechte gegenüber den Vermietenden durchzusetzen.



Mögliche Ersparnisse ratsuchender Bürgerinnen und Bürger wurden statistisch nicht erfasst. Aber auch in diesem Bereich war das Einsparpotential nicht unerheblich.

Öffentlichkeitsarbeit/ Veranstaltungen

Die Mietrechtliche Beratung hält im Internet komprimierte Informationen zu den Beratungsschwerpunkten zur Verfügung, die zeitnah an aktuelle Änderungen angepasst werden und berichtet über wichtige Gesetzesänderungen, Urteile etc. Auch der Schaukasten im Wartebereich der Mietrechtlichen Beratung hält zahlreiche aktuelle Informationen für Ratsuchende bereit.

Im Oktober lud die Stadt Frankfurt am Main ihre Bürgerinnen und Bürger wieder zu einem **Tag der offenen Tür** ein. Der Tag stand unter dem Motto „Demokratie – Weltstadt trifft Tradition“. Hier präsentierte sich die Mietrechtliche Beratung erstmals gemeinsam mit der Stabsstelle Mieterschutz, die im Berichtsjahr neu eingerichtet wurde. Der Informationsstand und das Beratungsangebot wurden sehr gut ange-

nommen.

Im Vorjahr fand die gemeinsame **Informationsveranstaltung** der Mietrechtlichen Beratung und der Abteilung Wohnraumerhaltung zum Thema „Wohnungsmängel“ statt. Sie erfolgte im Rahmen eines Projekts der Caritas für Langzeitarbeitslose. Da sie viel Interesse bei der Zielgruppe geweckt hatte, wurde die Veranstaltung im Berichtsjahr erneut durchgeführt und war mit 20 Teilnehmenden gut besucht.

Auf Ersuchen der Abteilung Wohnraumversorgung fand im Berichtsjahr eine **interne Informationsveranstaltung** rund um das Thema „Beendigung von Wohnraummietverhältnissen“ statt. Sie fand mit 41 sehr interessierten Kolleginnen und Kollegen regen Zuspruch.

Ausblick

Im nächsten Jahr stehen weitere gesetzliche Verschärfungen der **Mietpreisbremse** an, die insbesondere erweiterte Rückforderungsmöglichkeiten der Mietenden bei einem Verstoß gegen die Regelungen vorsehen.

Die hessische Landesregierung hat die Laufzeit sämtlicher **Verordnungen**, die Gegenstand dieses Berichts sind, harmonisiert. Sie treten einheitlich mit Ablauf des 26. November 2020 außer Kraft. Ob und mit welcher Geltungsdauer eine Verlängerung erfolgen wird, bleibt abzuwarten.

Nachdem im Berichtsjahr keine Informationsabende für die Bürgerinnen und Bürger zum Mietrecht stattgefunden haben, ist die **Fortsetzung der Veranstaltungsreihe** in der zweiten Jahreshälfte 2020 geplant. Die finale Entscheidung wird maßgeblich davon abhängig sein, in welchem Ausmaß die Einschränkungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie noch bestehen.



MIETRECHTLICHE BERATUNG

Beim Verfassen dieses Berichts waren die immensen Auswirkungen durch die Ausbreitung des **Corona-Virus** bereits spürbar. Wie diese prekäre Situation die Tätigkeit in der Mietrechtlichen Beratung verändert hat und welche Herausforderungen damit verbunden waren, wird Gegenstand des nächsten Tätigkeitsberichts sein.

Seit Jahren ist für viele Frankfurterinnen und Frankfurter der „Wohnungsmarkt“ das drängendste Problem ihrer Stadt. So sahen es auch im vergangenen Jahr mehr als die Hälfte der Befragten.¹⁵ Es ist daher zu erwarten, dass der Service der Mietrechtlichen Beratung auch weiterhin konstant nachgefragt sein wird.

Alle Zahlen und Werte basieren auf tatsächlich erledigten, das heißt abgeschlossenen Fällen und Rechtsberatungen im Berichtsjahr.

¹⁵ statistik.aktuell Ausgabe 8/2019 – Bürgeramt, Statistik und Wahlen

... Nach einem Immobilienverkauf wird sofort ein Baugerüst gestellt und mit einem doppel-lagigen Netz versehen. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses sind fortan auch tagsüber auf Kunstlicht angewiesen. Das Lüften der Wohnungen wird erschwert. Der Ausblick aus der Wohnung ist massiv beeinträchtigt. Jedoch finden über Monate hinweg keinerlei Arbeiten am Haus statt. Das Baugerüst steht letztlich gänzlich ungenutzt vor der Fassade.

... Im Treppenhaus werden unmittelbar nach einem Wechsel der Eigentümer die Boden- und Wandbeläge entfernt. Es ist entsprechend schmutzig. Erhebliche Staubmengen dringen in die Wohnungen ein.

... Arbeiten im Treppenhaus zum Aufbringen eines neuen Boden- und Wandbelages finden monatelang nicht statt. Zwischenreinigungen des Treppenhauses bleiben aus.

... Mietparteien müssen feststellen, dass nach einem Wechsel der Eigentümer plötzlich Briefkastenschlösser mit Klebstoff verklebt wurden.

... Es wird Buttersäure im Treppenhaus verschüttet, die sehr stark nach Erbrochenem riecht. Hierbei werden insbesondere polizeiliche Ermittlungen notwendig.

... Unmittelbar am Tage eines Hausverkaufs wird mehreren Wohneinheiten eines vollständigen Dachgeschosses gekündigt. Wegen Brandschutzmängeln drohe Gefahr für Leib und Leben der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Bauaufsicht der Stadt stehe angeblich unmittelbar davor, eine Nutzungsuntersagung auszusprechen. Rechtlich betrachtet, bestehen aber keine Mängel so gravierender Art, dass eine Nutzungsuntersagung in Betracht käme. Eine solche wurde durch die Bauaufsicht Frankfurt am Main auch keineswegs in Aussicht gestellt.

... Der Vermieter äußert gegenüber Mietergemeinschaften wörtlich: „Gesetze gelten für mich nicht“.

Die überwiegende Zahl der Mietverhältnisse in Frankfurt am Main verläuft völlig problemfrei. Jedoch ist es schlichtweg nicht von der Hand zu weisen, dass es eine nicht kleine Zahl von Fällen gibt, in denen Vermieterinnen und Vermieter Recht und Gesetz nicht gelten lassen. Hiervon zeugen die eingangs benannten Beispiele. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Frankfurt am Main die Stabsstelle Mieterschutz gegründet. Am 01.03.2019 hat die Stabsstelle innerhalb des Amtes für Wohnungswesen ihre Arbeit aufgenommen.

Über die neue Stabsstelle Mieterschutz

Die Stabsstelle Mieterschutz dient in erster Linie als **Anlaufstelle für Hausgemeinschaften**. Sie bietet eine rechtliche Beratung in Fällen von Entmietung, Verdrängung und Modernisierung sowie hinsichtlich der Gemeinschaftsbildung an. Ziel ist es, Betroffene zu ermächtigen, sich zur Wehr zu setzen.

Sind beide Seiten dazu bereit, führt die Stabsstelle auch **Mediationsgespräche** zwischen Mietergemeinschaften und Vermieterinnen und Vermietern durch.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der **Information der Bürgerinnen und Bürger**. Dies geschieht über eine eigene Webseite, durch die Veröffentlichung von Informationsmaterialien und die mediale Verbreitung des Angebots über die Presse.

Die Stabsstelle Mieterschutz steht den Mieterinnen und Mietern der Stadt offiziell seit dem 01.04.2019 zur Verfügung.

| | |
|--|---|
| Die Stabsstelle Mieterschutz | informiert über die rechtliche Situation der Mieterinnen und Mieter, |
| | berät zu Möglichkeiten des gemeinsamen Vorgehens einer Hausgemeinschaft, |
| | vermittelt an die zuständigen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung und an die Mieterschutzvereine, |
| | führt Mediationsverfahren zwischen Mieter- und Vermieterseite durch, |
| | bietet Informationsveranstaltungen zur Aufklärung der Betroffenen an, |
| | macht Unterstützungsangebote der Stadt bekannt, |
| | bearbeitet interne Verwaltungsanfragen, |
| wirkt an der Prüfung des städtischen Vorkaufsrechts mit. | |

Beratung

Bis Ende des Jahres wurden rund 180 schriftliche oder telefonische Bürgeranfragen bearbeitet. Dabei variierte der Umfang der Beratungstätigkeit sehr: teilweise ließen sich Anfragen mit einem kurzen Telefonat beantworten, in anderen Fällen wurden mehrere, zeitlich sehr umfangreiche Beratungsgespräche geführt.

Die Beratung findet in der Regel in den Räumlichkeiten der Stabsstelle statt. Wenn nötig, kommen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aber auch zu den Ratsuchenden in die Liegenschaften oder in die Räumlichkeiten der örtlichen Mieterinitiativen.

Die Themenschwerpunkte reichen von unangekündigten Baumaßnahmen, Unterbrechung von Versorgungsleitungen und verschleppten Bauausführungen bis hin zu unrechtmäßigen Kündigungen.

In drei Fällen konnten vermittelnde Gespräche mit der Vermieterseite bezie-

hungsweise der Hausverwaltung geführt werden.

Bereitstellung von Informationen

Neben der direkten Beratung der Bürgerinnen und Bürger ist es ein Anliegen der Stabsstelle Mieterschutz, ein möglichst für alle Bürgerinnen und Bürger zugängliches Informationsangebot zu schaffen. Dazu wurde die Webseite **www.frankfurt-mieterschutz.de** eingerichtet, auf der unter anderem ein umfangreicher FAQ-Bereich für die Beantwortung erster Fragen zu finden ist. Außerdem werden Kontaktdaten weiterer Beratungsstellen und städtischer Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner aufgeführt. Die Inhalte der Homepage werden kontinuierlich erweitert.

Ab Ende November 2019 wurde durch die Stabsstelle ein Vorstellungs-Flugblatt ausgearbeitet und stadtweit durch Briefkasteneinwurf verteilt. Das Flugblatt stellt

die Stabsstelle inhaltlich in ihrer Tätigkeit vor und gibt umfangreich Kontaktmöglichkeiten zu weiterführenden Mieterschutzvereinen, der Wohnraumerhaltung innerhalb des Amtes für Wohnungswesen sowie der Bauaufsicht an.

Kurze Informationen über das Beratungsangebot der Stabsstelle sind auch in englischer und türkischer Sprache abgedruckt. Auch auf der Webseite wurden erste Inhalte in sechs verschiedene Sprachen übersetzt. Hiermit sollen Eingangsbarrieren in sprachlicher Hinsicht abgebaut werden.

Schließlich wurden Ortsbeiräte, Mieterinitiativen, Mietervereine und Eigentümervertreterinnen und -vertreter angesprochen beziehungsweise fanden entsprechende Vorstellungstermine und Vorstellungsgespräche statt.

Anfragen aus verschiedenen Verwaltungs- und Politikbereichen

Die Stabsstelle ist nicht nur zentrale Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger. Sie bearbeitet auch eingehende Anfragen aus verschiedenen Verwaltungs- und Politikbereichen der Stadt Frankfurt am Main, beispielsweise Anfragen und Anregungen der Ortsbeiräte oder des Magistrats.

Prüfverfahren für die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts

Seit Juni 2019 ist die Stabsstelle Mieterschutz außerdem am Prüfverfahren für die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts beteiligt. Die Aufgabe der Stabsstelle Mieterschutz ist dabei, Stellungnahmen für Fälle auszuarbeiten, in denen potentiell ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Im Berichtszeitraum wurden 32 Stellungnahmen vorbereitet.

Prüfung des Vorkaufsrechts

1. Ein Haus im Milieuschutzgebiet soll den Besitzer wechseln

2. Mitteilung des Notars an die Stadt

3. Stadt hat zwei Monate Zeit, Vorkauf zu prüfen

4. Wenn Vorkauf empfohlen wird, wird Abwendungsvereinbarung vorgelegt

5. Haus wechselt Eigentümer unter Einhaltung der gestellten Bedingungen
ODER Stadt tätigt Vorkauf

Vorkaufsrecht und Milieuschutz

In den Geltungsbereichen von Milieuschutzsatzungen können Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen beim Verkauf eines Hauses ein Vorkaufsrecht ausüben. Der Verkauf von einzelnen Eigentumswohnungen fällt hierbei nicht unter das Vorkaufsrecht. Es muss sich um ganze Häuser handeln.

Die Prüfung des Vorkaufsrechts muss durch die Stadt Frankfurt am Main innerhalb von zwei Monaten nach Anzeige des Verkaufs beim Grundbuchamt abgeschlossen werden. Das Amt für Wohnungswesen, die Bauaufsicht und die kommunale Wertermittlungsstelle prüfen in dieser Zeit den Verkaufspreis, Wert und Zustand der Liegenschaft sowie das Mietniveau des Objekts.

Die Information der Mieterinnen und Mieter ist im Laufe dieses Prozesses vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Nach Prüfung des Vorkaufsrechts informiert die Stadt Frankfurt am Main die Käuferin oder den Käufer, ob das Objekt für die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Frage kommt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts hat eine wichtige Bedeutung für die betroffenen Mieterinnen und Mieter. Als neuer Vermieter tritt dann meist eine stadteigene Wohnungsbau-Gesellschaft oder eine Genossenschaft ein, die an mieterfreundliche Regelungen gebunden ist.

Die Käuferin oder der Käufer kann den Aufkauf des Objekts durch die Stadt verhindern, indem eine Abwendungsvereinbarung unterzeichnet wird. Den Kaufenden steht gesetzlich ein Vorschlag für einen solchen Vertragsabschluss zu.

Auch die Abwendungsvereinbarung ist positiv für die betroffenen Mieterinnen und Mieter. Denn in einer solchen Vereinbarung verpflichtet sich die Käuferin oder der Käufer, die Ziele der Milieuschutzsatzung einzuhalten und beispielsweise das Haus nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Resümee

Die Beratungsgespräche zeigten deutlich, dass Mieterinnen und Mieter häufig ganz grundlegend davon ausgehen, dass rechtliche Möglichkeiten einer Gegenwehr fehlen. Sie schenken dem oftmals verzerrenden oder sehr oft auch schlichtweg rechtlich falschen Inhalt von Äußerungen der Vermieterseite vorbehaltlos Glauben.

Die Beratungstermine ermächtigten die Mieterinnen und Mieter, sich zur Wehr zu setzen und lösten sehr häufig das Gefühl von Hilflosigkeit auf, dem sich die Betroffenen ausgesetzt sehen.

Ausblick 2020

Viele Mieterinnen und Mieter durchblicken die Verwaltungszuständigkeiten der Stadt Frankfurt nicht. Für andere ist die Hürde, ein Amt zu kontaktieren, hoch. Zu diesem Zweck wurde für das erste Halbjahr 2020 eine Reihe von **Veranstaltungen als Sprechstunden vor Ort** konzipiert und geplant.

Die Veranstaltungen wurden jeweils mit einem Kooperationspartner aus der Verwaltung geplant, beispielsweise mit der Wohnungsaufsicht oder dem Ordnungsamt. So können die Betroffenen ihre Fragen

direkt vor Ort adressieren und die Verwaltungseinheiten kennenlernen. Auch wurde eine Veranstaltung in Zusammenarbeit mit den Frankfurter Mietervereinen konzipiert (leider musste diese Reihe nach der dritten Veranstaltung pandemiebedingt abgesagt werden. Eine Fortsetzung ist zu gegebener Zeit geplant).

Zur Aufklärung der Betroffenen, die in Milieuschutzgebieten wohnen, wurde ein **Flugblatt zum Milieuschutz** konzipiert. Es klärt insbesondere Anwohnerinnen und Anwohner über ihre Rechte auf. Der Druck ist für den Sommer 2020 anvisiert.

Was macht ein Jahr aus, was definiert unsere Tätigkeit?

In beidem sind wir zunächst gebunden durch äußere Rahmenbedingungen und strenge Vorgaben. Was für das Jahr der Kalender mit seiner Übersicht der Tage, Wochen und Monate ist, ist für unsere Tätigkeit die Bindung an Recht und Gesetz. Kalender wie Gesetz bestimmen unverrückbar, feststehend eine Form. Es ist an uns, diese anhand dieser Vorgaben mit Leben zu füllen, sinnvoll auszugestalten und Ziele zu formulieren, um Erfolge damit zu erzielen.

Für uns heißt das:

- Mit der Ausführung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes sorgen wir dafür, dass Mieterinnen und Mieter Wohnraum sicher und ohne gesundheitliche Gefährdung nutzen können.
- Mit den Ordnungswidrigkeitsverfahren im Rahmen des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wirken wir daraufhin, dass Mieten auf die zulässige Höhe gesetzt werden.

Es ist eines unserer wichtigsten Ziele, diese Vorschriften nicht nur theoretisch oder schematisch anzuwenden, sondern fallbezogen, aktuell und praxisorientiert zum Wohl der Bürgerinnen und Bürger umzusetzen.

In der Vergangenheit hatten wir immer wieder von den Einschränkungen berichtet, die sich in Verfahren für Mietpreisüberhöhung aufgrund zivilrechtlicher Entscheidungen des BGH aus den Jahren 2004 und 2005 ergaben. Viele Verfahren wurden deshalb in den letzten Jahren zunächst zurückgestellt, weil die aktuelle Rechtsprechung des Amtsgerichts Frankfurt am Main eine erfolgreiche Durchführung der Verfahren nicht erwarten ließ. Trotz der vorsichtigen Tendenzverschiebung der Rechtsprechung traf dies weiterhin auf eine Reihe von Verfahren zu, die sich inzwischen auch dem Zeitpunkt der Verjährung annä-

herten. Im Jahr 2019 haben wir daher viele dieser Verfahren endgültig eingestellt.

In einem freien Workshop im letzten Jahr waren wir zu dem Ergebnis gekommen, dass die bekannten Techniken und Instrumentarien der Zeugenbefragung in den Verfahren zur Mietpreisüberhöhung tatsächlich nicht ausreichend sind beziehungsweise einer Auffrischung bedürfen. Wir hatten darüber berichtet. Die Suche nach Referentinnen oder Referenten, die geeignet sind und praxisnah arbeiten, gestaltete sich erwartungsgemäß schwierig. Ende des Jahres fand jedoch ein erstes Planungstreffen statt. Die positive wechselseitige Kooperation über Inhalte und Ablauf lassen ein aufschlussreiches und informatives Seminar erwarten.

Wir versuchen, unsere Arbeit und die Angebote für die Bürgerinnen und Bürger in der Öffentlichkeit bekannter zu machen: Nachdem die Veranstaltung bereits im Vorjahr ein großer Erfolg war, fand auch in diesem Jahr wieder ein Termin bei der Caritas in Griesheim statt. 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. Wie im Vorjahr haben wir gemeinsam mit der Beratungsstelle für miet- und wohnungsrechtliche Angelegenheiten bei dieser Veranstaltung in den Räumen der Caritas Griesheim über unseren Aufgabenbereich berichtet. Anschließend wurden konkrete Fragen aus dem Teilnehmerkreis beantwortet. Bei gleichbleibendem Interesse an den Themen - insbesondere auch zu Mängeln und Schäden in Wohnungen - ist eine Fortführung dieser Termine vorgesehen.

Darüber hinaus ist eine Themenreihe „Stabs-

stelle Mieterschutz vor Ort – Wir kommen zu Ihnen“ an unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet geplant. Bei den Infoveranstaltungen rund um das Thema Wohnen und Mieterschutz, die von der Stabsstelle Mieterschutz initiiert wurde, wird die Abteilung Wohnraumerhaltung ebenfalls vertreten sein.

Tradition hat unsere Teilnahme an der alljährlich stattfindenden Frankfurter Familienmesse. Seit Beginn dieser Veranstaltungsreihe im Jahr 2006 stehen wir mit einem immer gut angenommenen Info-Stand für die Fragen und Probleme der Besucherinnen und Besucher zur Verfügung.

Neben der obligatorischen Ausbildung von städtischen Nachwuchskräften beabsichtigt die Abteilung Wohnraumerhaltung wieder zwei Schülerpraktikanten zu betreuen. Dabei geht es praxisbezogen um die Themen Wohnungsaufsicht und Mietpreisüberhöhung. Es ist wichtig, den jungen Menschen einen Einblick in das Berufsleben zu gewähren und speziell auch das Bild einer Stadtverwaltung realistisch darzustellen. Aus früheren Praktika wissen wir, dass oft ganz falsche Vorstellungen vom Arbeitsalltag einer öffentlichen Verwaltung bestehen. Da die Praktikantinnen und Praktikanten häufig aus den älteren Jahrgängen der Gymnasialstufen kommen, gilt der Gewinn meist für beide Seiten. Darüber hinaus bietet es eine Möglichkeit, bereits die jungen Menschen für unsere Themenbereiche zu sensibilisieren, was nicht nur für den schulischen Bereich von Nutzen ist.

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. Diese Qualität muss durch eine laufende Instandhaltung und - soweit erforderlich - Instandsetzung aufrechterhalten werden.
- Darauf weisen wir die Haus- beziehungsweise Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer hin, wenn in Wohnungen Mängel bestehen, und setzen zeitnahe und fachgerechte Instandsetzungsmaßnahmen durch, wenn dies notwendig wird.
- Die Mieterinnen und Mieter beraten wir, wie sie durch ihr Verhalten dazu beitragen können, Schäden in der Wohnung zu vermeiden.

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

- Wohnungen sollen für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglich und bezahlbar bleiben. Hierfür hat der Gesetzgeber mehrere Regularien geschaffen, die in zivilrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Hinsicht den Mietpreis begrenzen.
- Ziel unserer Arbeit ist es, für diese gesetzlich normierten Pflichten eine höhere Akzeptanz zu erreichen.

Sicherstellung einer situationsgerechten Zuweisung der zulässigen Maklerkosten:

- Makler können nicht willkürliche Honorarforderungen stellen. Seit der Novellierung des Maklerkostenrechts gilt zudem das sogenannte „Bestellerprinzip“, das heißt, die Kosten sind von der Partei zu tragen, die die Maklerin oder den Makler beauftragt hat.
- Im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung stellen wir dies sicher.

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) stellt die Beseitigung von Wohnungsmisständen eine von den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung wahrzunehmende Pflichtaufgabe dar. 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).

Vermietete Wohnungen müssen in einem Zustand erhalten werden, der eine Wohnnutzung ohne erhebliche Beeinträchtigungen erlaubt. Unabhängig von zivilrechtlichen Ansprüchen zwischen den Parteien des Mietvertrags schreibt das HWOAufG verbindlich vor, dass bestimmte Standards eingehalten werden. Werden diese Standards nicht eingehalten, zum Beispiel weil Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten versäumt wurden, ist es Aufgabe der Gemeinde, für Abhilfe zu sorgen. Der Erhalt und die Benutzbarkeit von bestehenden Wohnungen und Wohnhäusern werden damit gesichert. Gleichzeitig wird hierdurch ein wertvoller Beitrag zur allgemeinen Erhaltung und Sicherung des Wohnungsbestands geleistet. Bei der Wohnungsaufsicht handelt es sich um eine Aufgabe, die sowohl freifinanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen und Wohngebäude betrifft. Von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzte Wohnungen, Hotelzimmer und Arbeiter- oder Obdachlosenunterkünfte werden davon jedoch grundsätzlich nicht erfasst.

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. Wohn-

verhältnisse und Wohnumfeld sind besonders wichtige Rahmenbedingungen für die Entfaltung der Persönlichkeit. Entsprechend hoch ist die Bedeutung, die der Wohnungsversorgung zukommt. Eine ausreichende Wohnungsversorgung erfordert neben dem notwendigen Wohnungsneubau insbesondere auch den Erhalt und die Sicherung des Wohnungsbestands (Wohnpolitische Leitlinien, Stadt Frankfurt am Main, 2005).

Das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz ermöglicht die Beseitigung von Mängeln und Misständen in Wohnungen und an Wohngebäuden, die die Benutzbarkeit offensichtlich erheblich beeinträchtigen. Hierbei kann es sich sowohl um Mängel handeln, die wegen unterlassener Instandhaltung entstanden sind, als auch um Misstände aufgrund der baulichen Beschaffenheit. Hierzu einige Beispiele:

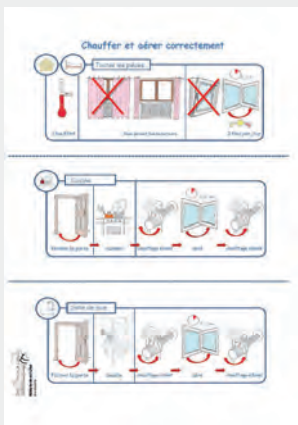
- undichtes Dach, Außenmauern, Fenster oder Türen, dauernde Durchfeuchtung von Bauteilen
- Schimmelpilzbefall in Wohnräumen
- fehlende, unzureichende oder defekte Installationen, Sanitärobjekte, Heizung
- Gefahren für die Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der Abnutzung oder der mangelhaften Ausführung von Fußböden, Treppen, etc.
- unzureichender Wärmeschutz

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. Tritt eine Mieterin oder ein Mieter an uns heran, wird in einem Beratungsgespräch zunächst erörtert, welche Möglichkeiten für eine Hilfestellung durch die Behörde bestehen und zweckmäßig sind. Manche Mietenden befürchten bei einer aktiven Einschaltung der Wohnungs-

Unsere freiwilligen Beratungsleistungen

Wenn die Außentemperaturen in den einstelligen Bereich sinken, nimmt ein Problem in den eigenen vier Wänden zu: Die Schimmelsaison beginnt. Im Winterhalbjahr kann es schlagartig zu einer erhöhten Schimmelpilzbildung in Wohnungen kommen. Das Problem gewinnt von Jahr zu Jahr an Brisanz, auch weil die drastisch gestiegenen Kosten für Heizenergie bei vielen Menschen ein sparsames Heizen und zurückhaltendes Lüften zur Folge haben. Besonders bei energetischen Defiziten des Gebäudes kann dies zu Problemen führen.

Eigentümerinnen und Eigentümer eines Wohnhauses oder einer Wohnung beraten wir über Möglichkeiten, wie oft schon durch kleine Maßnahmen die energetische Qualität des Gebäudes verbessert werden kann. In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die Möglichkeit einer städtischen Förderung hin (siehe weiter hinten).



Bereits im Erstgespräch beraten wir die Mieterinnen und Mieter vorsorglich und anlassfrei, wie sie richtig heizen und lüften können. Entsprechendes Informationsmaterial stellen wir zur Verfügung. Um möglichst viele Menschen zu erreichen und die Hürde der sprachlichen Verständigung gering zu halten, haben wir hierfür bereits vor einigen Jahren ein Infoblatt in vielen Sprachen entworfen, das vorwiegend mit bildlichen Symbolen ausgestaltet wurde.

Wer kennt das nicht? Gerade in den Wintermonaten macht sich an bestimmten Stellen in der Wohnung Feuchtigkeit breit. Folge hiervon kann ein akuter Schimmelbefall sein. Die kleine Raumklimakarte „Meteo-Test“ des Energiepunkt e.V. kann hier vorbeugen! Eine Kontrolle der Luftfeuchtigkeit und der Raumtemperatur ist wichtig für die Abschätzung, wann und wie oft gelüftet werden muss. Die Raumklimakarte bietet einen Folienthermometer, mit dem die aktuelle Raumtemperatur gemessen und kontrolliert werden kann, sowie einen Luftfeuchtigkeitsindikator. Das Testfeld zeigt durch einen Farbumschlag an, wann gelüftet werden muss. Die Raumklimakarte händigen wir bei Bedarf kostenfrei aus, damit das Raumklima verbessert und eine Schimmelpilzbildung effektiver vermieden werden kann.



Ebenfalls unterstützt vom Energiepunkt e.V. können wir den Mieterinnen und Mietern eine „Erste-Hilfe-Schimmel-Box“ zur Verfügung stellen. Diese Schimmel-Notfall-Box ist ein Komplettsatz, in dem alle relevanten Produkte zur Schimmelpilzbeseitigung für einen kleinflächigen Befall enthalten sind. Sollte die Befallsfläche jedoch größer sein oder sogar bauliche Mängel vorliegen, muss für die Schimmelbeseitigung unbedingt professionelle Hilfe hinzugezogen werden.

Bei diesen Beratungen handelt es sich um einen freiwilligen Service der Stadt Frankfurt am Main, der nicht im HWoAufG vorgeschrieben ist.

aufsichtsbehörde vermietetseitige Repräsentation. In diesen Fällen wird weitere Unterstützung durch die Mietrechtliche Beratung empfohlen, damit die Mieterin oder der Mieter über die zivilrechtliche Vorgehensweise informiert ist und eine Mängelbeseitigung durch die Vermietenden selbst fordern kann.

Möchte die Mieterin oder der Mieter Hilfestellung durch das Amt für Wohnungswesen, werden die Hinweise von den Technikern und den sachbearbeitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Abteilung vor Ort verifiziert. Es wird eingeschätzt, ob durch die objektiv festgestellten Mängel die Benutzbarkeit der Wohnräume offensichtlich erheblich beeinträchtigt ist. Zum Orts-termin werden die dinglich Verfügungsberechtigten, das heißt üblicherweise die Eigentümerin oder der Eigentümer, ebenfalls eingeladen. Soweit Mängel erkannt werden, deren Beseitigung nach dem HWoAufG verlangt werden muss, versuchen wir bereits bei dieser Gelegenheit, mit den Vermietenden eine einvernehmliche Vereinbarung über 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 Vermietenden. Wir versuchen 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.

In der Praxis erhält die Seite der Eigentümerinnen und Eigentümer zunächst einen schriftlichen Hinweis auf die Rechtslage nach dem HWoAufG. Verbunden wird dieser Hinweis mit einer Aufstellung der festgestellten Mängel sowie der Arbeiten, die zu deren Beseitigung jeweils notwendig sind. Sollten die Mängel daraufhin nicht beseitigt werden, erfolgt die schriftliche Ankündigung der Behörde, dass die Mängelbeseitigung förmlich angeordnet werden soll und die Möglichkeit besteht, gegen den Erlass dieser Anordnung sachliche Einwendungen vorzutragen.

Werden die erforderlichen Arbeiten nicht zeitnah ausgeführt und gibt es keine objektiven und nachgewiesenen Hinderungsgründe, erlässt die Behörde die förmliche Anordnung, dass die festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben sind. Soweit ein gesundheitliches oder sonstiges Gefährdungsrisiko für die Bewohnerinnen und Bewohner besteht, kann die Anordnung sofort durchgesetzt werden. Diese Anordnung ist gebührenpflichtig.

Falls die notwendigen Arbeiten innerhalb der gesetzten Frist wiederum nicht ausgeführt werden, 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

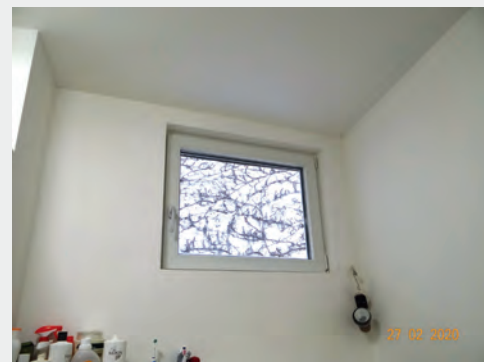
Neues Badezimmer – mit einem kooperativen Vermieter viel erreicht

Als die Mieter bei der Abteilung Wohnraumerhaltung vorsprechen, melden sie verschiedene Mängel in ihrer Wohnung, darunter Schimmelbefall im Bad und eine undichte Duschkabine.

Während einer kurzzeitigen Abwesenheit der Mieter soll sich dann der Zustand im Badezimmer plötzlich dramatisch verschlechtert haben. Bei der Rückkehr in die Wohnung sind alle Wände des Badezimmers dunkel von Schimmelpilzen.

Bei dem Ortstermin finden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen die Angaben der Mieter bestätigt: auf allen Wandoberflächen des Badezimmers befinden sich Schimmelpilzschäden mit einer Ausdehnung weit über 0,5 m². Darüber hinaus weist die im Badezimmer befindliche elektrische Komplett dusche altersbedingt Undichtigkeiten auf.

Die Vermieter haben bereits im Vorfeld ihre Bereitschaft zugesichert, die bestehenden Schäden und Mängel zu beheben. Noch bevor wir sie anschreiben und einen Rat erteilen können, beauftragen sie eine Firma mit der fachgerechten Mängelbeseitigung. Bereits einen Monat nach der Ortsbesichtigung war mit einem Teil der Arbeiten begonnen



worden. Inzwischen duschen die Mieter in einem komplett sanierten Badezimmer. Der großflächige Schimmelbefall wurde beseitigt. Die Duschkabine und sämtliche Sanitär-objekte wurden entfernt und durch neue Objekte ersetzt. Die Spritzbereiche wurden mit einem Fliesenspiegel versehen.

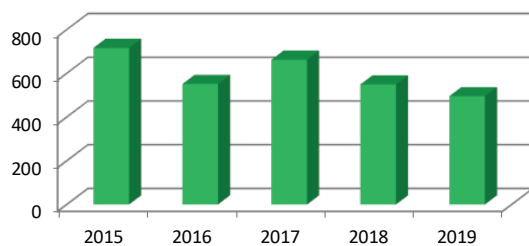
Die übrigen Mängel in der Wohnung wurden ebenfalls fachgerecht behoben.

Schäden und Mängel in Wohnungen, insbesondere wenn es sich um ein älteres Baualter handelt, sind zunächst nicht außergewöhnlich. Wie im vorliegenden Fall sind sie mit kooperativen Vermietern unproblematisch zu beseitigen. Wenn sich allerdings Schwierigkeiten ergeben, weil die Verfügungsberechtigten ihrer Verpflichtung, untragbare Wohnverhältnisse zu beseitigen, nicht nachkommen, müssen förmliche Anordnungen oder gar Zwangsmaßnahmen erlassen werden.

entstandenen Kosten bei der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Hauses oder der Wohnung bei. Leistungen, die im Zusammenhang mit der Ausführung einer Ersatzvornahme vorgenommen werden, sind gebührenpflichtig und Gegenstand eines Kostenfestsetzungsbescheides.

Zu Beginn des Jahres 2019 waren 460 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen oder an Wohnhäusern anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen beim Amt für Wohnungswesen 495 neue Hinweise ein, von denen in 275 Fällen relevante Mängel festzustellen waren.

Eingeleitete Verfahren wegen Mängeln und Missständen an Wohnraum



Wir machen bereits vor Ort qualifizierte Vorschläge, wie festgestellte Mängel und Missstände beseitigt werden können. Wir beraten über Art, Umfang und voraussichtliche Kosten der Bestandserhaltung und Sicherung der Bausubstanz. Die hohe Beratungsqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen zeigt sich darin, dass eine einvernehmliche Mängelbeseitigung in 326 Fällen – das heißt in über 90 % der Fälle! – erreicht werden konnte. Förmliche Anordnungen waren nur in 30 Fällen erforderlich, wovon dann allerdings in 17 Fällen die Mängelbeseitigung durch Zwangsmaßnahmen durchgesetzt werden musste.

Überbelegung

Die Abteilung muss im Rahmen der Wohnungsaufsicht auch dann tätig werden, wenn eine Wohnung überbelegt ist. Das ist dann der Fall, wenn die Wohnung für die Zahl der Personen, die dort leben, zu klein ist. Gemäß § 7 HWoAufG dürfen Wohnungen nämlich nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 m² vorhanden ist. Für einzelne Wohnräume reduziert sich diese Mindestfläche auf 6 m², sofern für die Bewohnerinnen und Bewohner 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 vorangegangenen Tätigkeitsberichten hatten wir in diesem Zusammenhang berichtet, dass überwiegend an Bürgerinnen und Bürger der EU vermietet wird, die aus Südosteuropa stammen. In der Regel werden diese Wohnungen durch eine zimmerweise Vermietung überbelegt und zu weit überhöhten Mietpreisen

WOHNRAUMERHALTUNG

vermietet. Inzwischen hat dieser Personenkreis die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit erreicht und besitzt einen rechtlich besser abgesicherten Status. Dies macht sich auch im auffälligen Rückgang dieser Form der Überbelegungen bemerkbar. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass sich immer wieder solche Gruppen finden, die rechtlich und wegen ihres Kenntnishorizonts leicht ausnutzbar sind – ob es nun damals italienische, jugoslawische oder türkische „Gastarbeiter“ waren oder künftig womöglich Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aus neuen Mitgliedsaspirantenländern für die EU.

Aktuell 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.

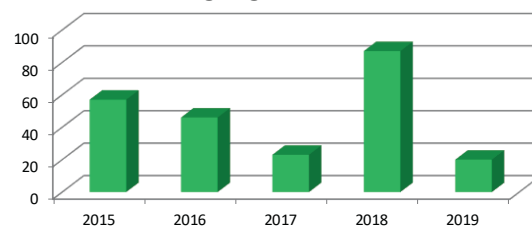
Muss ein Teil der Bewohnerschaft die Wohnung räumen, sollen sich hierdurch keine familiären oder sozialen Härten ergeben. Insbesondere sollen familiäre Bezüge nicht beeinträchtigt werden. In Fällen, in denen die räumliche Situation eine andere Entscheidung als die Räumung nicht zulässt, wird sichergestellt,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

Ziel der Regelung ist nicht, in persönliche Lebens- und Wohnverhältnisse einzugreifen – auch wenn sich dies oft nicht vermeiden lässt. Es sollen vor allem unlautere Geschäftspraktiken von Vermietenden unterbunden werden. Gegen die Vermie-

terinnen und Vermieter, die bewusst eine derartige Vermietung vorgenommen haben, werden Ordnungswidrigkeitenverfahren durchgeführt.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Situation wieder etwas beruhigt. Zu Beginn des Jahres 2019 waren 72 Verfahren wegen Überbelegung anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen 20 neue Hinweise ein. 25 Verfahren konnten eingestellt werden. 12 Fälle konnten auf gutlichem Wege erledigt werden (es bedurfte keiner förmlichen Anordnung). Die restlichen 55 offenen Verfahren bedürfen der Bearbeitung in höchster Priorität.

Eingeleitete Verfahren wegen Überbelegung von Wohnraum



Zwangsverwaltung

Immer wieder werden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Wohnraumerhaltung als Institutszwangsverwalterinnen und -verwalter der Stadt Frankfurt am Main für Wohnhäuser eingesetzt. Es handelt sich hierbei um Gebäude, die wegen ihres schlechten Instandhaltungszustands in den Fokus gelangen oder in denen die Versorgung der Mieterinnen und Mieter mit Wasser oder Heizwärme gefährdet war, weil die Eigentümerin oder der Eigentümer die Zahlungen an das Versorgungsunternehmen eingestellt hatte. Oftmals entstand diese Situation daraus, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer überschuldet oder mit der ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft überfordert war. Voraussetzung für die Einleitung der



Zwangsverwaltung ist, dass eigentümergeitig auch Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt bestehen, die auf anderem Wege nicht beigetrieben werden konnten. Im Wege der Zwangsvollstreckung kann dann die Stadt die Zwangsverwaltung beantragen und eine Mitarbeiterin oder einen Mitarbeiter als Institutszwangsverwalterin oder -verwalter benennen.

In allen bisherigen Fällen waren an den Häusern und Wohnungen erhebliche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Auch waren Wohnungen zum Zeitpunkt, zu denen die Objekte übernommen wurden, unvermietet. In Absprache mit dem Vollstreckungsgericht haben die Zwangsverwalterinnen und -verwalter die notwendigen Arbeiten vornehmen lassen. Die erforderlichen Gelder wurden als Vorschuss aus Mitteln des Stadtplanungsamtes bereitgestellt. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wurden die freien Wohnungen zum ortsüblichen Mietpreis entsprechend dem Frankfurter Mietspiegel vermietet. Durch die nachfolgende Zwangsversteigerung der Häuser wurden Einnahmen erzielt, aus denen die finanziellen Aufwendungen der Stadt beglichen werden konnten. So wurden nicht nur aufgewendete Mittel für die Sanierung der Häuser erstattet, sondern auch Schulden, die bei der Stadt bestanden, beglichen. Zum Teil verblieb aus dem Versteigerungserlös noch ein Auszahlungsbetrag für die früheren Eigentümerinnen oder Eigentümer.

Ergänzend zur Wohnungsaufsicht nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz bietet die Zwangsverwaltung eine Möglichkeit, Wohnraum wieder für den Wohnungsmarkt zu gewinnen und an Wohnungssuchende zu ortsüblichen Bedingungen zu vermieten. Durch die umfassenden Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten von Immobilien, die bis dahin oft verwahrlost blieben, wird gleichzeitig das Stadtbild aufgewertet.

In den letzten Jahren hatten wir von dem Wohnhaus in Eschersheim berichtet, in dem notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durch die Eigentümer nicht ausgeführt wurden. Die Zwangsverwaltung des Hauses war wegen einer Schuldentilgung, die von den Eigentümern vorgenommen wurde, aufgehoben worden. Leider beschäftigt uns das Gebäude auch weiterhin, weil immer wieder Mängel auftreten und die Eigentümer selbst keine Initiative zu deren Behebung zeigen.

Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Zwangsverwaltung der Abteilung Wohnraumerhaltung.

Förderung kleinerer baulicher Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Bedingungen

Unsere langjährige Arbeit mit Schimmelpilzschäden in Wohnungen hat gezeigt, dass in den meisten Fällen die bauliche Qualität des Hauses eine erhebliche Rolle spielt. Allerdings können oftmals schon kleinere bauliche Maßnahmen die wohnklimatische Situation deutlich verbessern: Zwangsbelüftungen, Dämmkeile an Problemstellen, kapillaraktive Verblendungen an den Innenseiten der Außenwände oder die Verlegung von Heizkörpern an günstigere Stellen können ohne große Kosten durchgeführt werden. Dennoch verringern sie in vielen Fällen das Schimmelpilzrisiko nachhaltig.

Kleinere bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Bedingungen werden gefördert. Interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer sollen damit angesprochen werden, Feuchteschäden oder Schimmelpilzbefall in vermieteten Wohnungen zu begegnen und insbesondere zu verhindern, dass diese Mängel erneut auftreten. Eigentümerinnen und Eigentümer sind dazu verpflichtet, einen mängelfreien Zustand herzustellen. In den

Fällen, in denen energetische Defizite am Gebäude anzunehmen sind, regen wir an, darüber hinaus auch kleinere energetische Verbesserungen an der Wohnung vorzunehmen.

Das „Frankfurter Programm zur energetischen Modernisierung des Wohnbestands, Verbesserung des Wohnumfelds und Stadtbildpflege“ bietet die Möglichkeit, Fördermittel für derartige kleinere Modernisierungsmaßnahmen zur Wohnklimaverbesserung in Mietwohnungen zu erhalten. Es wird den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern bei den Ortsterminen vorgestellt und ist über die Website des Amtes abrufbar.

Leider wurde das Förderprogramm – wie bereits in den Vorjahren – auch in 2019 wenig nachgefragt. Fördermittel wurden nicht beantragt.

Mietpreisüberhöhung

Mit der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen als Ordnungswidrigkeit soll der Ausnutzung eines geringen Wohnungsangebotes entgegengewirkt werden. Gesetzliche Grundlage ist § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG). Er schränkt die freie Vertragsgestaltung zwischen Mietenden und Vermietenden im Hinblick auf die zulässige Miethöhe ein. Grundlage bildet die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel. Die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 5 WiStG ist eine Weisungsaufgabe, die bei der Stadt Frankfurt am Main durch das Amt für Wohnungswesen wahrgenommen wird.

Wer als Vermieterin oder Vermieter das geringe Angebot an Wohnungen ausnutzt

und eine Miete fordert, die um 20 % oder mehr über der ortsüblichen Miete liegt, sich diese Miete versprechen lässt oder sie annimmt, muss mit einem Bußgeld rechnen. Dieses Bußgeld kann bis zu 50.000 Euro betragen. Darüber hinaus sind die zu viel eingenommenen Mieten an die Staatskasse abzuführen oder an die Mietenden zurückzuerstatten. Das Gesetz gilt für freifinanzierte Räume, die „zum Wohnen“ vermietet werden.

Frankfurt am Main gehört zu den Großstädten mit hohem Mietniveau und einem unzureichenden Wohnungsangebot. 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.

Zielsetzung des § 5 WiStG vom 10.07.1954 war deswegen, Missbräuchen wirtschaftlicher Macht entgegenzuwirken, 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

¹ Erbs-Kohlhaas/Lampe § 5 WiStG Randnummer 1

regeln.² Vermieterinnen und Vermieter, 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 allgemeinen Schutz von Mieterinnen und Mietern vor überhöhten Mieten bei einem Ausfall der preisregulierenden Funktion des Marktes dienen.⁴ Mieten, die ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausnutzen und 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 Mietenden zurückzuerstatten war.

Aufgrund zivilrechtlicher Entscheidungen des BGH aus den Jahren 2004 und 2005 sind die Bußgeldgerichte zu einer anderen Betrachtungsweise übergegangen. In Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung war nicht mehr alleine die Ausnutzung der Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt ausschlaggebend. Zusätzlich wurde als Voraussetzung betrachtet, ob eine individuelle Zwangslage der Mieterinnen und Mieter ausgenutzt wurde. Die Mietenden müssen nun nachweisen, dass sie erhebliche Bemühungen unternommen haben, um nach einer vergleichbaren Wohnung zu einer angemessenen Miete zu suchen, und warum diese Bemühungen erfolglos geblieben sind. Ein „Ausnutzen“ liege danach nicht mehr vor, wenn die Miet-

partei die geforderte Miete ohne weiteres oder aus persönlichen Gründen zu zahlen bereit war oder wenn sie eine objektiv bestehende Auswahlmöglichkeit nicht wahrgenommen hat. Weil es an der Kausalität zwischen dem bestehenden geringen Angebot und der unangemessenen über-
teuerten Miete fehle, soll die Mieterseite in diesem Fall nicht „ausgenutzt“ worden sein.

Erst eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main, die im Jahr 2017 erging, lässt ansatzweise eine Bereitschaft erkennen, sich wieder einer differenzier-
teren Betrachtungsweise anzunähern und die Rechtsprechung nicht mehr weiter kompromisslos an den zivilrechtlichen Entscheidungen des BGH zu orientieren, sondern sich wieder mehr der ordnungs-
rechtlichen Funktion des § 5 WiStG anzunähern. Neben der Marktsituation und deren
Ursächlichkeit für die Vereinbarung des

Entgelts sieht das OLG zum Beispiel bei der Auslegung des Tatbestandsmerkmals des „Ausnutzens“ auch die Frage von Bedeu-

tung, wie hoch die Miete im Vergleich zu anderen, gleichartigen Objekten ist. Ein Ausnutzen der Wohnungsmangelsituation 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 Diese Linie wurde vom Amtsgericht Frankfurt am Main aktuell in seiner Entscheidung vom 05.06.2019 fortgeführt. Das Amtsgericht verurteilte den Vermieter nach § 5 WiStG zu einer Geldbuße sowie zur Abführung des

Mietende müssen das Ausnutzen ihrer Situation nachweisen

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

3 Sternel, Mietrecht aktuell (2009), III Randnummer 58

4 OLG Hamburg NZM 1999, 363, 364

5 vgl. OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 17.07.2017, Az. 2 Ss – Owi 78/17

Immobilienprofis...

In die Berechnung der Transferleistungen an arbeitslose oder geringverdienende Bürgerinnen und Bürger bezieht das Rhein-Main-Jobcenter die Kosten der Unterkunft mit ein. Wenn diese Kosten – gemessen an der Größe der Wohnung – sehr hoch sind, werden die Leistungsempfänger aufgefördert, uns zu kontaktieren, damit wir den Verdacht der Mietpreisüberhöhung klären können.

So kam es zur Einleitung von Verfahren über zwei Mietverhältnisse im gleichen Haus. Die Mieter hatten bei der Anmietung der Wohnungen bereits seit längerer Zeit erfolglos nach einer dringend benötigten Unterkunft gesucht, beherrschten die deutsche Sprache nur eingeschränkt und lebten in prekären finanziellen Verhältnissen. Nach Aufmaß der Wohnungen und Einwertung im Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main stand fest: die ortsübliche Miete war in diesen Mietverträgen um rund 100% überschritten worden. Die Wohnungen kosteten also etwa das Doppelte des angemessenen Preises, der im Mietspiegel niedergelegt war.

Die Vermieterin war eine Vermögensverwaltungs-GmbH, deren Namensgeber zwar nicht als Geschäftsführer, sondern als „externer Berater“ der Gesellschaft auftrat, aber Zentrum eines ausgedehnten Netzwerks von Immobilienfirmen ist. Gleichwohl behaupteten sowohl er als auch der Geschäftsführer, der ebenfalls im Netzwerk involviert war, von der Vorschrift des § 5 WiStG nichts zu wissen.

Außerordentlich einfallreich war dagegen deren Rechtfertigung der hohen Mieten: zum einen werfe das Haus sowieso keine Rendite ab, zum anderen sei eine Altlastsanierung erforderlich, deren Kosten vor dem Beginn erst noch aus den Mieten erwirtschaftet werden müssten. Dass das Haus zu einem „Schnäppchenpreis“ erworben und mit nahezu dem Doppelten des Kaufpreises kreditbelastet wurde – was die hohen laufenden Kosten verursachte –, erschien den Herren jedoch ebenso wenig erwähnenswert, wie sie die Vorlage einer Altlastsanierungsanordnung oder einer Planung für erforderlich hielten.

Gleichwohl wurde versucht, mit der Eigentümergesellschaft eine einvernehmliche Einigung herbeizuführen. Ziel war die Reduzierung der Miete auf eine zulässige Höhe, die Rückzahlung der bisher zu viel vereinnahmten Mieten an das Jobcenter und die Entrichtung eines bewusst moderat gehaltenen Bußgelds. Die angebotene „Pauschalzahlung“ von 10.000 € ohne Zusage weiterer Verpflichtungen war jedoch für eine Erledigung der Bußgeldverfahren nicht ausreichend.

Die Verfahren wurden daher zunächst an die Staatsanwaltschaft abgegeben, da eine Straftat des Mietwuchers nicht ausgeschlossen erscheint. Falls dies von der Staatsanwaltschaft nicht gesehen wird, werden wir einen Bußgeldbescheid nach § 5 WiStG erlassen.



Geldbetrags, der durch die Vermietung zu überhöhtem Mietpreis erlangt wurde.

In dem engen Rahmen, den die Rechtsprechung lässt, führte das Amt für Wohnungswesen weiterhin Verfahren durch. Allerdings hatten wir in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Verfahren zunächst zurückgestellt. Hier bestanden nach der aktuellen Rechtsprechung Zweifel an einer erfolgreichen Durchführbarkeit. Viele dieser Verfahren haben sich inzwischen dem Zeitpunkt der Verjährung angenähert. Im Kalenderjahr 2019 haben wir diese Rückstellungsbestände sorgfältig gesichtet. Alle Verfahren, bei denen sich auch unter Berücksichtigung der vorsichtigen Tendenzverschiebung durch die Entscheidung des OLG Frankfurt vom 17.07.2017 keine konkrete Erfolgsaussicht erkennen ließ, haben wir endgültig eingestellt.

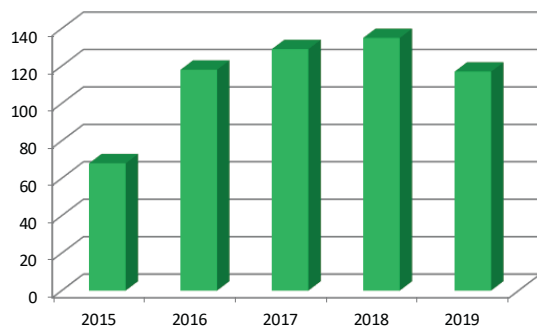
Wie im Vorjahr berichtet, haben wir bei neuen Anzeigen die Prüfung der Anmietungssituation weiter intensiviert. Wichtig ist hierbei die Ermittlung, ob die Mieterin oder der Mieter bereit war, unabhängig von der Lage auf dem Wohnungsmarkt eine gegenüber vergleichbaren Objekten höhere Miete für eine bestimmte Wohnung zu zahlen oder ob aus nachvollziehbaren und gewichtigen Gründen nicht auf eine (zur Verfügung stehende) preiswertere Wohnung ausgewichen werden konnte.

Ausermittelte Fälle, in denen eine Mietpreisüberhöhung von mehr als 50% über dem üblichen Entgelt festgestellt wurde und in denen den Vermietenden die persönliche Situation (Zwangslage) der Mietenden bekannt war, geben wir zunächst wegen des begründeten Anfangsverdachts auf Verstoß gegen § 291 Strafgesetzbuch – StGB – (Mietwucher) an die Staatsanwaltschaft ab. Erst wenn die Staatsanwaltschaft nach Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 291 StGB nicht gegeben sind, kann eine weitere

Bearbeitung nach § 5 WiStG erfolgen.

Die Zahlen belegen, welche hohe Brisanz dem Thema überhöhter Mietforderungen in Frankfurt am Main auch weiterhin zukommt. Zu Beginn des Jahres 2019 waren 306 Verfahren wegen des Verdachts einer Mietpreisüberhöhung anhängig. Im Jahresverlauf gingen beim Amt für Wohnungswesen 117 neue Anzeigen ein. In 41 Fällen war kein Tatbestand nach § 5 WiStG festzustellen und in 199 Fällen wurde das Verfahren aus sonstigen Opportunitätsgründen eingestellt (hierin sind die Einstellungen aus der oben angesprochenen Bestandsbereinigung enthalten). Eine einvernehmliche Lösung mit Rückerstattung der überbezahlten Beträge an die Mieterinnen und Mieter konnte in zwei Fällen erreicht werden. Es wurden zwei Bußgeldbescheide erlassen, die jedoch angefochten wurden und vom Gericht entschieden werden müssen. Acht Verfahren wurden wegen des Verdachts des Mietwuchers an die Staatsanwaltschaft abgegeben.

Eingeleitete Verfahren wegen des Verdachts der Mietpreisüberhöhung



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 so genannte Mietpreisbremse. Sie begrenzt die Miethöhe, die mit einem neu abgeschlossenen Mietvertrag verlangt werden darf. Die ortsübliche Miete für den jeweiligen Wohnraum darf demnach maximal um 10 Prozent überschritten werden. In Gebieten mit knappem Wohnraum soll diese Regelung dazu beitragen, den Anstieg der Mieten abzuschwächen.

Im März 2018 hat das Landgericht Frankfurt in einem Zivilverfahren erklärt, es halte die Mietpreisbremse in Hessen für unwirksam, weil die Begründung unzureichend veröffentlicht wurde (Az.: 2-11 S 183/17). Diese Entscheidung wurde im Juli 2019 durch ein Urteil des Bundesgerichtshofes bestätigt (Az.: VIII ZR 130/18).

Inzwischen wurde die Verordnung evaluiert und den aktuellen Verhältnissen angepasst. Die neue Hessische Mietpreisbegrenzungsverordnung ist am 28.06.2019 in Kraft getreten, wobei die Begründung in der erforderlichen Form veröffentlicht wurde. Ab diesem Zeitpunkt sind die Mietpreise in 31 Gemeinden bei einer Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt.

Die Mietpreisbremse gilt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, nicht jedoch bei Neubauwohnungen. Das gilt ebenso für Modernisierungsmaßnahmen. Die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung ist von der Mietpreisbremse ausgenommen. Eine Modernisierung ist dann umfassend, wenn die Kosten mindestens einem Drittel dessen entsprechen, was ein Neubau gekostet hätte und die Gleichstellung der moderni-

sierten Wohnung mit einer Neubauwohnung gerechtfertigt erscheint. Die Begrenzung der Miete entfällt auch dann, wenn bereits im Vormietverhältnis eine höhere Miete erzielt wurde.

Bisher mussten die Mieterinnen und Mieter noch detailliert belegen, wo die Rechtsverletzung der Vermietenden lag. Mit der ab 01.01.2019 gültigen Neuerung der Mietpreisbremse ändert sich dies. Jetzt müssen Vermieterinnen und Vermieter bereits vor Vertragsabschluss unaufgefordert und schriftlich offenlegen, auf welchen der Ausnahmetatbestände sie sich berufen, wenn sie einen höheren als den generell zulässigen, um bis zu 10 % über der Vergleichsmiete liegenden, Mietpreis verlangen. Tun sie das nicht, können sich die Vermieterinnen und Vermieter im Nachhinein nicht mehr darauf berufen. Bei Nachholung kann teilweise erst mit erheblicher zeitlicher Verzögerung eine höhere Miete verlangt werden.

Die Miethöhenrüge der Mietenden muss sich auf die erteilten Auskünfte beziehen. Wurden Auskünfte nicht oder erst nachträglich erteilt, kann der Mieter die unzulässig hohe Miete formlos rügen.

Hat die Vermieterin oder der Vermieter eine höhere Miete verlangt als die Mietpreisbremse zulässt, so muss sie erst ab dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter oder die Mieterin den Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügt, zurückgezahlt werden.⁶

Öffentlich-rechtliche Sanktionen gegenüber Vermietenden, die sich nicht an die Mietpreisbremse halten und mehr Miete als erlaubt verlangen, sind im Gesetz zur Mietpreisbremse nicht vorgesehen. Hier greifen ggf. die Bestimmungen des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, wenn die Miete mehr als 20 % über den ortsüblichen Entgelten liegt.

⁶ Diese Regelung wurde inzwischen allerdings mit Wirkung ab 01.04.2020 zu Gunsten des Mieters erneut verändert

Die Erwartungen an die Mietpreisbremse waren hoch. Ob die Regelung wirkt, ist umstritten. In einer Evaluation kommt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse den intendierten Effekt, die Mietdynamik zu verlangsamen, in gewissem Maße erreichte. Auch wenn sie nicht in allen Fällen strikt eingehalten werde, entfalte sie trotzdem eine messbare Bremswirkung, wenngleich der Mietanstieg nicht gestoppt werde. Von der Politik wurde jedoch eine deutlichere Wirkung in Aussicht gestellt und von weiten Teilen der Bevölkerung auch erwartet.

Mietpreisbremse erfüllt nicht die Erwartungen

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

Seit 01.06.2015 gelten bei der Vermietung von Wohnungen die Vorschriften des so genannten Bestellerprinzips. Ziel des Gesetzes ist es, die Wohnungssuchenden vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen zu schützen, die sich aus missbräuchlichen Vertragsgestaltungen oder unlauteren Geschäftsmethoden ergeben können. Das Bestellerprinzip, das für die Vermittlung von Wohnraummietverträgen gilt, bedeutet konkret: Eine Maklerin oder ein Makler besitzt 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.

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. Bei der Einführung des Bestellerprinzips wurde befürchtet, dass versucht wird, dieses Prinzip 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 unberechtigte Maklerforderungen vorzugehen.

Vorkaufsrecht nach § 24 i. V. m. § 172 Baugesetzbuch (BauGB)

Beim Verkauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung steht der Gemeinde zur Sicherung dieses Satzungszieles ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, das die Stadt Frankfurt am Main seit 2016 aktiv wahrnimmt. 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.⁷ In Frankfurt am Main gibt es aktuell 51 Erhaltungssatzungen, von denen 15 als Milieuschutzsatzungen formuliert sind. Wir haben berichtet.

In dem mehrstufigen Verfahren sind verschiedene städtische Ämter und Abteilungen eingebunden. Die Abteilung Wohnraumerhaltung erstellt eine detaillierte Aufnahme des Wohnraumbestandes. Dazu

zählt eine Begutachtung vor Ort, eine Sichtung eventuell vorhandener Baupläne sowie die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ermittelten Ergebnisse werden an die Stabstelle Mieterschutz zur Erarbeitung von Stellungnahmen weitergeleitet. In 2019 wurden 64 Fälle bearbeitet. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Fallzahlen damit nahezu vervierfacht. Das zeugt zum einen davon, wie aktuell und dringlich ein Instrument zur Sicherung des Wohnungsbestands in einer Stadt wie Frankfurt am Main ist, bedeutet aber auch einen deutlichen Arbeitszuwachs für die Abteilung Wohnraumerhaltung.

Ausblick

In den Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung wird zu verfolgen sein, wie sich die aktuelle Rechtsprechung entwickelt, um Auswirkungen zu prüfen und unsere Arbeitspraxis weiterzuentwickeln. Gerade durch die teilweise Wiederannäherung an die ursprüngliche gesetzliche Intention darf vorsichtig erwartet werden, dass dieses Instrument künftig wieder wirkungsvoller eingesetzt werden kann. Dies kann helfen, das Mietpreisgefüge zu entspannen. Von Interesse ist auch eine vom Freistaat Bayern initiierte Bundesratsinitiative⁸, den Gesetzestext des § 5 WiStG in diesem Sinne zu konkretisieren.

Wir beabsichtigen auch, die Regelungen des WoVermRG der breiten Öffentlichkeit näher zu bringen, um Gewissheit darüber zu erhalten, dass nicht nur Unkenntnis die Mieterinnen und Mieter davon abhält, unberechtigt oder missbräuchlich umgelegte Maklerkosten zu reklamieren.

⁷ Weitere Erläuterungen zum Vorkaufsrecht stehen auf den Seiten 31 und 32 des Tätigkeitsberichts

⁸ Drucksache des Bundesrats vom 29.11.2019, 527/19



Registrierung und Vermittlung von sozialwohnungsberechtigten Haushalten

Die Versorgung mit Sozialwohnungen der 9.234 zum 31.12.2019 beim Amt für Wohnungswesen registrierten Haushalte stellt eine besondere Herausforderung dar. Im Berichtsjahr 2019 wurden unterschiedliche Maßnahmen angestoßen, um den zukünftigen Handlungsspielraum hierbei zu vergrößern. Dazu zählen etwa vorbereitende Arbeiten zum Baulandbeschluss, die Schaffung geförderten Wohnraums bei Nachverdichtungsprojekten oder das Hinwirken auf eine verlängerte Nachwirkungsfrist, wenn Fördergelder frühzeitig zurückgezahlt wurden. Die Zahl der für eine Sozialwohnung registrierten Haushalte hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 599 verringert (-6,1%). Im Wesentlichen ist dies auf einen Rückgang der Wohnungssuchenden zurückzuführen, die erstmalig einen Antrag auf Registrierung im Berichtsjahr gestellt haben. Diese Zahl sank von 9.573 auf 8.945 (-628). Hiervon konnten im Berichtsjahr 3.816 Anträge positiv beschieden werden, 558 weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Haushalte, die nach einem positiv beschiedenen Wiederholungsantrag weiterhin als wohnungssuchend registriert wurden, hat sich dagegen lediglich um 41 reduziert.

Die Abnahme der Gesamtzahl an wohnungssuchenden Haushalten bildet sich überproportional bei den Zwei-, Drei- und Vier-Personen-Haushalten ab, während die Zahl der Ein-Personen-Haushalte bezogen auf die Gesamtzahl annähernd gleich geblieben ist. Der große relative Zuwachs bei den Drei-Personen-Haushalten (+7 %), der letztes Jahr beobachtet werden konnte, hat sich somit nicht fortgesetzt. Der relative Anteil ist aber besonders bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen angestiegen. Auch wenn hier die absolute Zahl von 1.537 regi-

strierten Haushalten in 2018 auf 1.535 in 2019 gefallen ist, hat sich aber in der Folge der Anteil an der Gesamtzahl der registrierten Haushalte von 15,6 % auf 16,6 % vergrößert. Dies hat auch eine Auswirkung auf die durchschnittliche Haushaltsgröße der Bewerberhaushalte, die zum Stichtag 31.12.2019 bei 2,47 Personen (+0,03) lag.

Insgesamt stellen die 4.486 Ein-Personen-Haushalte (48,6 %) aber weiterhin die mit Abstand größte Gruppe an registrierten Haushalten dar.

Betrachtet man die Ursachen, warum Bewerberinnen und Bewerber als wohnungssuchend registriert werden, sind Haushalte, die auf öffentliche Kosten in Zwischenunterkünften untergebracht werden müssen, wie auch schon im Vorjahr wieder in der Spitzengruppe zu finden. Trotz des Rückgangs an registrierten Haushalten stieg die Zahl erneut an, von 924 Haushalten in 2018 auf 943 in 2019 (+2,1 %). Der stärkste Zuwachs bildete sich in der Gruppe der Personen ab, die vom jeweiligen Träger der Unterkunftskosten aufgefordert wurden, die Mietkosten zu reduzieren. Hier lag der Zuwachs bei 6,1 %. Bei den untergebrachten Flüchtlingshaushalten, die im Vorjahr den größten Anstieg zu verzeichnen hatten, sank die Zahl jedoch annähernd proportional zum Rückgang der Gesamtzahl an wohnungssuchenden Haushalten (-5,6 %).

Aufgrund der schlechten Versorgungslage verschiebt sich auch die Gewichtung innerhalb der Dringlichkeitseinstufung weiter. Der Anteil der Haushalte, die in Dringlichkeitsstufe 1 registriert sind, hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal leicht von 51,26 % auf 52,69 % zugenommen.

Im Bereich der Wohnraumvermittlung wurden im Berichtsjahr insgesamt 1.616 Haushalte mit Wohnraum versorgt, 45 weniger als im Vorjahr (-2,7 %). Erfreuli-

cherweise stieg aber zum ersten Mal seit fünf Jahren die Zahl der vermittelten großen Familien mit fünf und mehr Personen wieder an. Sie lag mit 79 Vermittlungen um 17 höher als noch im Vorjahr. Trotzdem liegt die Versorgungsquote, also das Verhältnis von vermittelten Haushalten zu weiterhin registrierten Wohnungssuchenden, mit 5,1 % immer noch mit Abstand auf dem letzten Platz. Annähernd gleichauf folgen die Vier-Personen-Haushalte und die Ein-Personen-Haushalte mit einer Quote von 10,6 bzw. 10,7 % (ohne Berücksichtigung von Seniorenwohnungen und Seniorenhaushalten). Deutlich entspannter stellt sich die Lage mit 23 % für Drei-Personen-Haushalte dar.

Die Gruppe mit dem besten Versorgungswert ist nach wie vor die der Zwei-Personen-Haushalte, die das Ergebnis des Vorjahres sogar noch deutlich übertreffen konnte. Hier stieg die Quote von 31,6 % in 2018 auf 34,6 % in 2019 an. Leider ist diese an sich positive Entwicklung aber als bedenklich einzustufen, da sie auf eine Fehlentwicklung im Neubau von Sozialwohnungen hinweist. Es entstehen nach wie vor viel zu wenige neue Sozialwohnungen und darunter auch noch – gemessen am Bedarf – überproportional viele Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte. Der größte Bedarf an Sozialwohnungen besteht hingegen bei Alleinstehenden und großen Familien. Das Amt für Wohnungswesen macht in der Bauberatung Vorschläge, um auf eine Versorgung mit Wohnungen hinzuwirken, deren Größe der bestehenden Nachfrage entspricht.

Insgesamt ist der Bestand an Sozialwohnungen im Berichtsjahr um 403 auf 31.082 Wohnungen gesunken.

Wohnungen für Alleinstehende dringend benötigt

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

Die Zahl der registrierten Seniorinnen und Senioren ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken, zum Jahresende 2019 waren mit 710 Seniorenhaushalten 44 weniger als im Vorjahr als wohnungssuchend registriert (-5,8 %).

Die Versorgungslage gestaltet sich nach wie vor relativ entspannt. Den 710 registrierten Wohnungssuchenden zum Ende des Berichtsjahres in diesem Segment stehen 413 Seniorenhaushalte gegenüber, die in 2019 in eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnten. Die Vermittlungsquote liegt somit bei 58,2 % und ist gegenüber dem Vorjahr erneut angestiegen

(+3,4 %).

Im Bereich der Personen, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, waren zum Stichtag 201 Haushalte registriert (+29). Der Bedarf an rollstuhlgerechtem Wohnraum ist gegenüber dem Vorjahr von 65 auf 71 Haushalte gestiegen. In beiden Segmenten ist die Zahl der vermittelten Haushalte gegenüber 2018 ebenfalls leicht gestiegen. Mit barrierefreiem Wohnraum konnten 27 Haushalte versorgt werden. Die Vermittlung von rollstuhlgerechten Wohnungen gelang bei 8 Haushalten. Somit lag die Vermittlungsquote für barrierefreien Wohnraum bei 13,4 % und für rollstuhlgerechten Wohnraum bei 11,3 %. Diese Zahlen bedeuten, dass ein Haushalt durchschnittlich über 4 Jahre warten muss, um vom Amt für Wohnungswesen mit einer barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnung versorgt zu werden.

In absoluten Zahlen betrachtet, erscheint die Nachfrage im Bereich der barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen gering.

Hierzu muss erwähnt werden, dass angesichts der Wartezeiten schon vor Jahren eine geänderte Praxis bei der Registrierung eingeführt wurde. Demnach werden nicht alle Haushalte, deren Angehörige angesichts ihrer körperlichen Einschränkungen eigentlich Anspruch auf eine barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung hätten, für eine solche Wohnung registriert. Registriert werden nur noch die Haushalte, die beispielsweise dauerhaft und ständig auch innerhalb der Wohnung zwingend auf technische Hilfsmittel (wie die Benutzung eines Rollstuhls) angewiesen sind.

Aus den Daten aller Bewerberinnen und Bewerber auf eine Sozialwohnung lässt sich der Rückschluss ziehen, dass der tatsächliche Bedarf an barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen größer ist.

„Freimacher“ und Umzugsprämien

Der angespannte Frankfurter Wohnungsmarkt ist auch weiterhin ursächlich für eine sinkende Umzugsbereitschaft. Ende 2019 waren nur noch 43 Haushalte für die Vermittlung in eine kleinere Wohnung registriert (10 weniger als im Vorjahr). 19 „Freimacher“-Haushalte wurden im Berichtsjahr in kleinere Sozialwohnungen vermittelt, 4 davon in Seniorenwohnungen.

Lediglich 9 freiwillige Umzüge in kleinere Wohnungen konnten mit einer Umzugsprämie honoriert werden. In 2018 wurden insgesamt noch 14 Prämien ausbezahlt.

Positiv zu vermerken ist, dass 4 Wohnungen, die über das Prämienprogramm freigegeben wurden, an große Familien mit fünf und mehr Personen vergeben werden konnten.

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 haben – etwa durch ein Arbeitsverhältnis, einen Ausbildungs- oder Studienplatz. Das jährliche Haushaltseinkommen darf die Höchstgrenzen des Hessischen Wohnraumfördergesetzes nicht überschreiten. Die Belegung der Wohnungen erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen. Die Anfangsmiete ohne Betriebskosten liegt bei monatlich 5,00 Euro beziehungsweise 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Höchst

Palleskestraße 4, 4A-E, 6

ABG FRANKFURT HOLDING

Die ABG hat auf dem ehemaligen Betriebshof der VGF ein Mehrfamilienhaus errichtet.

Das Gebäude bildet ein Ensemble mit den Bestandsgebäuden entlang der Zuckerschwerdt- und Palleskestraße mit einem großzügigen Wohnhof. Es ist in sieben Gebäudeteile mit je einem Hauseingang gegliedert. Die Bauteile A, B, C und D sind barrierefrei erreichbar und verfügen über Aufzüge. Innerhalb dieser Bauteile sind alle Wohnungen mit dem Rollstuhl barrierefrei erreichbar und die Räume der Wohnungen barrierefrei zugänglich.



© Amt für Wohnungswesen

Auf fünf Vollgeschossen entstanden insgesamt 87 Wohnungen. 18 Wohnungen sind den beim Amt für Wohnungswesen registrierten Wohnungssuchenden vorbehalten. Dabei handelt es sich um Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Darüber hinaus wurden 21 Wohnungen im Mittelstand sowie 48 freifinanzierte Wohnungen neu gebaut.



© Vermessungsamt Stadt Frankfurt am Main

Ginnheim Platensiedlung ABG FRANKFURT HOLDING

Bei dem Förderprojekt handelt es sich um ein Gebiet der Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur nördlich der Platenstraße. Die Nachverdichtung erfolgt durch Aufstockung der 19 dreigeschossigen Zeilenbauten um zwei Geschosse sowie durch die Ergänzung durch 15 Neubauten in Form von Brückenhäusern und einer Blockrandbebauung.



© Amt für Wohnungswesen

Die ersten 40 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau sind durch Aufstockung entstanden und konnten in 2019 vermietet werden. Entsprechend dem Baufortschritt werden auch 2020 weitere Sozialwohnungen an berechnigte Wohnungssuchende vermittelt.



© Vermessungsamt Stadt Frankfurt am Main

WOHNRAUMVERSORGUNG

Harheim Im Niederfeld 2-16a Siedlung Niederfeld GmbH

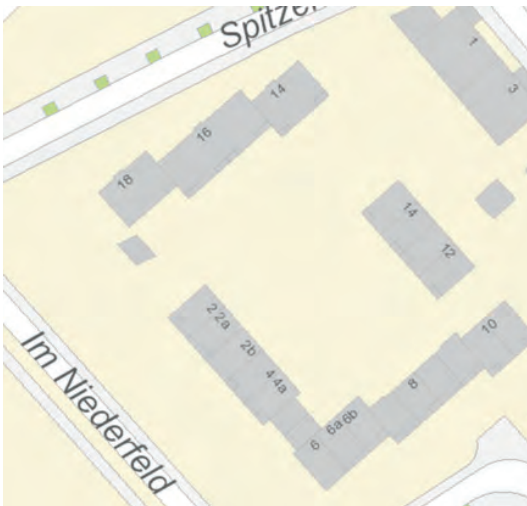
Hier wurden nach dem Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen, Förderweg 1, 24 Zwei-Zimmer-Wohnungen gefördert.

Daneben enthält das Bauvorhaben 14 Wohnungen, die nicht als gefördert gelten.

Ein Teil der Wohnungen ist für die Nutzung durch die Wohngruppe „HESTIA - Gemeinschaftliches Wohnen in Harheim e. V.“ vorgesehen.



© Amt für Wohnungswesen



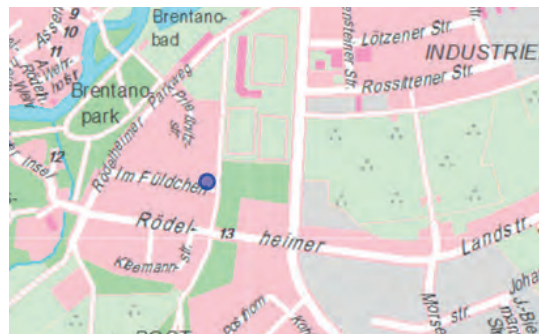
© Vermessungsamt Stadt Frankfurt am Main

Rödelheim Im Fuldchen 10 und 14 ABG FRANKFURT HOLDING

Hier sind im dritten und letzten Bauabschnitt weitere 14 Wohnungen im Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung entstanden. Sie wurden den beim Amt für Wohnungswesen registrierten Wohnungssuchenden überlassen.



© Wohnheim GmbH



© Vermessungsamt Stadt Frankfurt am Main

Niederursel Gerhart-Hauptmann-Ring 398, ehemalige Küsterwohnung

KEG Konversions- und Entwicklungsgesellschaft

Eine Fünf-Zimmer-Wohnung mit 90,87 m², die nach Sanierungsarbeiten am ehemaligen Gemeindezentrum Gerhart-Hauptmann-Ring 398 entstand, konnte im Frühjahr 2019 einer jungen Familie mit drei Kindern vermittelt werden.

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

Der Wohnungsbestand in diesen beiden Förderprogrammen ist im Jahr 2019 erneut stark angewachsen und beläuft sich auf 1.161 Wohneinheiten (+251). Im Jahresverlauf wurden 148 Zustimmungen zur Vermietung an die Verfügungsberechtigten erteilt. Diese Diskrepanz erklärt sich unter anderem durch die zeitliche Erfassung in der Statistik. Neubauprojekte werden bereits in dem Jahr, in dem die erste Wohnung vermietet wird, als fertiggestellt erfasst, auch wenn die Wohnungen tatsächlich erst später (abschnittsweise) bezugsfertig werden. Dies ist einer der Gründe, warum sich die Erstvermietungen in diesen Programmen häufig über mehrere Monate und über den statistischen Jahresstichtag hinaus erstrecken.

Aufgrund der sich abzeichnenden Bauzahlen in diesem Fördersegment, ist von einem steigenden Angebot auszugehen. Vom Amt für Wohnungswesen wurde im Berichtsjahr damit begonnen, eine Kampagne zu entwickeln, um dieses Wohnungsangebot den Bürgerinnen und Bürgern näher zu bringen. Auch wurden Maßnahmen entwickelt, um Antragstellung wie auch die Vergabe von Wohnungen in diesem Bereich zu vereinfachen.

Erwerb von Belegungsrechten

Im Berichtsjahr konnten im Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ 272 Wohnungen in 34 Frankfurter Stadtteilen und damit fast 15.000 m² Wohnfläche für die soziale Wohnraumvermittlung gewonnen werden.

Die angestrebte Anzahl von 300 Wohneinheiten konnte leider zum zweiten Mal in Folge nicht erreicht werden. Wie im Vorjahr betrifft dies vor allem Wohnungen aus dem Erwerbsmodell 2 und ist mit der niedrigen Fluktuation in diesen Wohnungen zu erklären. Es handelt sich dabei überwiegend um Wohnungen, die noch bis vor wenigen Jahren der Sozialbindung unterlagen und die durch Rahmenverträge bei Mieterwechsel bereits für einen Erwerb des Belegungsrechts vertraglich vorgemerkt sind. Derzeit sind 3.331 Wohnungen für die soziale Wohnraumvermittlung „reserviert“.

Ein wichtiger Schwerpunkt der Arbeit war die Novellierung der bestehenden Richtlinien und die Erarbeitung eines weiteren Förderprogramms zum „Erwerb von Belegungsrechten durch die Verlängerung/ Anschlussförderung von Belegungs- und Mietpreisbindungen“. Beides wurde im September 2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wohnungseigentümer können jetzt ein neues Laufzeitmodell wählen, bei dem die Mindestvertragslaufzeit von 10 Jahren für alle Mietenden von vorne beginnt (nicht nur bei der Erstvermietung, sondern bei der Wiedervermietung bereits erworbener Belegungsrechte). Somit ist in diesem Modell faktisch ein dauerhafter Erhalt der Bindung möglich. Gleichzeitig wurde aber auch die Höchstbindungsdauer des herkömmlichen Laufzeitmodells auf 20 Jahre heraufgesetzt. Somit können ab sofort auch alle bestehenden Verträge mit 10-jähriger Laufzeit für nochmalige 10 Jahre verlängert werden (bisher 5 Jahre).

Darüber hinaus wurde auch die Grenze, bis zu welcher ortsüblichen Vergleichsmiete Belegungsrechte erworben werden dürfen, für Kleinwohnungen auf über 10,- €/m²

angehoben.

Das neue Förderprogramm zur Verlängerung von Bindungen richtet sich in erster Linie an Gesellschaften oder Eigentümerinnen und Eigentümer von größeren Sozialwohnungsbeständen, bei denen das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung bevorsteht. Es dient in erster Linie dem Schutz der Bestandsmieter vor starken Mietpreissteigerungen und somit mittelfristig vor der Verdrängung aus dem Quartier.

Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle

Im Rahmen der allgemeinen Belegungskontrolle wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen routinemäßig kontrolliert. Durch einen Abgleich mit aktuellen Daten aus der Abteilung „Fehlbelegungsabgabe“ werden zudem Unregelmäßigkeiten bezüglich der Mieterinnen und Mieter auffällig. Aber auch durch Hinweise aus der Nachbarschaft werden Verstöße gegen das Hessische Wohnungsbindungsgesetz (HWOBindG) oder das Hessische Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) bekannt.

In der Vergangenheit wurden so ungenehmigte Leerstände, Rückhaltewohnungen für wochenweise Urlaube in Deutschland nach einem Umzug ins Ausland oder die Weitergabe der Wohnungen an nichtberechtigte Personen aufgedeckt. Während Wohnungen teilweise unwissend anderen

Familienmitgliedern, Lebenspartnern oder Freunden überlassen wurden, nimmt in der jüngsten Vergangenheit die Überlassung an nichtberechtigte Personen neue, professionelle Formen an. So wurden im Berichtsjahr zwei Fälle bekannt, in denen die berechtigten Mieter ihre Wohnungen als Feriendomizil auf einer gewerblichen Internet-

**Höchstbindungsdauer
auf 20 Jahre
heraufgesetzt**



plattform anbieten und somit die öffentlich geförderten Wohnungen an unberechtigte Dritte überliefern und zudem eine übersteuerte Miete kassierten.

Im Rahmen der Belegungskontrolle werden bei Außendiensten regelmäßig die Briefkästen- und Klingelschilder in Augenschein genommen. Hierbei werden Namen von Firmen, Vereinen, etc. notiert und im Anschluss daran die Mieterinnen und Mieter um Erklärung gebeten, inwieweit die Wohnung zu gewerblichen Zwecken genutzt wird. Während die meisten Tätigkeiten harmlos sind und keine Zweckentfremdung darstellen, ist zum Beispiel in einer Wohnung eine illegale Prostitution mit stundenweiser „Vermietung“ eines Zimmers der Wohnung festgestellt worden. Da auch hier die Angebote zur Fehlnutzung über diverse Internetplattformen ergingen, ist die Aufklärung dieser Form der Zweckentfremdung schwierig und die Dunkelziffer unklar. Bei hinreichender Beweislage können Ordnungswidrigkeiten aber - je nach Schwere und Art des Verstoßes - mit einer Geldbuße geahndet werden oder auch nach Entzug der Wohnberechtigungsbescheinigung zur Kündigung der Wohnung führen.

Mit Hilfe dieser Verwaltungs- und Ordnungswidrigkeitenverfahren soll dem angespannten Wohnungsmarkt Rechnung getragen werden, indem Wohnraum als solcher erhalten bleibt beziehungsweise berechtigten Personen wieder zugeführt wird.

Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe

Die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe (FSW) ist dem Jugend- und Sozialamt - Besonderer Dienst, 51.D3 - unterstellt und einem der multiprofessionell arbeitenden Leistungsteams, 51.D35 - „Sozialhilfe und Beratung für Frauen, Familien und Männer“ - 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. Arbeitsgrundlage für die Vermittlung in eine Sozialwohnung ist der Hintergrundbericht. Um den besonderen sozialen Problemlagen der hilfesuchenden Menschen gerecht zu werden, sind Hintergrundinformationen unerlässlich. Die FSW kann eine wirksame Ergänzung der sozialen Hilfen sein und eine effiziente Unterstützung bei der Wohnungssuche im Einzelfall bieten.

Der Betreuungs- und Beratungsbedarf umfasst alle Haushaltsgrößen. Dabei bilden Singlehaushalte und kinderreiche Familien die größte Zielgruppe.

Insgesamt betreut wurden in 2019:

| Haushalte | Personen | Haushalte ohne Hintergrundbericht | Haushalte mit Hintergrundbericht | Versorgte Haushalte |
|-----------|----------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| 1.192 | 2.808 | 47 | 1.145 | 270 |

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

„Wohnen für Alle“ unter diesem Motto hält die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH seit ihrer Gründung im Jahr 1890 Wohnraum für einen großen Teil der Frankfurter Bevölkerung bereit. „Wohnen für Alle“ ist der Anspruch an dem sich die ABG auch heute messen lassen will und lässt, indem sie sich zum Ziel gesetzt hat, in den nächsten 5 Jahren mit dem Bau von rund 10.000 Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten zu beginnen. Über 40 % dieser Wohnungen werden im 1. und 2. Förderweg gefördert. Damit und durch die Tatsache, dass auch die Mietpreise der ABG für freifinanzierte Wohnungen deutlich unter den Preisen liegen, die auf dem freien Markt verlangt werden, sorgt die ABG dafür, dass das Angebot an bezahlbarem Wohnraum bei der ABG für alle Frankfurterinnen und Frankfurter auch in Zukunft stabil bleibt.

Als jüngstes Projekt werden bis Ende 2021 auf dem ehemaligen Areal des Güterbahnhofs im Frankfurter Osten, im so genannten „Schwedler-Carré II“, 81 Wohnungen und eine Kindertagesstätte gebaut. 47 Wohnungen im 1. Förderweg, die übrigen 34 Wohnungen werden nach dem „Frankfurter Mittelstandsprogramm“ gefördert (2. Förderweg). Der Anteil geförderter Wohnungen liegt hier bei 100 %.

Und auch im Bereich der Bestandswohnungen lässt die ABG preiswerten Wohnraum entstehen. Seit 2007 beteiligt sie sich am Frankfurter Programm zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum. Mit einer jährlich steigenden Anzahl an so genannten Erwerbswohnungen sorgt die ABG zusammen mit dem Amt für Wohnungswesen dafür, dass Wohnungen, deren Bindung ausgelaufen ist, wieder in die Bindung genommen werden oder Wohnungen aus dem Bestand der freifinanzierten Wohnungen einer (Sozial)Bindung

zugeführt werden.

2019 waren das 253 Wohnungen. Seit 2007 sind es 1.838 Wohnungen, mit denen der Wegfall von Sozialwohnungen kompensiert werden konnte (Stand 31.12.2019).

All dies sind Beispiele, wie die ABG für und mit der Stadt Frankfurt am Main das Thema Wohnen angeht und dabei immer auch die soziale Mischung in den Quartieren im Blick hat.

Für das Jahr 2019 hervorzuheben ist das Großprojekt Platensiedlung in Ffm.-Ginnheim. Hier wurden beziehungsweise

werden in der Sudermann- und Stefan-Zweig-Straße durch Aufstockung und Neubau zu den

bestehenden 348 Wohnungen, ursprünglich genutzt von US-amerikanischen Familien, weitere 680 Wohnungen neu errichtet. Davon werden 20 % als klassische Sozialwohnungen und 30 % über das Mittelstandsprogramm der Stadt Frankfurt am Main gefördert sowie 152 Wohnungen für Studierende. Hervorzuheben auch, weil die gesamte Maßnahme im Bestand stattfindet, das heißt die Bewohnerinnen und Bewohner während der Baumaßnahme in ihren Wohnungen verbleiben können. Dass dies ohne größere Reibungen und im Einvernehmen mit den Mieterinnen und Mietern stattfindet, verweist auch auf die Stabilität der Beziehungen und der Bewohnerstruktur. Zum Stichtag 31.12.2019 wurden bereits 124 Wohnungen vermietet.

Mit diesem und weiteren Neubauprojekten, die 2019 fertiggestellt wurden, erhöht sich der Wohnungsbestand der ABG auf 52.924 Wohnungen, von denen 30,83 % gefördert sind, in Zahlen: 16.314.

Die Mieten der freifinanzierten Wohnungen liegen bei durchschnittlich 8,39 €/m² und damit um 3,76 € niedriger als der von der

10.000 neue Wohnungen in den nächsten 5 Jahren



IHK für 2019/2020 ermittelte durchschnittliche Mietpreis für Frankfurt am Main von 12,15 €/m². Bei den Neubauwohnungen liegt die durchschnittliche Miethöhe bei 12,51 €/m². Auch hier liegen die Mieten bei der ABG deutlich unter den Neubaumieten, die sonst in Frankfurt verlangt werden.

Im Jahr 2019 konnte die ABG insgesamt 3.574 neue Mietverträge abschließen. Diese Mietverträge betrafen 2.344 freifinanzierte und 1.230 geförderte Wohnungen. Der Anteil der geförderten Wohnungen an den Neuvermietungen im Jahr 2019 betrug 34,42 %.

Mit dem Passivhausstandard, der bei allen Neubauprojekten der ABG zur Anwendung kommt, setzt das Unternehmen auch im Bereich der Energiewende seit dem Jahr 2000 Maßstäbe. Insgesamt wurden in den vergangenen 20 Jahren über 3.370 Wohnungen gebaut, beziehungsweise auf diesen Standard saniert. Ein Konzept, das sich rechnet. Für die Umwelt durch die Vermeidung von CO₂ und für die Mieterinnen und Mieter durch geringere Betriebskosten.

Als das Wohnungsunternehmen der Stadt Frankfurt am Main bietet die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH in fast allen Stadtteilen Frankfurts und in der Region „Wohnen für Alle“. Ihr Wohnungsbestand ist eine wichtige Voraussetzung für die Stadt, Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung anbieten zu können, unabhängig von Herkunft, Alter und Einkommen.

Neubauprojekte



© ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

Sudermannstraße, Palleskestraße,
Lyoner Straße, Bertramstraße

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 |
|------|---------------------------|
| 2015 | 166 |
| 2016 | 214 |
| 2017 | 220 |
| 2018 | 225 |
| 2019 | 227 |

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.

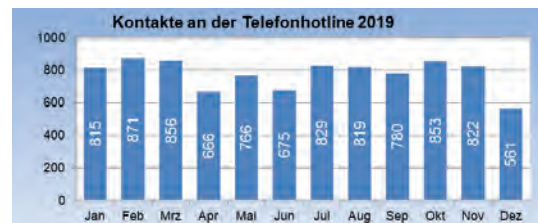
Bearbeitungsbilanz

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

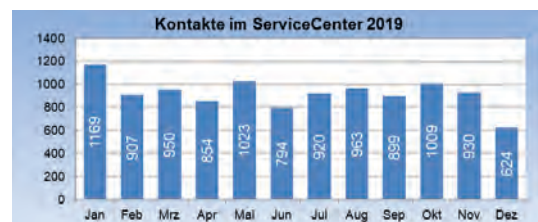
Im Berichtsjahr 2019 wurden 9.195 Anträge gestellt. 6.148 Anträge wurden bewilligt. In 3.269 Fällen erfolgte eine Ablehnung. Die rechnerische Differenz ergibt sich aus Anträgen, die im Vorjahr eingegangen, aber erst im Berichtsjahr abschließend bearbeitet werden konnten, sowie aus Anträgen, die im Berichtsjahr 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 wird sowohl an der Telefonhotline unter der Nummer 212 - 47100 als auch im ServiceCenter Rechnung getragen.

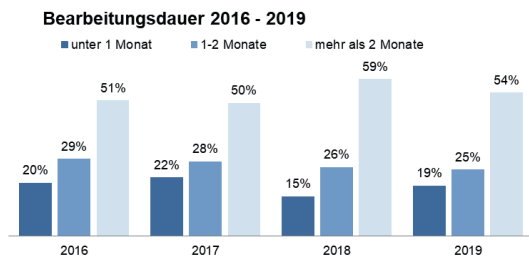


Insgesamt 9.313 Mal wurde die Telefonhotline kontaktiert.



Insgesamt 11.042 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.



(im November 2019 kam es zu einer Änderung in der statistischen Erfassung. Dadurch ist die Summe der Prozentzahlen im Berichtsjahr nicht 100 % sondern 98 %)

Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer hat sich zum Vorjahreswert leicht reduziert.

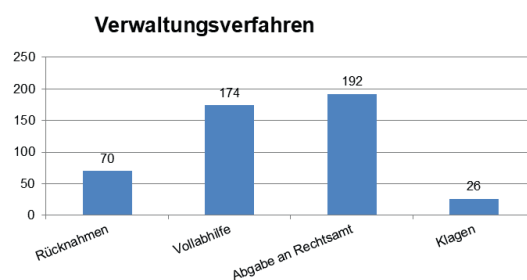
Zu beachten ist hierbei, dass die Dauer der Bearbeitung insbesondere auch von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen abhängt. Das Sozialrecht bietet die Möglichkeit, zunächst einen formlosen Antrag zu stellen. Der Leistungsträger ist verpflichtet, unverzüglich darauf hinzuwirken, dass unvollständige Angaben ergänzt werden. Die Entscheidung über die Leistungsanträge hängt somit wesentlich davon ab, in welchem Zeitraum die Antragstellenden die entscheidungserheblichen Unterlagen einreichen.

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 2.313 Einzelmeldungen zu 782 Haushalten. Seit der Einführung des Datenabgleichs im Jahr 2014 wurden aufgrund unberechtigter Leistungszahlungen insgesamt rund 1.768.175 Euro zurückgefordert.

Verwaltungsverfahren

In 451 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 4,9 % und steigt damit im Vergleich zum Vorjahreswert nur sehr geringfügig. In 174 Fällen wurde den Widersprüchen abgeholfen. 192 Fälle wurden zur weiteren Prüfung an das Rechtsamt, als Widerspruchsstelle, abgegeben. In 26 Fällen waren Widerspruchsführende nicht mit der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Klage. In 70 Fällen zogen Widerspruchsführende den Widerspruch zurück.



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 Sachverhalts 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).

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Gemeldete Verdachtsfälle | 357 | 283 | 317 | 306 | 324 | 527 |
| Bescheide mit und ohne Verwargeld | 61 | 30 | 28 | 33 | 32 | 34 |
| Bußgeldbescheide | 55 | 45 | 44 | 50 | 57 | 61 |
| Hinweise auf Straftatbestände | 48 | 50 | 52 | 56 | 9 | 16 |

Die Zahl der gemeldeten Fälle, die im Rahmen der Sachbearbeitung aufgefallen sind und einen Anfangsverdacht auf eine Ordnungswidrigkeit oder eine Straftat auslösten, hat sich zum Vorjahreswert erhöht. Sie ist jedoch im Verhältnis zu den Antragstellungen weiterhin gering. Dies spricht 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. Ziel ist es, die Wohngeldbewilligung in gesetzlicher Hinsicht zu optimieren sowie in der praktischen Umsetzung möglichst einheitlich vorzugehen. Auch werden in diesem Gremium Leistungsverbesserungen im Wohngeldgesetz diskutiert und Empfehlungen abgegeben.

Regelmäßig findet die Teilnahme an Sitzungen des Arbeitskreises HeWoGWeb statt. In Anwesenheit einer Vertretung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

tauschen sich in Wiesbaden Mitarbeitende der Hessischen Wohngeldbehörden mit Vertretenden der Hessischen Zentrale für Datenverarbeitung zur Optimierung des Wohngeld-Berechnungsprogrammes aus.

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

In einem weiteren Netzwerk tauschten wir uns mit der Familienkasse und dem Jobcenter Frankfurt zu aktuellen Themen und der grundsätzlichen Zusammenarbeit aus. In diesem Rahmen fand der fachliche Austausch erstmalig statt. Er soll auch in Zukunft weiterhin erfolgen und das Netzwerk fest etabliert werden.

Ausblick

Die Antragszahlen werden sich im Jahr 2020 absehbar signifikant erhöhen.

Zum 01.01.2020 wurden die Leistungen des Wohngeldgesetzes verbessert. Dadurch haben mehr Bürgerinnen und Bürger einen Anspruch auf Wohngeld.

Wohngeldleistungen zum 01.01.2020 verbessert

Aufgrund der Pandemielage seit Anfang März 2020 kommen weitere Anspruchsberechtigte hinzu, die durch Einkommenseinbußen nun Wohngeld in Anspruch nehmen können. Um diesen akuten Bedarfslagen gerecht zu werden, prüft die Wohngeldbehörde Anträge in einem vereinfachten Verfahren, um Wohngeldansprüche auch unter diesen Bedingungen zeitnah auszahlen zu können.

Es ist ständig 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, dem 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.

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.

Zum 01.01.2021 plant der Gesetzgeber weitere Verbesserungen des Wohngeldgesetzes durch die Einführung einer Klimakomponente. Auch hier ist mit einer weiteren Erhöhung der Wohngeldberechtigten zu rechnen.

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

Durch den Beginn einer weiteren Erhebungsphase im Sommer 2018 lag der Schwerpunkt 2019 in der Erstellung von Änderungsbescheiden. 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.

Weiterhin hatten die zuständigen Sachgebiete die Aufgabe, Anträge auf Minderung der Leistungspflicht von Haushalten zu prüfen, deren Einkommenssituation sich verändert hatte oder die wegen eines Auszugs aus der geförderten Wohnung nicht mehr der Leistungspflicht unterlagen.

Auch die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wurde kontinuierlich weiterverfolgt. Verstöße gegen die Mitteilungspflicht, auch im Rückblick auf den vorherigen Leistungszeitraum, konnten hierbei wiederholt festgestellt werden.

Bearbeitungsbilanz

Im Berichtsjahr 2019 wurden im Rahmen der Prüfung einer Fehlbelegungsabgabe 3.980 Haushalte angeschrieben. Gänzlich neu hinzu kamen 2.252 Haushalte.

Im ServiceCenter des Amtes haben im Berichtsjahr insgesamt 3.375 Bürgerinnen und Bürger persönlich vorgesprochen. Außerdem wurden von den Mitarbeitenden 4.544 telefonische Anfragen und 5.517 E-Mails beantwortet.

Insgesamt wurden 10.587 Bescheide erstellt. Darunter bilden die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber mit einem Ausschlussgrund die größte Gruppe (4.358 Haushalte). Die zweite Gruppe liegt unter der gesetzlichen Einkommensgrenze (4.138 Haushalte). In 1.393 Fällen wurden die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber zur Zahlung aufgefordert. 92 haben sich freiwillig mit der Zahlung des Höchstbetrages einverstanden erklärt. In 606 Fällen

wurden Höchstbetragsbescheide erlassen. Insgesamt gingen 132 Widersprüche ein.

In 939 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 966 Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet. Hiervon mussten 482 Fälle mit einem Bußgeldbescheid belegt werden.

Einnahmen und Entwicklung

Die Ist-Einzahlungen für die Fehlbelegungsabgabe im Haushaltsjahr 2019 betragen rund 4.442.000 €. Aufgrund von Neuberechnungen und des weiteren Abschmelzens des Bestands geförderter Wohnungen werden die generierten Forderungen für 2019 voraussichtlich weiter nach unten korrigiert.

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

2019

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Anteil an veranlagten Wohnungen | 12% |
| Einnahmen | 4,442 Mio. € |

TABELLEN

und

GRAFIKEN

KOMMUNALE
WOHNRAUMVERSORGUNG

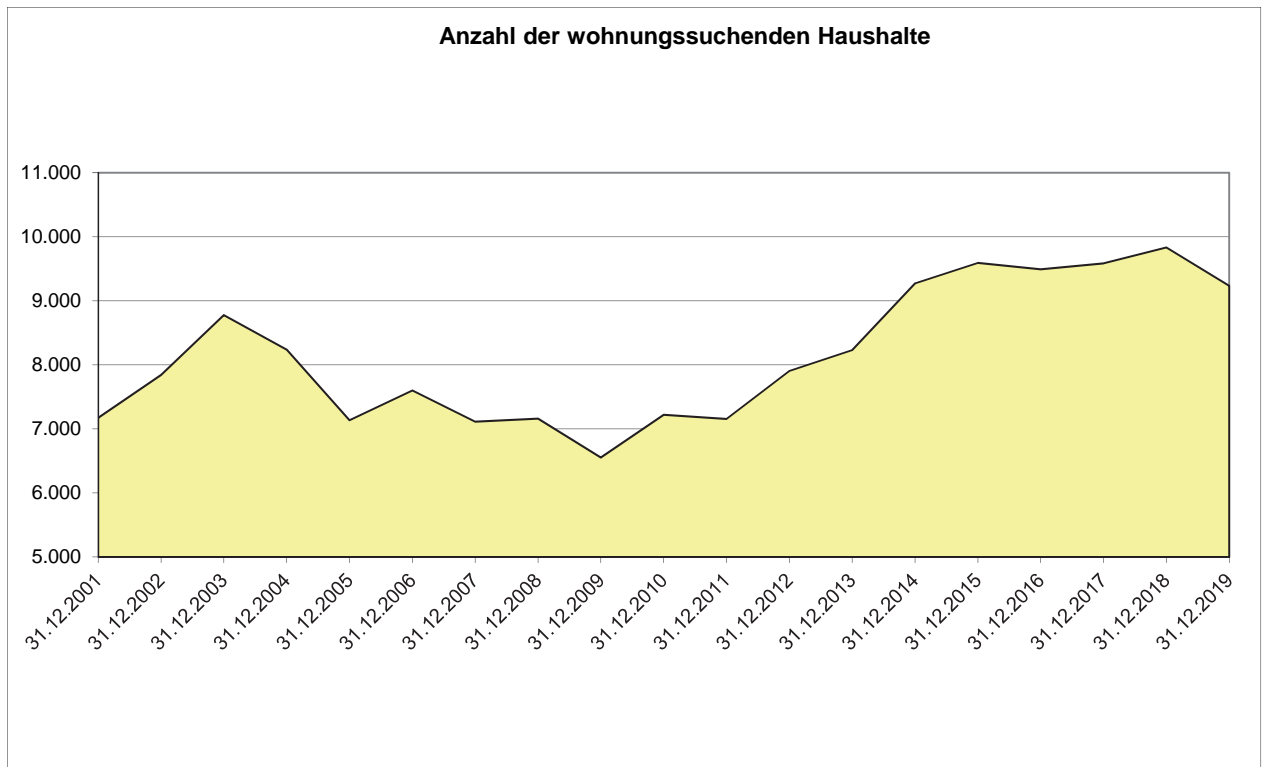
KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

| | | |
|--------------|---|------------|
| 0 | ÜBERSICHT | 73 |
| 0.1 | Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte | 73 |
| 0.2 | Erledigte Wohnungsbewerbungen | 74 |
| 0.3 | Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen: 1. Förderweg und weitere Förderarten für die das Amt für Wohnungswesen das Belegrecht ausübt | 75 |
| 0.4 | Bestand an geförderten Wohnungen für Beziehende höherer Einkommen | 76 |
| 0.5 | Bestand an Wohnungen insgesamt, <u>ohne Seniorenwohnungen</u> | 78 |
| 0.6 | Bestand an geförderten Seniorenwohnungen | 80 |
| 0.7 | Bestand an geförderten 1- bis 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen, aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen | 82 |
| 0.8 | Bestand an geförderten 1½- bis 2-Zimmerwohnungen für 2-Personenhaushalte, aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen | 84 |
| 0.9 | Bestand an geförderten 2½- bis 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte, aufgeteilt nach Ortsteilen | 86 |
| 0.10 | Bestand an geförderten 3½- bis 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern nach Ortsteilen | 88 |
| 0.11 | Bestand an geförderten 4½-Zimmerwohnungen und größer für kinderreiche Familien, aufgeteilt nach Ortsteilen | 90 |
| 0.12 | Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen | 92 |
| 1 | REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN - WOHNUNGSBEDARF | 93 |
| 1.1 | Aufgliederung der Antragstellenden | 93 |
| 1.2 | Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung | 94 |
| 1.3 | Einkommen der Registrierten | 95 |
| 1.4 | Alter der Registrierten | 95 |
| 1.5 | Aufgliederung der Antragstellenden nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeits-einstufung | 96 |
| 1.6 | Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung | 97 |
| 1.6.1 | Antragstellende, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden | 97 |
| 1.6.2 | Antragstellende, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden | 98 |
| 1.6.3 | Antragstellende, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden | 99 |
| 1.6.4 | Freimacher | 99 |
| 1.7 | Bewerbungen für Seniorenwohnungen | 100 |
| 1.8 | Von Seniorinnen und Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen | 101 |
| 1.9 | Besondere Personengruppen | 103 |
| 1.9.1 | Schwangere | 103 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 1.9.2 | Alleinerziehende | 103 |
| 1.9.3 | Menschen mit Behinderung | 104 |
| 1.9.4 | Studierende | 104 |
| 2 | VERMITTLUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN | 105 |
| 2.1 | Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende | 105 |
| 2.2 | Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2004 | 105 |
| 2.3 | Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten und Haushaltsgrößen im Jahr 2018 | 106 |
| 2.4 | Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2005 | 106 |
| 2.5 | Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (ohne Seniorinnen und Senioren) | 107 |
| 2.6 | Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (mit Seniorinnen und Senioren) | 108 |
| 2.7 | Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung | 109 |
| 2.8 | Besondere Personengruppen | 110 |
| 2.9 | Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen | 110 |
| 3 | VERSORGUNG VON FREIMACHERN UNTERBELEGTER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN | 111 |
| 3.1 | Umzugsprämien | 112 |
| 4 | WOHNUNGEN NACH ANDEREN FÖRDERPROGRAMMEN | 112 |
| 4.1 | Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen | 112 |
| 4.2 | Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung | 113 |
| 4.3 | Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst | 114 |
| 4.4 | Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG) | 114 |
| 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) | 114 |
| 4.6 | Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau und Förderweg 2 | 114 |
| 5 | SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG VON SOZIALWOHNUNGEN | 115 |

0 Übersicht

0.1 Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte



| Stichtag | Haushalte | Personen |
|----------|-----------|----------|
| 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 |
| 31.12.05 | 7.134 | 16.937 |

| Stichtag | Haushalte | Personen |
|----------|-----------|----------|
| 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 |
| 31.12.19 | 9.234 | 22.817 |

0.2 Erledigte Wohnungsbewerbungen

In der **Registrierung** wurden

| | |
|--------------|---|
| 8.945 | Erstanträge gestellt |
| Davon wurden | |
| 3.816 | Haushalte registriert |
| 1.495 | Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt ¹ |
| 994 | Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt |
| 332 | Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt ² |
| 452 | Wohnberechtigungsscheine ausgestellt ³ |
| 1.856 | Anträge am Stichtag 31.12. noch bearbeitet (Bescheidung steht noch aus) |

| | |
|--------------|---|
| 6.401 | Verlängerungsanträge bearbeitet |
| Davon wurden | |
| 5.418 | Haushalte weiterhin registriert |
| 350 | Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt ¹ |
| 579 | Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt |
| 54 | Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt ² |

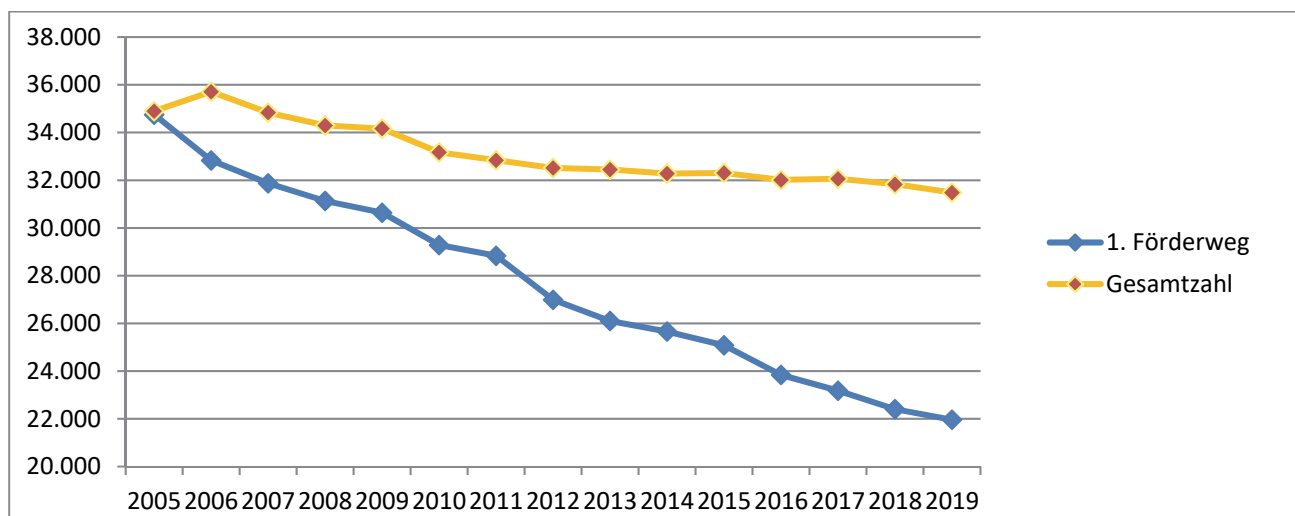
| | |
|--------------|---|
| 5.292 | Löschungen durchgeführt |
| Davon wurden | |
| 1.616 | Anträge gelöscht, da die Antragstellenden durch die Abteilung Wohnraumversorgung mit Wohnraum versorgt wurden |
| 419 | Anträge gelöscht, da die Antragstellenden zwischenzeitlich eine andere Wohnung gemietet haben oder unbekannt verzogen sind, bzw. in ihrer jetzigen Wohnung bleiben wollen |
| 22 | Anträge gelöscht, da die Antragstellenden verstorben sind |
| 3.051 | Anträge gelöscht, da sie nicht verlängert wurden |
| 100 | Anträge gelöscht, weil die Antragstellenden mehrfach nicht reagiert haben |
| 1 | Antrag gelöscht, weil die Antragstellenden nicht vermittelbar waren |
| 83 | 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. Wohn- ungen mit Belegungs- rechten AfW | Für die Ver- mittlung ge- sicherte Be- legungs- rechte Modell 2 | Erwerb Be- legungs- rechte Modell 1 | Erwerb Be- legungs- rechte Modelle 2 bis 4 (in B und D ent- halten) | Erwerb Be- legungs- rechte Gesamt | Gesamtan- zahl Wohn- ungen für Sozialwohn- ungsbe- rechtigte |
| 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 |
| 2019 | 21.200 | 3.278 | 1.159 | 4.226 | 1.219 | 1.165 | 2.384 | 31.082 |

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 (inkl. Förderweg 2)

| Jahr | Seniorenwohnungen für höhere Einkommen | Anzahl Wohnungen anderer Förderarten ¹² | Gesamtanzahl Wohnungen für Beziehende höherer Einkommen |
|------|--|--|---|
| 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 |
| 2019 | 455 | 4.724 | 5.179 |

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 | - | 16 | 24 |
| Bahnhofsviertel | - | 17 | - | - | - | 17 |
| Bergen-Enkheim | 407 | 4 | - | 16 | 1 | 428 |
| Berkersheim | 12 | 6 | - | 130 | 11 | 159 |
| Bockenheim | 378 | 25 | 15 | - | 77 | 495 |
| Bonames | 493 | 40 | - | - | 2 | 535 |
| Bornheim | 516 | 267 | 33 | - | 100 | 916 |
| Dornbusch | 14 | 48 | 4 | - | 28 | 94 |
| Eckenheim | 852 | 59 | 1 | 21 | 21 | 954 |
| Eschersheim | 103 | 33 | 4 | - | 22 | 162 |
| Fechenheim | 585 | 49 | 2 | 20 | 19 | 675 |
| Flughafen | - | - | - | - | - | - |
| Frankfurter Berg | 6 | 78 | 1 | - | 15 | 100 |
| Gallus | 1.310 | 354 | 3 | - | 175 | 1.842 |
| Ginnheim | 425 | 71 | 3 | 666 | 47 | 1.212 |
| Griesheim | 895 | 40 | 1 | 19 | 41 | 996 |
| Gutleutviertel | 133 | 3 | - | - | 4 | 140 |
| Harheim | - | - | - | - | - | - |
| Hausen | 417 | 22 | - | 78 | 1 | 518 |
| Heddernheim | 324 | 205 | 24 | 534 | 159 | 1.246 |
| Höchst | 363 | 151 | - | - | 44 | 558 |
| Innenstadt | 31 | 2 | - | - | 22 | 55 |
| Kalbach-Riedberg | 89 | 84 | - | - | - | 173 |
| Nied | 817 | 123 | - | 126 | 26 | 1.092 |
| Nieder-Erlenbach | 1 | - | - | - | - | 1 |
| Nieder-Eschbach | 796 | 45 | - | - | 3 | 844 |
| Niederrad | 639 | 62 | 21 | 48 | 86 | 856 |
| Niederursel | 390 | 65 | - | 465 | 16 | 936 |
| Nordend-Ost | 486 | 6 | 8 | - | 28 | 528 |
| Nordend-West | 23 | 24 | 1 | - | 4 | 52 |
| Oberrad | 252 | 102 | - | 57 | 21 | 432 |
| Ostend | 378 | 11 | 1 | 67 | 22 | 479 |
| Praunheim | 671 | 51 | 4 | 315 | 9 | 1.050 |
| Preungesheim | 159 | 154 | - | 272 | 12 | 597 |
| Riederwald | 154 | 2 | 5 | - | 21 | 182 |
| Rödelheim | 489 | 82 | - | 158 | 9 | 738 |
| Sachsenhausen-Nord | 114 | 15 | 1.019 | - | 32 | 1.180 |
| Sachsenhausen-Süd | 2 | 9 | - | 32 | 3 | 46 |
| Schwanheim | 1.399 | 93 | 3 | 192 | 45 | 1.732 |
| Seckbach | 164 | 3 | 1 | - | 17 | 185 |
| Sindlingen | 153 | 11 | 2 | 283 | 15 | 464 |
| Sossenheim | 706 | 90 | - | 64 | 6 | 866 |
| Unterliederbach | 418 | 229 | - | 4 | 18 | 669 |
| Westend-Nord | 89 | 2 | 2 | 89 | 7 | 189 |
| Westend-Süd | 42 | - | - | - | - | 42 |
| Zeilsheim | 169 | 19 | - | 436 | 13 | 637 |
| außerhalb Frankfurts | 634 | 32 | - | 122 | - | 788 |
| Gesamt | 16.498 | 2.795 | 1.159 | 4.214 | 1.218 | 25.884 |

¹³ Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

0.6 Bestand an geförderten Seniorenwohnungen

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

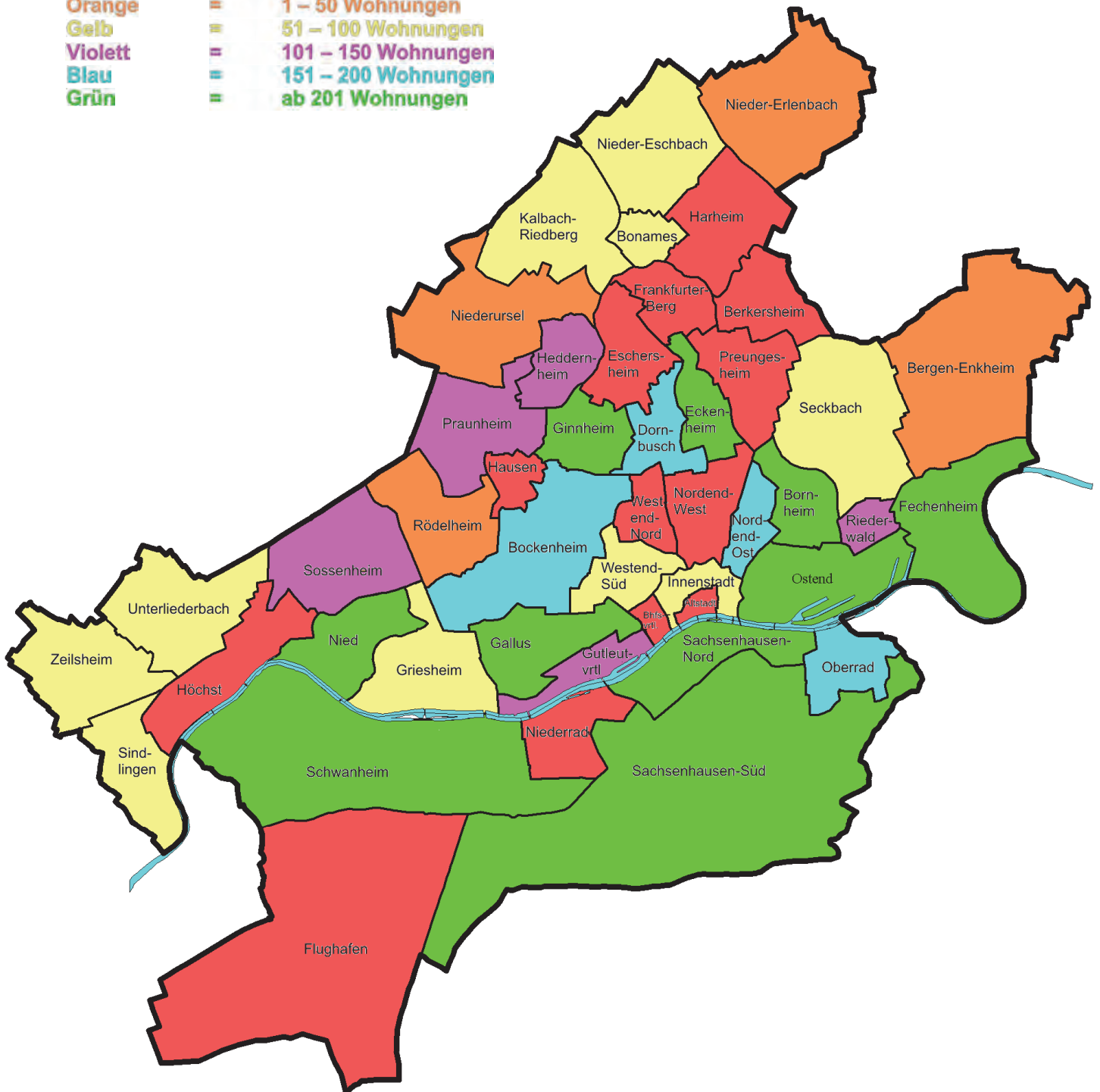
| Stadtteil | Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG | Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4 | Nicht öff. gef. Wohnungen mit Bele- gungsrechten AfW | Für die Ver- mittlung gesi- cherte Bele- gungsrechte Modell 2 | Erwerb Be- legungs- rechte Modell 1 | Gesamtan- zahl Woh- nungen für Sozialwoh- nungsbe- rechtigte |
|----------------------|---|--|--|---|--|---|
| Altstadt | - | - | - | - | - | - |
| Bahnhofsviertel | - | - | - | - | - | - |
| Bergen-Enkheim | 2 | 36 | - | - | - | 38 |
| Berkersheim | - | - | - | - | - | - |
| Bockenheim | 190 | - | - | - | - | 190 |
| Bonames | 86 | - | - | - | - | 86 |
| Bornheim | 501 | 100 | - | - | - | 601 |
| Dornbusch | 115 | - | - | - | - | 115 |
| Eckenheim | 280 | - | - | - | - | 280 |
| Eschersheim | - | - | - | - | - | - |
| Fechenheim | 228 | - | - | - | - | 228 |
| Flughafen | - | - | - | - | - | - |
| Frankfurter Berg | - | - | - | - | - | - |
| Gallus | 49 | 159 | - | - | - | 208 |
| Ginnheim | 240 | - | - | - | - | 240 |
| Griesheim | 56 | - | - | - | - | 56 |
| Gutleutviertel | 122 | - | - | - | - | 122 |
| Harheim | - | 24 | - | - | - | 24 |
| Hausen | - | - | - | - | - | - |
| Heddernheim | 127 | - | - | 12 | - | 139 |
| 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 | 4.702 | 483 | - | 12 | 1 | 5.198 |

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

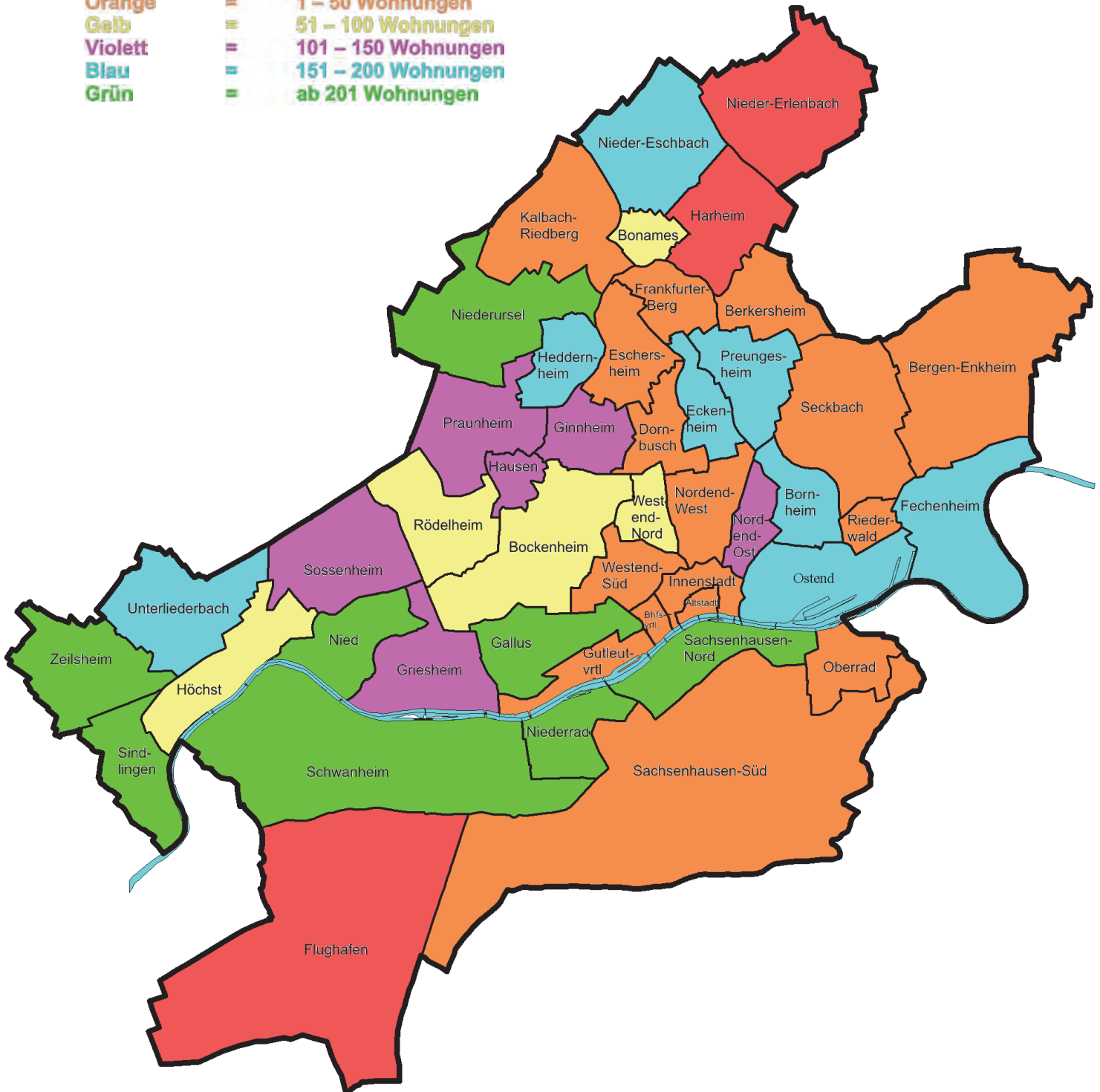
| Stadtteil | Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG | Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4 | Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW | Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2 | Erwerb Belegungsrechte Modell 1 | Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungs-berechtigte |
|----------------------|---|--|---|--|------------------------------------|---|
| Altstadt | - | - | 1 | - | 1 | 2 |
| Bahnhofsviertel | - | 5 | - | - | - | 5 |
| Bergen-Enkheim | 40 | 1 | - | - | - | 41 |
| Berkersheim | - | 3 | - | - | - | 3 |
| Bockenheim | 65 | - | 3 | - | 9 | 77 |
| Bonames | 36 | 20 | - | - | 1 | 57 |
| Bornheim | 95 | 72 | 4 | - | 24 | 195 |
| Dornbusch | 6 | 17 | - | - | 4 | 27 |
| Eckenheim | 124 | 12 | - | - | 5 | 141 |
| Eschersheim | 22 | 2 | - | - | 1 | 25 |
| Fechenheim | 166 | 13 | - | 8 | - | 187 |
| Flughafen | - | - | - | - | - | - |
| Frankfurter Berg | - | 16 | - | - | 3 | 19 |
| Gallus | 497 | 82 | - | - | 14 | 593 |
| Ginnheim | 97 | 13 | - | - | 8 | 118 |
| Griesheim | 104 | 7 | - | 2 | 6 | 119 |
| Gutleutviertel | 22 | 1 | - | - | 3 | 26 |
| Harheim | - | - | - | - | - | - |
| Hausen | 124 | 3 | - | - | 1 | 128 |
| Heddernheim | 60 | 34 | 5 | 76 | 13 | 188 |
| Höchst | 48 | 12 | - | - | 14 | 74 |
| Innenstadt | 1 | - | - | - | 3 | 4 |
| Kalbach-Riedberg | 6 | 6 | - | - | - | 12 |
| Nied | 255 | - | - | 14 | 11 | 280 |
| Nieder-Erlenbach | - | - | - | - | - | - |
| Nieder-Eschbach | 149 | 4 | - | - | 1 | 154 |
| Niederrad | 324 | 3 | 5 | 16 | 6 | 354 |
| Niederursel | 264 | 15 | - | 8 | - | 287 |
| Nordend-Ost | 115 | 1 | 1 | - | 6 | 123 |
| Nordend-West | - | 5 | - | - | 1 | 6 |
| Oberrad | 15 | 19 | - | - | 5 | 39 |
| Ostend | 164 | 2 | - | - | 5 | 171 |
| Praunheim | 94 | 18 | 1 | - | 2 | 115 |
| Preungesheim | 55 | 70 | - | 67 | 2 | 194 |
| Riederwald | 18 | - | 1 | - | 4 | 23 |
| Rödelheim | 61 | 36 | - | - | 1 | 98 |
| Sachsenhausen-Nord | 65 | - | 245 | - | 5 | 315 |
| Sachsenhausen-Süd | - | 3 | - | - | 1 | 4 |
| Schwanheim | 171 | 3 | - | 57 | 3 | 234 |
| Seckbach | 23 | - | - | - | - | 23 |
| Sindlingen | 21 | 5 | 1 | 170 | - | 197 |
| Sossenheim | 135 | 6 | - | - | - | 141 |
| Unterliederbach | 143 | 28 | - | - | 1 | 172 |
| Westend-Nord | 16 | - | 1 | 47 | - | 64 |
| Westend-Süd | 17 | - | - | - | - | 17 |
| Zeilsheim | 24 | 8 | - | 303 | - | 335 |
| außerhalb Frankfurts | 107 | - | - | - | - | 107 |
| Gesamt | 3.749 | 545 | 268 | 768 | 164 | 5.494 |

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

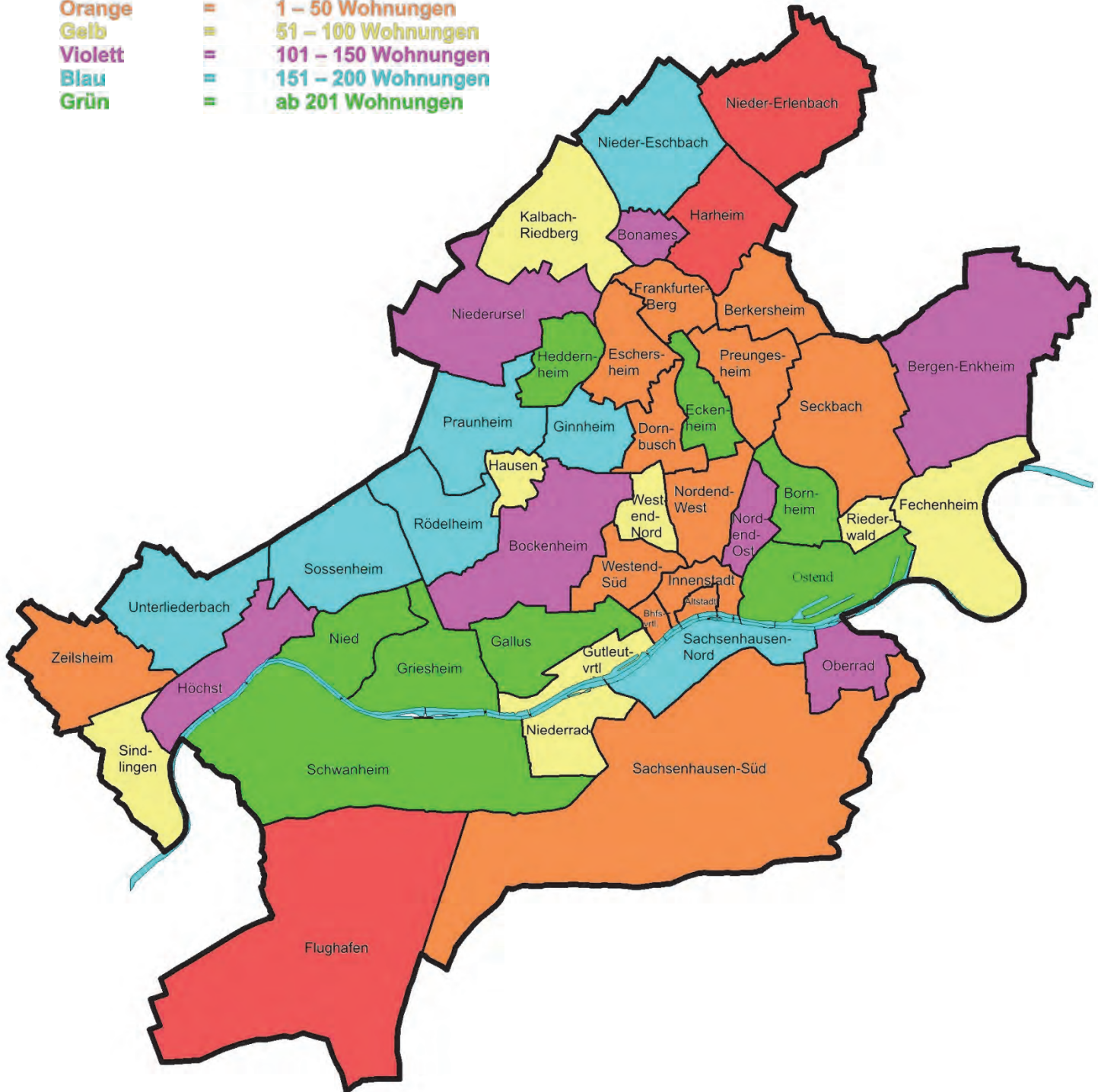
| Stadtteil | Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG | Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4 | Nicht öff. gef. Wohnungen mit Bele- gungsrechten AfW | Für die Ver- mittlung gesi- cherte Bele- gungsrechte Modell 2 | Erwerb Be- legungs- rechte Modell 1 | Gesamtan- zahl Woh- nungen für Sozialwoh- nungsbe- rechtigte |
|----------------------|---|--|--|---|--|---|
| Altstadt | - | 1 | - | - | 3 | 4 |
| Bahnhofsviertel | - | 10 | - | - | - | 10 |
| Bergen-Enkheim | 114 | - | - | 4 | - | 118 |
| Berkersheim | 9 | - | - | - | - | 9 |
| Bockenheim | 109 | 2 | 3 | - | 10 | 124 |
| Bonames | 123 | 2 | - | - | - | 125 |
| Bornheim | 125 | 83 | 7 | - | 28 | 243 |
| Dornbusch | 1 | 8 | - | - | 9 | 18 |
| Eckenheim | 195 | 4 | - | - | 4 | 203 |
| Eschersheim | 5 | 4 | - | - | 2 | 11 |
| Fechenheim | 88 | 1 | - | - | 3 | 92 |
| Flughafen | - | - | - | - | - | - |
| Frankfurter Berg | - | 18 | - | - | - | 18 |
| Gallus | 218 | 81 | 1 | - | 5 | 305 |
| Ginnheim | 177 | 48 | 1 | - | 5 | 231 |
| Griesheim | 204 | 8 | - | 6 | 1 | 219 |
| Gutleutviertel | 60 | - | - | - | - | 60 |
| Harheim | - | - | - | - | - | - |
| Hausen | 60 | - | - | 8 | - | 68 |
| Heddernheim | 59 | 4 | 7 | 140 | 13 | 223 |
| Höchst | 76 | 33 | - | - | 2 | 111 |
| Innenstadt | 13 | - | - | - | 1 | 14 |
| Kalbach-Riedberg | 19 | 40 | - | - | - | 59 |
| Nied | 223 | 25 | - | 3 | - | 251 |
| Nieder-Erlenbach | - | - | - | - | - | - |
| Nieder-Eschbach | 165 | 3 | - | - | - | 168 |
| Niederrad | 71 | 8 | 2 | 1 | 8 | 90 |
| Niederursel | 27 | 5 | - | 111 | - | 143 |
| Nordend-Ost | 97 | - | 3 | - | 7 | 107 |
| Nordend-West | 12 | 5 | - | - | - | 17 |
| Oberrad | 67 | 22 | - | 12 | 3 | 104 |
| Ostend | 104 | - | 1 | 14 | 2 | 121 |
| Praunheim | 107 | 9 | 1 | 46 | 1 | 164 |
| Preungesheim | - | 14 | - | 17 | 1 | 32 |
| Riederwald | 57 | 2 | - | - | 7 | 66 |
| Rödelheim | 168 | 15 | - | 8 | - | 191 |
| Sachsenhausen-Nord | 16 | 5 | 139 | - | 1 | 161 |
| Sachsenhausen-Süd | - | - | - | 8 | - | 8 |
| Schwanheim | 276 | 16 | 2 | 108 | 1 | 403 |
| Seckbach | 33 | - | - | - | 1 | 34 |
| Sindlingen | 37 | 1 | - | 39 | - | 77 |
| Sossenheim | 148 | 7 | - | 8 | - | 163 |
| Unterliederbach | 119 | 47 | - | - | 1 | 167 |
| Westend-Nord | 35 | - | - | - | 1 | 36 |
| Westend-Süd | 9 | - | - | - | - | 9 |
| Zeilsheim | 21 | 1 | - | - | - | 22 |
| außerhalb Frankfurts | 120 | 11 | - | 8 | - | 139 |
| Gesamt | 3.567 | 543 | 167 | 541 | 120 | 4.938 |

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

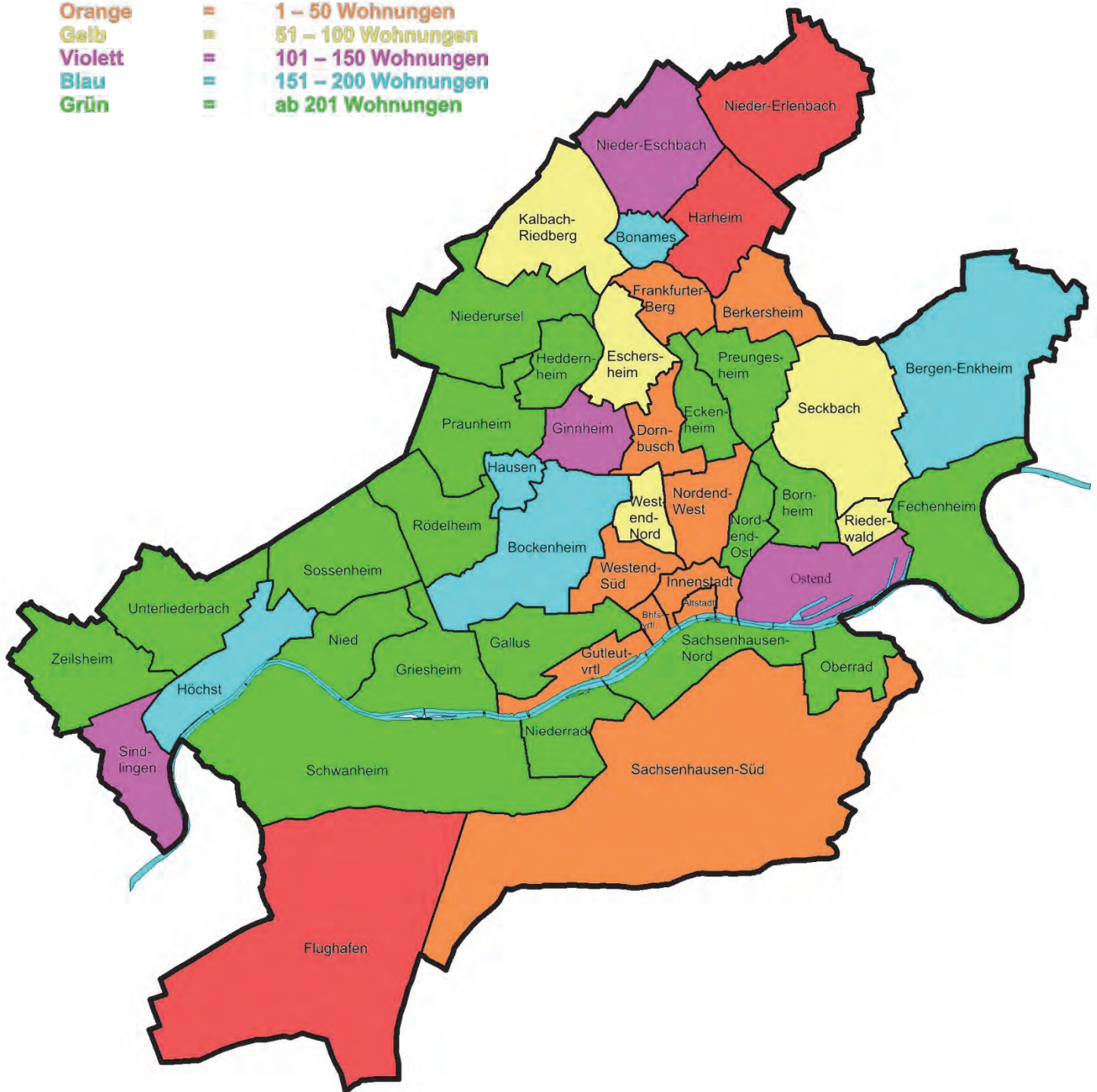
| Stadtteil | Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG | Wohnungen Förderung nach WoFG und HWOFG incl. Modelle 3 und 4 | Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW | Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2 | Erwerb Belegungsrechte Modell 1 | Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte |
|----------------------|---|--|---|--|------------------------------------|--|
| Altstadt | - | 5 | - | - | 8 | 13 |
| Bahnhofsviertel | - | 2 | - | - | - | 2 |
| Bergen-Enkheim | 152 | 1 | - | 8 | 1 | 162 |
| Berkersheim | - | 1 | - | - | 2 | 3 |
| Bockenheim | 111 | 19 | 8 | - | 56 | 194 |
| Bonames | 135 | 16 | - | - | 1 | 152 |
| Bornheim | 243 | 91 | 22 | - | 42 | 398 |
| Dornbusch | 7 | 14 | 1 | - | 13 | 35 |
| Eckenheim | 344 | 34 | 1 | 2 | 9 | 390 |
| Eschersheim | 38 | 21 | 4 | - | 15 | 78 |
| Fechenheim | 263 | 31 | 2 | 8 | 12 | 316 |
| Flughafen | - | - | - | - | - | - |
| Frankfurter Berg | 2 | 27 | 1 | - | 5 | 35 |
| Gallus | 267 | 121 | - | - | 103 | 491 |
| Ginnheim | 76 | 3 | 2 | 33 | 20 | 134 |
| Griesheim | 416 | 12 | 1 | 9 | 22 | 460 |
| Gutleutviertel | 30 | 1 | - | - | 1 | 32 |
| Harheim | - | - | - | - | - | - |
| Hausen | 150 | 9 | - | 8 | - | 167 |
| Heddernheim | 111 | 111 | 11 | 276 | 124 | 633 |
| Höchst | 116 | 43 | - | - | 12 | 171 |
| Innenstadt | 10 | 1 | - | - | 14 | 25 |
| Kalbach-Riedberg | 39 | 26 | - | - | - | 65 |
| Nied | 270 | 75 | - | 90 | 13 | 448 |
| Nieder-Erlenbach | - | - | - | - | - | - |
| Nieder-Eschbach | 91 | 28 | - | - | 1 | 120 |
| Niederrad | 170 | 36 | 13 | 31 | 64 | 314 |
| Niederursel | 95 | 36 | - | 249 | 13 | 393 |
| Nordend-Ost | 191 | 4 | 4 | - | 14 | 213 |
| Nordend-West | 6 | 14 | 1 | - | 2 | 23 |
| Oberrad | 132 | 51 | - | 30 | 7 | 220 |
| Ostend | 63 | 7 | - | 41 | 13 | 124 |
| Praunheim | 363 | 19 | 2 | 226 | 4 | 614 |
| Preungesheim | 73 | 58 | - | 107 | 7 | 245 |
| Riederwald | 70 | - | 3 | - | 7 | 80 |
| Rödelheim | 159 | 18 | - | 126 | 6 | 309 |
| Sachsenhausen-Nord | 23 | 8 | 446 | - | 9 | 486 |
| Sachsenhausen-Süd | 1 | 5 | - | 16 | - | 22 |
| Schwanheim | 625 | 37 | 1 | 27 | 29 | 719 |
| Seckbach | 68 | 2 | 1 | - | 13 | 84 |
| Sindlingen | 50 | 4 | 1 | 64 | 13 | 132 |
| Sossenheim | 253 | 57 | - | 32 | 3 | 345 |
| Unterliederbach | 127 | 91 | - | - | 9 | 227 |
| Westend-Nord | 12 | 1 | - | 25 | 5 | 43 |
| Westend-Süd | 16 | - | - | - | - | 16 |
| Zeilsheim | 87 | 6 | - | 101 | 10 | 204 |
| außerhalb Frankfurts | 328 | 12 | - | 88 | - | 428 |
| Gesamt | 5.783 | 1.158 | 525 | 1.597 | 702 | 9.765 |

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

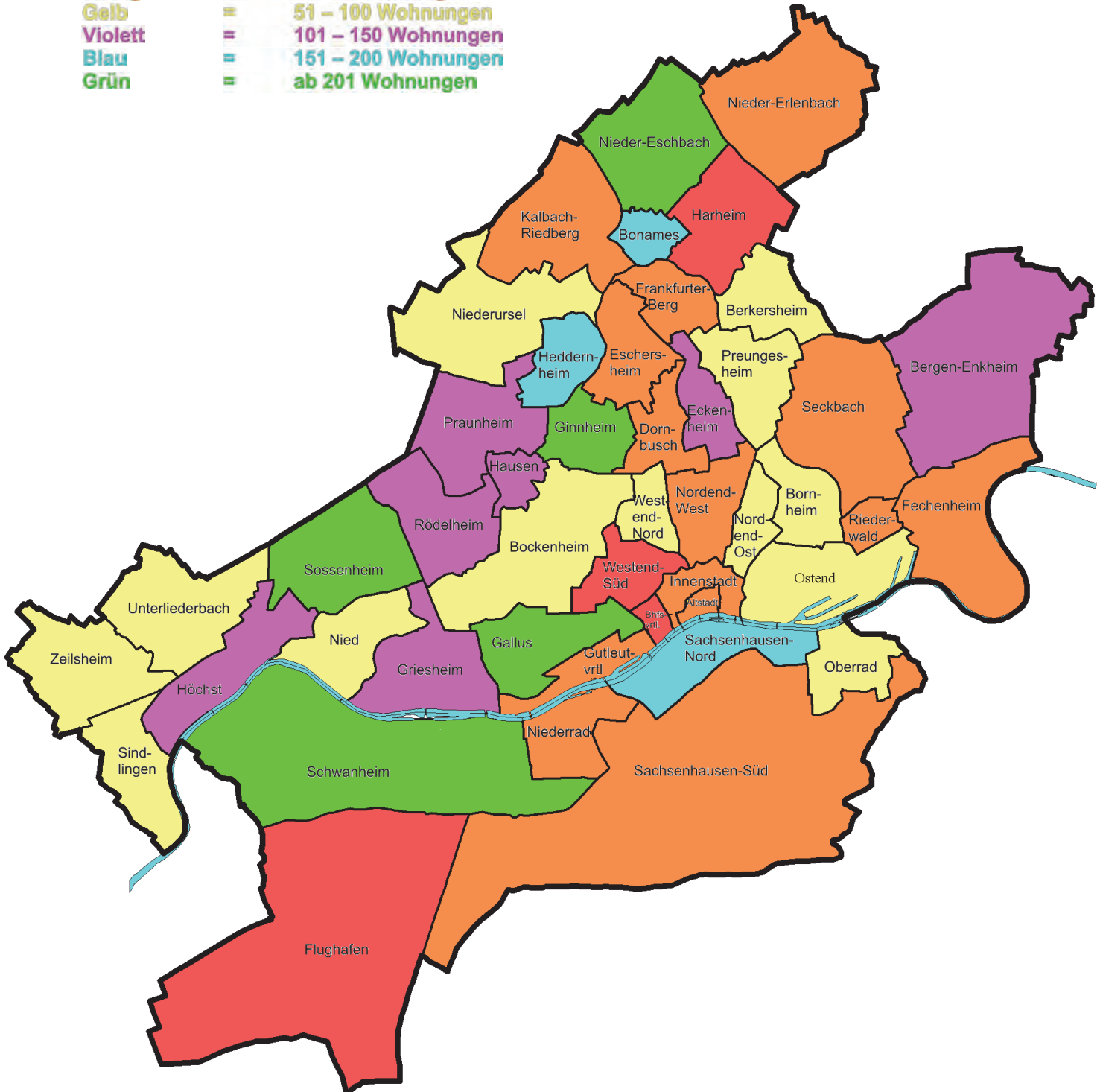
| Stadtteil | Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG | Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG incl. Modelle 3 und 4 | Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungsrechten AfW | Für die Vermittlung gesicherte Belegungsrechte Modell 2 | Erwerb Belegungsrechte Modell 1 | Gesamtanzahl Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte |
|----------------------|---|--|---|--|------------------------------------|--|
| Altstadt | - | 1 | - | - | 4 | 5 |
| Bahnhofsviertel | - | - | - | - | - | - |
| Bergen-Enkheim | 100 | 2 | - | 4 | - | 106 |
| Berkersheim | 3 | 2 | - | 79 | 4 | 88 |
| Bockenheim | 63 | 4 | 1 | - | 1 | 69 |
| Bonames | 170 | 2 | - | - | - | 172 |
| Bornheim | 53 | 21 | - | - | 6 | 80 |
| Dornbusch | - | 8 | - | - | 2 | 10 |
| Eckenheim | 111 | 7 | - | 7 | 3 | 128 |
| Eschersheim | 19 | 6 | - | - | 4 | 29 |
| Fechenheim | 42 | 4 | - | - | 4 | 50 |
| Flughafen | - | - | - | - | - | - |
| Frankfurter Berg | 4 | 17 | - | - | 4 | 25 |
| Gallus | 289 | 65 | 2 | - | 46 | 402 |
| Ginnheim | 46 | 7 | - | 310 | 14 | 377 |
| Griesheim | 97 | 13 | - | 2 | 10 | 122 |
| Gutleutviertel | 21 | - | - | - | - | 21 |
| Harheim | - | - | - | - | - | - |
| Hausen | 76 | 7 | - | 40 | - | 123 |
| Heddernheim | 83 | 55 | 1 | 39 | 9 | 187 |
| Höchst | 85 | 53 | - | - | 10 | 148 |
| Innenstadt | 3 | 1 | - | - | 4 | 8 |
| Kalbach-Riedberg | 22 | 12 | - | - | - | 34 |
| Nied | 51 | 23 | - | 17 | 2 | 93 |
| Nieder-Erlenbach | 1 | - | - | - | - | 1 |
| Nieder-Eschbach | 355 | 10 | - | - | - | 365 |
| Niederrad | 7 | 15 | 1 | - | 7 | 30 |
| Niederursel | 4 | 8 | - | 62 | 2 | 76 |
| Nordend-Ost | 68 | 1 | - | - | 1 | 70 |
| Nordend-West | 5 | - | - | - | - | 5 |
| Oberrad | 32 | 7 | - | 12 | 3 | 54 |
| Ostend | 39 | 2 | - | 12 | 1 | 54 |
| Praunheim | 66 | 4 | - | 43 | 1 | 114 |
| Preungesheim | 23 | 10 | - | 57 | - | 90 |
| Riederwald | 9 | - | 1 | - | 1 | 11 |
| Rödelheim | 94 | 13 | - | 24 | 2 | 133 |
| Sachsenhausen-Nord | 10 | 2 | 141 | - | 15 | 168 |
| Sachsenhausen-Süd | - | 1 | - | 8 | - | 9 |
| Schwanheim | 244 | 29 | - | - | 12 | 285 |
| Seckbach | 35 | 1 | - | - | 3 | 39 |
| Sindlingen | 40 | 1 | - | 10 | 2 | 53 |
| Sossenheim | 170 | 19 | - | 24 | 1 | 214 |
| Unterliederbach | 29 | 45 | - | - | 5 | 79 |
| Westend-Nord | 16 | - | 1 | 17 | - | 34 |
| Westend-Süd | - | - | - | - | - | - |
| Zeilsheim | 37 | 4 | - | 32 | 3 | 76 |
| außerhalb Frankfurts | 73 | 7 | - | 26 | - | 106 |
| Gesamt | 2.695 | 489 | 148 | 825 | 186 | 4.343 |

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 | 5 | 56 |
| Bockenheim | 30 | - | - | - | 1 | 31 |
| Bonames | 29 | - | - | - | - | 29 |
| Bornheim | - | - | - | - | - | - |
| Dornbusch | - | 1 | 3 | - | - | 4 |
| Eckenheim | 78 | 2 | - | 12 | - | 92 |
| 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 | 38 | 10 | - | - | 6 | 54 |
| Innenstadt | 4 | - | - | - | - | 4 |
| Kalbach-Riedberg | 3 | - | - | - | - | 3 |
| Nied | 18 | - | - | 2 | - | 20 |
| Nieder-Erlenbach | - | - | - | - | - | - |
| Nieder-Eschbach | 36 | - | - | - | 1 | 37 |
| Niederrad | 67 | - | - | - | 1 | 68 |
| Niederursel | - | 1 | - | 35 | 1 | 37 |
| Nordend-Ost | 15 | - | - | - | - | 15 |
| Nordend-West | - | - | - | - | 1 | 1 |
| Oberrad | 6 | 3 | - | 3 | 3 | 15 |
| Ostend | 8 | - | - | - | 1 | 9 |
| Praunheim | 41 | 1 | - | - | 1 | 43 |
| Preungesheim | 8 | 2 | - | 24 | 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 | 10 | 1 | - | - | 1 | 12 |
| Westend-Süd | - | - | - | - | - | - |
| Zeilsheim | - | - | - | - | - | - |
| außerhalb Frankfurts | 6 | 2 | - | - | - | 8 |
| Gesamt | 704 | 60 | 51 | 483 | 46 | 1.344 |

¹⁹ Erläuterungen zu den einzelnen Förderarten: siehe Tabelle 0.3

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 2019 haben 4.140 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 | 56 | 1.259 | 24 | 2 | 2.636 | 4.218 |
| Bahnhofsviertel | 160 | 975 | 17 | - | 2.253 | 3.552 |
| Bergen-Enkheim | 108 | 1.108 | 466 | 22 | 9.322 | 17.941 |
| Berkersheim | 23 | 806 | 159 | 2 | 1.562 | 3.791 |
| Bockenheim | 615 | 2.478 | 685 | 37 | 23.067 | 41.904 |
| Bonames | 107 | 823 | 621 | 23 | 3.119 | 6.456 |
| Bornheim | 222 | 2.191 | 1.517 | 102 | 18.052 | 30.917 |
| Dornbusch | 103 | 2.290 | 209 | 8 | 10.612 | 18.770 |
| Eckenheim | 183 | 1.714 | 1.234 | 65 | 7.611 | 14.392 |
| Eschersheim | 131 | 1.703 | 162 | 6 | 8.601 | 15.344 |
| Fechenheim | 346 | 824 | 903 | 42 | 7.626 | 18.111 |
| Flughafen ²⁴ | - | 489 | - | - | - | - |
| Frankfurter Berg | 79 | 960 | 100 | 7 | 3.586 | 8.168 |
| Gallus | 670 | 2.033 | 2.050 | 88 | 22.255 | 41.851 |
| Ginnheim | 142 | 1.960 | 1.452 | 83 | 8.156 | 16.664 |
| Griesheim | 472 | 1.717 | 1.052 | 32 | 10.551 | 23.825 |
| Gutleutviertel | 225 | 1.362 | 262 | 16 | 3.728 | 6.964 |
| Harheim | 23 | 547 | 24 | 2 | 2.146 | 5.234 |
| Hausen | 75 | 1.888 | 518 | 14 | 3.487 | 7.516 |
| Heddernheim | 236 | 1.653 | 1.385 | 63 | 8.248 | 17.303 |
| Höchst | 345 | 1.422 | 558 | 44 | 6.499 | 15.897 |
| Innenstadt | 162 | 1.739 | 111 | 7 | 4.382 | 6.599 |
| Kalbach-Riedberg | 81 | 1.220 | 227 | 21 | 8.762 | 21.795 |
| Nied | 277 | 1.617 | 1.390 | 79 | 9.274 | 19.973 |
| Nieder-Erlenbach | 16 | 605 | 44 | 6 | 2.151 | 4.682 |
| Nieder-Eschbach | 91 | 819 | 931 | 38 | 5.509 | 11.518 |
| Niederrad | 279 | 1.549 | 856 | 56 | 15.477 | 26.488 |
| Niederursel | 196 | 1.026 | 943 | 52 | 8.081 | 16.460 |
| Nordend-Ost | 163 | 1.853 | 716 | 38 | 14.557 | 23.182 |
| Nordend-West | 170 | 1.999 | 52 | 2 | 18.705 | 30.897 |
| Oberrad | 171 | 1.040 | 631 | 38 | 7.310 | 13.594 |
| Ostend | 316 | 1.751 | 702 | 49 | 17.195 | 29.477 |
| Praunheim | 175 | 1.508 | 1.160 | 38 | 8.656 | 16.709 |
| Preungesheim | 181 | 1.451 | 597 | 68 | 6.967 | 15.863 |
| Riederwald | 60 | 1.068 | 320 | 17 | 2.634 | 5.015 |
| Rödelheim | 282 | 1.876 | 771 | 38 | 10.227 | 19.360 |
| Sachsenhausen-Nord | 244 | 1.775 | 1.436 | 68 | 19.159 | 32.817 |
| Sachsenhausen-Süd | 126 | 1.654 | 353 | 31 | 17.399 | 29.151 |
| Schwanheim | 262 | 1.159 | 2.102 | 87 | 10.073 | 20.730 |
| Seckbach | 234 | 1.242 | 271 | 31 | 4.900 | 10.605 |
| Sindlingen | 143 | 816 | 519 | 34 | 4.395 | 9.068 |
| Sossenheim | 245 | 1.044 | 1.007 | 40 | 7.509 | 16.226 |
| Unterrliederbach | 232 | 1.057 | 732 | 41 | 7.712 | 17.237 |
| Westend-Nord | 70 | 1.945 | 189 | 7 | 6.001 | 10.373 |
| Westend-Süd | 69 | 1.918 | 120 | 8 | 12.300 | 19.314 |
| Zeilsheim | 131 | 853 | 716 | 35 | 5.769 | 12.623 |
| Außerhalb Frankfurts | 526 | 1.001 | 788 | 29 | - | - |
| Ohne Adresse/ofW | 11 | | | | | |
| Gesamt | 9.234 | | 31.082 | 1.616 | 398.221 | 758.574 |

²⁰ Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

²¹ Einschl. vermittelter Seniorenwohnungen

²² Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Materialien zur Stadtbeobachtung 28, Bauen und Wohnen, Gebäude- und Wohnungsbestand 2018

²³ Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; statistik.aktuell Ausgabe 03/2020, Einwohnerinnen/Einwohner mit Hauptwohnung zum 31.12.2019

²⁴ Nicht aufgeführte Daten sind im Stadtbezirk Sachsenhausen-Süd enthalten

1 Registrierung von Wohnungssuchenden – Wohnungsbedarf

1.1 Aufgliederung der Antragstellenden

| Hh-Größe | 2019 | | 2018 | |
|---------------|--------------|--|--------------|--|
| | Anzahl | Anteil an den registrierten Haushalten | Anzahl | Anteil an den registrierten Haushalten |
| 1 P | 4.486 | 48,6 % | 4.773 | 48,5% |
| 2 P | 990 | 10,7 % | 1.104 | 11,2% |
| 3 P | 1.041 | 11,3 % | 1.130 | 11,5% |
| 4 P | 1.182 | 12,8 % | 1.289 | 13,1% |
| 5+ mehr P | 1.535 | 16,6 % | 1.537 | 15,6% |
| Gesamt | 9.234 | 100 % | 9.833 | 100 % |

1.2 Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung

Zusammenstellung für 2019

| 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 | 4.486 | 2.063 | 2.423 | 26,2 % | 54,0 % | 505 | 5,5 % | 11,3 % |
| 2 P | 990 | 427 | 563 | 6,1 % | 56,9 % | 199 | 2,2 % | 20,1 % |
| 3 P | 1.041 | 358 | 683 | 7,4 % | 65,6 % | 225 | 2,4 % | 21,6 % |
| 4 P | 1.182 | 413 | 769 | 8,3 % | 65,1 % | 229 | 2,5 % | 19,4 % |
| 5 P | 935 | 399 | 536 | 5,8 % | 57,3 % | 152 | 1,6 % | 16,3 % |
| 6 P | 437 | 210 | 227 | 2,5 % | 51,9 % | 61 | 0,7 % | 14,0 % |
| 7 P | 119 | 49 | 70 | 0,8 % | 58,8 % | 13 | 0,1 % | 10,9 % |
| 8 P | 30 | 13 | 17 | 0,2 % | 56,7 % | 2 | 0,0 % | 6,7 % |
| 9 P | 10 | 5 | 5 | 0,1 % | 50,0 % | 1 | 0,0 % | 10,0 % |
| 10 P | 4 | - | 4 | 0,0 % | 100,0 % | 1 | 0,0 % | 25,0 % |
| 11 P | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 12 P | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gesamt | 9.234 | 3.937 | 5.297 | 57,4 % | | 1.388 | 15,0 % | |

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% | |

1.3 Einkommen der Registrierten

Zusammenstellung für 2019

| Hh-Größe | Anzahl | davon Minderverdienende | | |
|---------------|--------------|-------------------------|---------------------------------|--|
| | | Haushalte | davon Arbeitslose ²⁵ | davon Transferleistungsempfänger ²⁶ |
| 1 P | 4.486 | 4.026 | 162 | 1.639 |
| 2 P | 990 | 894 | 21 | 173 |
| 3 P | 1.041 | 962 | 18 | 136 |
| 4 P | 1.182 | 1.111 | 13 | 132 |
| 5+ mehr P | 1.535 | 1.477 | 17 | 180 |
| Gesamt | 9.234 | 8.470 | 231 | 2.260 |

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 |

1.4 Alter der Registrierten

| Altersstufen | 2019 | | 2018 | |
|---------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | Anzahl | Anteil an Gesamtzahl | Anzahl | Anteil an Gesamtzahl |
| bis 20 Jahre | 207 | 2,2 % | 213 | 2,2 % |
| 21 - 40 Jahre | 4.514 | 48,9 % | 4.836 | 49,2 % |
| 41 - 60 Jahre | 3.485 | 37,7 % | 3.597 | 36,6 % |
| ab 61 Jahre | 1.028 | 11,2 % | 1.187 | 12,0 % |
| Gesamt | 9.234 | 100,00 % | 9.833 | 100,00 % |

²⁵ Ab 2005 nur noch Empfängerinnen und Empfänger von ALG I

²⁶ 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 2019

| Hh-Größe | Anzahl der Haushalte | Dringlichkeit 1 | Dringlichkeit 2 | Dringlichkeit 3 | Freimacher |
|----------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| 1 P | 4.486 | 2.673 | 1.059 | 736 | 18 |
| 2 P | 990 | 334 | 347 | 291 | 18 |
| 3 P | 1.041 | 346 | 309 | 380 | 6 |
| 4 P | 1.182 | 564 | 192 | 425 | 1 |
| 5+ mehr P | 1.535 | 948 | 184 | 403 | - |
| Gesamt | 9.234 | 4.865 | 2.091 | 2.235 | 43 |
| Anteil an Gesamtzahl | 100,00 % | 52,69 % | 22,64 % | 24,20 % | 0,47 % |

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 % |

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 | | 2019 | | | | | 2018 | | | | |
|---|--------------|--------------|------------|-----------|-----------|------------|--------------|------------|-----------|-----------|------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5+ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5+ |
| Wohnsitzlose | | 289 | 4 | 2 | 3 | 3 | 332 | 15 | 2 | 3 | 5 |
| Wohnungsräumung wird (voraussichtlich) gerichtlich bestätigt | | 67 | 15 | 9 | 7 | 10 | 90 | 14 | 15 | 16 | 9 |
| Antragstellende leben in Zwischenunterkunft | | 625 | 80 | 75 | 69 | 94 | 601 | 92 | 68 | 63 | 100 |
| Frauen im Frauenhaus | | 29 | 6 | 6 | 3 | - | 32 | 7 | 6 | 3 | 2 |
| Jugendliche/junge Erwachsene in Heimen | | 12 | 1 | - | - | - | 15 | - | 1 | - | - |
| Wohnung ist erheblich gesundheitsgefährdend / baufällig | | 5 | 1 | - | - | 1 | 2 | 1 | - | 1 | 1 |
| Antragstellende werden aus Klinik, Therapie, Strafanstalt entlassen | | 42 | - | - | - | - | 48 | - | - | - | 1 |
| Betreutes Wohnen (sozialer Träger) | | 153 | 2 | 1 | 1 | - | 171 | 6 | 1 | 2 | 1 |
| Sonstige - Dringlichkeitsstufe 1 ²⁷ | | 76 | 9 | 5 | 4 | 4 | 69 | 5 | 6 | 4 | 6 |
| Gesamt 2019 | 1.713 | 1.298 | 118 | 98 | 87 | 112 | 1.360 | 140 | 99 | 92 | 125 |

²⁷ 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 | | 2019 | | | | | 2018 | | | | |
|--|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5+ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5+ |
| Asylberechtigte und Flüchtlinge in Wohnheim oder Hotel | | 781 | 83 | 101 | 114 | 179 | 874 | 96 | 107 | 105 | 151 |
| Wohnungsnotstand bis 9 qm pro Person oder 3 Personen in 1 Zimmer | | 3 | 6 | 86 | 54 | 78 | 1 | 7 | 79 | 55 | 80 |
| Junge Familie ohne eigene Wohnung | | 2 | 37 | 42 | 20 | 9 | 1 | 52 | 53 | 24 | 8 |
| Form- und fristgerechte Kündigung | | 135 | 31 | 14 | 19 | 20 | 135 | 27 | 30 | 26 | 17 |
| Aufgabe der Whg. bzgl. schwerwiegender Erkrankung | | 258 | 97 | 41 | 27 | 26 | 295 | 121 | 38 | 27 | 22 |
| Aufforderung RMJ/SRH bzgl. zu hoher Miete | | 156 | 63 | 40 | 22 | 16 | 140 | 47 | 40 | 36 | 17 |
| Unzumutbare Entfernung zum Arbeitsplatz | | 9 | 5 | 2 | 6 | 5 | 18 | 2 | 6 | 9 | - |
| Sanierungsbetreffene | | 1 | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - |
| Verlassen der Whg. wg. Trennung/Scheidung | | 129 | 21 | 8 | 2 | - | 113 | 25 | 14 | 4 | - |
| Sonstige Dringlichkeitsstufe 2 ²⁸ | | 631 | 120 | 63 | 42 | 19 | 642 | 115 | 63 | 35 | 20 |
| Gesamt 2019 | 3.623 | 2.105 | 463 | 397 | 306 | 352 | 2.220 | 492 | 430 | 321 | 315 |

²⁸ 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 | | 2019 | | | | | 2018 | | | | |
|--|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5+ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5+ |
| Familie in zu kleiner Whg. | | 7 | 220 | 491 | 752 | 1.045 | 13 | 277 | 544 | 830 | 1.071 |
| Alleinerziehende mit 1 Kind in 2-Zi.-Whg. ab 50 qm | | - | 12 | 2 | - | - | - | 24 | 3 | 1 | - |
| Auszug aus elterliche Wohnung - Einzelperson | | 275 | 10 | 4 | 1 | 1 | 281 | 8 | 3 | 2 | - |
| Untermietverhältnisse | | 118 | 15 | 7 | 4 | 7 | 129 | 18 | 6 | 7 | 3 |
| Umzug in eine Seniorenwohnung | | 285 | 71 | - | - | - | 325 | 68 | - | - | - |
| Sonstige Dringlichkeitsstufe 3 ²⁹ | | 380 | 63 | 36 | 31 | 18 | 424 | 56 | 39 | 33 | 22 |
| Gesamt 2019 | 3.855 | 1.065 | 391 | 540 | 788 | 1.071 | 1.172 | 451 | 595 | 873 | 1.096 |

1.6.4 Freimacher

| Wohnsituation | | 2019 | | | | | 2018 | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5+ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5+ |
| Freimacher einer 3-Zimmerwohnung wünscht kleinere | | 13 | 11 | - | - | - | 16 | 7 | - | - | - |
| Freimacher einer 4-Zimmerwohnung wünscht kleinere | | 5 | 6 | 5 | - | - | 4 | 10 | 5 | 1 | 1 |
| Freimacher einer 5-Zimmerwohnung wünscht kleinere | | - | 1 | 1 | 1 | - | 1 | 3 | 1 | - | - |
| Freimacher einer 6-Zimmerwohnung wünscht kleinere | | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 2 | - |
| Gesamt 2019 | 43 | 18 | 18 | 6 | 1 | - | 21 | 21 | 6 | 3 | 1 |

²⁹ 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 2019

| Hh-Größe | Gesamt | Deutsche | Ausländer | |
|---------------|------------|------------|------------|-----------------|
| | | | absolut | davon EU-Bürger |
| 1 P | 584 | 406 | 178 | 61 |
| 2 P | 126 | 73 | 53 | 21 |
| Gesamt | 710 | 479 | 231 | 82 |

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 |

Erfasste Bewerberinnen und Bewerber³⁰ (= 40 % über der Einkommensgrenze)

Zusammenstellung für 2019

| Hh-Größe | Gesamt | Deutsche | Ausländer | |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| | | | absolut | davon EU-Bürger |
| 1 P | 60 | 56 | 4 | 2 |
| 2 P | 15 | 13 | 2 | 1 |
| Gesamt | 75 | 69 | 6 | 3 |

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 |

³⁰ 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 2019

| Stadtteil | Wunschhäufigkeit ³¹ | Bestand an Wohnungen ³² | Stadtteil | Wunschhäufigkeit | Bestand an Wohnungen |
|------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------|----------------------|
| Altstadt | 148 | - | Nieder-Erlenbach | 138 | 43 |
| Bahnhofsviertel | 133 | - | Nieder-Eschbach | 142 | 87 |
| Bergen-Enkheim | 190 | 38 | Niederrad | 185 | - |
| Berkersheim | 125 | - | Niederursel | 168 | 7 |
| Bockenheim | 346 | 190 | Nordend-Ost | 365 | 188 |
| Bonames | 147 | 86 | Nordend-West | 355 | - |
| Bornheim | 425 | 601 | Oberrad | 183 | 199 |
| Dornbusch | 293 | 115 | Ostend | 313 | 223 |
| Eckenheim | 244 | 280 | Praunheim | 197 | 110 |
| Eschersheim | 148 | - | Preungesheim | 136 | - |
| Fechenheim | 168 | 228 | Riederwald | 186 | 138 |
| Flughafen | 118 | - | Rödelheim | 206 | 33 |
| Frankfurter Berg | 131 | - | Sachsenhausen-Nord | 312 | 256 |
| Gallus | 284 | 208 | Sachsenhausen-Süd | 305 | 307 |
| Ginnheim | 265 | 240 | Schwanheim/Goldstein | 184 | 370 |
| Griesheim | 181 | 56 | Seckbach | 206 | 86 |
| Gutleutviertel | 190 | 122 | Sindlingen | 149 | 55 |
| Harheim | 125 | 24 | Sossenheim | 167 | 141 |
| Hausen | 145 | - | Unterriederbach | 160 | 63 |
| Heddernheim | 220 | 139 | Westend-Nord | 290 | - |
| Höchst | 132 | - | Westend-Süd | 291 | 78 |
| Innenstadt | 272 | 56 | Zeilsheim | 151 | 79 |
| Kalbach-Riedberg | 182 | 54 | Außerhalb Frankfurts ³³ | 153 | - |
| Nied | 204 | 298 | | | |
| | | | Gesamt | | 5.198 |

³¹ Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

³² Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

³³ Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

Zusammenstellung für 2018

| Stadtteil | Wunschhäufigkeit ³⁴ | Bestand an Wohnungen ³⁵ |
|------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 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 |
| Unterliederbach | 171 | 63 |
| Westend-Nord | 303 | - |
| Westend-Süd | 297 | 78 |
| Zeilsheim | 163 | 79 |
| Außerhalb Frankfurts ³⁶ | 92 | - |
| Gesamt | | 5.256 |

³⁴ Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

³⁵ Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

³⁶ Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

1.9 Besondere Personengruppen

1.9.1 Schwangere

| Hh-Größe | 2019 | | 2018 | |
|---------------|------------|---|------------|---|
| | Anzahl | Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße | Anzahl | Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße |
| 1 P | - | - | - | - |
| 2 P | 67 | 6,8 % | 90 | 8,2 % |
| 3 P | 162 | 15,6 % | 178 | 15,8 % |
| 4 P | 143 | 12,1 % | 189 | 14,7 % |
| 5+ mehr P | 170 | 11,1 % | 189 | 12,3 % |
| Gesamt | 542 | 5,9 % | 646 | 6,6 % |

1.9.2 Alleinerziehende

| Hh-Größe | 2019 | | 2018 | |
|---------------|--------------|---|--------------|---|
| | Anzahl | Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße | Anzahl | Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße |
| 1 P | - | - | - | - |
| 2 P | 503 | 50,8 % | 528 | 47,8 % |
| 3 P | 359 | 34,5 % | 336 | 29,7 % |
| 4 P | 178 | 15,1 % | 179 | 13,9 % |
| 5+ mehr P | 104 | 6,8 % | 102 | 6,6 % |
| Gesamt | 1.144 | 12,4 % | 1.145 | 11,6 % |

1.9.3 Menschen mit Behinderung

Zusammenstellung für 2019

| Hh-Größe | Anzahl | Davon Bewerber mit einem GdB >50 | Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen | Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen |
|---------------|--------------|----------------------------------|--|--|
| 1 P | 777 | 669 | 81 | 27 |
| 2 P | 274 | 212 | 48 | 14 |
| 3 P | 125 | 90 | 27 | 8 |
| 4 P | 116 | 88 | 18 | 10 |
| 5+ mehr P | 181 | 142 | 27 | 12 |
| Gesamt | 1.473 | 1.201 | 201 | 71 |

Zusammenstellung für 2018

| Hh-Größe | Anzahl | Davon Bewerber mit einem GdB >50 | Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen | Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) 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 |

1.9.4 Studierende

| Hh-Größe | 2019 | | 2018 | |
|---------------|-----------|---|-----------|---|
| | Anzahl | Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße | Anzahl | Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße |
| 1 P | 53 | 1,2 % | 56 | 1,2 % |
| 2 P | 18 | 1,8 % | 17 | 1,5 % |
| 3 P | 9 | 0,9 % | 9 | 0,8 % |
| 4 P | 6 | 0,5 % | 6 | 0,5 % |
| 5+ mehr P | 5 | 0,3 % | 5 | 0,3 % |
| Gesamt | 91 | 1,0 % | 93 | 0,9 % |

2 Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen

2.1 Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende

- Im Berichtszeitraum 2019 wurden insgesamt 1.616 Wohnungssuchende durch die Abteilung Wohnraumversorgung vermittelt. Im Jahr 2018 waren es 1.661.

Diese Zahlen setzten sich wie folgt zusammen:

| | |
|--------------|---|
| 1.269 | Wiederbelegungen im sozialen Wohnungsbau |
| 0 | Belegungen von Ersatzwohnraum in der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen |
| 309 | Belegungen von Wohnungen, an denen ein Belegrecht angekauft wurde |
| 38 | Belegungen von „Lückewohnungen“ der ABG-FRANKFURT HOLDING ³⁷ |
| <u>1.616</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 |
|--------------------|--------|-------|-----|-----|-----|-----------|
| 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 ³⁸ | 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 |
| 2019 | 1.616 | 758 | 415 | 239 | 125 | 79 |

³⁷ Freifinanzierte / ungebundene Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gem. Nr. 6.6 der Wohnungspolitischen Leitlinien 2005

³⁸ Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

2.3 Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten und Haushaltsgrößen im Jahr 2019

| Haushaltsgröße | Gesamtzahl | Deutsche | Ausländer | | | | | |
|----------------|--------------|------------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|
| | | | insgesamt | | | darunter EU-Bürger | | |
| | | | absolut | Anteil an Gesamtzahl | Anteil an Haushaltsgröße | absolut | Anteil an Gesamtzahl | Anteil an Haushaltsgröße |
| 1 P | 758 | 486 | 272 | 16,8% | 35,9% | 92 | 5,7% | 12,1% |
| 2 P | 415 | 189 | 226 | 14,0% | 54,5% | 82 | 5,1% | 19,8% |
| 3 P | 239 | 89 | 150 | 9,3% | 62,8% | 62 | 3,8% | 25,9% |
| 4 P | 125 | 53 | 72 | 4,5% | 57,6% | 31 | 1,9% | 24,8% |
| 5 P | 54 | 25 | 29 | 1,8% | 53,7% | 10 | 0,6% | 18,5% |
| 6 P | 20 | 8 | 12 | 0,7% | 60,0% | 2 | 0,1% | 10,0% |
| 7 P | 4 | 2 | 2 | 0,1% | 50,0% | 1 | 0,1% | 25,0% |
| 8 P | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 9 P | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - |
| 10 P | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 11 P | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 12 P | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gesamt | 1.616 | 853 | 763 | 47,2% | | 280 | 17,3% | |

2.4 Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2006

| Jahr | Gesamt | Deutsche | Anteil in % | Ausländer | Anteil in % | davon | |
|--------------------|--------|----------|-------------|-----------|-------------|-------------------------|-------------|
| | | | | | | EU-Bürger ³⁹ | Anteil in % |
| 2006 | 2.516 | 1.404 | 55,8 | 1.112 | 44,2 | | |
| 2007 | 2.559 | 1.511 | 59,1 | 1.048 | 40,9 | | |
| 2008 | 2.421 | 1.438 | 59,4 | 983 | 40,6 | | |
| 2009 ⁴⁰ | 2.559 | | | | | | |
| 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 |
| 2019 | 1.616 | 853 | 52,8 | 763 | 47,2 | 280 | 17,3 |

³⁹ Eine Auswertung des Anteils der EU-Bürgerinnen und EU-Bürger ist erst ab 2010 möglich

⁴⁰ 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 | 417 | 350 | 36 | 24 | 7 |
| Deutsche | 237 | 187 | 26 | 20 | 4 |
| Ausländer | 180 | 163 | 10 | 4 | 3 |
| davon EU-Bürger | 54 | 47 | 4 | 2 | 1 |
| 2 Personen gesamt | 343 | 208 | 98 | 32 | 5 |
| Deutsche | 148 | 65 | 69 | 12 | 2 |
| Ausländer | 195 | 143 | 29 | 20 | 3 |
| davon EU-Bürger | 75 | 46 | 15 | 13 | 1 |
| 3 Personen gesamt | 239 | 178 | 43 | 16 | 2 |
| Deutsche | 89 | 52 | 23 | 13 | 1 |
| Ausländer | 150 | 126 | 20 | 3 | 1 |
| davon EU-Bürger | 62 | 49 | 11 | 2 | - |
| 4 Personen gesamt | 125 | 107 | 5 | 12 | 1 |
| Deutsche | 53 | 42 | 5 | 5 | 1 |
| Ausländer | 72 | 65 | - | 7 | - |
| davon EU-Bürger | 31 | 28 | - | 3 | - |
| 5 und mehr Personen gesamt | 79 | 71 | 2 | 6 | - |
| Deutsche | 36 | 31 | - | 5 | - |
| Ausländer | 43 | 40 | 2 | 1 | - |
| davon EU-Bürger | 13 | 13 | - | - | - |
| Gesamt | 1.203 | 914 | 184 | 90 | 15 |
| Anteil an den Versorgten (ohne Senioren) | 100 % | 76,0 % | 15,3 % | 7,5 % | 1,2 % |

| | 2019 | | 2018 | |
|-----------------|--------|-------------|--------|-------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Deutsche | 563 | 46,8% | 585 | 46,9% |
| Ausländer | 640 | 53,2% | 663 | 53,1% |
| davon EU-Bürger | 235 | 19,5% | 255 | 20,4% |

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 | 758 | 506 | 142 | 99 | 11 |
| Deutsche | 486 | 297 | 100 | 81 | 8 |
| Ausländer | 272 | 209 | 42 | 18 | 3 |
| davon EU-Bürger | 92 | 69 | 14 | 8 | 1 |
| 2 Personen gesamt | 415 | 234 | 129 | 47 | 5 |
| Deutsche | 189 | 81 | 87 | 19 | 2 |
| Ausländer | 226 | 153 | 42 | 28 | 3 |
| davon EU-Bürger | 82 | 48 | 18 | 15 | 1 |
| 3 Personen gesamt | 239 | 178 | 43 | 16 | 2 |
| Deutsche | 89 | 52 | 23 | 13 | 1 |
| Ausländer | 150 | 126 | 20 | 3 | 1 |
| davon EU-Bürger | 62 | 49 | 11 | 2 | - |
| 4 Personen gesamt | 125 | 107 | 5 | 12 | 1 |
| Deutsche | 53 | 42 | 5 | 5 | 1 |
| Ausländer | 72 | 65 | - | 7 | - |
| davon EU-Bürger | 31 | 28 | - | 3 | - |
| 5 und mehr Personen gesamt | 79 | 71 | 2 | 6 | - |
| Deutsche | 36 | 31 | - | 5 | - |
| Ausländer | 43 | 40 | 2 | 1 | - |
| davon EU-Bürger | 13 | 13 | - | - | - |
| Gesamt | 1.616 | 1.096 | 321 | 180 | 19 |
| Anteil an den Versorgten | 100 % | 67,8 % | 19,9 % | 11,1 % | 1,2 % |

| | 2019 | | 2018 | |
|-----------------|--------|-------------|--------|-------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Deutsche | 853 | 52,8 % | 877 | 52,8 % |
| Ausländer | 763 | 47,2 % | 784 | 47,2 % |
| davon EU-Bürger | 280 | 17,3 % | 295 | 17,8 % |

2.7 Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung

| | 2019 | | 2018 | |
|---|--------|-------------|--------|-------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Versorgte im Jahr der Antragstellung | 245 | 15,2 % | 266 | 16,0 % |
| Versorgte im Jahr nach der Antragstellung | 529 | 32,7 % | 617 | 37,1 % |
| Versorgte im 2. Jahr nach der Antragstellung | 375 | 23,2 % | 371 | 22,3 % |
| Versorgte im 3. Jahr nach der Antragstellung | 217 | 13,4 % | 180 | 10,8 % |
| Versorgte im 4. Jahr nach der Antragstellung | 109 | 6,7 % | 116 | 7,0 % |
| Versorgte im 5. Jahr und länger nach der Antragstellung | 141 | 8,7 % | 111 | 6,7 % |

2.8 Besondere Personengruppen

Unter den versorgten Haushalten befanden sich:

| Personengruppe | 2019 | | 2018 | |
|---|--------|-------------|--------|-------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Schwangere | 131 | 24,2% | 126 | 19,5% |
| Alleinerziehende | 285 | 24,9% | 292 | 25,5% |
| Bewerbende mit einem GdB >50 | 294 | 24,5% | 297 | 24,4% |
| davon Bewerbende für barrierefreie Wohnungen | 54 | 26,9% | 44 | 25,6% |
| davon Bewerbende für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen | 19 | 26,8% | 22 | 33,8% |
| Studierende | 41 | 45,1% | 42 | 45,2% |
| davon in Seniorenwohnanlage | 15 | 16,5% | 15 | 16,1% |
| Wohnungssuchende, denen eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnte | 413 | 52,6% | 413 | 46,4% |

2.9 Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen

Von 73 versorgten Bewerberinnen und Bewerbern, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten 27 Haushalte in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden und 8 in rollstuhlgerechte Wohnungen.

Vermittelte barrierefreie Wohnungen:

| Wohnungen für | 2019 Anzahl | 2018 Anzahl |
|---------------------|----------------|----------------|
| 1-Personenhaushalte | 13 | 16 |
| 2-Personenhaushalte | 6 | 4 |
| 3-Personenhaushalte | 2 | 2 |
| 4-Personenhaushalte | 2 | 1 |
| 5-Personenhaushalte | 4 | 2 |
| Gesamt | 27 | 25 |

Vermittelte barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen:

| Wohnungen für | 2019 Anzahl | 2018 Anzahl |
|---------------------|----------------|----------------|
| 1-Personenhaushalte | 4 | 2 |
| 2-Personenhaushalte | 2 | 1 |
| 3-Personenhaushalte | 1 | 1 |
| 4-Personenhaushalte | 1 | 1 |
| 5-Personenhaushalte | - | - |
| Gesamt | 8 | 5 |

3 Versorgung von Freimachern unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen

| Hh-Größe | 2019 | 2018 |
|-----------------|--------|--------|
| | Anzahl | Anzahl |
| 1 P | 11 | 13 |
| 2 P | 5 | 10 |
| 3 P | 2 | 2 |
| 4 P | 1 | - |
| 5+ mehr P | - | - |
| Gesamt | 19 | 25 |
| Anzahl Personen | 31 | 39 |

Es erfolgten 4 Vermittlungen in Seniorenwohnanlagen.

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

| Zimmeranzahl | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|--------|--------|
| | Anzahl | Anzahl |
| 3 | 8 | 12 |
| 3½ | - | 2 |
| 4 | 7 | 9 |
| 5 | 3 | 2 |
| 4 ² / ₂ | 1 | - |

Durch die Freimachung des Wohnraumes konnte familiengerechter Wohnraum mit einer Fläche von 1.737,75 qm einer entsprechenden Belegung zugeführt werden.

3.1 Umzugsprämien

Ergebnisse

Im Berichtszeitraum 2019 wurden 13 Anträge auf Gewährung einer Umzugsprämie und Bezuschussung von Umzugs- und Renovierungskosten gestellt und 9 positiv beschieden. 4 Anträge mussten ablehnend beschieden werden, da die Voraussetzungen nicht erfüllt waren.

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Genehmigungen im Jahr 2019: | 9 | |
| davon erfolgten | 8 | Umzüge in kleinere Sozialwohnungen |
| | - | Umzug in eine freifinanzierte Wohnung |
| | 1 | 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: | 34.769,01 € |
| | Prämie: | 13.650,00 € |
| | <i>davon als Vorschuss:</i> | 1.650,00 € |
| davon | Umzugskosten: | 9.928,29 € |
| | Renovierungskosten: | 10.501,19 € |
| | Erstattung Doppelmieten | 689,53 € |

4 Wohnungen nach anderen Förderprogrammen

4.1 Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen

Im Berichtszeitraum wurden

| | |
|-----|--|
| 110 | Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt |
|-----|--|

Davon

| | |
|----|----------------------|
| 87 | Zustimmungen erteilt |
| 23 | 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

| | |
|----|--|
| 60 | Anträge auf Freistellung von der Mieterhöhung gestellt |
|----|--|

Es wurden

| | |
|----|---------------------------------|
| 37 | Mieterhaushalte vollständig und |
| 18 | zur Hälfte freigestellt |
| 5 | Anträge wurden abgelehnt |

4.2 Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung⁴¹

Es wurden für dieses Programm

| | |
|-----|--|
| 241 | Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt |
|-----|--|

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

| | |
|----------------------|------------|
| Mietstufenbescheide: | 376 |
| Davon Mietstufe 1: | 204 |
| Davon Mietstufe 2: | 58 |
| Davon Mietstufe 3: | 45 |
| Davon Mietstufe 4: | 69 |

⁴¹ 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

| | |
|-------|--|
| 27 | Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt |
| davon | |
| 25 | Anträgen zugestimmt |
| 2 | Anträge abgelehnt |

4.4 Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)⁴²

Im Berichtszeitraum wurden

| | |
|-----|--|
| 142 | 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)

| | |
|-------|--|
| 4 | Anträge gestellt |
| davon | |
| 2 | Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt |
| 2 | Anträge abgelehnt |

4.6 „Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau“ und „Förderweg 2“⁴³

Im Berichtszeitraum wurden

| | |
|-------|---------------------------------|
| 185 | Anträge gestellt |
| davon | |
| 148 | Vermietungszustimmungen erteilt |
| 37 | Anträge abgelehnt |

Turnusmäßige Überprüfung der Einkommensstufe für 72 Wohnungen (1 Wohnung zu diesem Zeitpunkt im Leerstand)

| | |
|--------------------------------------|----|
| Einkommensstufenbescheide: | 71 |
| davon | |
| Bescheide mit 35 %igem Mietnachlass: | 44 |
| Bescheide mit 15 %igem Mietnachlass: | 12 |
| Bescheide ohne Mietnachlass: | 15 |

Es wurden 65 Anträge auf Neufestsetzung der Einkommensstufe gestellt.

⁴² Aufgrund einer organisatorischen Veränderung werden nur noch die erteilten Wohnberechtigungsbescheinigungen aufgezählt. Abgelehnte und zurückgenommene Anträge werden nicht mehr erfasst.

⁴³ Das Förderprogramm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau wurde im Jahr 2017 durch den neuen Förderweg 2 ersetzt.

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 | | |
|-------------|-------------|--|
| 117 | 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) |
| 18 | Fällen | mit Genehmigung der Zwischennutzung, Untervermietung oder zum Verbleib in der Wohnung |
| 45 | Fällen | durch Feststellung der Übernahme des Mietverhältnisses im Rahmen eines Eintrittsfalles |
| 142 | Fällen | da sich der Hinweis auf einen Verstoß nicht bestätigte |
| 3 | Fällen | durch Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen auf Freistellung, Zweckentfremdung, Bindungstausch, Leerstand, bauliche Veränderungen etc. |
| 74 | Fällen | durch schriftliche Beratung bzw. Information von Personen mit berechtigtem Interesse |
| 280 | Fällen | durch Korrektur der Mieterdaten |
| 153 | Fällen | durch abgeschlossene Ermittlungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Fortführung der notwendigen Daten (Eigentumsänderungen, Bindungen, Belegrechte, Größen, Förderende, zulässige Mieteränderungen) |
| 21 | Fällen | durch Erstellung eines Bescheides zur Bindungsdauer / über das Bindungsende |
| 9 | Fällen | durch Erlass eines Bußgeldbescheides / einer Verwarnung |
| 3 | Fällen | durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages |
| 281 | Fällen | durch sonstige Erledigungsgründe (Abschluss allgemeine Belegungskontrolle, Senkung der Miete etc.) |
| 1.168 | Gesamtfälle | |

Im Rahmen der allgemeinen Belegungskontrolle wurden im Berichtsjahr 9.563 Wohnungen überprüft.

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



NOTIZEN



NOTIZEN



FRANKFURT FÜR MEHR METER²

Mit **Frankfurt Fairmieten** wird das Wohnen in der Stadt für Haushalte mit mittlerem Einkommen bezahlbar. Damit stärkt die Stadt Frankfurt die Nachbarschaften und das Miteinander unserer vielfältigen Stadtgesellschaft.

FRANKFURT-FAIRMIETEN.DE
Code scannen und informieren.



