

Mietspiegel,
Innovative
Wohnprojekte

Mietrechtliche
Beratung

Mieterschutz

Wohnungsaufsicht,
Mietpreisüberhöhung

Wohnraumversorgung,
Erwerb von
Belegungsrechten

Wohngeld

Fehlbelegungs-
abgabe

Amt  für
Wohnungswesen

Tätigkeitsbericht 2020



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

© Vervielfältigungen und
Veröffentlichungen mit Quellenangaben
gestattet.

KOORDINATION UND REDAKTIONELLE BEARBEITUNG

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

Telefon: (069) 212 - 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 2021

INHALT

3	IMPRESSUM
6	VORWORT
7	ZAHLEN UND ERGEBNISSE
8	DAS AMT FÜR WOHNUNGSWESEN IM ÜBERBLICK
10	WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
12	MIETSPIEGEL
13	INNOVATIVE WOHNPROJEKTE
13	14. Frankfurter Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen
15	Liegenschaftsfonds
16	Akquise geeigneter Grundstücke
16	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	Herausforderung in der Corona-Pandemie
22	Beratung und Beratungsschwerpunkte
26	Weitere Beratungsthemen
26	Schriftliche Anfragen
28	Öffentlichkeitsarbeit / Veranstaltungen
29	Ausblick
30	MIETERSCHUTZ
30	Beratung
32	Vorkaufsrechtsprüfung
32	Öffentlichkeits- und Pressearbeit
33	Sonstiges
34	Fallbeispiel
36	WOHNRAUMERHALTUNG
36	Einleitung
36	Die Ziele
37	Die Aufgaben und Gesetzesgrundlagen

37	Herausforderung in der Corona-Pandemie
38	Wohnungsaufsicht
40	Auch Kooperation der Mieter*innen ist gefragt
41	Überbelegung
42	Mietpreisüberhöhung
44	Maklerverstöße
44	Erfahrungen
45	Vorkaufsrechtsprüfung

46 WOHNRAUMVERSORGUNG

46	Registrierung und Vermittlung
47	Barrierefreier Wohnraum – Senior*innen und Behinderte
47	„Freimacher“ und Umzugsprämien
47	Belegung von Neubauprojekten des sozialen Mietwohnungsbaus
49	„Mittelstandsprogramme“
50	Erwerb von Belegungsrechten
51	Überblick über die bestehenden Fördermodelle
52	Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle
53	Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe beim Jugend- und Sozialamt

54 BERICHT DER ABG FRANKFURT-HOLDING

56 WOHNUNGSGELD

56	Wohnungsgeldnovelle 2020
56	Pandemie
57	Bearbeitungsbilanz
59	Automatisierter Datenabgleich
59	Verwaltungsverfahren
59	Ahndung von Verstößen
60	Örtliches und überörtliches Engagement
60	Perspektive

62 FEHLBELEGUNGSABGABE

62	Erhebung der Abgabe
63	Aufgabenschwerpunkte
63	Bearbeitungsbilanz
64	Einnahmen und Entwicklung

65 KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG – TABELLENTEIL

VORWORT



Die Ansteckungsgefahr durch Corona ist in erster Linie ein Risiko, das sich auf unsere Gesundheit auswirkt. Durch dieses anhaltende Risiko haben sich in unserem Alltag jedoch auch andere Stellschrauben verändert. Die räumlichen Grenzen zwischen Privat- und Berufsleben sind zunehmend verschwommen. Berufliche Verpflichtungen werden zuhause wahrgenommen. Was wir zuvor in einem persönlichen Gespräch erledigen konnten, erfordert jetzt vielfach, dass wir uns auf andere Wege einlassen.

Im März 2020 setzte das Amt für Wohnungswesen die offenen Sprechstunden aus, um persönliche Kontakte und damit eine unnötige Ansteckungsgefahr weitgehend zu vermeiden. Die Bedürfnisse unserer Kund*innen konnten wir unter anderem auffangen, indem wir die Sprechzeiten am Telefon deutlich ausgeweitet haben. Dieses zusätzliche Angebot wurde gut angenommen.

In der Mietrechtlichen Beratung stieg der Anteil der Beratungen, die am Telefon abgewickelt wurden, auf 75 Prozent an. Die Anrufe in der Wohngeldabteilung haben sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. In der Fehlbelegungsabgabe war sogar ein dreifacher Anstieg zu verzeichnen. Ein Beratungsstau konnte damit verhindert werden. Die Bearbeitungsdauer beispielsweise der Wohngeldanträge lag auf dem Niveau des Vorjahres, obwohl die Fallzahlen um fast 50 Prozent gestiegen sind. Das zeigt, dass wir uns durch Corona-Maßnahmen und Home-Office nicht in unserer Produktivität einbremsen ließen.

Im Berichtsjahr 2020 gab es insbesondere zwei Gesetzesänderungen, die für unsere Arbeit maßgeblich sind:

- Am 26.11.2020 ist die Mieterschutzverordnung (MiSchuV) in Kraft getreten. Sie vereint die bisherigen Regelungen zur Kappungsgrenze, Mietpreisbremse und Kündigungssperrfrist „unter einem Dach“.
- Am 01.01.2020 wurde das Wohngeldgesetz angepasst und die Leistungshöhe angehoben. Im Durchschnitt stiegen die Wohngeldleistungen, die wir gewährt haben, von 227 Euro auf 266 Euro monatlich.

Unabhängig von der Änderung des Wohngeldgesetzes gingen im Jahr 2020 verstärkt Wohngeldanträge ein. Die Zahl stieg von 9.195 sprunghaft auf insgesamt 13.341 Anträge an. Es ist spürbar, dass das Wohngeld in wirtschaftlich schlechten Zeiten eine wesentliche Stütze für die Bürger*innen darstellt.

In der Abteilung Fehlbelegungsabgabe wurde am 01.07.2020 die nächste Erhebungsphase eingeleitet. Rund 20.000 Haushalte wurden angeschrieben.

A handwritten signature in cursive script, reading 'Waltraud Meier-Sienel'.

Waltraud Meier-Sienel

Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main

ZAHLEN UND ERGEBNISSE

	2020	2019	2018
Wohnungen - öffentlich gefördert und/oder durch das AfW vermittelbar ¹⁾	30.477	31.082	31.485
Anteil am Gesamtwohnungsbestand ²⁾	7,48%	7,73%	7,91%

Registrierte Wohnungssuchende (Haushalte)	8.973	9.234	9.833
Wohnungsvermittlungen (Haushalte)	1.325	1.616	1.661

Wohngeld (Anträge)	13.341	9.195	9.913
(gezahltes) Wohngeld	13,4 Mio. €	10,9 Mio. €	11,3 Mio. €

Beratungen im Mietrecht	3.447	3.665	3.540
hiervon			
• Mietpreisfragen inkl. Betriebskosten	809	988	1.023
• Kündigung	358	398	404
• Wohnungsmängel / Mietminderung	560	551	585

Wohnungsaufsicht (Hinweise)	357	495	549
Mängelbeseitigung wurde erreicht	352	339	408
hiervon: durch förmliche Anordnungen	40	30	64

Überbelegung (Hinweise)	25	20	29
Überbelegung beendet	5	12	12

Mietpreisüberhöhung (Anzeigen)	203	117	135
Erledigte Verfahren	174	250	91
Rückerstattung über insgesamt	1.901 €	0 €	14.809 €
Festgesetzte Geldbußen	34.300 €	18.000 €	13.000 €
Betroffene Vermieter*innen	9	2	1

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

2 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 Bürger*innen, die Unterstützung zum Thema „Wohnen“ suchen. Schwerpunkt der Arbeit sind Hilfestellungen für Mieterhaushalte. Einige Dienstleistungen, wie der Mietspiegel, sind für alle Teilnehmer*innen 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.

Bis zum 15. März 2020 haben 9.369 Besucher*innen dieses Angebot in Anspruch genommen. Danach wurde das ServiceCenter im Rahmen der Corona-Prävention geschlossen. Später wurden in begründeten Ausnahmefällen persönliche Vorsprachetermine ermöglicht.

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 mit dem Betrachtungszeitraum 2019/2020 Ende 2021 veröffentlicht wird.



Die Tabelle auf der nächsten Seite enthält wohnungsmarktrelevante Daten.



Wohnungsmarktrelevante Daten

	2020	2019	2018
Einwohner*innen (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) ¹	769.222	769.599	778.148
Personen über 60 Jahre	160.968	158.545	159.466
Haushalte	412.046	408.355	413.365
Anteil 1-Personenhaushalte	53,03%	52,56%	52,72%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,87	1,87	1,87

Wohnungsbestand ²	407.420	401.896	398.221
Wohnungsdefizit (rechnerischer Fehlbestand ³)	4.626	6.459	15.144
Versorgungsgrad	98,9%	98,4%	96,3%

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	602.197	602.428	584.220
Einpendler*innen	387.024	387.518	376.442
in Frankfurt wohnhaft	315.828	315.445	306.107
Auspendler*innen	100.946	100.930	98.698
Arbeitslose	29.461	20.773	19.687
Arbeitslosenquote	7,0%	5,0%	5,3%
Empfänger*innen von Sozialleistungen ⁴	k. A. ⁵	84.939	90.012

Baufertigstellungen (Wohnungen) ⁶	4.647	3.779	3.538
Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)	4.349	3.663	3.421
Verkauf von Neubau-Eigenheimen (Anzahl)	39	15	11
Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen (Anzahl)	769	1.073	1.180
durchschnittliche Kaufpreise je qm	7.650	7.060	6.090
Verkauf von Eigentumswohnungen (insgesamt)	3.156	3.932	3.805

- 1 Einwohner*innen 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 Einwohner*innen. Für wohnungspolitische Fragestellungen ist aber die Anzahl aller Einwohner*innen 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 Mietpiegel. Seit 1990 werden sie im Auftrag der Stadt von einem wissenschaftlichen Institut erstellt. Sie entsprechen den bundesgesetzlichen Vorgaben und erfüllen damit regelmäßig die Anforderungen an einen qualifizierten Mietpiegel.

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

- die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen zu ermitteln,
- 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.



Ferner wurde im Berichtsjahr das Vergabeverfahren für die Erstellung des Mietpiegels 2022 erfolgreich abgeschlossen. Der auf einer neuen Erhebung basierende Mietpiegel 2022 soll Mitte des Jahres 2022 veröffentlicht werden.

Im Berichtsjahr wurde der Frankfurter Mietpiegel 2020 veröffentlicht, der bis Ende Mai 2022 gültig ist. Dazu wurde der Mietpiegel 2018 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben anhand des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung wurden von der Mietpiegelkommission und dem Magistrat anerkannt und beschlossen. Damit gilt die Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten im Stadtgebiet als qualifizierter Mietpiegel.



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
- Ansprechpartnerin 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 14. Infobörse

Am 26. September 2020 wurde vom Amt für Wohnungswesen in Kooperation mit dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. die 14. Frankfurter Infobörse zum gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnen veranstaltet. Wie in den Vorjahren bot die Infobörse



Plakat zur Infobörse 2020

interessierten Besucher*innen auch diesmal wieder ein breites Angebot an Informationen über gemeinschaftliches Wohnen und lud insbesondere zum Kennenlernen und Austausch mit verschiedenen gemeinschaftlichen Wohnprojekten ein. Dieses Jahr jedoch war der Ort neu gewählt und die Veranstaltung fand im Dezernat „Planen und Wohnen“ in der Kurt-Schumacher-Straße 10 statt.

Aufgrund der Corona-Pandemie war ein kostenfreier Besuch vor Ort nur nach vorheriger Registrierung und nur für eine begrenzte Zahl an Teilnehmenden pro Zeitfenster möglich. Damit trotzdem viele Interessierte an den Inhalten teilhaben konnten, bestand erstmalig auch die Möglichkeit einer digitalen Teilnahme an der Infobörse. Die live gestreamten Vorträge und Diskussionen wurden ergänzt durch kurze Interviews von Wohngruppen sowie Expert*innen.

Vorträge und Podiumsdiskussion

Eröffnet wurde die Infobörse durch den Frankfurter Dezernenten für Planen und Wohnen, Mike Josef, dem es ein dringendes

INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

Anliegen ist, das gemeinschaftliche Wohnen voranzubringen. „Durch den Baulandbeschluss und das Konzeptverfahren haben sich die Bedingungen für die Gründung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Frankfurt am Main klar verbessert. Das sehen wir daran, dass schon jetzt immer mehr Liegenschaften im Rahmen des Konzeptverfahrens an gemeinschaftliche Wohnprojekte vergeben werden“, so der Stadtrat.

Das machten auch die folgenden Vorträge zur Bedeutung des neuen Baulandbeschlusses für gemeinschaftliche Wohnprojekte, den wichtigsten Eckpunkt des Frankfurter Konzeptverfahrens und dem aktuellen Stand der Planung Frankfurter Neubaugebiete deutlich. Interessierte erhielten so einen guten ersten Überblick, welche Möglichkeiten die Stadt Frankfurt am Main gemeinschaftlichen Wohnprojekten für die Umsetzung ihrer Projektideen bietet. Birgit Kasper vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. moderierte die anschließende Podiumsdiskussion, diesmal unter anderem mit Katharina Wagner (Referentin des Dezernats „Planen und Wohnen“) und Beate Steinbach (Amt für Wohnungswesen), bei der noch offene Fragen geklärt werden konnten.

Vorträge und Diskussion wurden live gestreamt, so dass sich jeder auch bequem von zu Hause per Chatfunktion an der Diskussion über die Rahmenbedingungen gemeinschaftlicher Wohnformen beteiligen konnte.

Wohngruppen und Fachleute vor Ort treffen

Ab 12:00 Uhr präsentierten sich Akteur*innen des gemeinschaftlichen

Wohnens an zahlreichen Informationsständen. In bekannt bunter Zusammenstellung präsentierten lokale Wohngruppen, Initiativen und Genossenschaften ihre Erfahrungen und Wünsche zu alternativen Wohnformen; Akteur*innen der Stadtverwaltung und interessierte Banken informierten über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Die Palette der Themen an den Ständen der Ausstellenden war vielfältig. Die Infobörse

bot Interessierten also eine gute Gelegenheit, sich mit Expert*innen auszutauschen und in Kontakt mit Projekten zu treten.

Es bestand zudem die Gelegenheit, Architekt*innen aus verschiedenen Büros

kennenzulernen und sich mit ihnen über Fragen zur baulichen Planung von Wohnprojekten auszutauschen.

Informieren und Vernetzen – Chance nutzen

„Die Chancen für gemeinschaftliche Wohninitiativen, ihre Projektideen realisieren zu können, sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Um sie zu nutzen, ist es wichtig, dass sich die Gruppen schon möglichst früh mit Gruppengründung, Fragen der Finanzierung, baulichen Aspekten oder geplanten Angeboten fürs Quartier beschäftigen“, so Birgit Kasper vom Netzwerk Frankfurt. Dazu meinte Mike Josef: „Die Infobörse ist eine ideale Gelegenheit, sich zu informieren und Erfahrungen auszutauschen. Deshalb freuen wir uns, dass die Infobörse trotz erschwelter Bedingungen auch dieses Jahr wieder stattfinden konnte und es sogar zusätzlich ein digitales Programm gibt.“



Diskussionen am Stand der realisierten Projekte



Liegenschaftsfonds 2020

Im Sossenheimer Weg 66, einer Fläche des Liegenschaftsfonds, die über ein Konzeptverfahren vergeben wurde, hat 2020 der Bau von zwei Häusern durch die WBG eG und die Gruppe Uliba begonnen. Mit schnellem Baufortschritt, auf Grund der sehr guten Planung und aktiven Beteiligung durch die Wohnprojektgruppe Uliba und die Genossenschaft, wird schon 2021 die Baufertigstellung erwartet.

In der Bolongarostraße 112 in Höchst hat die Gruppe sonara e. V. das Jahr 2020 genutzt, um alles für den Abriss und Bau des Hauses vorzubereiten. Die Gruppe ist nun eine Genossenschaft, die Planung ist abgeschlossen und zeitnah steht der Kauf des Grundstückes, der Abriss und der Neubau an.

Die Wohnprojektgruppe Niddastern ist im Frühling 2020 erfreulicher Weise mit dem Bau ihres Hauses in der Niddastraße 59 fertig geworden. Die Bewohner*innen sind eingezogen, haben die Dachterrasse bepflanzt und das aktive gemeinschaftliche Leben begonnen. Damit ist das zweite Projekt, welches im Konzeptverfahren vergeben wurde, nun fertig gestellt.

Die Gruppe „Gemeinsam suffizient leben“, die mit der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt eG die Liegenschaft an der Friedberger Landstraße bebauen wird, hat den Erbbaurechtsvertrag unterschrieben. Die Genossenschaft und die Gruppe haben nun alle Grundlagen geschaffen, um mit dem Bau zu beginnen. Dies wird für das Jahr 2021 erwartet.

Die Gruppe „Kollektiv Leben“, kurz „Kolle“, konnte 2020 die Umsetzung ihres Konzeptes entscheidend voranbringen. Dabei zeigte sich das innovative Potenzial solcher Projekte für die städtebauliche Entwicklung, da mit Hilfe der Ideen von Kolle und in Zusammenarbeit mit den

zuständigen Fachämtern ein öffentlicher Raum auf dem Grundstück des Projektes geschaffen wird, der auch von den angrenzenden Nachbar*innen genutzt werden kann und dadurch das gesamte Areal



Interessierte diskutieren ein Konzept

aufwertet. Zusammen mit den flächensparamen Grundrissen der Wohnungen, den niedrigen Mieten für die ca. 40 zukünftigen Bewohner*innen und den geplanten Angeboten für das Quartier stellt das Projekt Kolle somit ein weiteres Beispiel für die Weiterentwicklung bestehender Quartiere mit Hilfe des Konzeptverfahrens dar.

2020 wurde ein Konzeptverfahren durchgeführt: Mertonstraße 30 – Akademie der Arbeit.

In einem spannenden Verfahren mitten in der Pandemie gelang es, unter verschiedenen herausragenden Bewerber*innen eine tolle Wohnprojektgruppe auszuwählen. Seit dem Herbst planen die Gewinner*innen Adaptiv e.V. den Umbau der ehemaligen Akademie der Arbeit in Bockenheim. Es entsteht Wohnraum für 90 Menschen in unterschiedlichsten Grundrissen, mit Gemeinschaftsräumen und öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss, welche das Quartier bereichern werden.

Rund 13.500 m² Bruttogeschossfläche werden in den nächsten Jahren im Neubaugebiet am Frankfurter Berg – auch Hilgenfeld genannt – durch die nachfolgend aufgezählten, vielversprechenden Projekte realisiert:



INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

- Freunde fürs Leben e.V.
- Familiensinn 2.0.
- Kooperation Frankfurt
- Mietbauhaus Hilgenfeld e.V.
- Nest Frankfurt e.V.

All diese Projekte werden kostengünstige Mieten und Angebote für die Gemeinschaft im Quartier verwirklichen. Der Planungsprozess zwischen der ABG Frankfurt Holding und den Wohnprojektgruppen unter Leitung des Amtes für Wohnungswesen wurde 2020 weitergeführt.

Mit einer langen Planungszeit für den Bebauungsplan mussten auch die Wohnprojekte ihre Planung etwas verlangsamen. Im Sommer 2020 wurde der Bebauungsplan dann öffentlich ausgelegt und die Wohnprojekte sowie alle Bürger*innen konnten ihre Anregungen einbringen. Im Laufe des Jahres 2020 ist die Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main eG ausgestiegen. Die anderen Genossenschaften der Kooperation, welche am Hilgenfeld bauen wollen, sind weiter beteiligt und freuen sich auf die neuen Genossenschaftshäuser.

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. Der überwiegende Anteil der Grundstücke, der zunächst noch aussichtsreich erscheint, scheidet so im weiteren Prüfverfahren aus. Das ist insbesondere deshalb zu bedauern, weil der Kreis von interessierten Gruppen, die ein gemeinschaftliches Wohnen realisieren möchten, stetig steigt.

Weiterentwicklung des Themas

Im Jahr 2020 fand auf Grund der Pandemie leider kein bundesweiter Erfahrungsaustausch zum Konzeptverfahren statt. Die Teilnehmer*innen der vergangenen Treffen hoffen nun auf eine digitale Neuauflage im Jahr 2021. Die Stadt Frankfurt am Main hat im Jahr 2020 ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, welches die Rahmenbedingungen des Konzeptverfahrens aus vergaberechtlicher, kommunalrechtlicher und beihilferechtlicher Sicht beleuchten soll. Zur Ergänzung des Gutachtens fand außerdem ein Workshop zum Thema Konzeptverfahren in Frankfurt am Main statt. Dieses Gutachten liegt seit Ende 2020 vor. Alle Anregungen und Ideen des Gutachtens fließen nun in Beschlüsse und die Tätigkeit der Verwaltung und Politik ein.

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 % an gemeinschaftlichem und genossenschaftlichem Wohnen geben. Die Geschäftsstelle und das Netzwerk begleiten die Planung für unterschiedliche Gebiete im ganzen Frankfurter Stadtbezirk.



netzwerk frankfurt für gemeinschaftliches wohnen

Rückblick 2020: Wachsende Mitgliederzahlen, Verstärkung im hauptamtlichen Team und neue Herausforderungen

Das stark steigende Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen lässt sich an mehreren Aspekten ablesen: In Frankfurt am Main sind mittlerweile über 100 Wohninitiativen



Foto des Vorstands und Teams (Sommer 2020),
Foto: Uli Herding

und Wohnprojekte Mitglied, der Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt am Main schreibt dieser Wohnform eine feste Quote in Neubaugebieten zu und eine wachsende Zahl an Liegenschaften wird über das Konzeptverfahren vergeben. Diese zunehmende Dynamik kann das Team der Geschäftsstelle des Netzwerks weiterhin gut begleiten, denn mit der Aufstockung der Projektförderung durch die Stadt Frankfurt am Main wurden weitere (Teilzeit-)Stellen geschaffen. 2020 wuchs das Team auf fünf hauptamtliche Mitarbeiter*innen an. Dies ermöglicht die kontinuierliche Weiterentwicklung des Themas, die Beratung der Projektgruppen in den unterschiedlichen

Phasen und verstärkt die Zusammenarbeit mit der Stabsstelle „Wohnungsmarkt, Mietrecht, innovative Wohnprojekte“ im Amt für Wohnungswesen.

Anfang 2020 erhielt das Netzwerk eine ermutigende und wertschätzende Nachricht: Bei der feierlichen Preisverleihung am 27. Februar 2020 in Wiesbaden wurden dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. und Birgit Kasper durch den Bund Deutscher Architekten (BDA) die „BDA-Auszeichnung für Baukultur“ 2019/2020 verliehen. Zur Begründung schreibt die Jury: „An das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen für die Förderung neuer und zeitgemäßer Wohn- und Eigentumsformen, selbstgestalteter Lebensentwürfe und den Einsatz für die Rahmenbedingungen, die dafür notwendig sind.“



Preisträger*innen und Laudator*innen der BDA-Auszeichnung für Baukultur in Hessen 2019/2020,
Foto: Jason Sellers, Wiesbaden



INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

Das Jahr 2020 war darüber hinaus vor allem durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Veränderungen und Kontaktbeschränkungen geprägt. Trotz der schwierigen Umstände wurde die Arbeit erfolgreich weitergeführt: Veranstaltungen und Beratungen fanden digital statt, die Zahl der Mitglieder stieg weiter an und die ehemalige Akademie der Arbeit in Bockenheim wurde per Konzeptverfahren an die Gruppe AdAptiv e.V. vergeben.

Die Corona-Pandemie und die Auswirkungen auf die Arbeit des Netzwerks

Die Einschränkungen ab März 2020 trafen das Netzwerk und seine alltägliche Arbeit auf unterschiedliche Weise. Einerseits leben die Gruppen und Initiativen von Begegnung und dem direkten Austausch, andererseits basiert die Arbeit der Koordinations- und Beratungsstelle auf vielen öffentlichen Veranstaltungen, der analogen Informationsvermittlung und der persönlichen Beratung. Diese Struktur musste innerhalb kurzer Zeit in den digitalen Raum verlegt werden.

Den Auftakt der Online-Veranstaltungen bildete der 3. Tag des offenen Wohnprojekts am 16. Mai 2020. Basierend auf diesen Erfahrungen organisierte das Netzwerk seither nahezu alle Veranstaltungen online. Nur die Mitgliederversammlung im August und die Infobörse im September fanden als hybride Veranstaltungen statt. Die monatlichen Info- und Themenabende haben über das Jahr hinweg an Beliebtheit gewonnen, die Anzahl der Teilnehmenden stieg auf

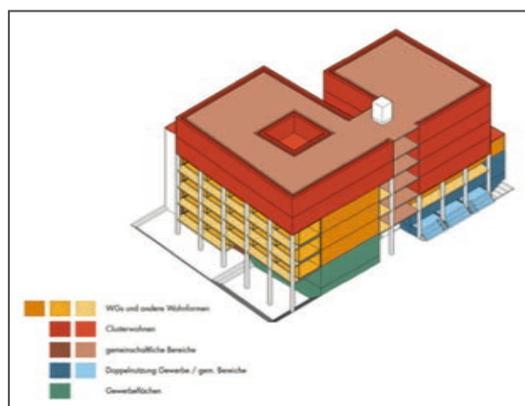
durchschnittlich 36 Personen. Zur Stärkung des Netzwerkgedankens des Vereins und des Austauschs zwischen den Gruppen wurde im Dezember der erste digitale Filmabend organisiert, der sich mit der Architektur für Gemeinschaft befasste.

Die Ideen des virtuellen Zusammenkommens wurden über das Jahr hinweg weiterentwickelt, sodass der Kontakt zu den Gruppen aufrechterhalten werden konnte, auch wenn einzelne Veranstaltungen verschoben werden mussten. Es wurde deutlich, welche große Herausforderung die Pandemie für realisierte Wohnprojekte darstellt, wie schwierig die Arbeit für Initiativen ist und wie sehr der persönliche Austausch fehlt.

Konzeptverfahren und Anhandgaben

Die Ausschreibung der ehemaligen Akademie der Arbeit in Bockenheim und die erfolgreiche Vergabe per Konzeptverfahren an die Gruppe AdAptiv e.V. waren Meilensteine im Jahr 2020. Die intensiven Auseinandersetzungen mit der Liegenschaft, die Rahmenbedingungen in der Bewerbung und die politische Aufmerksamkeit stellten große Herausforderungen dar. Dank der produktiven Zusammenarbeit mit der Stabsstelle „Wohnungsmarkt, Mietrecht,

innovative Wohnprojekte“ im Amt für Wohnungswesen, dem kontinuierlichen Austausch mit dem Dezernat „Planen und Wohnen“ und der Kooperation mit der KEG/BSMF verlief das Konzeptverfahren reibungslos und die Gruppe startete mit der intensiven Phase der Anhandgabe. Auch dabei ist die



Programmierung des AdA-Gebäudes,
Quelle: AdAptiv e.V.



Begleitung der Gruppe durch das Netzwerk entscheidend und trägt zum positiven Gelingen des Projekts bei. Das zeigen die Gruppen Kollektiv Leben e.V. und sonara e.V., die ebenfalls 2020 vom Team des Netzwerks in ihrer Umsetzung unterstützt wurden. Die Gruppen am Hilgenfeld sind weiterhin in der Vorbereitung auf die Anhandgabe. Auch hier zeigte sich, dass die involvierten Akteur*innen eng kooperieren müssen, um Vorhaben erfolgreich umzusetzen.

Besondere Veranstaltungen des Netzwerks

Trotz Pandemie-Bedingungen wurden die großen Veranstaltungen des Netzwerks 2020 erfolgreich organisiert und durchgeführt. Das hohe Engagement und die Flexibilität der Gruppen ermöglichte ein vielfältiges digitales Programm zum **3. Tag des offenen Wohnprojekts** am 16. Mai 2020:



Plakat zum 3. Tag des offenen Wohnprojekts,
Grafik: Axel Schneider

Filme, Online-Gespräche und Live-Interviews mit Bewohner*innen von Wohnprojekten und Gruppen am Bildschirm trugen zu einem abwechslungsreichen Tag bei. Bereichert wurde die Veranstaltung durch ein Live-Gespräch mit dem Planungsdezernenten Mike Josef. Die digitale Veranstaltung wurde so zu einem Erfolg und erreichte live über 100 Personen. Die Videos der Veranstaltung wurden anschließend geschnitten und zum Nachschauen online gestellt.



14. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen, Foto: Uli Herding

Die **14. Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen** konnte unter strengen Hygieneauflagen im September als hybride Veranstaltung realisiert werden. Die Live-Übertragung der Vorträge am Vormittag ermöglichte vielen Menschen die dezentrale Teilnahme. Der Umzug von den Römerhallen in die Räumlichkeiten des Dezernats „Planen und Wohnen“ stieß auf viel positive Resonanz. So konnten trotz begrenzter Teilnahmemöglichkeiten viele Besucher*innen die Stände der Projekte besuchen und sich bei anderen Akteur*innen, wie Stiftungen und Banken, informieren.

Auch wenn der bundesweite Austausch zum Konzeptverfahren 2020 wegen der Corona-Pandemie verschoben werden musste, stehen die Organisator*innen weiterhin in engem Kontakt, unterstützen sich in aktuellen Herausforderungen, wie Fragen zum Erbbaurecht, und treiben die bundesweite Vernetzung voran.



14. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen, Foto: Uli Herding



Ausblick, Herausforderungen und Handlungsbedarf in Frankfurt am Main

Eine Herausforderung, vor der unabhängig von Größe, Rechtsform und Lage alle Projekte stehen, sind die steigenden Kosten. Sie stellen die Bezahlbarkeit und damit den Zugang zu gemeinschaftlichem Wohnen für unterschiedliche Einkommensschichten auf den Prüfstand. Ein Faktor ist hierbei der Erbbauzinsatz, der zurzeit bei 2,5 % für Wohnnutzung liegt und dessen Höhe sich direkt auf die Mietkosten der zukünftigen Bewohner*innen auswirkt. Die Höhe des zu

Neue Herausforderung, auch über die Stadtgrenzen hinaus

zahlenden Erbbauzinses ist auch von den zuletzt stark gestiegenen Bodenpreisen abhängig, was für die Finanzierbarkeit der Projekte eine kaum zu bewältigende Herausforderung darstellt. Es besteht die Gefahr, dass gemeinschaftliches Wohnen nicht mehr für alle Einkommensschichten möglich sein wird. Aufgrund des demographischen Wandels ist zu befürchten, dass vor allem auch ältere Bürger*innen betroffen sein werden. Um auf diese problematische Entwicklung hinzuweisen, startete das Netzwerk im Herbst 2020 die Unterschriften- und Informationskampagne „Erbbauzinsatz senken“. Weitere Herausforderungen für gemeinschaftliches Wohnen sind die Vorgaben im geförderten Wohnungsbau, die teilweise nicht mit den innovativen Ansätzen der Projekte kombinierbar sind, wie auch die bislang fehlende Förderung für

das gemeinschaftliche Wohnen analog zur Eigentumsförderung. Die Frage der Bezahlbarkeit wird die Koordinations- und Beratungsstelle dementsprechend in den nächsten Jahren weiterhin stark beschäftigen.

Die Expertise des Netzwerks wird zunehmend auch über die Stadtgrenzen hinaus angefragt, was die erfolgreiche Arbeit in Frankfurt am Main unterstreicht. Neue Wohnformen im Alter werden im Netzwerk weiterhin ein zentrales Thema sein. Auch der Baulandbeschluss hat bundesweit Aufmerksamkeit erregt und viel positives Echo bekommen. Wie die Umsetzung der Quote für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen in Neubaugebieten gelingt, ist eine Frage, die auch in anderen Städten von großem Interesse ist. Neue Lösungsansätze werden die Koordinations- und Beratungsstelle intensiv beschäftigen.



50 Jahre ist es her, dass der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main die Beratungsstelle für miet- und wohnungsrechtliche Angelegenheiten – als Vorläuferin der Mietrechtlichen Beratung – ins Leben rief. Im Oktober 1970 waren zwei Mitarbeiter Ansprechpartner in allen Fragen rund um das Thema Wohnen. Im Laufe der Jahre war die Beratungsstelle organisatorisch unterschiedlichen Abteilungen des Amtes für Wohnungswesen zugehörig. Seit 2018 ist sie Teil der Stabsstelle „Wohnungsmarkt, Mietrecht, innovative Wohnprojekte“.



Heute besteht das Team aus 5 Berater*innen und einer Kollegin in der Geschäftsstelle. Ziel ist auch heute noch, Mietenden durch individuelle, unbürokratische Beratung zu ermöglichen, die Rechtslage zu verstehen und umzusetzen. Dabei steht die Wahrung des Rechtsfriedens zwischen Mietenden und Vermietenden, aber auch die Abwehr unberechtigter, insbesondere den öffentlichen Haushalt belastender, Kostenforderungen im Mittelpunkt. Präventiv trägt die kostenfreie¹, fachliche Beratung dazu bei, zeitintensive und nervenaufreibende gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Das 50-jährige Jubiläum der Mietrechtlichen Beratung fiel in ein außergewöhnliches Jahr.

Herausforderung in der Corona-Pandemie

Im Frühjahr 2020 wurde das Amt abrupt für den Publikumsverkehr geschlossen. Damit entfiel die für die Ratsuchenden wertvolle persönliche Beratung vor Ort. Die Beratungsstelle hat daraufhin ihren Service angepasst und ist seitdem täglich telefonisch erreichbar. Zwischen Mitte Mai und November waren persönliche Beratungen ausnahmsweise in dringenden Fällen und unter Einhaltung der bekannten Hygienemaßnahmen eingeschränkt wieder möglich.

Durch das „Wir-bleiben-Zuhause“-Gebot der Bundesregierung, Homeoffice und eingeschränkte Urlaubs- und Freizeitaktivitäten hat die Wohnung immens an Bedeutung gewonnen und zugleich neue Probleme im Mietverhältnis aufgeworfen. Die Berater*innen sahen sich mit Fragen konfrontiert, die zuvor nie im Fokus standen, z. B., ob Wohnungsbesichtigungen durch Vermietende, Miet- oder Kaufinteressierte verweigert werden dürften, Handwerkerfirmen oder Ablesedienste eingelassen werden müssten. Nicht wenige waren verzweifelt, weil sie die Miete aufgrund von coronabedingter Kurzarbeit oder gar Arbeitsverlust nicht mehr zahlen konnten.

Andere waren um ihre Gesundheit und psychische Verfassung besorgt, weil trotz des „Wir-bleiben-zu-Hause“-Gebots lärmintensive

und anderweitig beeinträchtigende Modernisierungen am Haus begonnen oder fortgeführt wurden, im Homeoffice Arbeitende beehrten ein „Ersatzbüro“. Wieder andere sahen Vermietende in der Pflicht, den Besuch mehrerer Personen in einer Nachbarwohnung zu unterbinden und

Jubiläum in Zeiten von Corona

¹ Rechtsrat wird Frankfurter Einwohner*innen 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 mietrechtliche 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.

MIETRECHTLICHE BERATUNG

gesperrte hauseigene Spielplätze warfen die Frage nach Mietminderung auf.

Mit diesem Tätigkeitsbericht blicken wir daher auf ein Jahr zurück, das vieles, was wir bisher sowohl im privaten als auch im beruflichen Umfeld als normal empfunden haben, auf den Kopf gestellt hat. Die Corona-Pandemie hat das öffentliche Leben weitgehend beschränkt und zum Erliegen gebracht. Nüchterne Zahlen und Statistiken können – wenn überhaupt – nur oberflächlich abbilden, was die Menschen bewegt, beunruhigt und ihnen Sorge bereitet hat. Während der Corona-Krise erforderte die Rechtsberatung daher noch einmal mehr als ohnehin ein hohes Maß an Sensibilität und Empathie der Berater*innen.

Trotzdem oder gerade wegen Corona gab es in diesem Jahr einige Bewegung im Mietrecht, auf die im Verlauf des Berichts näher eingegangen wird.

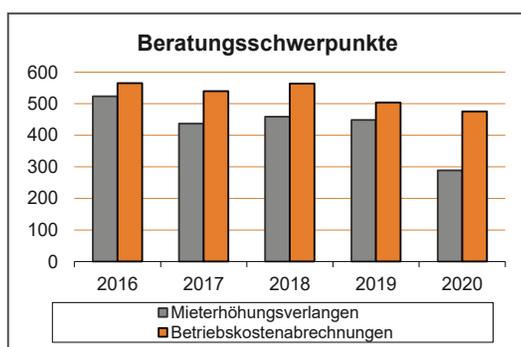
Beratung und Themenschwerpunkte

Trotz der Umstellung und Einschränkung des Beratungsangebots lag die Zahl der Beratungen nur geringfügig unter der des Vorjahres (3.665), aber mit insgesamt 3.447 Einheiten noch über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre (3.319). Der Anteil der telefonischen Beratung ist – aus den eingangs dargestellten Gründen – auf 75 % gestiegen und lag damit deutlich über dem der Vorjahre. Den häufigsten Beratungsbedarf gab es – wie in den Jahren zuvor – zu den Bereichen „Wohnungsmängel“ und „Betriebskosten“.

Bei den **Betriebskosten** (475) ist ein leichter Rückgang gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen. Durch die gängige Praxis, den Mietenden die Betriebskosten (u. a. Müllabfuhr, Hausmeister, Grundsteuer, Heizung, Wasser) einmal im Jahr in Rechnung zu stellen, ist allgemein wenig bekannt, dass nach dem Gesetz Vermietende die Betriebskosten zu tragen haben.² Fehlt es also an einer wirksamen Vereinbarung im Mietvertrag,

dass d. Mieter*in die Betriebskosten trägt, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung und d. Mieter*in muss diese nicht zahlen. In einer der zahlreichen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) zu den Betriebskosten

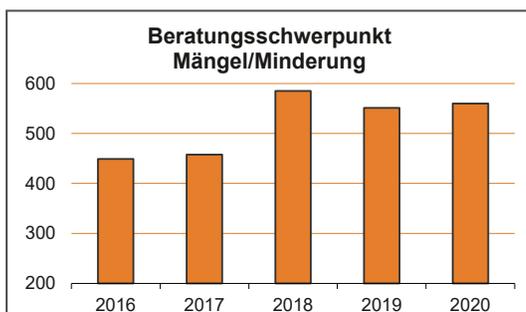
hat dieser allerdings entschieden, dass es ausreicht, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass d. Mieter*in „die Betriebskosten“ trägt. Ein Verweis auf die Betriebskostenverordnung ist dabei genauso wenig erforderlich wie eine Aufzählung der Betriebskosten. Mietende haben zudem das Recht, Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung zu nehmen. Hierzu gehören aber nicht nur Rechnungen der Versorger oder Gebührenbescheide, sondern auch alle zugrundeliegenden Zahlungsbelege, wie der BGH jüngst entschieden hat³.



2 § 535 Abs. 1 Satz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)



Wie bereits in den Vorjahren, dominieren mit 560 Beratungen diejenigen zu **Wohnungsmängeln**. Neben den bekannten Mängeln durch Schimmel, Heizungsausfall, defekten Sanitäranlagen oder klemmenden Fenstern kamen Mängel hinzu, die coronabedingt verstärkt beklagt wurden. Erwachsene wie Kinder waren plötzlich gehalten, die eigene Wohnung nicht zu verlassen, Betreuungseinrichtungen geschlossen, die Arbeit ins Homeoffice verlegt. Beratungsbedarf zu (Kinder-)Lärm, Kochgerüchen, Zigarettenrauch, Musizieren etc. aus der Nachbarwohnung waren die Folge. Ist die Wohnnutzung infolge von Mängeln mehr als unerheblich beeinträchtigt, ist die Miete entsprechend gemindert. Vermietende sind grundsätzlich – soweit tatsächlich möglich – verpflichtet, Wohnungsmängel zu beseitigen. Insbesondere wenn das verweigert wird, umfasst die



mietrechtliche Beratung auch den Hinweis auf die Fachabteilung Wohnraumerhaltung, die Eigentümer*innen nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) die Mängelbeseitigung aufgeben kann (Näheres siehe dort).

Mitte des Jahres wurde der **Mietspiegel** 2020 veröffentlicht. Die Anzahl der Nachfragen hierzu ist geringfügig von 143 auf 148 gestiegen.

Trotz des neuen Mietspiegels ist der Beratungsbedarf für **Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete** im Vergleich zum Vorjahr eingebrochen (289 gegenüber 448). Angesichts der finanziellen Einbußen und Belastungen vieler Mietender im Zusammenhang mit der Corona-Krise ist das im Idealfall auch darauf zurückzuführen, dass einige Wohnungsunternehmen oder privat Vermietende auf geplante Mieterhöhungen verzichtet bzw. diese zeitlich aufgeschoben haben. Beachtlich ist aber, dass die Beratungen im 4. Quartal wieder deutlich zugenommen haben.

Die Beratungspraxis zeigt, dass Mieterhöhungen nicht selten unwirksam sind, da oftmals die nach § 558a Abs. 3 BGB erforderliche Bezugnahme auf den qualifizierten Mietspiegel fehlt, was der Vermieter hier nicht akzeptieren mochte:

*Ihr Hinweis auf den von der Stadt Frankfurt erstellten Mietspiegel hat keine gesetzliche Grundlage.
Ich weise...*

Allen angespannten Wohnungsmärkten ist gleich, dass die Mieten seit Jahren steigen. Dieser Entwicklung wollte Berlin als erstes Bundesland mit seinem „Mietendeckel“⁴ entgegenwirken. Im Februar 2020 in Kraft getreten, sollten Mieterhöhungen und Mieten bei Neuvermietung für 5 Jahre strengen Begrenzungen unterliegen. Diesem Vorstoß hat das Bundesverfassungsgericht im März 2021 eine Absage erteilt, da das Gesetz gegen das Grundgesetz verstoße. Die konkurrierende Gesetzgebung im Mietrecht erlaube keine eigenen Länderregelungen, da der Bund von seiner Kompetenz zur Regelung des Mietpreises mit den §§ 556 bis 561 BGB abschließend Gebrauch gemacht habe.⁵

3 BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 118/19

4 Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)

5 BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021 - 2 BvF 1/20; 2 BvL 5/20; 2 BvL 4/20

MIETRECHTLICHE BERATUNG

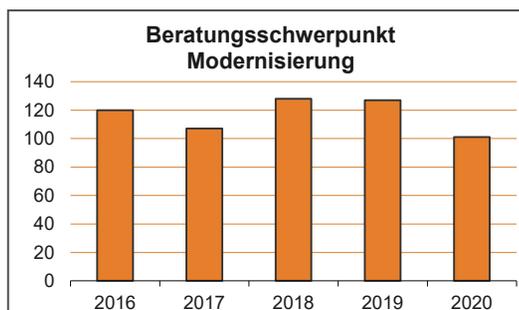
So hat der Bundesgesetzgeber erneut die Regelungen zur **Mietpreisbremse** verschärft⁶. Sie gilt u.a. für das gesamte Stadtgebiet von Frankfurt am Main⁷. Bei einer Wiedervermietung darf die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Verlangen Vermietende mehr, müssen sie Mietende vor Vertragsabschluss auf eine der normierten Ausnahmen schriftlich hingewiesen haben, anderenfalls können sie sich nicht oder nur zeitlich stark verzögert auf eine höhere Miete berufen.

Einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse müssen Mieter*innen schriftlich (z. B. per E-Mail) rügen, um den überhöhten Teil der Miete vom Vermietenden zurückverlangen zu können. Bisher galt das nur für die nach der Rüge fällig gewordenen Mieten. Das ist für Mietverträge, die nach dem 31.03.2020 abgeschlossen wurden, anders. Wird die Rüge innerhalb von 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses ausgesprochen, müssen Vermietende die seit Beginn des Mietverhältnisses zuviel gezahlte Miete zurückzahlen.

Hier ist der Beratungsbedarf gegenüber dem Vorjahr um mehr als 40 % auf 68 gestiegen.

Bedingt durch zahlreiche Gesetzesänderungen zur Mietpreisbremse in den letzten Jahren sind bei der Prüfung verschiedene Übergangsvorschriften zu beachten, um den Ratsuchenden eine rechtssichere Auskunft geben zu können. Die Mietrechtliche Beratung unterstützt hier nicht nur bei der Formulierung der Rüge, sondern begleitet die Ratsuchenden auch im weiteren Verlauf. Das hat im Berichtsjahr in einigen Fällen zum Erfolg geführt.

Die Beratungen im Zusammenhang mit einer **Modernisierung** unterteilen sich grob in zwei Bereiche: Die Ankündigung der Modernisierung und die anschließende Mieterhöhung. Sie lagen im Berichtsjahr mit 101 unter den Werten der Vorjahre. Kurz gesagt stellt eine Modernisierung eine



Wohnwertverbesserung dar. In den meisten Fällen (z. B. Anbau eines Balkons, Wärmedämmung) können 8 % der reinen Modernisierungskosten, die auf die Wohnung entfallen, auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Zudem darf die Miete innerhalb von 6 Jahren um nicht mehr als 3 Euro/m² steigen – bei Mieten unter 7 Euro/m² nur um 2 Euro/m². Mit einer solchen Mieterhöhung sind Vermietende selbst dann nicht ausgeschlossen, wenn sie zuvor bereits die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete für entsprechend modernisierten Wohnraum angehoben haben⁸. Hier ist in der Beratung besondere Umsicht geboten, da es verschiedene Kombinationsmöglichkeiten gibt, aber eine doppelte Berücksichtigung der Modernisierungskosten ausgeschlossen ist.

Maßnahmen, die lediglich der Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache dienen, sind keine Modernisierung. Deren Kosten haben allein Vermietende zu tragen; sie sind mit der Miete abgegolten. Werden im Rahmen einer Modernisierung auch

6 Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19.03.2020, in Kraft getreten am 01.04.2020

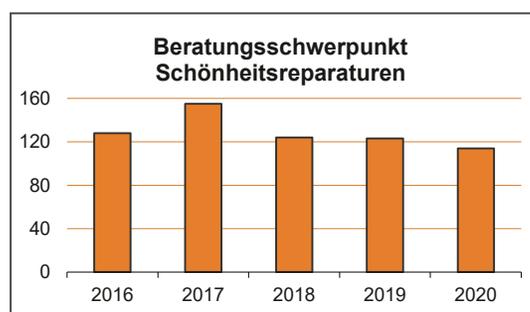
7 Siehe hierzu auch S. 6, Fn 15

8 BGH, Urteil vom 16.12.2020 - VIII ZR 367/18



Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt (sog. „modernisierende Instandsetzung“) oder erspart, ist ein entsprechender Abzug erforderlich. Jüngst hat der BGH entschieden, dass das aber nicht erst dann notwendig ist, wenn die Instandhaltung bereits „fällig“ ist, sondern bereits dann, wenn ein nicht unerheblicher Teil der Nutzungsdauer des betroffenen Bauteils oder der betroffenen Einrichtung verstrichen ist⁹.

Etwas rückläufig zeigten sich auch die Beratungen zu den **Schönheitsreparaturen** – sie sind von 123 im Jahr 2019 auf 114 im Jahr 2020 gesunken. Hier geht es um die Frage, wer die Wohnung renovieren muss. Die Rechtsprechung des BGH der vergangenen Jahre zu diesem Thema hat die Beratungspraxis nicht selten vor neue Probleme gestellt. Auch sein aktuelles Urteil¹⁰ reiht sich hier ein: Wird Mietenden die Wohnung



in einem renovierungsbedürftigen Zustand übergeben, dann gilt das als vertragsgemäß. Da sich der anfängliche Zustand im Laufe des Mietverhältnisses aber weiter verschlechtert, können Mietende verlangen, dass Vermieter*innen die erforderlichen Arbeiten vornehmen (lassen). Da dadurch aber zwangsläufig eine Verbesserung

gegenüber dem geschuldeten – anfänglichen – Zustand eintritt, müssen sich Mietende – sofern keine Besonderheiten vorliegen – zur Hälfte an den Kosten beteiligen. Klingt einfach, wirft aber viele weitere Fragen in der Praxis auf – der Teufel steckt im Detail.¹¹

In einem angespannten Wohnungsmarkt erstaunt es kaum, dass der Beratungsbedarf zu **Kündigungen**, die von Vermietenden ausgesprochen werden, denjenigen der Kündigungen durch Mieter*innen fast um das Dreifache übersteigt. Bei den insgesamt 358 Beratungen dominieren mit 155 wie seit Jahren die Eigenbedarfskündigungen. Sie sind gerechtfertigt, wenn Vermietende die Wohnung u. a. für Familienangehörige benötigen. Im Berichtsjahr hat der BGH entschieden, dass hierzu auch getrennt lebende bzw. geschiedene Ehegatten gehören¹² und allein das hohe Alter von Mieter*innen nicht ausreicht, um eine Eigenbedarfskündigung abzuweisen¹³.

Gleich zu Beginn der Corona-Pandemie hat die Bundesregierung das „COVID-19-Abmilderungsgesetz“ erlassen¹⁴. Danach war es Vermietenden untersagt, das Mietverhältnis zu kündigen, wenn Mietende im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht zahlten, vorausgesetzt der Zahlungsrückstand beruhte auf den Auswirkungen der Pandemie. Von der Option, diesen Zeitraum bis einschließlich 30.09.2020 zu verlängern, hat die Bundesregierung allerdings keinen Gebrauch gemacht. Auch die Mietzahlungspflicht wurde dadurch nicht aufgehoben.

9 BGH, Urteil vom 17.06.2020 - VIII ZR 81/19

10 BGH, Urteil vom 08.07.2020 - VIII ZR 163/18; VIII ZR 240/18

11 So auch Herrlein/Kappus, Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 2021, 36 Rn 13 über beck-online „Die BGH-Linie wirft eine Fülle von Fragen auf und die wenigsten sind einfach zu beantworten.“

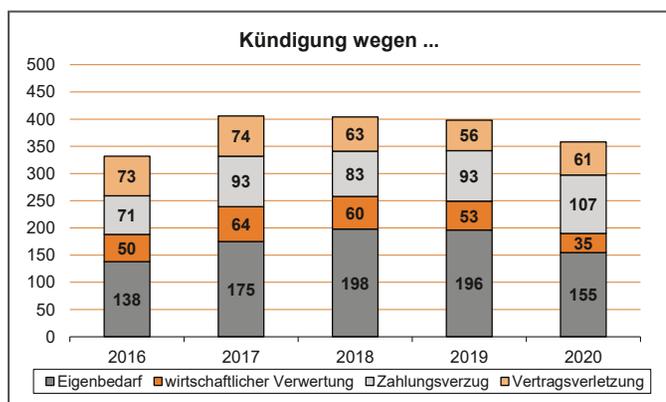
12 BGH, Urteil vom 02.09.20 - VIII 35/19

13 BGH Urteil vom 03.02.2021 - VIII ZR 68/19

14 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020, in Kraft getreten am 01.04.2020

MIETRECHTLICHE BERATUNG

Trotzdem hat hier der Beratungsbedarf seit Jahren mit 107 Beratungen seinen Höchststand erreicht. Da Vermietende zumeist fristlos kündigen und Mietende befürchten in absehbarer Zeit obdachlos zu werden, gewährleistet das Serviceteam stets eine zeitnahe Beratung. Hier beruhigt es Betroffene meist schon, wenn sie erfahren, dass sie d. Vermieter*in nicht einfach „auf die Straße setzen“ kann, wenn die meist sehr kurze Frist zur Räumung verstrichen ist. Mieter*innen werden umfassend zur Rechtslage und dem weiteren Vorgehen beraten sowie auf alternative Hilfsangebote hingewiesen. Die Mietrechtliche Beratung arbeitet zudem



seit Jahren eng mit dem Team der „Hilfen zur Wohnungssicherung“ des Jugend- und Sozialamtes zusammen, um die Betroffenen bestmöglich zu unterstützen.

Der Beratungsbedarf zu *Verwertungskündigungen* hat abgenommen (von 53 auf 35), derjenige zu *Kündigungen wegen Vertragsverletzungen* minimal zugelegt (von 56 auf 61).

Wollen Mietende das Mietverhältnis fristgerecht beenden, brauchen sie – anders als Vermietende – hierfür keinen Grund. In diesem Zusammenhang gab es 129 Beratungen u. a. zur Form und den einzuhaltenden Fristen sowie nach der Wirksamkeit von Kündigungsausschlüssen oder Zeitmietverträgen.

Welche Themen waren noch relevant?

Die zuvor ausführlicher dargestellten Themen bilden den Schwerpunkt der Beratung der Organisationseinheit. Das Mietrecht ist so facettenreich, dass die Abbildung und statistische Auswertung eines jeden Beratungsinhalts kaum möglich und auch der Übersichtlichkeit abträglich wäre.

Im Berichtsjahr ist die Beratung zu den „sonstigen“ Themen um knapp 20 % auf 530 gestiegen. Das ist vermutlich nicht zuletzt auf die vielen und unterschiedlichen

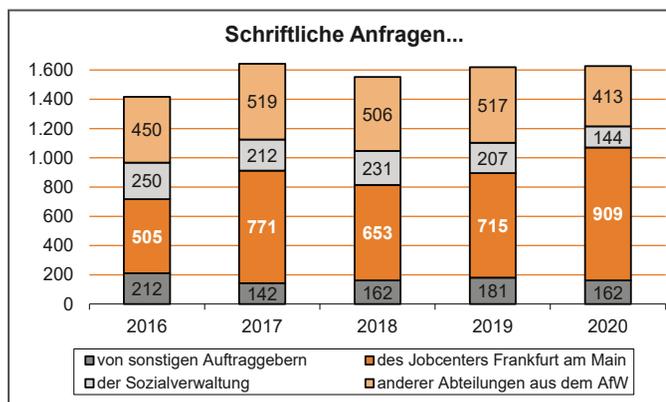
Frage im Zusammenhang mit der Corona-Krise, wie eingangs kurz dargestellt, zurückzuführen, die sich nicht immer bestimmten Themenfeldern zuordnen ließen. Aber auch Fragen zur Tierhaltung, ob d. Vermieter*in einen Schlüssel für die Mietwohnung behalten darf, Rauchen in der Wohnung erlaubt ist oder der Kinderwagen im Hausflur abgestellt werden darf, beschäftigen Mietende.

Schriftliche Anfragen

Eine weitere Säule des Aufgabenspektrums der Mietrechtlichen Beratung ist die Bearbeitung schriftlicher Anfragen / Aufträge. Im letzten Jahr wurden 1.628 Anfragen bearbeitet und damit das Niveau des Vorjahres gehalten.

Prüfungsaufträge der Sozialverwaltung und der Jobcenter

Transferleistungsempfangende beantragen zumeist die Übernahme von Kosten durch die Sozialbehörden, die im Rahmen des Mietverhältnisses anfallen. Die Entscheidung hierüber setzt Kenntnis der Behörden zur Rechtmäßigkeit der zivilrechtlichen Forderung voraus, die dort – da auf Sozialrecht spezialisiert – meist fehlt. Daher



Das Einsparpotential ergibt sich unter anderem aus verfristeten Betriebskostenabrechnungen, nicht umlagefähigen Kosten, ungerechtfertigten Mieterhöhungen oder Schadensersatzansprüchen. Begleitend erhalten Transferleistungsempfänger*innen die erforderliche mietrechtliche Beratung.

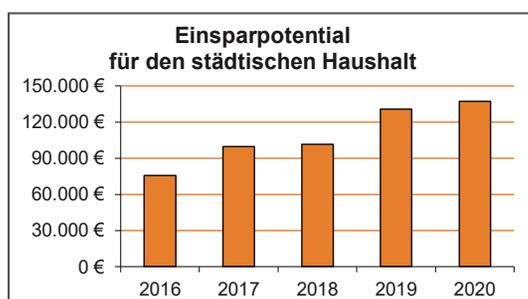
Aufträge der Abteilung Wohnraumversorgung

greifen sie auf das Fachwissen der mietrechtlichen Beratung zurück, die so einen nicht unbeachtlichen Beitrag im Rahmen der von den Sozialbehörden sicherzustellenden Daseinsvorsorge leistet.

Von den insgesamt 1.053 Anfragen entfielen 909 auf die Jobcenter und 144 auf die Sozialämter. Dabei handelte es sich überwiegend – bei den Jobcentern fast ausschließlich – um Aufträge zur Prüfung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Geprüft werden aber auch Mieterhöhungen, Renovierungskosten, Kautionsverlangen oder Schadensersatzansprüche. Waren die Anfragen der Sozialämter leicht rückläufig, lagen diejenigen der Jobcenter fast 30 % über dem Vorjahreswert und erreichten zugleich den Höchststand seit 2017.

137.000 Euro Ersparnis

Durch die Überprüfung der Forderungen konnte ein **Einsparpotential** für den öffentlichen Haushalt von 137.000 Euro erzielt werden. Nachdem im letzten Berichtsjahr bereits der Vorjahreswert übertroffen wurde, ist die Summe 2020 nochmals um 6.000 Euro gestiegen.



Viele Mietende, die eine Kündigung erhalten oder deren Zeitmietvertrag abläuft, haben aufgrund eines geringen Einkommens nicht die Möglichkeit, sich auf dem angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt eine neue Wohnung anzumieten. Sie möchten daher als wohnungssuchend für eine geförderte Wohnung registriert werden. Die Entscheidung der Fachabteilung, ob oder mit welcher Dringlichkeit Wohnungssuchende registriert werden, hängt auch davon ab, ob tatsächlich der Wohnungsverlust droht. Die Beurteilung der Rechtslage erfolgt durch die Mietrechtliche Beratung, im Berichtsjahr in 413 Fällen. Die Praxis zeigt, dass Kündigungen nicht selten unwirksam sind, da es ihnen an der Darlegung des berechtigten Interesses auf Vermieterseite fehlt. Oder es wird

lediglich der Gesetzestext wiedergegeben: „Hiermit kündige ich Ihnen das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf“. Das reicht nicht aus. Auch Zeitmietverträge erfüllen oftmals nicht die gesetzlichen Vorgaben. Hier mangelt es zumeist an der erforderlichen Angabe des Befristungsgrundes. Werden die Antragstellenden in der Folge von der Abteilung Wohnraumversorgung auf die Unwirksamkeit hingewiesen, werden die Kontaktdaten der Mietrechtlichen Beratung gleich „mitgeliefert“. So ist gewährleistet, dass die Antragstellenden die erforderliche Beratung erhalten.



MIETRECHTLICHE BERATUNG

Weitere Anfragen

Die verbleibenden 162 Anfragen erreichten uns überwiegend per E-Mail und zumeist von Bürger*innen, aber auch von anderen Ämtern sowie sozialen und karitativen Einrichtungen und reichen in alle Sparten des Mietrechts hinein. Durch die Rechtsberatung können natürlich auch hier Ersparnisse erzielt werden, die statistisch jedoch nicht erfasst werden.

Öffentlichkeitsarbeit/ Veranstaltungen

Anfang des Jahres 2020 ging der neue Internetauftritt der Stadt Frankfurt am Main an den Start. Auf der Homepage des Amtes hält die Mietrechtliche Beratung Informationsmaterial zu den Schwerpunktthemen des Mietrechts bereit und informiert über Aktuelles, so beispielsweise über Gesetzesänderungen oder wichtige Urteile im Mietrecht.

Im Rahmen des 50-jährigen Jubiläums gab es verschiedene Veröffentlichungen und Presseberichte.

Aufgrund der Pandemie-Lage hat die Mietrechtliche Beratung auf die Durchführung von Informationsveranstaltungen verzichtet.

Was war noch wichtig?

Am 26.11.2020 ist die **Mieterschutzverordnung** (MiSchuV)¹⁵ in Kraft getreten. Damit hat die hessische Landesregierung kurz vor dem Ende der Laufzeit der bisherigen mieterschützenden Verordnungen eine einheitliche Verordnung verabschiedet. Sie vereint die bisher in separaten Verordnungen festgehaltenen Regelungen zur Kappungsgrenze, Mietpreisbremse und Kündigungssperrfrist und gilt unter anderem für das gesamte Stadtgebiet von Frankfurt am Main.

Durch die Kappungsgrenze sollen in bestehenden Mietverhältnissen starke Mietsprünge bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete verhindert werden. Die Miete darf innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 15 % steigen. Die *Mietpreisbremse* begrenzt die Wiedervermietungsmiete auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Betriebskosten Mietvertrag Hausordnung Wohnung
Hausrecht Rauchen Tierhaltung Balkon Heizung Kündigung
Mieterhöhung Wasser Schlüssel Modernisierung Mängel
Schönheitsreparaturen Winterdienst Briefkasten Aufzug
Ruhezeiten Keller Untervermietung Mietpreisbremse
Sanierung Treppenhaus Nachbarn Eigenbedarf Grundmiete
Fenster Garten **Mietverhältnis** Trockenraum
Grillen Kautions Mietspiegel Bodenbeläge **Nachmieter**
Schimmel Umzug Mietminderung Renovierung Küche
Instandhaltung Strom Schornsteinreinigung Staffelmiete
Vermieter Hausmeister Beleuchtung Versicherung Hausmüll
Dachboden Ungezieferbekämpfung Indexmiete
Kappungsgrenze Besuch Schadensersatz Mieter

Die *Kündigungssperrfrist* schützt Mieter*innen, deren Wohnung nach dem Einzug in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend verkauft wird für 8 Jahre vor einer Eigenbedarfs- oder einer Verwertungskündigung. Fand die Veräußerung vor dem 01.09.2019 statt, beträgt die Frist 5 Jahre.

¹⁵ Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften vom 18.11.2020 – Laufzeitende: 25.11.2025



Für Frankfurt am Main sowie für aktuell 30 weitere hessische Gemeinden gilt seit dem 01.06.2020 zudem die sogenannte **Umwandlungsgenehmigungsverordnung**¹⁶ (UmWaGenV). Hiernach darf für Grundstücke, die im Bereich einer Milieuschutzsatzung liegen, Wohnungseigentum nicht ohne Genehmigung der Stadt / Gemeinde begründet werden.

Ausblick

Der Wohnungsmarkt steht unter großem Druck, was sich auch in den kontinuierlich steigenden Mietpreisen widerspiegelt. Auch in den nächsten fünf Jahren ist kein grundlegender Wandel zu erwarten¹⁷. 55 % der hessischen Haushalte wohnen zur Miete.¹⁸ Der Service der Mietrechtlichen Beratung bleibt daher wichtig für die Frankfurter Bürger*innen, denn: Wohnraummietrecht ist kompliziert und eine Materie für absolute Spezialisten¹⁹.

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

16 Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vom 16.05.2020 (Laufzeit 01.06.2020 – 31.05.2025)

17 Auszug aus der Begründung zur Mieterschutzverordnung vom 18.11.2020, GVBl. Nr. 60 v. 25.11.2020

18 Anzeigen- Sonderveröffentlichung Höchster Kreisblatt vom 13.11.20 „75 Jahre Hessen“

19 Dr. Michael Selk, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, NJW aktuell 5/2019



MIETERSCHUTZ

Die Stabsstelle Mieterschutz wurde zum 01.04.2019 gegründet und dient in erster Linie als **Anlaufstelle für Hausgemeinschaften**. Sie bietet insbesondere eine rechtliche Beratung in Fällen von Entmietung und Verdrängung sowie bei Belastungen durch umfangreiche und langwierige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Auch werden Mieter*innen hinsichtlich einer Gemeinschaftsbildung und der Organisation einer solchen Gemeinschaft beraten. Ziel ist es, Betroffene zu ermächtigen, sich gegen unrechtmäßiges, also gesetzeswidriges Verhalten zur Wehr zu setzen. Die Beratung und auch Begleitung betroffener Hausgemeinschaften hinsichtlich einer Presse- und Öffentlichkeitsarbeit fällt ebenfalls in den Aufgabenbereich der Stabsstelle Mieterschutz. Sind beide Seiten, also Vermieter*innen und Mieter*innen, dazu bereit, so bietet die Stabsstelle auch **Mediationsgespräche** zwischen Mietergemeinschaften und Vermieter*innen an.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der allgemeinen **Information der Bürger*innen** zu mietrechtlichen Fragen. Dies geschieht über eine eigene Website, durch die

Veröffentlichung von Informationsmaterialien und die mediale Verbreitung des Angebots über die Presse.

Beratung

Das Jahr 2020 war für die Tätigkeit der Stabsstelle Mieterschutz, ebenso wie für andere Bereiche der städtischen Verwaltung, nachhaltig geprägt durch die sich aus der Corona-Pandemie ergebenden Beschränkungen. Im Laufe des Jahres wurden rund **130 neu erfasste schriftliche und telefonische Bürgeranfragen** bearbeitet. Hinzu kommt die laufende Betreuung von Hausgemeinschaften, die bereits im Vorjahr Kontakt mit der Stabsstelle aufgenommen hatten und deshalb nicht neu erfasst werden.

Die Beratungstermine waren – unverändert – thematisch äußerst umfangreich und dadurch sehr zeitintensiv. Gerade im Erstkontakt bzw. im ersten Beratungsgespräch sind Termine mit einer Dauer von zwei Stunden (und darüber) die Regel. In der sehr überwiegenden Zahl der Fälle beschränkt sich der Kontakt ausdrücklich nicht auf einen einzelnen Beratungstermin. Vielmehr

DIE STABSSTELLE MIETERSCHUTZ

- informiert über die rechtliche Situation der Mieter*innen,
- 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.



wenden sich betroffene Mieter*innen immer wieder fortlaufend an die Stabsstelle und es ergibt sich so eine durchgehende Begleitung der Hausgemeinschaften über einen langen Zeitraum hinweg.

Zu Beginn des Jahres konnte die Stabsstelle Mieterschutz zunächst noch mit Präsenzterminen in den Räumlichkeiten der Stabsstelle im Amt für Wohnungswesen beratend tätig sein. Nach einer pandemiebedingten Phase ohne Präsenztermine im März und April wurde zunächst im Mai wieder in die Beratung der Hausgemeinschaften im Amt für Wohnungswesen eingestiegen. Ende Oktober mussten die Vor-Ort-Termine, vor dem Hintergrund der sich wieder verstärkenden Herausforderungen der Corona-Pandemie, allerdings erneut eingestellt werden. Zeitgleich wurde mit der virtuellen Beratung über ein Videokonferenz-Tool begonnen. Diese (neue) Form der Beratung wurde von den Mieter*innen sehr gut angenommen und es ist davon auszugehen, dass die Variante der Videokonferenzen über das Pandemiegeschehen hinaus, mindestens als ergänzendes Angebot, weiterhin Bestand haben wird.

Inhaltlich bildeten Fragen und Probleme rund um das Thema Baumaßnahmen bzw. Modernisierungen/Sanierungen den Schwerpunkt der Beratungstätigkeit. Vereinzelt meldeten sich auch Mieter*innen wegen systematischer Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen. Neu hinzugekommen sind Beratungen im Zusammenhang mit der in Hessen seit dem 1. Juni 2020 geltenden Umwandlungsgenehmigungsverordnung. Diese sieht vor, dass für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in Milieuschutzgebieten, also für die Umwandlung eines Hauses in einzelne Eigentumswohnungen, eine gesonderte Genehmigung durch die Bauaufsicht erforderlich ist. Wie auch bei Bauvorhaben in

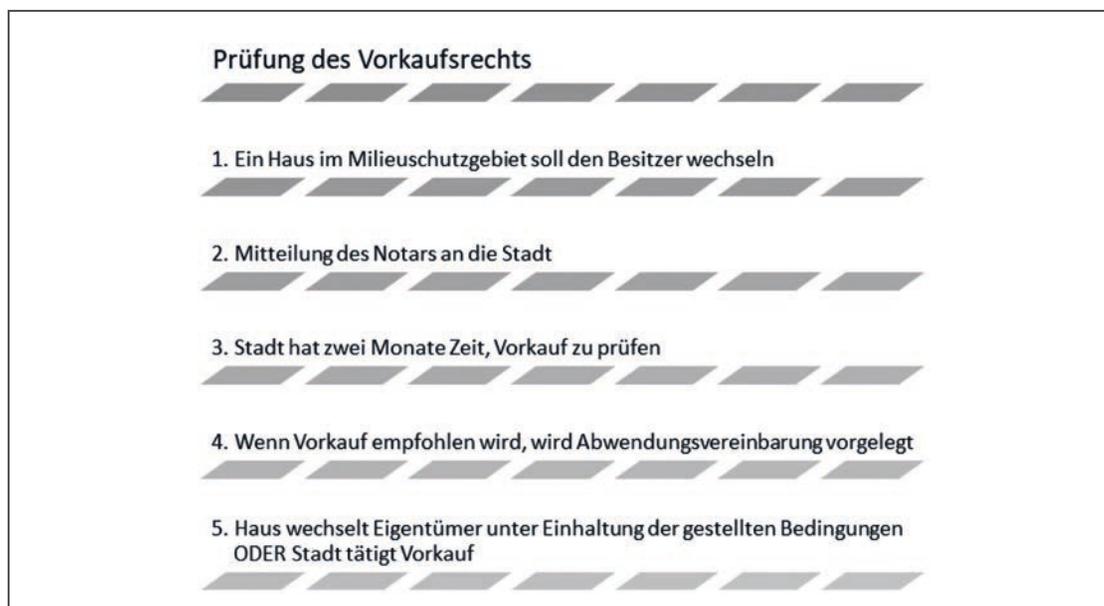
Milieuschutzgebieten steht die Stabsstelle den Mieter*innen hierbei als Ansprechpartnerin zur Verfügung. In den durch die für eine Umwandlungsgenehmigung zuständige Bauaufsicht versandten Anhörungsschreiben an die Mieter*innen wird die Stabsstelle Mieterschutz als Informationsstelle ausdrücklich benannt. Welchen Anteil diese Beratungen künftig ausmachen werden, ist noch nicht absehbar, da es sich hier um eine grundlegend neue Gesetzeslage handelt. Kurz nach Inkrafttreten der Regelung war ein gehäufter Beratungsbedarf zu beobachten.

Immer wieder ist seitens der Stabsstelle Mieterschutz festzustellen, dass die schwerwiegenden Auseinandersetzungen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen einen Punkt erreicht haben, an

Hauptthemen waren Baumaßnahmen

dem die laufende Kommunikation durch offizielle rechtliche Bevollmächtigte der Mieter*innen fortgesetzt werden sollte. Regelmäßig verweist die Stabsstelle Mieterschutz in solchen Konstellationen an die im Stadtgebiet angesiedelten Mieterschutzvereine bzw. darauf, Rechtsanwält*innen mit der Vertretung zu beauftragen. Auch empfiehlt die Stabsstelle Mieterschutz dort, wo eskalierende Auseinandersetzungen rechtlich erfolgsversprechend sind und wo insbesondere ohne eine weitere Eskalation kein Rechtsfrieden außergerichtlich herzustellen ist, auch die Aufnahme gerichtlicher Schritte mit dem professionellen Beistand von durch die Mieter*innen zu beauftragende Kanzleien. Dabei liegt der grundsätzliche Schwerpunkt der Beratung der Stabsstelle Mieterschutz ganz grundsätzlich zunächst ausdrücklich auf einer konsensorientierten, außergerichtlichen Lösung einer mietrechtlichen Auseinandersetzung. Eine solche Auflösung schwelender Konflikte ist im Interesse eines gedeihlichen Miteinanders stets für alle Parteien des Mietverhältnisses vorzugswürdig.

Vorkaufsrechtsprüfung



Seit Juni 2019 ist die Stabsstelle Mieterschutz am Prüfverfahren für die Ausübung der städtischen Vorkaufsrechte bei Immobilienverkäufen in Milieuschutzgebieten beteiligt. Aufgabe der Stabsstelle ist es hierbei, die Prüfergebnisse der beteiligten Stellen (Stadtplanungsamt, Bauaufsicht, Kommunale Wertermittlungsstelle, Abteilung Wohnraumerhaltung des Amtes für Wohnungswesen) zu einer Stellungnahme für die beteiligten Dezernate „Planen und Wohnen“ und „Bau und Immobilien“ zusammenzufassen und eine (erste) Empfehlung dahingehend abzugeben, ob unter rechtlichen Aspekten ein kommunales Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann bzw. sollte. Nach Ausfertigung der Stellungnahme durch die Stabsstelle Mieterschutz liegt die finale Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufs im Zuständigkeitsbereich des Dezernats „Bau und Immobilien“.

Von Januar bis Dezember 2020 sind diesbezüglich 41 Prüfaufträge erfasst und bearbeitet worden. Vergleicht man die Verkäufe von Mietshäusern in Milieuschutzgebieten in den Jahren 2019 (64 Fälle) und 2020 (41 Fälle), so ist zunächst ein Rückgang erkennbar. Dies könnte durch ein gesteigertes Bewusstsein der Investor*innen für die Ende 2018 erweiterten Milieuschutzsatzungen und eine damit verbundene Zurückhaltung im Kaufverhalten bedingt sein. Der Rückgang könnte allerdings auch auf den Ausbruch des Corona-Virus Mitte März und einer hieraus resultierenden Kaufzurückhaltung zurückzuführen sein. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Zahlen künftig entwickeln.



Öffentlichkeits- und Pressearbeit

- **Informationsveranstaltungen für Bürger*innen:**

Ursprünglich hatte die Stabsstelle für das Frühjahr 2020 eine Reihe von öffentlichen Informationsveranstaltungen in Kooperation mit anderen städtischen Ämtern geplant. Ziel der Veranstaltungsreihe war die Bekanntmachung der Unterstützungsangebote der Stadtverwaltung und die aufsuchende Beratung vor Ort in den Stadtteilen. Aufgrund des Ausbruchs der Corona-Pandemie im März konnten allerdings nur drei von fünf Veranstaltungen tatsächlich durchgeführt werden. Für die beiden ausgefallenen Veranstaltungen waren zunächst im Herbst Ersatztermine geplant, die dann allerdings ebenfalls abgesagt werden mussten.

- **Erweiterung Website:**

Wie geplant werden inzwischen Artikel u. a. zur Ankündigung von Veranstaltungen, aber auch zur serviceorientierten kurzen Aufarbeitung aktueller Ereignisse und Rechtsprechungen auf der Homepage veröffentlicht. Weiterhin ist ein „Mieter ABC“ in der Ausarbeitung, welches voraussichtlich noch im Jahr 2021 online gestellt wird.

- **Medienanfragen:**

Die Stabsstelle bearbeitet regelmäßig Anfragen von Medienvertreter*innen (Presse/Rundfunk/TV). Häufig handelt es sich dabei um Anfragen zu aktuellen wohnungspolitischen Themen (insbesondere Fragen zur Erfassung und Bekämpfung von Wohnungsleerstand), teilweise aber auch zu spezifischen Akteur*innen auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt bzw. bestimmten Liegenschaften und Projekten.

Im besonderen Fokus stand außerdem die mediale Unterstützung von Hausgemeinschaften. Hauptsächlich wurden Mieter*innen Pressekontakte zur Verfügung gestellt. Umgekehrt wurden auch der Presse anonymisierte Fallbeispiele vermittelt. Gemeinsam mit den Mieter*innen wurden unter anderem auch Konzepte zur öffentlichkeitswirksamen Nutzung sozialer Medien entwickelt (z. B. Instagram).

Zusammen mit der Mieterinitiative NBO wurde eine pressewirksame Veranstaltung „Gerüstgeburtstag“ konzipiert, bei der Mieter*innen aus mehreren Liegenschaften zusammenkamen. Die Hausgemeinschaften der von Gerüststellungen ohne erkennbare Baumaßnahmen betroffenen Liegenschaften befinden sich im Entmietungsprozess.

Die Pressearbeit ist für die Stabsstelle Mieterschutz deshalb von besonderer Bedeutung, da betroffene Hausgemeinschaften häufig erst über die Presseberichterstattung auf das Angebot der Stabsstelle aufmerksam werden und diese im Nachgang kontaktieren und um Beratung bitten.

Sonstiges

Die Stabsstelle Mieterschutz arbeitet fortlaufend an der weiteren Vernetzung mit Stellen und Organisationen innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung. Dabei wird insbesondere ein kontinuierlicher Austausch mit den im Stadtgebiet tätigen Mieterschutzvereinen und Mieterinitiativen gepflegt.

Exkurs:

Fallbeispiel

Die Stabsstelle Mieterschutz betreut mit Stand Dezember 2020 ungefähr 40 Mieter*innen aus aktuell acht Liegenschaften einer derzeit sehr aktiven Frankfurter Immobiliengesellschaft.

Die Mieter*innen erhielten eine Flut von Abmahnungen, Kündigungsschreiben, Modernisierungsankündigungen und Mieterhöhungen – allesamt rechtlich fehlerhaft und die berechneten Mietsteigerungen viel zu hoch. Gewerbemieter*innen wurde nach Kauf der Liegenschaften durch diese Gesellschaft in der Regel sofort gekündigt. Gerüste wurden rund um die Häuser aufgebaut und über viele Monate nicht benutzt. Den Mieter*innen wurde beispielsweise die Komplettsanierung des Badezimmers angekündigt und es wurden vorbereitend Duschcontainer vor die Häuser gestellt, ohne dass jedoch eine Sanierung tatsächlich erfolgte. Auch wurden Haustürschlösser ausgebaut und Klingel- und Türsprechanlagen, Flurbeleuchtung oder Türschließer manipuliert.

Waren Mieter*innen ausgezogen, wurden Wohnungen unbewohnbar gemacht, obwohl sie zum Teil in tadellosem Zustand waren. In keinem der acht Häuser, die die Stabsstelle Mieterschutz kennt, wurde seit März 2019 eine Wohnung fertig saniert oder vermietet.

Um die Hausgemeinschaften untereinander zu vernetzen und die Möglichkeit zum gegenseitigen Austausch zu geben, fanden zunächst mehrere gemeinsame Beratungstermine für alle Mieter*innen statt. Ein besonderer Fokus lag dabei darauf, den Mieter*innen ihre zivilrechtlichen Möglichkeiten zu erläutern. So konnte über Zwischenschritte, wie die Veranlassung der Entfernung einer Plane, die ein Baugerüst vollständig umhüllte bzw. einen Baustopp mit Rückbauverfügung hinsichtlich eines nicht sicheren Baugerüsts, verschiedenen Mieter*innen der Weg hin zu der Beantragung einstweiliger Verfügungen aufgezeigt werden. Insgesamt drei Mietparteien beschritten schließlich sehr erfolgreich den Weg der Zivilgerichtsbarkeit und strengten Prozesse gegen die Vermieterin an.

In einer der Liegenschaften wurde außerdem erfolgreich ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren wegen fehlender Fenster im Hausflur angestrengt. Hier hatte die Stabsstelle die Mieter*innen an die Kolleg*innen der im Amt für Wohnungswesen ansässigen Abteilung Wohnraumerhaltung vermittelt, die dann das Verfahren führten.

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



WOHNRAUMERHALTUNG

Die Arbeit der Abteilung „Wohnraumerhaltung“ im Berichtszeitraum wurde vom Thema Corona-Virus dominiert. Das Jahr war geprägt von neuen Herausforderungen – auch zur Bewältigung des Arbeitsalltages. Ein erhöhtes Maß an Flexibilität war gefragt, um ebenso schnell wie besonnen auf die neuen Umstände reagieren zu können.

Hygiene- und Sicherheitskonzepte, Aufhebung der offenen Sprechstunden, neue Service- und Beratungsangebote, vermehrte Nutzung digitaler Möglichkeiten und die Notwendigkeit von Arbeitszeiten im Home-Office führten zu kurzfristigen Anpassungen der Arbeitsabläufe, um der aktuellen Situation gerecht werden zu können.

Insbesondere für die Bereiche mit persönlichen Kontakten und bei der Inaugenscheinnahme der Wohnungen vor Ort hatten die Einschränkungen umfassende Auswirkungen auf die zu erledigende Arbeit. Hier war es unabdingbar, eine Verbesserung und Stabilisierung der Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter*innen und ein akzeptables Konzept für die ratsuchenden Bürger*innen sowie die Mieter*innen in den jeweiligen Wohnungen zu finden.

Die 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 Bewohner*innen 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- bzw. Wohnungseigentümer*innen hin, wenn in Wohnungen Mängel bestehen und setzen zeitnahe und fachgerechte Instandsetzungsmaßnahmen durch, wenn dies notwendig wird.
- Die Mieter*innen 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*innen können nicht willkürliche Honorarforderungen stellen. Seit der Novellierung des Maklerkostenrechts gilt zudem das sogenannte „Bestellerprinzip“, d. h. die Kosten sind von derjenigen Partei zu tragen, die eine*n Makler*in beauftragt hat.
- Im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung stellen wir dies sicher.



Die Aufgaben und Gesetzesgrundlagen

- Wohnungsaufsicht nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz (HWoAufG);
- Verfahren der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)
- Ahndung von Maklerverstößen nach § 8 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG);
- Beteiligung bei der Beurteilung von Vorkaufsrechtsfällen nach § 24 in Verbindung mit § 172 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufmaß per Video-Chat? Messen der Raumtemperatur über Smartphone? Aufgabenwahrnehmung im Homeoffice?

Bereits Mitte März musste das Amtsgebäude für persönliche Vorsprachen geschlossen werden. Kontakt konnte jeweils nur telefonisch, per E-Mail oder über den Postweg aufgenommen werden. Mitarbeitende nahmen tageweise ihre Aufgaben aus dem Homeoffice wahr und die Außentermine in den Wohnungen wurden zunächst eingestellt. Damit entfiel das für unsere Arbeit wichtige und maßgebliche Instrument, in Fällen der Wohnungsaufsicht nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz Mängel und Schäden nach einem Hinweis vor Ort erstmalig zu verifizieren oder in Fällen der Mietpreisüberhöhung ein Aufmaß der Wohnung zu fertigen.

Die Herausforderung lag nun darin, auch ohne die Möglichkeit der örtlichen Begehungen für die Bürger*innen entsprechend unserer gesetzlichen Vorgaben weitestgehend leistungsfähig zu bleiben. Die Inaugenscheinnahme vor Ort musste nun durch Fotos der Mieter*innen ersetzt werden, die die aufgetretenen Mängel und Misstände so realistisch wie möglich dokumentieren sollten. Da, wo Größenverhältnisse nicht erkennbar waren, war es hilfreich, diese mit allgemein verständlichen Begriffen zu beschreiben. Von der Größe einer Ein-Euro-Münze, im Umfang eines DIN A4 Bogens, handbreit – das sind „Maß“einheiten, die in der Vorstellung aller liegen und für die Einschätzung, zum Beispiel eines Schimmelbefalls, herangezogen werden können. Die Angabe der Füllmenge eines Wassereimers x Zeit hilft bei der Bewertung eines leckenden Wasserrohrs und das Blatt Papier, das sich unter dem geschlossenen Fenster noch durchziehen lässt, kann hilfreich sein, wenn es um dessen Schließfähigkeit geht. Zum Nachweis der Erledigung angeordneter Arbeiten zur Behebung von Mängeln, kann ein Foto und die Rechnung der Fachfirma durch die Eigentümer*innen vorgelegt werden; auch Mieter*innen können die Ausführung der Arbeiten ggf. telefonisch bestätigen.

Nach Erstellung eines aufgabenorientierten Hygiene- und Sicherheitskonzeptes und der Bereitstellung erforderlicher Schutzmittel wurden in Ausnahmefällen, die dies erforderten, Besichtigungen in den Wohnungen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit eines Heizkörpers lässt sich nur schwerlich durch ein Foto „erfühlen“ und selbst ein Video erfasst immer nur einen kurzen Moment des Geschehens und ist dann nicht ausreichend aussagefähig, wenn der Fall eine längerfristige Beurteilung erfordert. Das gilt zum Beispiel für Schäden in Verbindung mit Undichtigkeiten und in der Folge eindringenden bzw. austretenden Wassers. Ebenso kann das Aufmaß einer Wohnung, in Verfahren der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG), nur vor Ort genommen werden. »



WOHNRAUMERHALTUNG

Bei allen Ortsterminen stand immer die gesundheitliche Sicherheit der Mitarbeiter*innen sowie der Mieter*innen im Vordergrund.

Der Bereich der Wohnraumerhaltung war durch die Auswirkungen der Pandemie zwar beeinträchtigt, die Fortführung der Arbeit unter veränderten Gegebenheiten jedoch erfolgreich möglich.

Wohnungsaufsicht

Die Sicherung und Verbesserung des Wohnungsbestandes ist eine ständige Aufgabe mit steigender Bedeutung. Eine ausreichende Wohnungsversorgung erfordert – neben Wohnungsneubau – den Erhalt und die Sicherung des Wohnungsbestandes (Wohnungspolitische Leitlinien, Stadt Frankfurt am Main, 2005). Das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz ermöglicht die Beseitigung von Mängeln und Missständen, wenn Eigentümer*innen ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. So können Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse für die zur Miete wohnenden Bürger*innen geschaffen werden.

Die Hinweise auf Mängel und Missstände in Wohnungen und an Wohngebäuden kommen in der Regel von den betroffenen Mieter*innen, aber auch von Sozialräthäusern, dem Rhein-Main-Jobcenter oder von Ortsbeiräten und sozialen Institutionen. Tritt ein*e Mieter*in an uns heran, wird in einem telefonischen Beratungsgespräch zunächst erörtert, welche Möglichkeiten für eine Hilfestellung durch die Behörde bestehen und zweckmäßig sind. Manche Mieter*innen befürchten bei einer aktiven Einschaltung der Wohnungsaufsichtsbehörde vermietetseitige Repressalien. In diesen Fällen wird weitere Unterstützung durch die Mietrechtliche Beratung empfohlen, damit Mieter*innen über die zivilrechtliche Vorgehensweise informiert sind, wie z. B. eine Mängelbeseitigung von ihnen selbst gegenüber der Vermieter*innenseite gefordert werden kann.

Möchte ein*e Mieter*in die Hilfestellung durch das Amt für Wohnungswesen in Anspruch nehmen, werden die Hinweise vor Ort von Techniker*innen und sachbearbeitenden Mitarbeiter*innen verifiziert und eingeschätzt, ob durch die objektiv festgestellten Mängel die Benutzbarkeit der Wohnräume offensichtlich erheblich beeinträchtigt ist. Zum Ortstermin werden die dinglich Verfügungsberechtigten, das heißt üblicherweise die Eigentümer*innen, ebenfalls eingeladen. Zum einen sind die in den betroffenen Wohnungen festgestellten Mängel vor Ort unter technischen Aspekten zu bewerten. Soweit Mängel erkannt werden, deren Behebung nach dem HWOAufG verlangt werden muss, versuchen wir bereits bei dieser Gelegenheit, eine einvernehmliche Lösung für die Mängelbeseitigung zu erreichen. Hierbei erfolgt auch eine eingehende Beratung der Beteiligten über die konkret notwendigen Arbeiten sowie über die Möglichkeit, künftig derartige Mängel zu vermeiden. Dies umfasst ggf. auch das Kriterium der energetischen Bauwerksqualität und die Möglichkeiten der Eigentümer*innen zu deren Verbesserung. Darüber hinaus bieten wir den Mieter*innen 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. Das hierzu vorliegende Informationsmaterial, das unter anderem ein in vielen Sprachen verfügbares und vorwiegend mit bildlichen Symbolen von uns gestaltetes Infoblatt und die kleine Raumklimakarte „Meteo-Test“ des Energiepunkt e.V. beinhaltet, übersenden



wir aufgrund fehlender persönlicher Beratungsgespräche nun auf dem Postweg.

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

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 in vielen Fällen das Schimmelpilzrisiko nachhaltig verringern. Interessierten Eigentümer*innen können wir hier mit dem „Frankfurter Programm zur energetischen Modernisierung des Wohnbestands, Verbesserung des Wohnumfelds und Stadtbildpflege“ Unterstützung anbieten. Mit der Förderung kleinerer baulicher Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Bedingungen sollen Feuchteschäden oder Schimmelpilzbefall in vermieteten Wohnungen durch solche wirkungsvollen Maßnahmen begegnet und insbesondere ein Wiederauftreten verhindert werden. Das Förderprogramm wird den Hauseigentümer*innen bei den Ortsterminen vorgestellt und ist über die Website des Amtes abrufbar. Leider wurde es – wie bereits in den Vorjahren – auch in 2020 wenig nachgefragt. Fördermittel wurden nicht beantragt.

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 Eigentümerseite zunächst einen schriftlichen Hinweis auf die Rechtslage nach dem HWoAufG, verbunden mit einer Aufstellung der festgestellten Mängel sowie der jeweils notwendigen Arbeiten zu deren Beseitigung. Sollte die Mängelbeseitigung daraufhin nicht vorgenommen werden, erfolgt die ebenfalls schriftliche Ankündigung der Behörde, die Mängelbeseitigung förmlich anzuordnen – mit der Möglichkeit, sachliche Einwendungen gegen den Erlass einer Anordnung vorzutragen.

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

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

Zu Beginn des Jahres 2020 waren 379 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen oder an Wohnhäusern

WOHNRAUMERHALTUNG

anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen in der Abteilung 357 neue Hinweise ein, von denen in 242 Fällen relevante Mängel festzustellen waren. Eine einvernehmliche Mängelbeseitigung konnte in 336 Fällen erreicht werden. Förmliche Anordnungen waren in 40 Fällen erforderlich, wovon 24 durch Zwangsmaßnahmen durchgesetzt werden mussten.



Auch Kooperation der Mieter*innen ist gefragt

Der Hinweis auf Schimmelpilzbefall kommt von dem Familienbetreuer der Familie, die die betreffende Wohnung mit drei Kindern bewohnt. Aufgrund dieses Hinweises ist eine Überprüfung vor Ort unerlässlich. Dabei wird erheblicher Schimmelpilzbefall jeweils an zwei gegenüberliegenden Wänden in der Küche übergehend zur Decke festgestellt. Vermutet wird weiterer Schimmelbefall hinter den wandbreit verbauten, nicht einsehbaren Schrankteilen. Darüber hinaus ist durch eine Leckage an den Sanitärleitungen im Badezimmer eine Durchfeuchtung zur korrespondierenden Schlafzimmerwand entstanden.



Der von den Mängeln informierte Vermieter ist zur Behebung der Schäden und kurzfristigen Aufnahme der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten bereit. Als Schadensursache im Badezimmer wird ein defekter Siphon am Handwaschbecken festgestellt. Auch die Wand zum angrenzenden Schlafzimmer und der Estrich in diesem Bereich sind durchfeuchtet.



Vor weitergehenden Arbeiten war deswegen eine Trocknung in Bad, Flur und Schlafzimmer für die Dauer einer Woche erforderlich, die der Mieter verweigert hat. Auch zwei Folgetermine wurden von dem Mieter mit Hinweis auf Lärm, trockene Luft und Abwärme der Trocknungsgeräte nicht zugelassen. Eine Umsetzung in eine andere

Wohnung kommt jedoch wegen der verhältnismäßig geringfügigen Zeitdauer der Maßnahme nicht in Frage.

Erst mit Verzögerungen können deswegen die Arbeiten begonnen werden; dies gilt auch für die Schimmelbeseitigung in der Küche. In der Küche ist die Demontage des Wandschranks erforderlich, der die gesamte Zimmerwand abdeckt, dahinter befinden »



sich Schimmelpilzschäden mit einer Ausdehnung weit über 0,5 m² an beiden Wänden. Auch hier kommt der Vermieter seiner Verpflichtung zur fachgerechten Mängelbeseitigung nach. Der Nachweis über die Ausführung der Arbeiten wird durch Vorlage von Rechnung und Protokoll des Fachbetriebes sowie Fotos geführt. Die übrigen Mängel in der Wohnung wurden ebenfalls fachgerecht behoben.



Grundsätzlich kann nach den Bestimmungen des HWoAufG die Beseitigung von Mängeln und Schäden in Wohnungen im Rahmen der Wohnungsaufsicht allein von dem dinglich Verfügungsberechtigten verlangt werden. Deren Beseitigung ist mit kooperativen Vermieter*innen auch unproblematisch. In manchen Fällen sorgen jedoch die Mieter*innen selbst dafür, dass es bei der Ausführung der Instandsetzungsarbeiten zu Verzögerungen kommt, indem sie erforderliche Vorarbeiten wie zum Beispiel das Stellen von Trockengeräten nicht zulassen und Handwerker*innen oder sogar Mitarbeiter*innen der Abteilung Wohnraumerhaltung den Zutritt zur Wohnung verweigern. Das HWoAufG enthält im Zusammenhang mit der Beseitigung von Schäden und Mängeln in Wohnungen Mitwirkungspflichten. Eine gewisse Kooperationsbereitschaft kann daher auch von Mieter*innen gefordert werden.

Überbelegung

Die Abteilung wird im Rahmen der Wohnungsaufsicht auch dann tätig, wenn eine Wohnung überbelegt, d.h., wenn sie für die Zahl der dort lebenden Personen zu klein ist. 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.

Wohnungen dürfen gemäß § 7 HWoAufG 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 Bewohner*innen 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. Aktuell sind es verstärkt Familien, die durch Nachwuchs und Familiennachzug langsam ihren Wohnungen „entwachsen“. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation und der oftmals nur gering vorhandenen sprachlichen und rechtlichen Kompetenz besteht für diese Personen kaum eine Möglichkeit, auf dem ohnehin angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt eine entsprechende Wohnung zu finden. Durch die Räumung von Teilen der Bewohnerschaft sollen sich jedoch 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

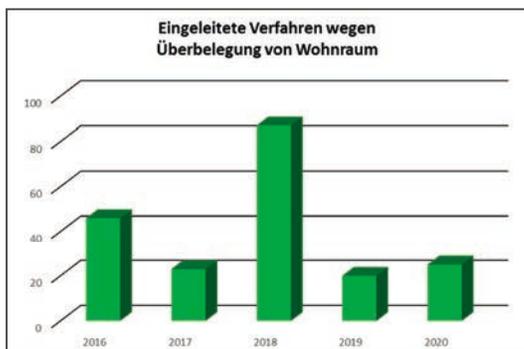


WOHNRAUMERHALTUNG

Räumungsanordnung erfolgt erst, wenn Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Hier arbeiten wir eng mit dem Jugend- und Sozialamt sowie der Wohnungsvermittlungsstelle unseres Amtes zusammen.

Ziel der Regelung ist es nicht, in persönliche Lebens- und Wohnverhältnisse einzugreifen – wenn sich dies auch oft nicht vermeiden lässt. Es sollen vor allem auch unlautere Geschäftspraktiken von Vermietenden unterbunden werden. Gegen die Vermieter*innen, die bewusst eine derartige Vermietung vorgenommen haben, werden Ordnungswidrigkeitsverfahren durchgeführt.

Die Überlassung einer überbelegten Wohnung kann mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.



Gegenüber dem Vorjahr ist die Situation nahezu unverändert. Zu Beginn des Jahres 2020 waren 55 Verfahren wegen Überbelegung anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen 25 neue Hinweise ein. 44 Verfahren konnten eingestellt werden. 5 Fälle konnten auf gütlichem Wege erledigt werden, es bedurfte keiner förmlichen Anordnungen. Die restlichen 31 offenen Verfahren bedürfen der Bearbeitung in höchster Priorität.

Mietpreisüberhöhung

Frankfurt am Main gehört zu den Großstädten mit einem sehr hohen 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 – mit der Folge, dass die Mieten aufgrund des Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage weiter steigen.

Eigentümer*innen von Häusern oder Wohnungen dürfen allerdings eine solche marktbeherrschende Situation nicht zu Lasten der Wohnungssuchenden ausnutzen. Mit der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen als Ordnungswidrigkeit aufgrund der gesetzlichen Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) soll der Ausnutzung eines geringen Wohnungsangebotes entgegengewirkt werden. Hierdurch wird die freie Vertragsgestaltung zwischen Mietenden und Vermietenden im Hinblick auf die zulässige Miethöhe eingeschränkt.

Zielsetzung des § 5 WiStG ist es daher, gerade Missbräuchen wirtschaftlicher Macht entgegenzuwirken, die unter Ausnutzung einer örtlich bestehenden unausgeglichenen Lage des Wohnungsmarktes begangen werden.

Zum einen sollen Vermieter*innen, die die zulässige Grenze der Mietpreisbildung überschreiten, durch die Ahndung als Ordnungswidrigkeit zu einem marktkonformen Verhalten gezwungen werden¹ und zum anderen dient sie dem allgemeinen Schutz von Mieter*innen vor überhöhten

¹ Sternel, Mietrecht aktuell (2009), III Rn. 58



Mieten bei einem Ausfall der preisregulierenden Funktion des Marktes².

Wer also als Vermieter*in unter Ausnutzung eines geringen Angebots an Wohnungen eine Miete, die um 20 % oder mehr über der ortsüblichen Miete (Grundlage hierfür bilden die jeweils gültigen Mietspiegel) liegt, für eine Wohnung fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, muss mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro rechnen. Darüber hinaus sind die zu viel vereinnahmten Mieten an die Staatskasse abzuführen oder an die Mietenden zurückzuerstatten.

Aufgrund zivilrechtlicher Entscheidungen des BGH aus den Jahren 2004 und 2005 sind die Bußgeldgerichte in Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung allerdings dazu übergegangen, nicht mehr alleine die Ausnutzung der Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt, sondern darüberhinausgehend auch noch die Ausnutzung einer individuellen Zwangslage der Mieter*innen als Voraussetzung zu betrachten.

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

Ausnutzen der Wohnungsmangelsituation könne in der Beurteilung nur dann ausgeschlossen werden, wenn Mieter*innen unabhängig von dieser Marktlage bereit waren, eine gegenüber vergleichbaren Objekten deutlich höhere Miete für eine bestimmte Wohnung zu zahlen³.



Welch hohe Brisanz das Thema der überhöhten Mietforderungen besitzt, zeigt die weitere Steigerung der Fallzahlen. Im Jahresverlauf 2020 gingen in der Abteilung 203 neue Anzeigen ein, was

gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung der Hinweise um 74 % bedeutet. Nur in ca. 1/5 dieser Fälle bestätigte sich kein Tatverdacht. 17 Fälle wurden aufgrund von Mietpreisüberhöhungen von mehr als 50 % über dem üblichen Entgelt wegen des begründeten Anfangsverdachts auf Verstoß gegen § 291 Strafgesetzbuch – StGB – (Mietwucher) an die Staatsanwaltschaft abgegeben. Erst wenn diese zu dem Ergebnis kommt, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 291 StGB nicht gegeben sind, wird das Verfahren nach § 5 WiStG wiederaufgenommen.

Im Rahmen einvernehmlicher Lösungen konnten Rückerstattungen von überbezahlten Beträgen in Höhe von rd. 10.000 Euro an Mieter*innen erreicht werden. Ferner wurden Bußgelder im Behördenverfahren in Höhe von 1.500 Euro festgesetzt.

Weitere Bußgeldbescheide wurden über die Staatsanwaltschaft an das Amtsgericht mit Bußgeldfestsetzungen in Höhe von 34.300 Euro abgegeben.

2 OLG Hamburg NZM 1999, 363, 364

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



WOHNRAUMERHALTUNG

Eine Gerichtsverhandlung beim Amtsgericht am 30.06.2020 endete mit einem Freispruch. Der Richter sah die Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStG als nicht erfüllt an. Dem Sachverhalt lag die Vermietung einer Zwei-Zimmer-Wohnung von 47,50 m² zu einem Mietpreis von 650 Euro zu Grunde. Anhand der verfahrensrelevanten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main lagen Überhöhungen von 52 % bis 68 % vor.

Die Anwaltschaft legte nach Absprache mit der Behörde gegen dieses Urteil Rechtsbeschwerde ein. Die Rechtsbeschwerde hatte Erfolg. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main hat mit Beschluss vom 12.10.2020 das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und zur weiteren Verhandlung an das Amtsgericht zurückverwiesen. Das neue Urteil ist im Jahr 2020 nicht mehr ergangen.

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

Seit 01.06.2015 gelten die Vorschriften des sogenannten Bestellerprinzips bei der Vermietung von Wohnungen. Ziel des Gesetzes ist es, die Wohnungssuchenden vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen zu schützen, die sich aus missbräuchlichen Vertragsgestaltungen oder unlauteren Geschäftsmethoden ergeben können. Das für die Vermittlung von Wohnraummietverträgen geltende Bestellerprinzip bedeutet konkret: Makler*innen haben nur gegenüber derjenigen Person einen Anspruch auf eine Vermittlerprovision (Maklercourtage), die den konkreten Auftrag zur Tätigkeit gegeben hat. Zwingend dafür ist eine Beauftragung per Brief, Fax oder E-Mail. Im Falle eines Suchauftrags einer wohnungssuchenden Person darf von dieser nur eine Courtage verlangt werden, wenn die

vermittelte Wohnung ausschließlich wegen des konkreten Auftrags akquiriert wurde. Die Provision kann nicht auf Mieter*innen abgewälzt werden, wenn sie von Makler*innen schon bei Erteilung des Suchauftrags im Vermittlungsbestand aufgenommen waren.

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 Mieter*innen 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 Mieter*innen – 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.

*Wer bestellt,
bezahlt*



Anzeigen auf Verstöße gegen Vorschriften des WoVermRG sind in der Abteilung im Berichtszeitraum nicht eingegangen. Es ist folglich nicht erkennbar, ob die neue Regelung von allen Makler*innen inzwischen akzeptiert und beachtet wird. Bereits bei der Einführung des Bestellerprinzips wurde befürchtet, dass einzelne Makler*innen rechtswidrige Absprachen nutzen, um Vermittlungskosten – z. B. versteckt in überhöhten Abstandszahlungen – auf Mieter*innen abzuwälzen. Ggf. fehlt betroffenen Mieter*innen aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation die Motivation, gegen unberechtigte Forderungen von Makler*innen vorzugehen.

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

In diesen Verfahren ist die Abteilung Wohnraumerhaltung mit einer detaillierten Aufnahme des Wohnraumbestandes befasst. Dies beinhaltet die äußere Begutachtung vor Ort, Sichtung – soweit vorhanden – von Bauplänen zur Errichtung und ggf. weiterem Ausbau und eine Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Teilweise hilfreich können hier auch Verfah-



rensakten der Wohnungsaufsicht sein, wenn bei Ortsbesichtigungen Skizzen angefertigt wurden oder solche der Mietpreisüberhöhung, wo zumindest für einzelne Wohnungen eines Gebäudes Aufmaße erstellt wurden. Auch die umliegende

Bebauung einschließlich Erhaltungszustand und ggf. bereits erfolgter Modernisierungsmaßnahmen sowie eine knappe Wohnumfeldbeschreibung werden aufgenommen, um ein Gesamtbild der veräußerten Liegenschaft zu erhalten und eventuelle Planungsabsichten der Erwerber*innen einschätzen zu können. 2020 wurden 40 Fälle bearbeitet.

Die Feststellungen und entsprechenden Berichte sind eine der Grundlagen für die Stellungnahmen durch die Stabsstelle Mieterschutz des Amtes zur Empfehlung der (Nicht)Ausübung des Vorkaufsrechts (siehe Beitrag der Stabsstelle Mieterschutz auf S. 32).



WOHNRAUMVERSORGUNG

Registrierung und Vermittlung von sozialwohnungsberechtigten Haushalten

In der Abteilung „Wohnraumversorgung“ waren zum 31.12.2020 insgesamt 8.973 Haushalte als wohnungssuchend für eine Sozialwohnung registriert. Die Zahl hat sich somit um 261 Haushalte zum Vorjahresendstand verringert (-2,8 %). Die Zahl der Haushalte, die erstmalig als wohnungssuchend registriert wurden, nahm hierbei um 85 (Vorjahr: 558) ab, während die Zahl der Haushalte, die nach einem positiv beschiedenen Wiederholungsantrag weiterhin als wohnungssuchend registriert wurden, um 176 (Vorjahr: 41) sank.

Die Abnahme der Gesamtzahl an wohnungssuchenden Haushalten bildet sich in diesem Jahr überproportional bei den Ein- bis Drei-Personen-Haushalten ab, während die Zahl der Vier-Personen-Haushalte und der Haushalte mit fünf und mehr Personen sowohl in relativen als auch in absoluten Zahlen zugenommen hat. Insbesondere bei den großen Haushalten setzt sich also der ansteigende Trend weiterhin fort. Bei den Vier-Personen-Haushalten waren zum Stichtag 31.12.2020 1.240 Familien registriert (Vorjahr: 1.182; +58) und bei den Fünf-Plus-Haushalten waren es 1.601 Familien (Vorjahr: 1.535; +66). Aus diesem Grund ist auch die absolute Zahl der wohnungssuchenden Personen – trotz Rückgang der registrierten Haushalte – zum Vorjahr leicht angestiegen. Dies hat auch eine Auswirkung auf die durchschnittliche Größe der Bewerberhaushalte, die zum Stichtag 31.12.2020 bei 2,54 Personen (Vorjahr: 2,47) lag.

Insgesamt stellten die 4.221 Ein-Personen-Haushalte (47,1 %) aber weiterhin die mit Abstand größte Gruppe an Registrierten dar.

Betrachtet man die Ursachen, warum Bewerber*innen als wohnungssuchend registriert werden, sind Haushalte, die auf öffentliche Kosten in Zwischenunterkünften untergebracht werden müssen, weiterhin in der Spitzengruppe zu finden. Ihre Zahl stieg von 924 Haushalten im Jahr 2018 über 943 im Jahr 2019 auf nun 992. Der stärkste relative Zuwachs bildete sich bei den Wohnungsnotstandsfällen ab, also bei Haushalten, denen beispielsweise weniger als 9 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung stehen. Hier stieg die Zahl der betroffenen Haushalte um 13,7 % an, absolut sind jetzt 258 Haushalte hiervon betroffen. Überdurchschnittlich stark gesunken sind hingegen die Zahlen bei Haushalten, die vom jeweiligen Träger der Unterkunftskosten aufgefordert wurden, die Mietkosten zu senken. War im Vorjahr hier noch der stärkste relative Zuwachs mit +6,1 % zu verzeichnen, nahm die Zahl innerhalb eines Jahres nun um 17,2 % ab. Der stärkste Rückgang war bei den Personen zu verzeichnen, die als Registriergrund den Umzug in eine Seniorenwohnung angegeben haben, hier sank die Zahl von 356 auf 263 (-26,1 %).

Bei der Verteilung der Haushalte auf die Dringlichkeitsstufen ist weiterhin der Trend zu beobachten, dass die Zahl der in Dringlichkeitsstufe 1 registrierten Haushalte ansteigt, in diesem Jahr von 52,69 % auf 52,77 %.

Im Bereich der Wohnraumvermittlung wurden im Berichtsjahr insgesamt 1.325 Haushalte mit Wohnraum versorgt, das sind 18 % weniger als im Vorjahr. Die Versorgungsquote (das Verhältnis von vermittelten Haushalten zu weiterhin registrierten Wohnungssuchenden) hat sich folglich bei allen Haushaltsgrößen verschlechtert. Am besten stellt sich die Situation mit einer Quote von 35,4 % bei den Zwei-Personen-Haushalten dar, während die großen Haushalte mit fünf und mehr Personen bei einer Quote von 3,8 % das Schlusslicht bilden.



Der Bestand an Sozialwohnungen hat im Berichtsjahr abgenommen und lag zum Jahresende bei 30.477, was einen Rückgang von 605 Wohnungen zum Vorjahresstand bedeutet. Dies ist insbesondere auf die Zahl an Sozialwohnungen zurückzuführen, die durch vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel aus der Bindung gefallen sind, hiervon waren 911 Wohnungen im Jahr 2020 betroffen. Besonders das Zusammentreffen der gesetzlich geregelten Nachwirkungsfrist von 5 Jahren mit der seit Jahren andauernden Niedrigzinsphase spielt hierbei als Ursache für die hohe Zahl an vorzeitigen Tilgungen eine wichtige Rolle. Im Dezember 2020 wurde die Nachwirkungsfrist durch das Land Hessen wieder auf die bis 2012 gültige Dauer von 10 Jahren erhöht.

Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum für Senior*innen und Menschen mit Behinderung

Die Zahl der registrierten Senior*innen ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken, zum Jahresende 2020 waren mit 592 Seniorenhaushalten 118 weniger als im Vorjahr als wohnungssuchend registriert (-16,6 %).

Die Versorgungslage gestaltet sich nach wie vor relativ entspannt, den 592 registrierten Wohnungssuchenden zum Ende des Berichtsjahres in diesem Segment stehen 343 Seniorenhaushalte gegenüber, die in eine Wohnung vermittelt werden konnten. Die Vermittlungsquote liegt somit bei 57,9 % und ist gegenüber dem Vorjahr nahezu stabil geblieben (-0,3 %).

Im Bereich der Personen, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, waren zum Stichtag 211 Haushalte registriert (+10). Der Bedarf an rollstuhlgerechtem Wohnraum ist gegenüber dem Vorjahr von 71 auf 79 Haushalte gestiegen. Mit barrierefreiem Wohnraum konnten 19 Haushalte versorgt werden, die Vermittlung von rollstuhlgerechten Wohnungen gelang in 12 Fällen.

Somit lag die Versorgungsquote für barrierefreien Wohnraum bei 9,0 % (-4,4 %) und für rollstuhlgerechten Wohnraum bei 15,2 % (+3,9 %).

„Freimacher“ und Umzugsprämien

Der angespannte Frankfurter Wohnungsmarkt ist auch weiterhin ursächlich für eine sinkende Umzugsbereitschaft. Ende 2020 waren nur noch 28 Haushalte für die Vermittlung in eine kleinere Wohnung registriert, 15 weniger als im Vorjahr. 17 „Freimacher“-Haushalte wurden im Berichtsjahr in kleinere Sozialwohnungen vermittelt, 5 davon in Seniorenwohnungen.

6 freiwillige Umzüge in kleinere Wohnungen konnten mit einer Umzugsprämie honoriert werden.

Belegung von Neubauprojekten des sozialen Mietwohnungsbaus

Die nachstehenden Wohnungen wurden im Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1 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 die Stadt haben – etwa durch ein Arbeitsverhältnis, einen Ausbildungs- oder Studienplatz. Das jährliche Haushaltseinkommen darf die festgelegten Grenzen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und der Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung nicht überschreiten. Die Belegung der Wohnungen erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen.



WOHNRAUMVERSORGUNG

Die geförderten Wohnungen unterliegen ab Bezugsfertigkeit für 30 Jahre einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Der Förderempfänger verzichtet für diese Zeit auf das Recht der Direktvermietung und erhält vom Amt für Wohnungswesen Mietervorschläge zur Auswahl. Die Einstiegsrente ohne Betriebskosten liegt bei monatlich 5,- bzw. 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Höchst, Pallestraße 8 ABG FRANKFURT HOLDING

Das Gebäude stellt im Zusammenhang mit der Bebauung des ehemaligen Betriebshofs der VGF und dem Abriss des Hochbunkers den 2. Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme dar. Es schließt im Norden zur Pallestraße die Baulücke zwischen dem westlichen 1. Bauabschnitt, der auf dem benachbarten ehemaligen Betriebshof bereits im letzten Jahr realisiert wurde, und der bestehenden Wohnbebauung an der Ostseite.

In den Obergeschossen (5 Vollgeschosse) sind 25 Wohnungen entstanden, die den beim Amt für Wohnungswesen registrierten Wohnungssuchenden überlassen wurden. Dabei handelt es sich um Wohnungen für Zwei- bis Fünf-Personenhaushalte.



© Amt für Wohnungswesen



© Vermessungsamt Stadt Frankfurt am Main



Ginnheim, Platensiedlung ABG FRANKFURT HOLDING



© Amt für Wohnungswesen



© Vermessungsamt Stadt Frankfurt am Main

Bei dem Förderprojekt handelt es sich um ein Gebiet der Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur nördlich der Platenstraße. Die 2019 begonnene Nachverdichtung erfolgt durch Aufstockung der 19 dreigeschossigen Zeilenbauten um zwei Geschosse sowie durch die Ergänzung von 15 Neubauten in Form von Brückenhäusern und einer Blockrandbebauung.

Entsprechend dem Baufortschritt wurden auch 2020 weitere Sozialwohnungen an berechnete Wohnungssuchende vermittelt.

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

Gemäß den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Förderrichtlinien der sog. Mittelstandsprogramme (alt: Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau; neu: Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2) lag die Vermarktung von Wohnungen, die nach diesen Förderprogrammen errichtet wurden, allein bei den Eigentümer*innen der Wohnungen. Lediglich vor Abschluss eines Mietvertrages ist die Zustimmung zur Vermietung beim Amt für Wohnungswesen einzuholen. Hierbei wurde geprüft, ob der

Haushalt vom Einkommen her bezugsberechtigt ist und ob die max. Wohnungsgröße im Verhältnis zur Personenanzahl des Haushalts nicht überschritten wird.

Im Mai 2020 wurde das Verfahren für die Mittelstandswohnungen dahingehend geändert, dass interessierte Haushalte unabhängig von einem konkreten Wohnungsangebot einen Antrag auf Erhalt einer für 2 Jahre gültigen Mietberechtigungsbesccheinigung („MB Mittelstand“) beim Amt für Wohnungswesen stellen können. Mit dieser Besccheinigung können



WOHNRAUMVERSORGUNG

sich interessierte Haushalte nun direkt bei den Wohnungseigentümer*innen bewerben, was den Vermietungsvorgang, insbesondere die Suche und Vorauswahl berechtigter Haushalte, stark vereinfacht.

Gleichzeitig mit der Verfahrensumstellung wurde mit dem Internetportal „frankfurt-fairmieten“ ein Informationsangebot geschaffen, um die Bekanntheit des Programms zu erhöhen und die Suche nach geeigneten Interessentenhaushalten zu erleichtern. Vom 01.05.2020 bis 31.12.2020 wurden 1.189 Anträge auf Erteilung einer „MB Mittelstand“ gestellt. 557 Bescheinigungen konnten ausgestellt werden, 632 mussten abgelehnt werden. Bei 324 Anträgen erfolgte die Ablehnung aufgrund von zu geringem Einkommen, es handelte sich somit von ihrer Einkommenssituation

Internetportal „frankfurt-fairmieten“

her um sozialwohnungsberechtigte Haushalte und nicht um „Mittelstandshaushalte“ im Sinne der städtischen Förderrichtlinien.

Im genannten Zeitraum wurden insgesamt 3.321 Telefongespräche erfasst und 1.820 E-Mail-Anfragen bearbeitet. Die Webseite „frankfurt-fairmieten.de“ wurde durchschnittlich 6.375-mal pro Monat besucht. Jede*r Besucher*in klickte die Seite rund 2,4-mal an. Der auf der Internetseite hinterlegte Antrag wurde im vorgenannten Zeitraum 6.348-mal aufgerufen.

Durch die unterjährige Verfahrensänderung und die Corona-Pandemie, die zur Umstellung der Beratungsangebote von der terminlosen „Face-to-Face“-Sprechstunde auf vollständige telefonische und schriftlich-elektronische Beratung und Antragsabwicklung führte, können diese Kennzahlen zum Arbeitsaufkommen noch nicht aussagekräftig in den Kontext anderer Berichtsjahre gesetzt werden.

Erwerb von Belegungsrechten

Im Berichtsjahr konnten im Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ 157 Wohnungen in 32 Frankfurter Stadtteilen für die soziale Wohnraumvermittlung gewonnen werden.

Weitere Modelle für noch mehr Wohnungen

Zu den vier bereits bestehenden Fördermodellen im Rahmen des „Erwerbs von Belegungsrechten“ wurden bereits Ende 2019 Richtlinien für zwei weitere Modelle durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Beide Modelle richten sich an Eigentümer*innen, die auslaufende Bindungen verlängern wollen und eine Anschlussförderung in Betracht ziehen. In Zusammenarbeit mit der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen konnten die Bindungen für 450 Wohnungen im Ben-Gurion-Ring verlängert werden.

Seit 2017 werden Bindungen bereits erworbener Wohnungen, deren Verträge nach 10-jähriger Laufzeit auslaufen, unter verschiedenen Voraussetzungen verlängert. Hierbei konnten für 55 Wohnungen die Bindungen für weitere fünf Jahre erhalten werden. In 30 Fällen lagen die Voraussetzungen für eine Vertragsverlängerung nicht mehr vor.

Mit der ABG FRANKFURT HOLDING konnte in diesem Zusammenhang vereinbart werden, dass die mit der Novelle der Richtlinien Ende 2019 bestehende Möglichkeit der „perpetuierenden“ Vertragsverlängerung bei Mieterwechsel zur Anwendung kommt. Die Laufzeit der Bindungen wird somit bei einem Mieterwechsel wieder zurückgesetzt und beginnt von vorne – für neu eingezogene Mieter*innen bedeutet dies, dass seine Sozialwohnung garantiert für 10 Jahre, mit der Verlängerungsoption für weitere 10 Jahre, der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt.



Überblick über die bestehenden Fördermodelle:

- **Modell 1 (seit 2007) – Einzelerwerb von Belegungsrechten**

Es werden Belegungsrechte für einzelne Wohnungen aus dem gesamten Stadtgebiet Frankfurt am Main erworben. Eigentümer*innen erhalten von den Mieter*innen eine Fördermiete von 5 Euro pro m². Durch das Amt für Wohnungswesen wird die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeglichen. Zusätzlich wird ein Bonus von 10 Euro pro m² und Jahr gezahlt. Es können verschiedene Bindungszeiträume zwischen 10 und 20 Jahren gewählt oder eine automatische Bindungsverlängerung bei Mieterwechsel vereinbart werden. Ein großer Vorteil dieses Modells liegt in der Streuung von Sozialwohnungen über das gesamte Stadtgebiet. Derzeit sind 1.206 Wohnungen in diesem Programm.

- **Modell 2 (seit 2009) – Siedlungsbezogener Erwerb von Belegungsrechten**

Im Rahmen dieses Programms wurden mit verschiedenen Wohnungsunternehmen Verträge für ganze Liegenschaften unterzeichnet. Wird hier eine Wohnung frei, wird sie automatisch dem Amt für Wohnungswesen zur Belegung unter denselben Konditionen wie im Modell 1 zur Verfügung gestellt. Ein Vorteil dieses Modells ist es, dass eine verbindliche Zahl von Wohnungen vorliegt, die der sozialen Wohnraumversorgung zukünftig zur Verfügung stehen werden. Nachteilig ist die geringe Fluktuation in diesen Wohnungen. Bisher wurden Belegungsrechte für insgesamt 4.274 Wohnungen gesichert. 986 davon wurden bereits durch das Amt für Wohnungswesen belegt.

- **Modell 3 (2014/2015) –
Kofinanzierung zum Erwerb von Belegungsrechten durch Landesfördermittel**

Kofinanzierung des „Pilotvorhabens der Hessischen Landesregierung zur Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum in Hessen“. Für die 364 fest vereinbarten Wohnungen deren Bindung Ende 2013 bzw. Ende 2014 ausgelaufen ist, erhielten die Wohnungsunternehmen von der Hessischen Landesregierung 1 Euro pro m² für eine Bindungsverlängerung von 10 Jahren. Die Höhe der zu zahlenden Mieten ist dadurch auf 1 Euro unter ortsüblicher Vergleichsmiete beschränkt. Mieterhöhungen müssen entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindexes erfolgen. Da auch diese Mieten für viele Menschen in Frankfurt am Main nur schwer bezahlbar sind, beteiligt sich die Stadt Frankfurt am Main bei Mieterwechsel an der Förderung und ermöglicht so eine Fördermiete von 5 Euro pro m². Das betrifft derzeit 84 dieser Wohnungen.

- **Modell 4 (seit 2015) –
Kofinanzierung zur Bindungsverlängerung durch Landesfördermittel**

In diesem Modell erhalten die sich beteiligenden Unternehmen von der Hessischen Landesregierung 1,20 Euro pro m². Es handelt sich nicht um eine Bindungsverlängerung. Unternehmen haben insgesamt 216 Wohnungen, ähnlich Modell 1, aus dem gesamten Stadtgebiet für die soziale Wohnraumversorgung zur Verfügung gestellt. Das Amt für Wohnungswesen beteiligt sich seit Beginn an der Förderung, um Fördermieten von 5,- Euro zu ermöglichen. ☞



WOHNRAUMVERSORGUNG

- **Modell 5 (seit 2019) – Bindungsverlängerung mit Benennungsrecht**

Hierbei handelt es sich um eine Anschlussförderung. Eigentümer*innen erhalten 2 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche. Es wird eine Belegungsbindung mit Benennungsrecht des Amtes für Wohnungswesen vereinbart.

- **Modell 6 (seit 2019) – Bindungsverlängerung ohne Benennungsrecht**

Wie im Modell 5 ist dies eine Anschlussförderung. Eigentümer*innen erhalten 1,20 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche. Im Gegensatz zu Modell 5 verzichtet das Amt für Wohnungswesen hier auf das Benennungsrecht. Die Wohnungen werden durch den Verfügungsberechtigten „direkt“ mit sozialwohnungsberechtigten, registrierten Haushalten belegt.

Bestandsverwaltung und Belegungskontrolle

Unter dem Bereich der Bestandsverwaltung ist die Datenpflege zu verstehen. Dies bedeutet, dass Änderungen wie z.B. Mieter- oder Eigentümerwechsel zu erfassen sind, aber auch Veränderungen in den Wohnungen oder an den Gebäuden selbst. Dies können beispielsweise der Einbau eines Aufzuges, behindertengerechte Ausstattungen oder neue Bäder sein. Auch sind Änderungen der Miethöhe zu notieren, genauso wie die vorzeitige Tilgung von Fördermitteln. Hinweise über Veränderungen werden dem Sachgebiet durch die Vermieter*innen selbst, z.B. über Freimeldungen der entsprechenden Wohnungen nach Auszug von Mieter*innen, oder durch die Abteilung Fehlbelegungsabgabe übermittelt. Das Ende öffentlicher Förderungen einer jeden Wohnung ist zu erfassen, aber auch die Daten freifinanzierter Wohnungen, welche angekauft und fortan als öffentlich gefördert gelten, oder Neubauten, die entstehen. Hier gilt es, das Objekt einzupflegen und sorgfältig die Wohnungen mit ihrer Lage im Haus und ihren Ausstattungsmerkmalen zu hinterlegen.

10.500 Wohnungen wurden im Berichtsjahr kontrolliert

Die Belegungskontrolle umfasst alle Maßnahmen die zur Sicherung der Zweckbestimmung erforderlich sind. Dies sind u.a. die Durchführung von Ordnungswidrigkeitenverfahren, der Entzug von Wohnberechtigungen und der Erlass von Kündigungsanordnungen. Ziel dieser Maßnahmen ist es, öffentlich geförderte Wohnungen für berechtigte Personen zu erhalten und Zweckentfremdung zu unterbinden.

Zudem werden im Drei-Jahres-Rhythmus alle der rd. 31.000 öffentlich geförderten Wohnungen routinemäßig kontrolliert. Bei dieser allgemeinen Belegungskontrolle werden vor Ort die Klingel- und Briefkastenschilder fotografiert und mit den amtlichen Melde-daten, den Angaben d. Vermieter*in und der vorhandenen Datenbank verglichen. Sofern diese nicht übereinstimmen, wird ein Verfahren eröffnet. Rund 10.500 Wohnungen wurden im Berichtsjahr kontrolliert. Allerdings erschwerte das Corona-Virus die Belegungskontrollen, da die Wohnungen über einen großen Zeitraum nicht mehr von den Mitarbeiter*innen betreten werden konnten. Dies hatte zur Folge, dass Entscheidungen aufgrund der Aktenlage getroffen wurden oder eine Reihe von Fällen noch nicht abgeschlossen werden konnte.



Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe beim Jugend- und Sozialamt

Die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe (FSW) ist dem Jugend- und Sozialamt, Besonderer Dienst 3, Hilfen bei Wohnungslosigkeit und Sucht, zugeordnet.

Die FSW ist als eigenständiges Team der Abteilungsleitung, 51.D3, unterstellt.

Kernaufgaben der FSW sind

- Beratung der Fachkolleg*innen,
- 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 allen beteiligten Stellen, hier insbesondere mit dem Amt für Wohnungswesen und anderen Bereichen des Jugend- und Sozialamtes.

Um den multidimensionalen Problemlagen der Hilfesuchenden gerecht zu werden, sind vermittlungsrelevante Informationen zwingend notwendig. Im Zusammenhang mit dem benötigten Hintergrundbericht können qualitative Standards vereinbart und Ziele in jedem Einzelfall bedarfsgerecht abgestimmt werden.

Der Berichtszeitraum 2020 war geprägt durch die Auswirkungen der Pandemie. Gewohnte Mechanismen bzw. Arbeitsroutinen konnten nur unter Auflagen abgearbeitet werden, soziale Interaktionen waren auf ein Minimum begrenzt. Eine Vielzahl von Fragestellungen wurde im Rahmen von Einzelberatungen geklärt.

Der FSW wurden insbesondere kinderreiche Familien gemeldet, die regelhaft einen hohen Unterstützungsbedarf haben. Eine weitere große Zielgruppe sind Singlehaushalte. Bei den Zielgruppen ist gemeinsam, dass Wartezeiten und Dringlichkeitsstufen die Versorgungsperspektiven erhöhen.

Die FSW ist dabei eine optionale Ergänzung der sozialen Hilfen und unterstützt Vermittlungsprozesse.

2020 wurden 1.057 Haushalte mit 2.673 Personen betreut. Die Vermittlungsquote liegt bei 18 %.



ABG FRANKFURT HOLDING

Das bekannte Motto der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH lautet „Wohnen für Alle“. Um dem auch im „Corona-Jahr“ 2020 gerecht zu werden, hat die ABG ihren Mieterinnen und Mietern in vielen Bereichen Unterstützung angeboten. Z.B. hat sie durch Stundung von Mietzahlungen dabei geholfen Härten soweit es möglich war abzufangen. Doch auch der ABG Konzern spürte in Teilbereichen die Auswirkungen der Pandemie deutlich.

Glücklicherweise unbeeindruckt blieb davon das Wohnungsbauprogramm der ABG und es wurde weiter fleißig daran gearbeitet mit dem Bau von 10.000 neuen Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten bis 2025 zu beginnen. Über 40 % dieser Wohnungen werden am Ende mit Fördermitteln des 1. und 2. Förderweg errichtet.

Jüngst fertiggestellt wurde der 1. Bauabschnitt des Neubaus im sog. „Nieder Loch“ an der Mainzer Landstraße, mit 26 im Förderweg 2 geförderten 1- bis 4 Zimmerwohnungen. Hier entsteht nach Plänen der Frankfurter Architekten Kristin Dirschl und Mathias Federle ein attraktives neues Entree in den Stadtteil Nied. Insgesamt umfasst das Projekt 131 Wohnungen von denen im 1. Bauabschnitt 75 realisiert wurden. Mit den Arbeiten am 2. Bauabschnitt kann erst begonnen werden, wenn die Bauarbeiten für eine neue Wendeschleife der Straßenbahn und einen Kreisverkehr abgeschlossen sind. Im 2. Bauabschnitt entstehen dann weitere 56 Wohnungen. Die Mieten für die geförderten Wohnungen liegen zwischen 8,50 Euro/m² und 10,50 Euro/m² je nach Einkommen der Mieterinnen oder Mieter. Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme liegt der Anteil an geförderten Wohnungen bei 30 %.

16.376 öffentlich geförderte Wohnungen

Mit dem Neubau von Wohnungen, die 2020 fertiggestellt wurden, erhöht sich der Wohnungsbestand der ABG auf 53.904 Wohnungen von denen 30,38 % gefördert sind, in konkreten Zahlen sind das 16.376 Wohnungen.

Insgesamt gab es im Jahr 2020 3093 Mieterwechsel bzw. Erstbelegungen. Davon waren 2.148 Mietverträge für freifinanzierte Wohnungen und 945 für geförderte Wohnungen. Dies entspricht einem prozentualen Anteil der geförderten Wohnungen von 30,55 % der Neuvermietungen im Jahr 2020.

Seit Beginn des Frankfurter Programms zum Erwerb von Belegrechten an bestehendem Wohnraum im Jahr 2007, beteiligt sich die ABG mit einer jährlich steigenden Anzahl an sog. Erwerbswohnungen daran, dass freifinanzierte Bestandswohnungen einer Bindung zugeführt werden oder Wohnungen, deren Bindung ausgelaufen ist, wieder in die Bindung genommen werden.

So konnte 2020 allein durch die Bindungsverlängerung/Nachbindung nach diesem Programm bei 206 Wohnungen die Bindung um 15 Jahre verlängert und den Mieterinnen und Mietern dieser Wohnungen damit eine sozial verträgliche Miete gesichert werden.

Neben diesen 206 Wohnungen wurde 2020 für weitere 156 Wohnungen durch Einzelvereinbarungen das Belegrecht erworben. Seit 2007 wurden nach diesem Programm 2.058 Wohnungen neu oder wieder in die Bindung genommen, womit der Wegfall von Sozialwohnungen in Teilen kompensiert werden konnte (Stand 31.12.2020).



Diese Beispiele zeigen, wie die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH für und mit der Stadt Frankfurt am Main das Thema Wohnen für Alle und den damit verbundenen sozialen Auftrag angeht. Die Vielfalt der Bewohnerinnen und Bewohner in den Quartieren, deren unterschiedliche Wünsche und Bedürfnisse sind der Focus einer verantwortungsvollen Wohnungspolitik.

Dazu gehört auch der Passivhausstandard, der bei allen Neubauprojekten der ABG zur Anwendung kommt. Damit setzt das Unternehmen auch im Bereich der Energiewende seit dem Jahr 2000 Maßstäbe. Insgesamt wurden in den vergangenen 20 Jahren im ABG Konzern über 4.500 Wohnungen im Passivhausstandard gebaut, bzw. auf diesen Standard saniert. Ein Konzept, das sich rechnet. Für die Umwelt durch die Vermeidung von CO₂, und für die Mieterinnen und Mieter durch ein angenehmes Raumklima und geringe Betriebskosten.



© ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

Die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH bietet in fast allen Stadtteilen Frankfurts und in der Region „Wohnen für Alle“.

Ihr Wohnungsbestand ist eine wichtige Voraussetzung dafür, Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung anbieten zu können, unabhängig von Herkunft, Alter und Einkommen.



WOHNGELD

Wohnen kostet Geld – oft zu viel für alle, die ein geringes Einkommen haben. Deshalb leistet der Staat in solchen Fällen finanzielle Hilfe: das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz. Es wird als Zuschuss gezahlt und soll angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich sichern. Es ist eine der Grundsicherung vorgelagerte Transferleistung.

Wohngeld gibt es

- als Mietzuschuss für Personen, die Mieter*in 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.

Miet- und Lastenzuschuss im Durchschnitt rund

Jahr	monatlich
2016	214 Euro
2017	220 Euro
2018	225 Euro
2019	227 Euro
2020	266 Euro

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

Wohngeldnovelle 2020

Zum 01.01.2020 wurde das Wohngeldgesetz angepasst. In Orientierung an der allgemeinen Entwicklung der Einkommen und Mieten wurden die Leistungen angehoben. Neben einer Erhöhung der Einkommensgrenzen und der Mietobergrenzen wurden Freibeträge für Pflegekräfte sowie Zuwendungen, die nicht innerhalb einer Unterhaltsverpflichtung gezahlt werden, neu geschaffen. Auch die angepassten Parameter der Wohngeldformel, anhand welcher sich ein Wohngeldanspruch errechnet, führen seit dem 01.01.2020 insgesamt zu einem höheren Wohngeldanspruch. Die Reichweite des Wohngeldes wurde damit vergrößert und der Kreis der Anspruchsberechtigten erhöht. Die Frankfurter Bürger*innen, die bereits vor dem 01.01.2020 Wohngeld bezogen haben und deren Bewilligungszeitraum in das Jahr 2020 hineinreichte, mussten keinen neuen Antrag auf Wohngeld stellen. Sie wurden automatisch in das neue Recht übergeleitet und haben entsprechende Änderungsbescheide erhalten.

Pandemie

Aufgrund der Pandemie seit März 2020 haben sich die Antragszahlen signifikant erhöht. Für Frankfurter Bürger*innen, deren Einkommen sich in Folge des Infektionsgeschehens reduziert hatte, konnte das Wohngeld eine wirtschaftliche Hilfestellung bieten, um ihren Wohnraum finanziell zu sichern. Insgesamt führten Kurzarbeit und Schließungen in vielen wirtschaftlichen Bereichen zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohngeld. Das Wohngeld wurde systemrelevant und neben anderen Sozialleistungen ein wichtiger Faktor der wirtschaftlichen Unterstützung und Absicherung.

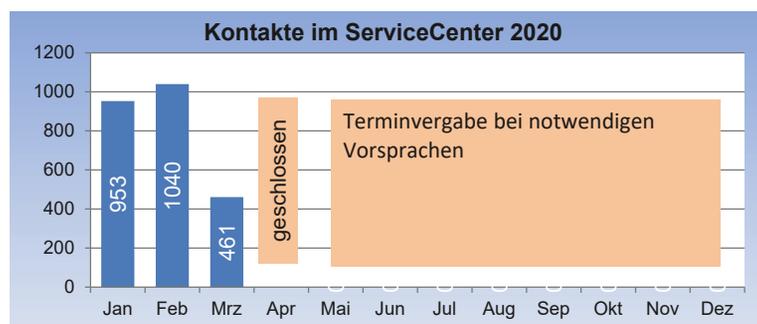


Die besondere Situation stellte die Wohngeldbehörde vor die spezielle Herausforderung, Anträge mit Priorität zügig zu entscheiden und dabei dem Infektionsge-

Wohngeldbehörde ist systemrelevant

schehen innerbetrieblich in der täglichen Zusammenarbeit Rechnung zu tragen und so zum Beispiel soziale Kontakte zu reduzieren. Dazu wurden die Möglichkeiten für das Arbeiten im Homeoffice eingeführt und ausgeweitet. Weiter wurden verwaltungsvereinfachende Maßnahmen umgesetzt, um den Bearbeitungs- und Bescheidungsprozess möglichst kurz und effizient zu halten.

Das Amt für Wohnungswesen wurde für den Publikumsverkehr ab dem 16.03.2020 geschlossen. Die Wohngeldbehörde hat in diesem Zuge den Beratungsservice vor Ort durch telefonische Sprechzeiten ersetzt, um dem Beratungsbedarf der Antragstellenden auch weiterhin gerecht werden zu können. Auch die Anzahl der E-Mail-Kontakte stieg erheblich an. Die Änderungen in den Kontaktmöglichkeiten wurden von den Bürger*innen gut angenommen. In der



weiteren Kommunikation wurden sehr positive Erfahrungen gemacht. In der Regel war die Wohngeldbehörde gut erreichbar und konnte unkompliziert beraten.

Bearbeitungsbilanz

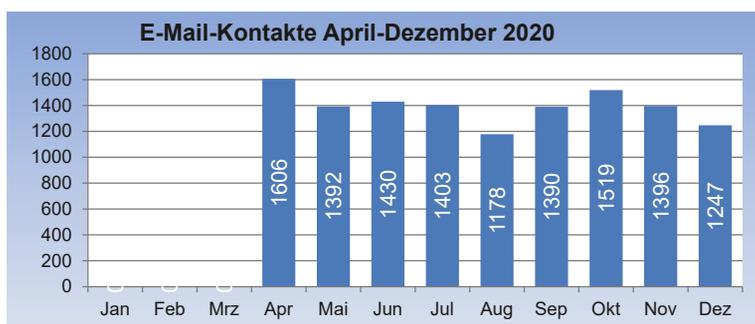
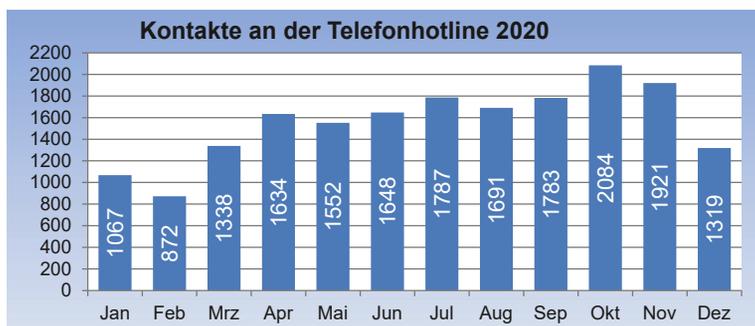
Im Berichtsjahr 2020 wurden 13.341 Anträge gestellt. 7.291 Anträge wurden bewilligt. In 4.112 Fällen erfolgte eine Ablehnung. Die rechnerische Differenz ergibt sich aus Anträgen, die im Vorjahr eingegangen, aber erst im Berichtsjahr abschließend bearbeitet werden konnten, sowie aus Anträgen, die im Berichtsjahr eingingen, aber erst im Folgejahr beschieden werden konnten.

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

Bürger*innen haben im Zeitraum vom 01.01.2020 bis 12.03.2020 2.454 Mal die Beratungsmöglichkeit im ServiceCenter in Anspruch genommen. Danach wurde das Amt für Wohnungswesen für den persönlichen Publikumsverkehr im Zuge des bundesweiten Lockdowns geschlossen, um soziale Kontakte zu reduzieren. Im Zeitraum vom 11.05.2020 bis 15.12.2020 war eine Terminvereinbarung für notwendige und nicht vermeidbare Vorsprachen jedoch

möglich und wurde gelegentlich auch genutzt. Ab dem 16.12.2020 wurde das Amt für Wohnungswesen aufgrund eines erneuten Lockdowns wieder für den persönlichen Publikumsverkehr geschlossen.

Die telefonischen Sprechzeiten wurden in der Pandemie ausgeweitet und ersetzen die Beratungszeiten des ServiceCenters. Insgesamt wurde die Telefonhotline 18.696 Mal kontaktiert.



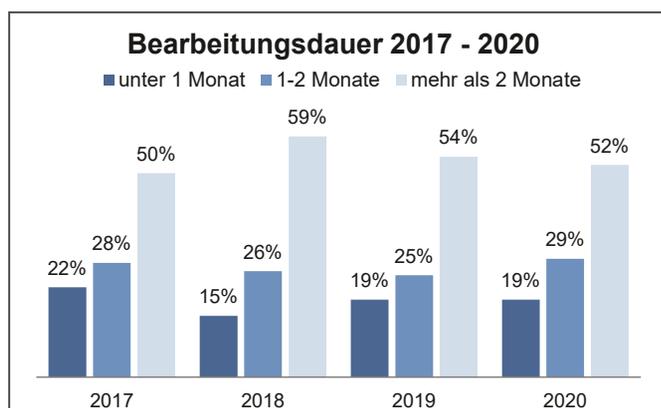
Die ausgeweiteten telefonischen Servicezeiten wurden von den Bürger*innen gut angenommen. Die Erreichbarkeit bewerten wir als gut. Beschwerden hinsichtlich einer schlechten Erreichbarkeit wurden kaum vorgetragen.

Ab April 2020 erhöhten sich auch erheblich die E-Mail-Kontakte. Diese wurden daher ab diesem Zeitpunkt ebenfalls statistisch relevant und erstmals fortlaufend erfasst. Im Zeitraum April bis Dezember kam es zu insgesamt 12.561 E-Mail-Kontakten.

Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert leicht reduziert. Dies steht auch im Zusammenhang mit den verwaltungsvereinfachenden Maßnahmen, die aufgrund der Pandemie umgesetzt wurden sowie der hochprioritären Antragsbearbeitung.

Zu beachten ist hierbei, dass die Dauer der Bearbeitung insbesondere auch von der Vollständigkeit

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

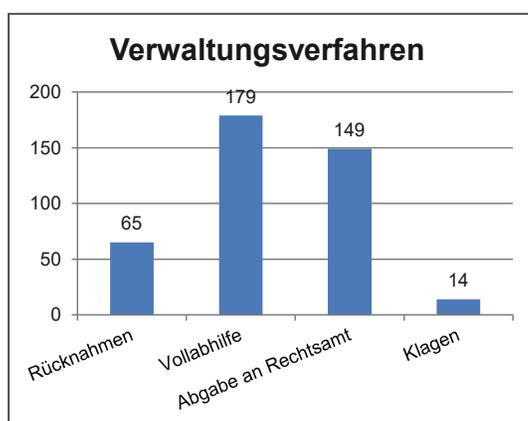


Im November 2019 kam es zu einer Änderung in der statistischen Erfassung. Dadurch ist die Summe der Prozentzahlen im Berichtsjahr nicht 100 %, sondern 98 %



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 2.621 Einzelmeldungen zu 1.024 Haushalten. Seit der Einführung des Datenabgleichs im Jahr 2014 wurden aufgrund unberechtigter Leistungszahlungen insgesamt rund 1.998.452 Euro zurückgefordert.



Verwaltungsverfahren

In 407 Fällen waren die Antragstellenden nicht mit dem Ergebnis der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Widerspruch. Die Widerspruchsquote bleibt jedoch auch weiterhin auf einem niedrigen Niveau von 3,05 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahreswert gesunken. In 179 Fällen wurde den Widersprüchen abgeholfen. Hierbei ist beachtlich, dass nachgeholte Mitwirkungen im Widerspruchsverfahren statistisch zu einer Abhilfe führen. 149 Fälle wurden zur weiteren Prüfung an das Rechtsamt, als Widerspruchsstelle, abgegeben. In 14 Fällen waren Widerspruchsführende nicht mit der behördlichen Entscheidung einverstanden und erhoben Klage. In 65 Fällen zogen Widerspruchsführende den Widerspruch wieder 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 Sachverhaltes und Abgrenzung zwischen einem Ordnungswidrigkeits- oder Strafverfahren wird durch zwei spezialisierte Sachbearbeitende vorgenommen. Die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten fällt ebenfalls in deren Aufgabenbereich und umfasst ein Anhörungsverfahren sowie eine eingehende Prüfung der Schuld (in der Regel Vorsatz oder Leichtfertigkeit).

Die Zahl der gemeldeten Fälle, die im Rahmen der Sachbearbeitung aufgefallen sind und einen Anfangsverdacht auf eine Ordnungswidrigkeit oder eine Straftat auslösten, hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert verringert. Dies ist jedoch in der Pandemie wenig aussagekräftig, da die Priorität der Aufgabenerledigung auf einer zügigen Antragsbescheidung lag, so dass ggf. noch Verdachtsfälle aus den operativen

	2020	2019	2018	2017	2016
Gemeldete Verdachtsfälle	213	357	283	317	306
Bescheide mit und ohne Verwarngeld	40	61	30	28	33
Bußgeldbescheide	46	55	45	44	50
Hinweise auf Straftatbestände	82	50	50	52	56

Bereichen nachgemeldet werden können, die nun außerhalb des Berichtsjahres geprüft werden.

Örtliches und überörtliches Engagement

Im Rahmen der Mitarbeit in einem Arbeitskreis beim Deutschen Städtetag in Köln beteiligen sich die Führungskräfte weiterhin am Erfahrungsaustausch mit anderen deutschen Großstädten – mit dem Ziel, die Wohngeldbewilligung sowohl in gesetzlicher Hinsicht zu optimieren als auch in der praktischen Umsetzung möglichst einheitlich vorzugehen. Auch werden in diesem Gremium über Leistungsverbesserungen im Wohngeldgesetz diskutiert und Empfehlungen abgegeben. Auf Präsenzveranstaltungen wurde in der Pandemie weitestgehend verzichtet.

Regelmäßig findet die Teilnahme an Sitzungen des Arbeitskreises HeWoGWeb statt. Unter Anwesenheit des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen tauschen sich in Wiesbaden Mitarbeitende der Hessischen Wohngeldbehörden mit Vertreter*innen 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 der Personen, welche Anspruch haben und das entsprechende Antragsverfahren.

In einem weiteren Netzwerk tauschten wir uns mit der Familienkasse und dem Jobcenter Frankfurt am Main zu aktuellen Themen und der grundsätzlichen Zusammenarbeit aus. Nach einem ersten Treffen im Jahr 2019 wurde das Netzwerk wegen der guten Erfahrungen beibehalten und soll auch künftig regelhaft stattfinden.

Perspektive

Aufgrund der anhaltenden Pandemie wird davon ausgegangen, dass sich die Antragszahlen auch im Jahr 2021 weiter erhöhen.

Um den akuten Bedarfslagen weiter gerecht zu werden, prüft die Wohngeldbehörde Anträge mit Priorität in einem vereinfachten Verfahren, um, auch unter diesen Bedingungen, Wohngeldansprüche zeitnah auszahlen zu können.

Es ist grundsätzliches Ziel, die Bearbeitungszeiten ab Eingang des Antrages (nebst allen entscheidungserheblichen Unterlagen) bis zur Bescheidung so gering wie möglich zu halten. Aufgrund einer hohen Personalfluktuation (zum Beispiel durch Ruhestand, dem demografischen Wandel, beruflicher 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 dauerhaft schwierig.

Die Digitalisierung von Dienstleistungen der öffentlichen Verwaltung gewinnt immer mehr an Gewicht. Die Wohngeldbehörde

Einführung elektronischer Akten in Planung

Frankfurt am Main plant daher perspektivisch die Einführung einer elektronischen Akte sowie das Angebot, Wohngeld auch online beantragen zu können.

Nachdem zum 01.01.2021 eine CO₂-Komponente in die zu berücksichtigende Miete pauschal eingefügt wurde, soll zum 01.01.2022 das Wohngeld erstmals dynamisiert und an die allgemeine Wohnungsmarktentwicklung angepasst werden, um die Kaufkraft in den Haushalten bei steigenden Unterkunftskosten zu erhalten und



die Wechselwirkungen zwischen den sozialen Leistungen auszugleichen. In diesem Falle werden bewilligte Leistungen, die in das neue Jahr hineinreichen, automatisch, wie in den Jahren 2020 und 2021, an die Leistungsverbesserungen angepasst werden.

Rentenbezieher*innen sollen ab dem 01.01.2021 einen Freibetrag bei der Berechnung ihres Wohngeldes erhalten, wenn sie 33 Jahre an Grundrentenzeiten in der gesetzlichen Rentenversicherung erfüllen. Für die Gewährung dieses Freibetrages ist ein entsprechender Nachweis über die Grundrentenzeiten erforderlich. Die Träger der Rentenversicherung werden diesen Nachweis voraussichtlich frühestens im Herbst 2021 ausstellen können. Aus diesem Grund konnte bei der Berechnung des Wohngeldanspruchs ab 01.01.2021 ein solcher Freibetrag noch nicht berücksichtigt werden. Die Wohngeldbehörde wird daher die Wohngeldbescheide von Rentenbezieher*innen ab 01.01.2021 nochmals überprüfen und ggf. neu bescheiden müssen.



FEHLBELEGUNGSABGABE

Erhebung der Abgabe

Das Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG) hat die Hessische Landesregierung am 30.11.2015 beschlossen. Mit Ablauf des 31.12.2020 sollte es außer Kraft treten. Mit dem „Vierzehnten Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften“ in Hessen vom 23. Juni 2020 erfolgte die Verlängerung bis zum 31.12.2021.

Die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialwohnung wird von der Abteilung Wohnraumversorgung geprüft. Die Prüfung erfolgt zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses. Ändern sich die persönlichen Verhältnisse der Wohnungsinhaber*innen 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 ersten zwei Jahre ab dem Beginn des Mietverhältnisses sind die Wohnungsinhaber*innen von der Abgabepflicht befreit. Im Berichtsjahr hatte die Abteilung Fehlbelegung demnach einen Wohnungsbestand von rund 25.000 öffentlich geförderten Wohnungen zu verwalten.

Überschreiten Wohnungsinhaber*innen die gesetzlich vorgeschriebenen Einkommensgrenzen um mindestens 20 %, 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.

Wohnungsinhaber*innen sind grundsätzlich verpflichtet, bei Einkommensabweichungen oder Mietänderungen um mehr als 10 % 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 Wohnungsinhaber*innen ihrer Auskunft- und Mitteilungspflicht nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nach, kann gegen sie ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden.

Abgabepflicht soll Ungerechtigkeiten im sozialen Wohnungsbau entgegenwirken

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

Mit dem 01.07.2020 begann die turnusmäßige Überprüfung der nächsten Erhebungsphase. Wohnungsinhaber*innen, die im Zeitraum 01.07.2018 bis 30.06.2020 keine Änderung in ihren persönlichen Verhältnissen erfahren haben, wurden regulär vor Beginn des nächsten Leistungszeitraums von den zuständigen Sachgebieten angeschrieben. Begonnen wurde damit ab März 2020. Abgefragt wurden erneut die Einkommenssituation des Haushalts, die Haushaltsgröße, die Miethöhe und die Größe der Wohnung.

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

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

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

Bearbeitungsbilanz

Es wurden im Rahmen der Prüfung einer Fehlbelegungsabgabe im Berichtsjahr 2020 rund 20.000 Haushalte angeschrieben. Der überwiegende Anteil der Anschreiben entfiel auf Mieter*innen, die im Zuge der dritten Erhebungsphase ein Folgeanschreiben erhielten. Gänzlich neu hinzu kamen ca. 1.500 Haushalte.

Was das Angebot der Serviceleistung der Abteilung betrifft, war dieses von den Ausmaßen der Corona-Pandemie geprägt.

Das ServiceCenter des Amtes wurde für Publikum ab der 12. KW geschlossen. Von Juni 2020 bis Oktober 2020 wurden Terminvorsprachen eingeführt, die aufgrund eines weiteren Lockdowns ab November wieder eingestellt wurden. Insgesamt beläuft sich die Zahl der Bürger*innen, die persönlich vorgesprochen haben, auf 754.

In dieser besonderen Situation wurden die telefonischen Sprechzeiten ausgeweitet. Ein höheres Aufkommen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum war hierdurch deutlich zu verzeichnen.

Insgesamt wurden von den Mitarbeitenden 12.474 telefonische Anfragen beantwortet, was beinahe einen 3-fachen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ausmacht. Auch die Anzahl der eingegangenen E-Mails ist gestiegen. Hier konnten 8.642 E-Mails verzeichnet werden.

Insgesamt wurden 18.949 Bescheide erstellt. Darunter bilden die Wohnungsinhaber*innen mit einem Ausschlussgrund die größte Gruppe (9.328 Haushalte). Die zweite Gruppe liegt unter der gesetzlichen Einkommensgrenze (6.372 Haushalte). In 2.443 Fällen wurden die Wohnungsinhaber*innen zur Zahlung aufgefordert. 333 haben sich freiwillig mit der Zahlung des Höchstbetrages einverstanden erklärt. In 473 Fällen wurden



FEHLBELEGUNGSABGABE

Höchstbetragsbescheide erlassen. Insgesamt gingen 146 Widersprüche ein.

In 674 Fällen mussten bereits erlassene Bescheide korrigiert werden. Das Offenlegen der veränderten Einkommensverhältnisse machte eine erneute Überprüfung nötig. In den überwiegenden Fällen hat sich die Höhe der Abgabe verringert oder ist ganz weggefallen.

Im Berichtsjahr wurden 1.615 Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet. Hiervon mussten 544 Fälle mit einem Bußgeldbescheid belegt werden.

Einnahmen und Entwicklung

Die Ist-Einzahlungen für die Fehlbelegungsabgabe im Haushaltsjahr 2020 betragen rund 4.300.000 Euro. Aufgrund von Neuberechnungen und des weiteren Abschmelzens des Bestands geförderter Wohnungen werden die generierten Forderungen für 2020 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 13 %.

2020

Anteil Zahlungspflichtiger an veranlagten Wohnungen	13%
Einnahmen	4,3 Mio. €

Kommunale Wohnraumversorgung

Tabellenteil

KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Inhaltsverzeichnis

0. Übersicht	68
0.1. Die wichtigsten Kennzahlen auf einen Blick	68
1. Bestand an geförderten Wohnungen.....	69
1.1. Bestand an Sozialwohnungen und Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen	69
1.2. Zusammensetzung der verschiedenen Förderarten der „Sozialwohnungen“.....	70
1.2.1. Aufteilung der Wohnungen im „Erwerb von Belegungsrechten“ (Modell 1 bis 6)	70
1.3. Zusammensetzung der verschiedenen Förderarten der Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen	70
1.4. Bestand an Sozialwohnungen und Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen	71
1.5. Bestand an Wohnungen nach Haushaltsgröße und Stadtteil 1- bis 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen.....	72
1.6. Bestand an Wohnungen nach Haushaltsgröße und Stadtteil 1½- bis 2-Zimmerwohnungen für 2-Personenhaushalte	73
1.7. Bestand an Wohnungen nach Haushaltsgröße und Stadtteil 2½- bis 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte.....	74
1.8. Bestand an Wohnungen nach Haushaltsgröße und Stadtteil 3½- bis 4-Zimmerwohnungen für 4-Personenhaushalte	75
1.9. Bestand an Wohnungen nach Haushaltsgröße und Stadtteil 4½-Zimmerwohnungen und größer ab 5-Personenhaushalte	76
1.10. Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	77
1.11. Entwicklung des Bestandes durch auslaufende Bindungen	78
2. Registrierung von Wohnungssuchenden.....	79
2.1. Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte.....	79
2.2. Erledigte Wohnungsbewerbungen	80
2.3. Aufgliederung der Registrierten	81
2.4. Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung	81
2.5. Einkommen der Registrierten.....	81
2.6. Aufgliederung der Registrierten nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeitseinstufung	82
2.7. Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung	82
2.7.1. Registrierte, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden.....	82
2.7.2. Registrierte, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden.....	83
2.7.3. Registrierte, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden.....	83
2.7.4. Freimacher*innen	84

2.8.	<i>Besondere Personengruppen</i>	84
2.8.1.	Schwangere	84
2.8.2.	Alleinerziehende	84
2.8.3.	Studierende.....	85
2.8.4.	Flüchtlinge.....	85
2.8.5.	Menschen mit Behinderung.....	85
2.8.6.	Bewerbungen für Seniorenwohnungen	86
3.	Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen	86
3.1.	<i>Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende</i>	86
3.2.	<i>Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2006</i>	86
3.3.	<i>Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten und Haushaltsgrößen</i>	87
3.4.	<i>Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit</i>	87
3.5.	<i>Besondere Personengruppen</i>	88
3.6.	<i>Versorgungsquote nach Haushaltsgröße</i>	88
3.7.	<i>Versorgungsquote nach Personengruppen</i>	88
3.8.	<i>Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen</i>	89
3.9.	<i>Versorgung von Freimacher*innen unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen</i>	89
4.	Wohnungen nach anderen Förderprogrammen für Bezieher*innen höherer Einkommen	90
4.1.	<i>Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen (gefördert wurde von 1987 bis 2002)</i>	90
4.2.	<i>Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen – einkommensorientierte</i>	90
4.3.	<i>Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst</i>	91
4.4.	<i>Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)</i>	91
4.5.	<i>Wohnberechtigungsbescheinigungen für Wohnungen der Sozialen Stadt Frankfurt am Main (Wohnungen gefördert nach den Förderungsgrundsätzen zur Vergabe von Wohnungsbaumitteln zur Sanierung des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldverbesserungen)</i>	91
4.6.	<i>Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau</i>	91
4.7.	<i>Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2</i>	92
5.	Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen	93
6	Umzugsprämien	94

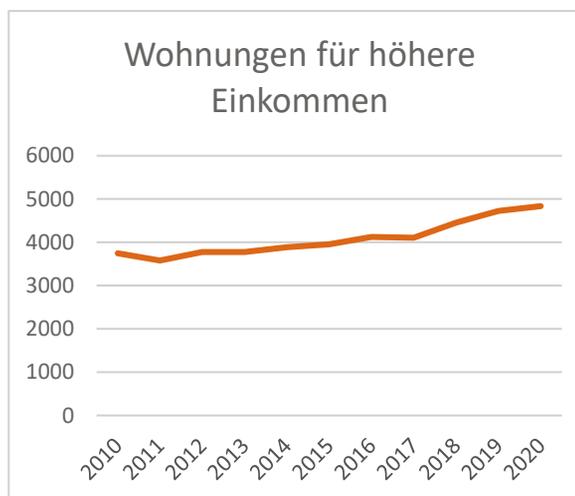
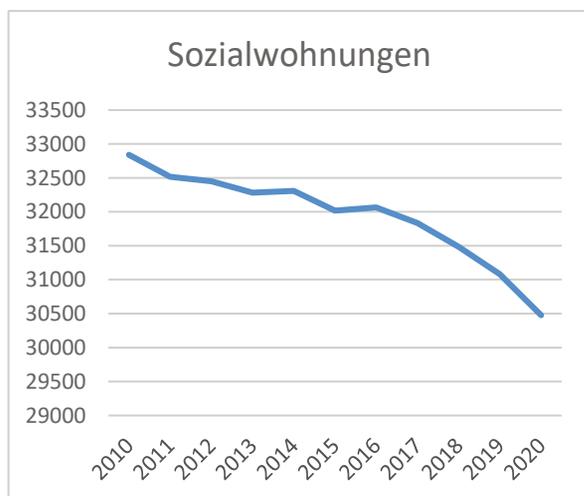
0. Übersicht

0.1. Die wichtigsten Kennzahlen auf einen Blick

Daten jeweils zum 31.12.	2020	2019	2018	2017
Belegreichtwohnungen (incl. Umland)	30.477	31.082	31.485	31.834
Wohnungen für höhere Einkommensgrenzen	4.835	4.724	4.453	4.105
Zugänge an Registrierten innerhalb des Jahres	3.731	3.816	4.374	4.656
Registrierte Wohnungssuchende Stichtag 31.12.	8.973	9.234	9.833	9.583
Ausländische Wohnungssuchende	5.152	5.297	5.668	5.298
Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden in %	57,4	57,4	57,6	55,3
Anzahl der vermittelten Wohnungssuchenden	1.325	1.616	1.661	1.724
Anzahl der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden	668	763	784	799
Anteil der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden in %	50,4	47,2	47,2	46,3
Fluktuationsquote in %	4,35	5,20	5,28	5,42
Versorgung von Freimacher*innen Haushalte (Personen)	17 (27)	19 (31)	25 (39)	32 (53)
Genehmigungen von Umzugsprämien	6	9	14	20
Anträge zu anderen Förderprogrammen gesamt	1.897	769	723	1.028
Erledigte Fälle bzgl. der Sicherung der Zweckbestimmung (siehe S. 93)	1.415	1.168	1.101	1.133

1. Bestand an geförderten Wohnungen

1.1. Bestand an Sozialwohnungen und Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen



Jahr	Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte ¹	davon Wohnungen für Senior*innen	Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen ²
1990	67.980	-	-
1995	52.965	-	-
2000	41.324	-	2.556
2005	35.709	5.994	3.455
2010	32.841	5.865	3.745
2011	32.515	5.598	3.579
2012	32.450	5.526	3.774
2013	32.282	5.618	3.774
2014	32.307	5.514	3.886
2015	32.017	5.580	3.953
2016	32.064	5.537	4.123
2017	31.834	5.381	4.105
2018	31.485	5.256	4.453
2019	31.082	5.198	4.724
2020	30.477	5.161	4.835

¹ Alle Wohnungen mit Belegungsrechten des Amtes für Wohnungswesen für Haushalte, die die Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau einhalten (ugs.: Sozialwohnungen). Aufteilung siehe Punkt 1.1

² Alle Wohnungen für Haushalte mit höheren Einkommen. Aufteilung siehe Punkt 1.2

1.2. Zusammensetzung der verschiedenen Förderarten der „Sozialwohnungen“

	A ³	B ⁴	C ⁵	D ⁶	E ⁷	F ⁸
Jahr	Wohnungen 1. Förderweg II. WoBauG	Wohnungen Förderung nach WoFG und HWoFG Förderweg 1	Nicht öff. gef. Wohnungen mit Belegungs- rechten AfW	Für die Ver- mittlung gesi- cherte Bele- gungs-rechte Modell 2	Erworbene Be- legungs-rechte Gesamt	Gesamtanzahl Wohnungen für Sozial-woh- nungs-berech- tigte
2020	19.809	2.964	1.158	3.305	3.241	30.477

1.2.1. Aufteilung der Wohnungen im „Erwerb von Belegungsrechten“ (Modell 1 bis 6)

Im kommunalen Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ sind inzwischen 6 verschiedene Bindungs- und Fördermodelle entstanden. Die Modelle werden im Textteil (siehe Seite 51 bis 52) erläutert.

Jahr	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 4	Modelle 5 und 6	Gesamt
2020	1.288	923	364	216	450	3.241

1.3. Zusammensetzung der verschiedenen Förderarten der Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen

Frankfurter Programm für familien- gerechtes Wohnen	Einkommens- orientierte Wohnungs- bauförderung (EkoF)	Wohnungs- bau für Beschäftigte im sozialen Dienst	Wohnungs- baumittel „Soziale Stadt Frankfurt am Main“	Frankfurter Programm für familien- und seniorenge- rechten Miet- wohnungsbau	Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlba- ren Miet- wohnungen: Förderweg 2	Gesamt
2.331	839	282	41	1.164	178	4.835

³ Wohnungen, die bis 2001 nach dem II. WoBauG gefördert wurden (sogenannter 1. Förderweg)

⁴ 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; ohne Wohnungen mit kommunaler Beteiligung)

⁵ Sonstige Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte einschl. der Heimatsiedlung (nicht öffentlich gefördert)

⁶ Freifinanzierte Wohnungen, die mittels Rahmenverträgen für die zukünftige Vermittlung von sozialwohnungsberechtigten Mieter*innen über den Erwerb von Belegungsrechten gesichert wurden (Modell 2; ohne bereits erworbene Belegungsrechte aus diesem Modell)

⁷ Gesamtanzahl aller nach den Modellen 1 bis 6 durch die Stadt Frankfurt am Main erworbenen Belegungsrechte

⁸ Anzahl der Wohnungen, die für die Versorgung von sozialwohnungsberechtigten Mieter*innen zur Verfügung stehen (Spalte A+B+C+D+E)

1.4. Bestand an Sozialwohnungen und Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen

Stadtteil	Wohnungen für Sozialwohnungs-berechtigte	davon Wohnungen für Senior*innen	Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen
Altstadt	24	-	-
Bahnhofsviertel	17	-	-
Bergen-Enkheim	466	37	81
Berkersheim	160	-	-
Bockenheim	650	190	237
Bonames	613	86	9
Bornheim	1.528	601	316
Dornbusch	211	115	131
Eckenheim	1.224	280	-
Eschersheim	161	-	28
Fechenheim	861	228	-
Flughafen	-	-	-
Frankfurter Berg	101	-	148
Gallus	2.033	208	191
Ginnheim	1.458	240	86
Griesheim	1.031	56	-
Gutleutviertel	262	122	56
Harheim	24	24	4
Hausen	520	-	-
Heddernheim	1.396	139	253
Höchst	585	-	339
Innenstadt	110	56	-
Kalbach-Riedberg	162	54	284
Nied	1.343	297	200
Nieder-Erlenbach	44	43	-
Nieder-Eschbach	823	87	-
Niederrad	885	-	91
Niederursel	878	7	53
Nordend-Ost	723	188	57
Nordend-West	51	-	186
Oberrad	561	199	25
Ostend	667	188	232
Praunheim	1.115	110	7
Preungesheim	603	-	385
Riederwald	322	138	41
Rödelheim	715	33	95
Sachsenhausen-Nord	1.396	256	424
Sachsenhausen-Süd	353	307	278
Schwanheim	1.992	370	-
Seckbach	463	86	174
Sindlingen	521	55	-
Sossenheim	1.007	141	-
Unterliederbach	734	63	308
Westend-Nord	190	-	-
Westend-Süd	120	78	22
Zeilsheim	717	79	-
außerhalb Frankfurts	657	-	94
Gesamt	30.477	5.161	4.835

1.5. Bestand an Wohnungen nach Haushaltsgröße und Stadtteil

1- bis 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen

Stadtteil	Wohnungen für Sozialwohnungs-berechtigte	davon Wohnungen für Senior*innen	Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen
Altstadt	2	-	-
Bahnhofsviertel	5	-	-
Bergen-Enkheim	65	24	2
Berkersheim	3	-	-
Bockenheim	212	141	73
Bonames	108	52	-
Bornheim	612	414	49
Dornbusch	114	86	2
Eckenheim	387	245	-
Eschersheim	25	-	5
Fechenheim	358	186	-
Flughafen	-	-	-
Frankfurter Berg	19	-	19
Gallus	738	151	13
Ginnheim	287	166	-
Griesheim	173	52	-
Gutleutviertel	106	80	8
Harheim	6	6	-
Hausen	128	-	-
Heddernheim	287	98	40
Höchst	75	-	36
Innenstadt	52	48	-
Kalbach-Riedberg	44	38	3
Nied	480	209	5
Nieder-Erlenbach	28	28	-
Nieder-Eschbach	174	54	-
Niederrad	361	-	6
Niederursel	228	7	-
Nordend-Ost	272	147	19
Nordend-West	6	-	93
Oberrad	193	153	7
Ostend	326	155	38
Praunheim	169	65	-
Preungesheim	195	-	41
Riederwald	120	97	40
Rödelheim	107	22	16
Sachsenhausen-Nord	517	212	209
Sachsenhausen-Süd	250	246	26
Schwanheim	531	296	-
Seckbach	154	68	134
Sindlingen	237	40	-
Sossenheim	240	99	-
Unterliederbach	183	9	15
Westend-Nord	66	-	-
Westend-Süd	74	57	-
Zeilsheim	387	52	-
außerhalb Frankfurts	72	-	27
Gesamt	9.176	3.803	926

1.6. Bestand an Wohnungen nach Haushaltsgröße und Stadtteil

1½- bis 2-Zimmerwohnungen für 2-Personenhaushalte

Stadtteil	Wohnungen für Sozialwohnungs-berechtigte	davon Wohnungen für Senior*innen	Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen
Altstadt	4	-	-
Bahnhofsviertel	10	-	-
Bergen-Enkheim	131	13	15
Berkersheim	9	-	-
Bockenheim	159	49	54
Bonames	157	34	2
Bornheim	431	187	139
Dornbusch	46	30	34
Eckenheim	232	34	-
Eschersheim	11	-	3
Fechenheim	120	42	-
Flughafen	-	-	-
Frankfurter Berg	18	-	36
Gallus	344	57	113
Ginnheim	322	74	-
Griesheim	211	4	-
Gutleutviertel	99	42	47
Harheim	18	18	-
Hausen	69	-	-
Heddernheim	267	41	27
Höchst	119	-	82
Innenstadt	22	8	-
Kalbach-Riedberg	60	16	64
Nied	322	88	43
Nieder-Erlenbach	15	15	-
Nieder-Eschbach	176	33	-
Niederrad	87	-	13
Niederursel	143	-	5
Nordend-Ost	142	41	12
Nordend-West	17	-	57
Oberrad	141	46	9
Ostend	153	33	51
Praunheim	193	45	-
Preungesheim	34	-	95
Riederwald	109	41	-
Rödelheim	195	11	34
Sachsenhausen-Nord	197	44	40
Sachsenhausen-Süd	56	61	70
Schwanheim	441	74	-
Seckbach	115	18	22
Sindlingen	88	15	-
Sossenheim	204	42	-
Unterliederbach	213	54	54
Westend-Nord	37	-	-
Westend-Süd	30	21	12
Zeilsheim	48	27	-
außerhalb Frankfurts	109	-	8
Gesamt	6.124	1.358	1.141

1.7. Bestand an Wohnungen nach Haushaltsgröße und Stadtteil
 2½- bis 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte

Stadtteil	Wohnungen für Sozialwohnungs-berechtigte	Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen
Altstadt	13	-
Bahnhofsviertel	2	-
Bergen-Enkheim	162	25
Berkersheim	3	-
Bockenheim	182	70
Bonames	151	4
Bornheim	403	47
Dornbusch	37	33
Eckenheim	387	-
Eschersheim	77	14
Fechenheim	320	-
Flughafen	-	-
Frankfurter Berg	35	79
Gallus	498	36
Ginnheim	118	86
Griesheim	448	-
Gutleutviertel	35	1
Harheim	-	2
Hausen	167	-
Heddernheim	638	105
Höchst	174	117
Innenstadt	25	-
Kalbach-Riedberg	38	92
Nied	429	64
Nieder-Erlenbach	-	-
Nieder-Eschbach	108	-
Niederrad	330	44
Niederursel	394	29
Nordend-Ost	222	16
Nordend-West	23	32
Oberrad	158	3
Ostend	125	97
Praunheim	603	5
Preungesheim	248	141
Riederwald	80	-
Rödelheim	281	21
Sachsenhausen-Nord	469	126
Sachsenhausen-Süd	35	69
Schwanheim	666	-
Seckbach	149	15
Sindlingen	137	-
Sossenheim	346	-
Unterliederbach	236	132
Westend-Nord	41	-
Westend-Süd	16	9
Zeilsheim	206	-
außerhalb Frankfurts	374	23
Gesamt	9.589	1.537

1.8. Bestand an Wohnungen nach Haushaltsgröße und Stadtteil
 3½- bis 4-Zimmerwohnungen für 4-Personenhaushalte

Stadtteil	Wohnungen für Sozialwohnungs-berechtigte	Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen
Altstadt	5	-
Bahnhofsviertel	-	-
Bergen-Enkheim	107	35
Berkersheim	89	-
Bockenheim	66	35
Bonames	168	1
Bornheim	82	43
Dornbusch	10	50
Eckenheim	126	-
Eschersheim	29	4
Fechenheim	33	-
Flughafen	-	-
Frankfurter Berg	26	6
Gallus	400	24
Ginnheim	379	-
Griesheim	123	-
Gutleutviertel	21	-
Harheim	-	1
Hausen	123	-
Heddernheim	189	55
Höchst	158	74
Innenstadt	7	-
Kalbach-Riedberg	20	91
Nied	92	78
Nieder-Erlenbach	1	-
Nieder-Eschbach	329	-
Niederrad	37	28
Niederursel	76	16
Nordend-Ost	72	8
Nordend-West	5	2
Oberrad	55	6
Ostend	54	34
Praunheim	107	2
Preungesheim	90	93
Riederwald	11	1
Rödelheim	125	21
Sachsenhausen-Nord	163	41
Sachsenhausen-Süd	9	78
Schwanheim	266	-
Seckbach	40	1
Sindlingen	54	-
Sossenheim	214	-
Unterliederbach	78	53
Westend-Nord	34	-
Westend-Süd	-	1
Zeilsheim	76	-
außerhalb Frankfurts	94	31
Gesamt	4.243	913

1.9. Bestand an Wohnungen nach Haushaltsgröße und Stadtteil
 4½-Zimmerwohnungen und größer ab 5-Personenhaushalte

Stadtteil	Wohnungen für Sozialwohnungs-berechtigte	Wohnungen für Bezieher*innen höherer Einkommen
Altstadt	-	-
Bahnhofsviertel	-	-
Bergen-Enkheim	1	4
Berkersheim	56	-
Bockenheim	31	5
Bonames	29	2
Bornheim	-	38
Dornbusch	4	12
Eckenheim	92	-
Eschersheim	19	2
Fechenheim	30	-
Flughafen	-	-
Frankfurter Berg	3	8
Gallus	53	5
Ginnheim	352	-
Griesheim	76	-
Gutleutviertel	1	-
Harheim	-	1
Hausen	33	-
Heddernheim	15	26
Höchst	59	30
Innenstadt	4	-
Kalbach-Riedberg	-	34
Nied	20	10
Nieder-Erlenbach	-	-
Nieder-Eschbach	36	-
Niederrad	70	-
Niederursel	37	3
Nordend-Ost	15	2
Nordend-West	-	2
Oberrad	14	-
Ostend	9	12
Praunheim	43	-
Preungesheim	36	15
Riederwald	2	-
Rödelheim	7	3
Sachsenhausen-Nord	50	8
Sachsenhausen-Süd	3	35
Schwanheim	88	-
Seckbach	5	2
Sindlingen	5	-
Sossenheim	3	-
Unterliederbach	24	54
Westend-Nord	12	-
Westend-Süd	-	-
Zeilsheim	-	-
außerhalb Frankfurts	8	5
Gesamt	1.345	318

1.10. Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen

Der Wunsch nach Versorgung in den einzelnen Stadtteilen von Bewerbungen mit Einschränkungen hinsichtlich der Wohngegend wurde in folgender Häufigkeit geäußert (gegenübergestellt sind die Anzahl der in diesem Stadtteil vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen und die tatsächlichen Vermittlungen). Im Jahr 2020 haben 4.303 Haushalte jeden Stadtteil in Frankfurt am Main akzeptiert.

Stadtteil	Lage der jetzigen Wohnung	Wunschhäufigkeit ⁹	Gesamtbestand an Wohnungen mit Belegrechten	Anzahl der vermittelten Wohnungen ¹⁰
Altstadt	44	1.230	24	1
Bahnhofsviertel	174	856	17	-
Bergen-Enkheim	111	1.133	466	14
Berkersheim	17	760	160	4
Bockenheim	596	2.552	650	46
Bonames	94	796	613	17
Bornheim	198	2.302	1.528	82
Dornbusch	108	2.314	211	14
Eckenheim	175	1.753	1.224	55
Eschersheim	117	1.613	161	6
Fechenheim	332	816	861	48
Flughafen	-	446	-	-
Frankfurter Berg	59	931	101	12
Gallus	623	2.062	2.033	72
Ginnheim	147	1.964	1.458	88
Griesheim	448	1.697	1.031	35
Gutleutviertel	189	1.382	262	14
Harheim	29	538	24	-
Hausen	82	1.813	520	16
Heddernheim	217	1.607	1.396	52
Höchst	376	1.401	585	39
Innenstadt	137	1.752	110	4
Kalbach-Riedberg	95	1.195	162	3
Nied	302	1.624	1.343	45
Nieder-Erlenbach	18	594	44	3
Nieder-Eschbach	92	796	823	24
Niederrad	272	1.544	885	51
Niederursel	177	1.043	878	42
Nordend-Ost	169	1.978	723	43
Nordend-West	158	2.078	51	2
Oberrad	178	1.054	561	31
Ostend	292	1.824	667	33
Praunheim	182	1.481	1.115	29
Preungesheim	199	1.417	603	36
Riederwald	58	1.062	322	25
Rödelheim	290	1.966	715	23
Sachsenhausen-Nord	239	1.839	1.396	55
Sachsenhausen-Süd	118	1.720	353	16
Schwanheim	259	1.175	1.992	70
Seckbach	235	1.239	463	25
Sindlingen	137	810	521	24
Sossenheim	229	1.055	1.007	27
Unterblick	209	1.093	734	39
Westend-Nord	77	1.997	190	8
Westend-Süd	56	1.966	120	16
Zeilsheim	151	841	717	18
Außerhalb Frankfurts	502	880	657	18
Ohne Adresse/ofW	6			
Gesamt	8.973		30.477	1.325

⁹ Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

¹⁰ Einschl. vermittelter Seniorenwohnungen

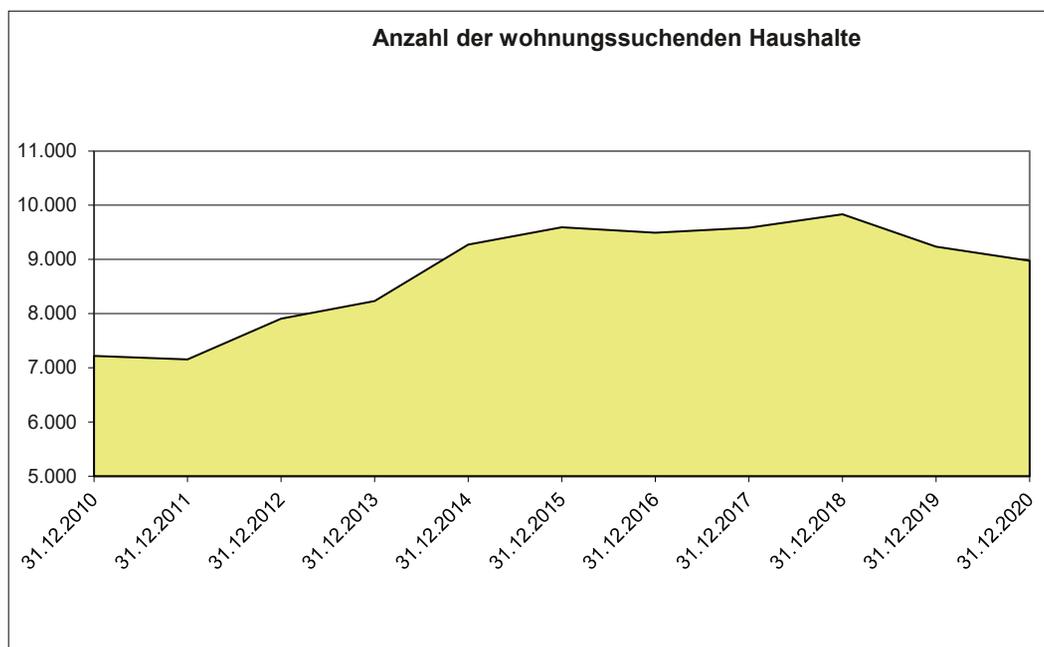
1.11. Entwicklung des Bestandes durch auslaufende Bindungen

Anzahl der Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte, die bis 31.12.2025 aus der Bindung fallen. Dargestellt werden nur die Wohnungen, bei denen das Förderende bereits feststeht, i. d. R. Wohnungen, deren Darlehen vorzeitig getilgt wurden (Stand: 31.12.2020). Von Wohnungen, deren öffentliche Darlehen regulär in diesem Zeitraum getilgt werden, erhält das Amt für Wohnungswesen erst nach Eingang der Rückzahlungsmittelungen der Förderstellen rechtssicher Kenntnis. Diese fehlen daher in der folgenden Aufstellung.

Stadtteil	Bindungsende zum				
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Altstadt	-	-	3	3	2
Bahnhofsviertel	-	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	8	313	38	1	-
Berkersheim	-	-	1	1	6
Bockenheim	94	39	8	17	6
Bonames	-	1	-	-	97
Bornheim	5	81	164	16	15
Dornbusch	1	3	2	2	3
Eckenheim	51	57	1	7	4
Eschersheim	1	35	5	2	4
Fechenheim	11	10	2	32	7
Flughafen	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	2	-	-	4
Gallus	14	399	25	21	13
Ginnheim	3	31	363	9	8
Griesheim	-	43	7	7	9
Gutleutviertel	-	13	-	-	1
Harheim	-	-	-	-	-
Hausen	-	-	-	45	-
Heddernheim	12	43	20	200	27
Höchst	2	5	9	12	11
Innenstadt	1	1	2	2	4
Kalbach-Riedberg	-	-	-	-	-
Nied	11	5	110	6	4
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	1	1	-	6	1
Niederrad	7	15	15	18	11
Niederursel	39	14	23	49	16
Nordend-Ost	3	117	6	6	2
Nordend-West	-	2	-	-	2
Oberrad	40	26	3	-	4
Ostend	3	2	2	2	5
Praunheim	6	6	7	17	8
Preungesheim	-	-	-	8	15
Riederwald	-	-	2	1	1
Rödelheim	129	45	8	8	1
Sachsenhausen-Nord	1	5	3	6	23
Sachsenhausen-Süd	-	1	-	-	2
Schwanheim	2	87	7	8	9
Seckbach	-	19	2	2	2
Sindlingen	11	17	20	9	18
Sossenheim	-	-	1	1	4
Unterliederbach	3	8	15	6	18
Westend-Nord	-	2	2	-	-
Westend-Süd	-	-	-	-	-
Zeilsheim	9	32	36	17	38
Außerhalb Frankfurts	-	23	-	-	-
Gesamt	468	1.503	912	547	405

2. Registrierung von Wohnungssuchenden

2.1. Zahl der sozialwohnungsberechtigten wohnungssuchenden Haushalte



Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.06	7.599	18.095

Stichtag	Haushalte	Personen
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
31.12.20	8.973	22.832

2.2. Erledigte Wohnungsbewerbungen

In der **Registrierung** wurden

8.444	Erstanträge gestellt
Davon wurden	
3.731	Haushalte registriert
1.500	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt ¹¹
962	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
422	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt ¹²
111	Wohnberechtigungsscheine ausgestellt ¹³
1.718	Anträge am Stichtag 31.12. noch bearbeitet (Bescheidung steht noch aus)

6.099	Verlängerungsanträge bearbeitet
Davon wurden	
5.242	Haushalte weiterhin registriert
259	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt ¹¹
539	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
59	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt ¹²

5.065	Löschungen durchgeführt
Davon wurden	
1.325	Anträge gelöscht, da die Registrierten durch die Abteilung Wohnraumversorgung mit Wohnraum versorgt wurden
367	Anträge gelöscht, da die Registrierten zwischenzeitlich eine andere Wohnung gemietet haben oder unbekannt verzogen sind, bzw. in ihrer jetzigen Wohnung bleiben wollen
24	Anträge gelöscht, da die Registrierten verstorben sind
3.085	Anträge gelöscht, da sie nicht verlängert wurden
91	Anträge gelöscht, weil die Registrierten mehrfach nicht reagiert haben
1	Antrag gelöscht, weil die Registrierten nicht vermittelbar waren
172	Anträge aus anderen Gründen gelöscht

¹¹ Keine ausreichende Bindung an Frankfurt am Main; ausreichend mit Wohnraum versorgt; Einkommensgrenze überschritten; ungenügende Aufenthaltserlaubnis

¹² Registrierte wünschen Versorgung nur mit Angehörigen; Ablehnung sonstige Gründe (z.B. Wohnungsnotstand selbst verschuldet, nicht volljährig, Konsulatsangehörige)

¹³ Allgemeine Wohnberechtigungsscheine für andere Gemeinden oder andere Wohnungsbauprogramme

2.3. Aufgliederung der Registrierten

Hh-Größe	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten
1 P	4.221	47,1 %
2 P	933	10,4 %
3 P	978	10,9 %
4 P	1.240	13,8 %
5+ P	1.601	17,8 %
Gesamt	8.973	

2.4. Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung

Hh-Größe	Gesamtzahl	Deutsche	Ausländer*innen					
			insgesamt			darunter EU-Bürger*innen		
			Absolut	Anteil an Gesamtzahl	Anteil an Haushaltsgröße	Absolut	Anteil an Gesamtzahl	Anteil an Haushaltsgröße
1 P	4.221	1.967	2.254	25,1 %	53,4 %	457	5,1 %	10,8 %
2 P	933	395	538	6,0 %	57,7 %	191	2,1 %	20,5 %
3 P	978	344	634	7,1 %	64,8 %	210	2,3 %	21,5 %
4 P	1.240	442	798	8,9 %	64,4 %	239	2,7 %	19,3 %
5 P	992	405	587	6,5 %	59,2 %	182	2,0 %	18,3 %
6 P	438	201	237	2,6 %	54,1 %	63	0,7 %	14,4 %
7 P	122	47	75	0,8 %	61,5 %	15	0,2 %	12,3 %
8 P	37	15	22	0,2 %	59,5 %	1	0,0 %	2,7 %
9 P	10	5	5	0,1 %	50,0 %	1	0,0 %	10,0 %
10 P	1	-	1	0,0 %	100 %	-	-	-
11 P	-	-	-	-		-	-	-
12 P	-	-	-	-		-	-	-
13 P	1	-	1	0,0 %	100 %	-	-	-
Gesamt	8.973	3.821	5.152	57,4 %		1.359	15,1 %	

2.5. Einkommen der Registrierten

Hh-Größe	Anzahl Gesamt	davon ALG 1 Empfänger*innen	Davon Transferleistungsempfänger*innen
1 P	4.221	246	1.541
2 P	933	15	155
3 P	978	28	140
4 P	1.240	20	137
5+ P	1.601	24	177
Gesamt	8.973	333	2.150

2.6. Aufgliederung der Registrierten nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeitseinstufung

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

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Frei-macher*innen
1 P	4.221	2.506	1.009	693	13
2 P	933	319	313	294	7
3 P	978	356	271	344	7
4 P	1.240	578	215	446	1
5+ P	1.601	976	199	426	-
Gesamt	8.973	4.735	2.007	2.203	28
Anteil	100 %	52,77 %	22,37 %	24,55 %	0,31 %

2.7. Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung

Die folgenden Tabellen zeigen die Dringlichkeitseinstufung bei Antragstellung, also aufgrund der Wohnverhältnisse, ohne Berücksichtigung von Aufrücker*innen.

2.7.1. Registrierte, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden

Wohnsituation	Hh-Größe				
	1 P	2 P	3 P	4 P	5+P
Wohnsitzlose	261	5	4	3	1
Wohnungsräumung wird (voraussichtlich) gerichtlich bestätigt	60	5	5	6	4
Registrierte leben in Zwischenunterkunft	656	78	70	79	109
Frauen im Frauenhaus	29	10	4	7	-
Jugendliche/junge Erwachsene in Heimen	7	-	-	-	-
Wohnung ist erheblich gesundheitsgefährdend / baufällig	5	2	-	-	1
Registrierte werden aus Klinik, Therapie, Strafanstalt entlassen	35	-	-	-	-
Betreutes Wohnen (sozialer Träger)	153	3	2	1	-
Sonstige Dringlichkeitsstufe 1 ¹⁴	53	5	3	3	3
Gesamt 2020	1.672	108	88	99	118

¹⁴ Zum Beispiel Zwischenunterkunft (sonstige); Unterkunft bei Bekannten nach Verlust der Wohnung.

2.7.2. Registrierte, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden

Wohnsituation	Hh-Größe				
	1 P	2 P	3 P	4 P	5+P
Asylberechtigte und Flüchtlinge in Wohnheim oder Hotel	729	72	93	116	198
Wohnungsnotstand bis 9 m ² pro Person oder 3 Personen in 1 Zimmer	2	6	98	57	95
Junge Familie ohne eigene Wohnung	1	27	24	16	11
Form- und fristgerechte Kündigung	112	32	20	22	16
Aufgabe der Whg. bzgl. schwerwiegender Erkrankung	237	95	41	35	28
Aufforderung RMJ/SRH bzgl. zu hoher Miete	126	54	29	19	18
Unzumutbare Entfernung zum Arbeitsplatz	10	4	4	4	5
Sanierungsbetreffene	-	-	-	-	-
Verlassen der Whg. wg. Trennung/ Scheidung	101	23	17	4	-
Sonstige Dringlichkeitsstufe 2 ¹⁵	672	107	66	51	19
Gesamt 2020	3.516	1.990	420	392	390

2.7.3. Registrierte, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden

Wohnsituation	Hh-Größe				
	1 P	2 P	3 P	4 P	5+P
Familie in zu kleiner Whg.	11	215	437	786	1.071
Alleinerziehende mit 1 Kind in 2-Zi.-Whg. ab 50 m ²	-	12	2	-	-
Auszug aus elterliche Wohnung (Einzelperson)	260	10	4	1	-
Untermietverhältnisse	124	25	8	4	7
Umzug in eine Seniorenwohnung	207	56	-	-	-
Sonstige Dringlichkeitsstufe 3 ¹⁶	357	80	40	25	15
Gesamt 2020	3.757	959	398	816	1.093

¹⁵ Zum Beispiel keine eigene Wohnung, aber nicht Stufe 1

¹⁶ Zum Beispiel Wohnung ohne Küche/Bad; Wohnung zu teuer; Zusammenführung wegen familiärer Hilfestellung; sonstige Wohnungssuchende; Freimacher*innen von Wohnungen, an denen (z. B. wegen der Größe) kein wohnungswirtschaftliches Interesse besteht

2.7.4. Freimacher*innen

Wohnsituation	Hh-Größe				
	1 P	2 P	3 P	4 P	5+ P5+
Freimacher*innen einer 3-Zimmerwohnung wünscht kleinere	10	1	-	-	-
Freimacher*innen einer 4-Zimmerwohnung wünscht kleinere	3	4	5	-	-
Freimacher*innen einer 5-Zimmerwohnung wünscht kleinere	-	2	1	-	-
Freimacher*innen einer 6-Zimmerwohnung wünscht kleinere	-	-	1	1	-
Gesamt 2020	28	13	7	1	-

2.8. Besondere Personengruppen

2.8.1. Schwangere

Hh-Größe	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Hh-Größe
1 P	-	-
2 P	56	6,0 %
3 P	118	12,1 %
4 P	130	10,5 %
5+ P	158	9,9 %
Gesamt	462	5,1 %

2.8.2. Alleinerziehende

Hh-Größe	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Hh-Größe
1 P	-	-
2 P	481	51,6 %
3 P	327	33,4 %
4 P	205	16,5 %
5+ P	101	6,3 %
Gesamt	1.114	12,4 %

2.8.3. Studierende

Hh-Größe	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Hh-Größe
1 P	44	1,0 %
2 P	9	1,0 %
3 P	5	0,5 %
4 P	2	0,2 %
5+ P	4	0,2 %
Gesamt	64	0,7 %

2.8.4. Flüchtlinge

Hh-Größe	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Hh-Größe
1 P	968	22,9 %
2 P	93	10,0 %
3 P	119	12,2 %
4 P	154	12,4 %
5+ P	226	14,1 %
Gesamt	1.560	17,4 %

2.8.5. Menschen mit Behinderung

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber*innen mit einem GdB >50	Davon Bewerber*innen für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber*innen für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen
1 P	755	628	92	35
2 P	252	189	48	15
3 P	101	78	18	5
4 P	133	94	25	14
5+ P	179	141	28	10
Gesamt	1.420	1.130	211	79

2.8.6. Bewerbungen für Seniorenwohnungen

Hh-Größe	Gesamt	Deutsche	Ausländer*innen	
			absolut	davon EU-Bürger*innen
1 P	475	342	133	46
2 P	117	68	49	17
Gesamt	592	410	182	63

3. Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen

3.1. Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende

1.286	Wiederbelegungen im sozialen Wohnungsbau
39	Belegungen von „Lückenwohnungen“ der ABG FRANKFURT HOLDING ¹⁷
<u>1.325</u>	Gesamt

3.2. Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2006

Jahr	Gesamt	1 P	2 P	3 P	4 P	5+ P
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 ¹⁸	2.559	--	--	--	--	--
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
2020	1.325	640	330	199	95	61

¹⁷ Freifinanzierte/ungebundene Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen gem. Nr. 6.6 der Wohnungspolitischen Leitlinien 2005

¹⁸ Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

3.3. Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten und Haushaltsgrößen

Hh-Größe	Gesamtzahl	Deutsche	Ausländer*innen					
			insgesamt			darunter EU-Bürger*innen		
			Absolut	Anteil an Gesamtzahl	Anteil an Haushaltsgröße	Absolut	Anteil an Gesamtzahl	Anteil an Haushaltsgröße
1 P	640	373	267	20,2 %	41,7 %	88	6,6 %	13,8 %
2 P	330	152	178	13,4 %	53,9 %	59	4,5 %	17,9 %
3 P	199	76	123	9,3 %	61,8 %	48	3,6 %	24,1 %
4 P	95	34	61	4,6 %	64,2 %	23	1,7 %	24,2 %
5 P	43	19	24	1,8 %	55,8 %	4	0,3 %	9,3 %
6 P	11	2	9	0,7 %	81,8 %	-	-	-
7 P	4	1	3	0,2 %	75,0 %	1	0,1 %	25,0 %
8 P	3	-	3	0,2 %	100 %	1	0,1 %	33,3 %
9 P	-	-	-	-	-	-	-	-
10 P	-	-	-	-	-	-	-	-
11 P	-	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	1.325	657	668	50,4 %		224	16,9 %	

3.4. Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher*innen
1 P	640	402	110	120	8
davon Senior*innen	291	121	82	85	3
2 P	330	166	113	43	8
davon Senior*innen	45	11	18	14	2
3 P	199	155	32	11	1
4 P	95	79	10	6	-
5 + mehr P	61	54	4	3	-
Gesamt	1.325	856	269	183	17
davon Senior*innen	336	132	100	99	5

3.5. Besondere Personengruppen

Personengruppe	Anzahl	Anteil zu den Versorgten gesamt in %
Schwangere	103	7,8 %
Alleinerziehende	249	18,8 %
Studierende	44	3,3 %
Flüchtlinge	143	10,8 %
Bewerber*innen mit einem GdB >50	258	19,5 %
davon Bewerber*innen für barrierefreie Wohnungen	58	4,4 %
davon Bewerber*innen für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	19	1,4 %
Wohnungssuchende, denen eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnte	343	25,9 %

3.6. Versorgungsquote nach Haushaltsgröße

Hh-Größe	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Hh-Größe
1 P	640	15,2 %
2 P	330	35,4 %
3 P	199	20,3 %
4 P	95	7,7 %
5+ P	61	3,8 %
Gesamt	1.325	14,8 %

3.7. Versorgungsquote nach Personengruppen

Personengruppe	Anzahl	Anteil zu den jeweiligen Registrierten
Schwangere	103	22,3 %
Alleinerziehende	249	22,4 %
Studierende	44	68,8 %
Flüchtlinge	143	9,2 %
Behinderte	258	18,2 %
Senior*innen	343	57,9 %

3.8. Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen

Von 58 versorgten Bewerber*innen, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten 19 Haushalte in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden und 12 in rollstuhlgerechte Wohnungen.

Vermittelte barrierefreie Wohnungen:

Hh-Größe	Anzahl
1 P	8
2 P	6
3 P	4
4 P	1
5 P	-
Gesamt	19

Vermittelte barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen:

Hh-Größe	Anzahl
1 P	4
2 P	-
3 P	4
4 P	3
5 P	1
Gesamt	12

3.9. Versorgung von Freimacher*innen unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen

Hh-Größe	Anzahl
1 P	8
2 P	8
3 P	1
4 P	-
5+ P	-
Gesamt	17
Anzahl Personen	27

Es erfolgten 5 Vermittlungen in Seniorenwohnanlagen.

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

Zimmeranzahl	Anzahl
2 ½	1
3	8
4	7
4 ½	1

Durch die Freimachung des Wohnraumes konnte familiengerechter Wohnraum mit einer Fläche von insgesamt **1.428,38 m²** einer entsprechenden Belegung zugeführt werden.

4. Wohnungen nach anderen Förderprogrammen für Bezieher*innen höherer Einkommen

4.1. Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen (gefördert wurde von 1987 bis 2002)

Im Berichtszeitraum wurden

149	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
davon	
105	Zustimmungen erteilt
44	Anträge abgelehnt

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

Im Berichtszeitraum wurden

91	Anträge auf Freistellung von der Mieterhöhung gestellt
Es wurden	
65	Mieterhaushalte vollständig und
20	zur Hälfte freigestellt
6	Anträge wurden abgelehnt

4.2. Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen – einkommensorientierte Wohnungsbauförderung (gefördert wurde von 1996 bis 2002)

Es wurden für dieses Programm

160	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
-----	--

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

Mietstufenbescheide:	450
Davon Mietstufe 1:	235
Davon Mietstufe 2:	75
Davon Mietstufe 3:	54
Davon Mietstufe 4:	86

4.3. Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst (gefördert wurde von 1992 bis 1999)

Im Berichtszeitraum wurden

33	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
davon	
28	Anträgen zugestimmt
5	Anträge abgelehnt

4.4. Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG) (gefördert wurde von 1994 bis 2000 – ausschließlich Landesförderung)

Im Berichtszeitraum wurden

156	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) (gefördert wurde von 2001 bis 2002)

5	Anträge gestellt
davon	
5	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
-	Anträge abgelehnt

4.6. Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau (gefördert wurde von 2008 bis 2017)

Ab Mai 2020 wurde das Belegungsverfahren für die Förderprogramme „Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau“ und das „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2“ umgestellt.

Die Antragszahlen werden gemeinsam mit den Zahlen für das Förderprogramm „Förderweg 2“ (siehe Nr. 4.7) dargestellt.

4.7. Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2 (gefördert wird seit 2017)

In der Zeit von Januar bis April 2020 wurden von den Eigentümer*innen

114	Anträge gestellt
davon	
76	Vermietungszustimmungen erteilt
38	Anträge abgelehnt

Ab Mai 2020 wurde das Belegungsverfahren für die Förderprogramme „Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau“ und das „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2“ umgestellt.

Seit diesem Zeitpunkt werden für interessierte Bürger*innen sogenannte „Mietberechtigungen“ ausgestellt, sofern eine Berechtigung vorliegt.

Seit Mai 2020 wurden

1.189	Anträge gestellt
davon	
552	Mietberechtigungen ausgestellt
626	Anträge abgelehnt

11 Anträge befanden sich am 31.12.2020 noch in Bearbeitung.

Turnusmäßige Überprüfung der Einkommensstufe für 143 Wohnungen (davon wurden 8 Wohnungen nicht überprüft)

Einkommensstufenbescheide:	135
davon	
Bescheide mit Mietstufe 1:	99
Bescheide mit Mietstufe 2:	21
Bescheide mit Mietstufe 3:	-
Bescheide ohne Mietnachlass:	15

Es wurden 76 Anträge auf Neufestsetzung der Einkommensstufe gestellt.

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		
149	Fällen	mit der erreichten Freimeldung / Vermittlung der Wohnung bzw. Wiederherstellung der Vermietbarkeit
14	Fällen	durch Freistellung von der Belegungsbindung oder Genehmigung der Zweckentfremdung bzw. baulichen Veränderung (inkl. der vertraglichen Vereinbarungen)
17	Fällen	mit Genehmigung der Zwischennutzung, Untervermietung oder zum Verbleib in der Wohnung
60	Fällen	durch Feststellung der Übernahme des Mietverhältnisses im Rahmen eines Eintrittsfalles
151	Fällen	da sich der Hinweis auf einen Verstoß nicht bestätigte
8	Fällen	durch Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen auf Freistellung, Zweckentfremdung, Bindungstausch, Leerstand, bauliche Veränderungen etc.
96	Fällen	durch schriftliche Beratung bzw. Information von Personen mit berechtigtem Interesse
520	Fällen	durch Korrektur der Mieterdaten
149	Fällen	durch abgeschlossene Ermittlungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Fortführung der notwendigen Daten (Eigentumsänderungen, Bindungen, Belegrechte, Größen, Förderende, zulässige Mieteränderungen)
2	Fällen	durch Erstellung eines Bescheides zur Bindungsdauer (mittelbare Belegung)
4	Fällen	durch Erlass eines Bußgeldbescheides / einer Verwarnung
2	Fällen	durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages
243	Fällen	durch sonstige Erledigungsgründe (Abschluss allgemeine Belegungskontrolle, Senkung der Miete etc.)
1.415	Gesamtfälle	

Im Rahmen der allgemeinen Belegungskontrolle wurden im Berichtsjahr 10.516 Wohnungen überprüft.

309 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.

6 Umzugsprämien

Ergebnisse

Im Berichtszeitraum 2020 wurden 7 Anträge auf Gewährung einer Umzugsprämie und Bezuschussung von Umzugs- und Renovierungskosten gestellt und 6 positiv beschieden. 1 Antrag musste ablehnend beschieden werden, da die Voraussetzungen nicht erfüllt waren.

Genehmigungen im Jahr 2020	6	
davon erfolgten	5	Umzüge in kleinere Sozialwohnungen
	1	Umzug in eine freifinanzierte Wohnung
	-	Umzug in eine Wohnung mit einem erworbenen Belegungsrecht
	-	Umzug in eine mit Wohnungsfürsorgemitteln der Stadt Frankfurt am Main geförderten Wohnung
	-	Umzug in eine Wohnung aus der Vereinbarten Förderung

Ausgezahlte Prämien

	Gesamt	24.168,10 Euro
davon	Prämie	10.450,00 Euro
	davon als Vorschuss	-
	Umzugskosten	6.679,00 Euro
	Renovierungskosten	5.900,00 Euro
	Erstattung Doppelmieten	1.139,10 Euro



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.



