

WOHNEN IST UNSER THEMA



AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN

Tätigkeitsbericht 2011



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:

Erika Dietz-Berk
Stabsstelle Markt- und Mietpreisentwicklung
Telefon: (069) 212 - 35395
Telefax: (069) 212 - 46891
E-Mail: erika.dietz-berk@stadt-frankfurt.de

Bildnachweis

© Amt für Wohnungswesen

Stand: September 2012

INHALT

5	GRUSSWORT
6	VORWORT
7	ZAHLEN UND ERGEBNISSE
8	DAS AMT FÜR WOHNUNGSWESEN IM ÜBERBLICK
10	WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
12	MIETSPIEGEL
13	MIETRECHTLICHE BERATUNG
13	AUFGABEN
13	BERATUNG UND BERATUNGSSCHWERPUNKTE
16	ERSPARNISSE
16	VORTRAGSREIHE / SONSTIGE AKTIVITÄTEN
18	WOHNUNGSAUFSICHT
18	INSTRUMENT ZUR ERHALTUNG UND PFLEGE VON WOHNRAUM
18	WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSSTÄNDE
	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
19	HINWEISE UND EINVERNEHMLICHE EINIGUNG
20	FÖRMLICHES ANORDNUNGSVERFAHREN
21	VERFAHRENSBILANZ
22	ÜBERBELEGUNG
	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
22	HINWEISE UND VERFAHREN
24	VERFAHRENSBILANZ
24	PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDS – AUCH ÜBER DAS HWOAUFG HINAUS
	ZWANGSVERWALTUNGEN
25	FÖRDERUNG KLEINERER BAULICHER MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER
	WOHNKLIMATISCHEN BEDINGUNGEN
27	MIETPREISÜBERHÖHUNG
27	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
28	ANZEIGEN UND ERMITTLUNGEN
29	EINVERNEHMLICHE LÖSUNG
29	SONDERFALL: VERMIETUNG VON ZUM WOHNEN NICHT ZULÄSSIGEN RÄUMEN
30	BUSSGELDVERFAHREN
31	VERFAHRENSBILANZ
32	MAKLERVERSTÖßE NACH § 8 DES GESETZES ZUR REGELUNG DER WOHNUNGS-
	VERMITTLUNG – WOVERMRG –
32	BEGRIFFSERLÄUTERUNG
33	BISHERIGE ERFAHRUNGEN / KÜNFTIGE PERSPEKTIVEN





INHALT

34	WOHNRAUMVERSORGUNG
34	REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN
35	VERMITTLUNG
36	ZUSAMMENARBEIT MIT DEM JUGEND- UND SOZIALAMT UND ANDEREN EINRICHTUNGEN
37	FACHSTELLE SOZIALE WOHNRAUMHILFE
38	SENIORINNEN / SENIOREN UND BEHINDERTE
41	FREIMACHER / UMZUGSPRÄMIE
41	BELEGUNGSSICHERUNG UND BESTANDSKONTROLLE
43	BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN
45	MITTELSTANDSPROGRAMM
46	GEPLANTE PROJEKTE
47	MITTELBARE BELEGUNG
47	ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN
50	KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN FRANKFURT AM MAIN – NETZWERK FRANKFURT
51	FRANKFURTER INFORMATIONSBÖRSE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES UND GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN
53	ARCHITEKTURSOMMER RHEIN-MAIN 2011 – FACHTAG GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN
54	BAU VON PASSIVHÄUSERN UND KLIMASCHUTZ – BEITRAG DER ABG FRANKFURT HOLDING
55	WOHNGELD
55	HOHER BEARBEITUNGSAUFWAND
56	AUCH 2011 HOHER INFORMATIONSBEDARF
56	BUSSGELD- UND STRAFVERFAHREN
57	PERSPEKTIVE UND STELLENWERT
58	FEHLSUBVENTIONIERUNGSABGABE
58	AUSGLEICHABGABE IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU
59	TABELLEN UND GRAFIKEN – KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

GRUSSWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

die Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarktes beschäftigt viele Bürgerinnen und Bürger, zumal gerade der 700.000ste Einwohner begrüßt wurde und die Zahl in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter wächst.

Der Trend belegt die Anziehungskraft Frankfurts als attraktiven Wohnstandort mit hoher Arbeitsplatzdichte. Gleichzeitig stellt er die Wohnungspolitik vor die Herausforderung, den Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern und allen Zuziehenden ausreichenden und angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierbei leistet das Amt für Wohnungswesen einen wesentlichen Beitrag. Mit einem umfangreichen Spektrum deckt es viele Aufgaben rund um das Thema Wohnen ab: Von der Herausgabe des Frankfurter Mietspiegels über Wohnungsmarktbeobachtungen, Wohnungsaufsicht, die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung, die Wohnungsversorgung im Segment öffentlich geförderter Wohnungen, Wohngeld bis hin zur mietrechtlichen Beratung und Beratung von Interessierten zum Thema Wohnprojekte.

Der vorliegende Tätigkeitsbericht 2011 stellt die Inhalte und Ergebnisse aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen des Amtes für Wohnungswesen dar. Ich wünsche allen Interessierten eine informative Lektüre.

Ihr



Bürgermeister Olaf Cunitz

Dezernent für Planen und Bauen





VORWORT

Im vorliegenden Tätigkeitsbericht stellt das Amt seine Aufgaben in den verschiedenen Abteilungen dar und präsentiert die Leistungsdaten aus dem Berichtsjahr 2011. Es legt damit Rechenschaft über seine Arbeit ab und möchte dem Informationsbedürfnis der interessierten Leserinnen und Leser zum Thema „Wohnen“ gerecht werden. Darüber hinaus gibt er auch Auskunft über das „laufende Geschäft“.

In das Berichtsjahr fallen die Vorbereitungen für die Festschrift zum 100jährigen Bestehen des „Wohnungsamtes“, das im Juli 1912 gegründet wurde und seitdem vielfältige Aufgaben mit unterschiedlichsten Schwerpunkten wahrnimmt.

Eine Aufgabe des Amtes – die Bearbeitung der Fehlsubventionierungsabgabe – ist im Berichtsjahr 2011 weggefallen, denn das Landesgesetz zur Erhebung der Ausgleichsabgabe war auf den 30.06.2011 befristet und wurde nicht verlängert. Finanzmittel, die unmittelbar dem sozialen Wohnungsbau und dem Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen zugeflossen sind, stehen damit nicht mehr zur Verfügung. Darüber hinaus wird sich zeigen, ob und wie künftig Fehlförderungen vermieden werden können.

Waltraud Meier-Sienel

Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main

ZAHLEN UND ERGEBNISSE

	2011	2010	2009
WOHNUNGEN – öffentlich gefördert und durch das AfW vermittelbar ¹⁾	28.760	30.271	30.484
ANTEIL am Gesamtwohnungsbestand	7,90%	8,35%	8,46%

REGISTRIERTE WOHNUNGSSUCHEDE (Haushalte)	7.154	7.219	6.552
Hiervon MINDERVERDIENER (20 % unter der Einkommensgrenze)	6.464	6.419	2)
WOHNUNGSVERMITTLUNGEN (Haushalte)	2.242	2.672	2.559

AUSGLEICHSABGABE (zahlungspflichtige Haushalte)	3.806	4.763	5.234
Anteil an veranlagten Wohnungen	12%	15%	16%
EINNAHMEN	1,9 Mio	4,6 Mio	6,6 Mio

WOHNGELD (Anträge)	11.201	11.302	14.804
(gezahltes) WOHNGELD	8,4 Mio. €	9,2 Mio. €	9,0 Mio. €

BERATUNGEN in der MIETRECHTSBERATUNG	4.456	5.322	4.046
Hiervon			
- Mietpreisfragen	3.438	2.024	1.672
- Kündigung / Kündigungsfristen	468	419	293
- Wohnungsmängel / Mietminderung	550	583	579

WOHNUNGSAUFSICHT (Hinweise)	607	450	714
Mängelbeseitigung wurde erreicht	545	510	430
Hiervon: durch förmliche Anordnungen	16	16	9

MIETPREISÜBERHÖHUNG (Anzeigen)	152	308	227
Erledigte Verfahren	150	290	195
Rückerstattung über insgesamt	0 €	76.146 €	34.393 €
Festgesetzte Geldbußen	6.800 € ³⁾	481.900 €	173.250 €
Betroffene Vermieter	2	45	16

¹⁾ 1. Förderweg

²⁾ Zahl liegt nicht vor

³⁾ Aus formaljuristischen Gründen konnten erst Ende des Jahres Verfahren durchgeführt werden.



DAS AMT FÜR WOHNUNGSWESEN IM ÜBERBLICK

Das Amt für Wohnungswesen ist zentrale Anlaufstelle für Frankfurter Bürgerinnen und Bürger, die Unterstützung zum Thema „Wohnen“ suchen. Schwerpunkt der Arbeit sind Hilfestellungen für Mieterhaushalte. Einige Dienstleistungen, wie der Mietspiegel, sind für alle TeilnehmerInnen am Wohnungsmarkt von Bedeutung.

DIE AUFGABEN UND DIENSTLEISTUNGEN DES AMTES SIND:

- Mietspiegel / Wohnungsmarktbeobachtung
- 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
- Förderung des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens

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

Der **Internetauftritt** des Amtes – www.wohnungsamt.frankfurt.de – bietet Hilfestellungen rund um das Thema „Wohnen“.

Bereits seit dem Jahr 2000 bündelt das **SERVICECENTER** im Amt für Wohnungswesen fachübergreifend

- Informationen und Beratung über alle angebotenen Leistungen
- Antragservice (Annahme, Ausfüllhilfe etc.) sowie
- Terminvermittlung zu den Fachbereichen.

Im Jahr 2011 haben 33.000 Besucherinnen und Besucher dieses Angebot in Anspruch genommen.

ORGANISATION DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN



ENTWICKLUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird ausführlich in jährlich erscheinenden Wohnungsmarktberichten dargestellt. Der jeweils aktuelle Bericht kann im Internet eingesehen oder beim Amt für Wohnungswesen angefordert werden.

Seit 2006 steigt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt an, dieser Trend hat sich auch im Berichtszeitraum fortgesetzt. Dem Anstieg der Bevölkerung und auch der Haushalte steht ein deutlicher Reinzugang an Wohnungen – Neubau sowie An- und Umbau – gegenüber. Die Wohnungsversorgungsquote hat sich dennoch leicht verschlechtert.

Die soziale und ethnische Segregation hat etwas zugenommen. Die ethnische Segregation – gemessen an der Verteilung der nichtdeutschen zur deutschen Bevölkerung – ist minimal angestiegen, liegt aber immer noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die soziale Segregation hat, bezogen auf die Verteilung der Arbeitslosen, abgenommen. Weiter angestiegen, gemäß dem Trend der letzten Jahre, ist allerdings die Segregation, bezogen auf die Verteilung der Empfänger von SGB II.

Die Tabelle auf der nächsten Seite enthält wohnungsmarktrelevante Daten (da viele Daten aus 2011 noch nicht vorliegen, beschränkt sich die Darstellung auf die Entwicklung von 2008 bis 2010).

WOHNUNGSMARKTRELEVANTE DATEN

	2010	2009	2008
EINWOHNER	688.191	679.571	672.667
Personen über 60 Jahre	149.840	147.833	147.527
HAUSHALTE	370.754	366.478	362.234
Anteil 1-Personenhaushalte	53,3 %	53,2%	53,0 %
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,85	1,85	1,85
WOHNUNGSBESTAND	362.525	360.234	357.699
WOHNUNGSDEFIZIT (rechnerischer Fehlbestand ¹)	8.229	6.244	4.535
VERSORGUNGSGRAD	97,8 %	98,3%	98,7 %
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE	490.813	489.767	487.634
Einpendler	325.487	324.097	323.550
in Frankfurt wohnhaft	233.406	231.921	229.690
Auspendler	68.080	66.251	65.606
VERFÜGBARES EINKOMMEN je Einwohner	²	19.350	19.829
ARBEITSLOSE	26.833	28.492	28.061
Arbeitslosenquote	7,8 %	8,4%	8,3 %
EMPFÄNGER/INNEN von SOZIALLEISTUNGEN ³	84.710	85.610	82.574
BAUFERTIGSTELLUNGEN (Wohnungen)	2.515	2.712	2.224
Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)	2.291	2.535	2.061
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENHEIMEN (Anzahl)	208	133	108
VERKAUF VON NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN (Anzahl)	744	472	386
Kaufpreise je qm	2.960	2.980	3.080
VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN (insgesamt)	3.713	2.988	2.586
BEWILLIGUNG VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN	183	159	45

¹ Wohnungsbestand – Haushalte; nicht enthalten in dieser Zahl ist die sog. Leerstandsreserve (3% des Wohnungsbestandes).

² liegt noch nicht vor

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



MIETSPIEGEL

In Frankfurt gibt es seit 1965 Mietspiegel. Seit 1990 werden sie im Auftrag der Stadt von einem wissenschaftlichen Institut erstellt und erfüllen regelmäßig die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel.

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

Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Frankfurt. Er ist ein wichtiges Instrument zur Herstellung von Rechtssicherheit im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Seine Bedeutung ergibt sich nicht zuletzt auch daraus, dass in Frankfurt weit mehr als 80 % der Haushalte zur Miete wohnen.

Die Veröffentlichung des Mietspiegels 2010 im Mai 2011 hat zu Diskussionen und Kritik in der Öffentlichkeit geführt. Im Fokus standen hierbei die – neu eingeführten – Lagebewertungen für die Innenstadt und innenstadtnahe Gebiete. Bei der Kritik wird oft übersehen, dass der Mietspiegel lediglich eine Marktuntersuchung ist und nicht etwa die von der Stadt für wünschenswert oder „gerecht“ gehaltenen Mieten darstellt. Die seit Jahren anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung setzt die Mieten in der Stadt unter Druck. Offensichtlich ist die Wohnungsnachfrage in Innenstadtnähe besonders stark ausgeprägt. Dies führt u. a. zu vergleichsweise hohen Neuvermietungsmieten, die dann wiederum in die Untersuchung zum Mietspiegel eingehen und dort das Niveau anheben. Die Problematik steigender Mieten wird daher nicht etwa durch den Mietspiegel ausgelöst, sondern ist der Wohnungsmarktentwicklung geschuldet.

Da der Mietspiegel 2010 Ende Mai 2012 abgelaufen ist, wurde er fortgeschrieben. Seit Juni 2012 liegt der Mietspiegel 2012 vor. Die Vorbereitungen für den nächsten, wiederum empirisch erhobenen Mietspiegel haben bereits begonnen.





AUFGABEN

Im Jahr 1970 wurde die mietrechtliche Beratung eingerichtet. Sie stellt sicher, dass Anspruchsberechtigte⁴ bei Konflikten kostenlos rechtlichen Rat einholen können.

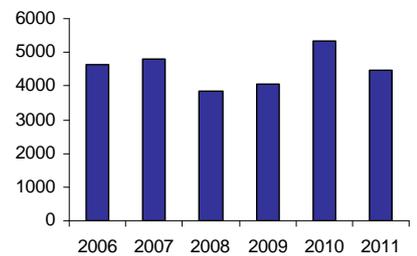
Alle Bürgerinnen und Bürger – unabhängig von der Einhaltung von Einkommensgrenzen – können die Beratung zu Fragen der Handhabung und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel in Anspruch nehmen.

Die Beratungsstelle bietet Auskünfte, Informationen und Beratung zu allen mietrechtlichen Fragen rund um die Wohnung. Sie hilft bei der Prüfung von Miet- und Betriebskostenabrechnungen und schützt Mieterhaushalte damit vor unberechtigt hohen Forderungen. Bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs hilft die Beratungsstelle, drohenden Wohnungsverlust zu vermeiden.

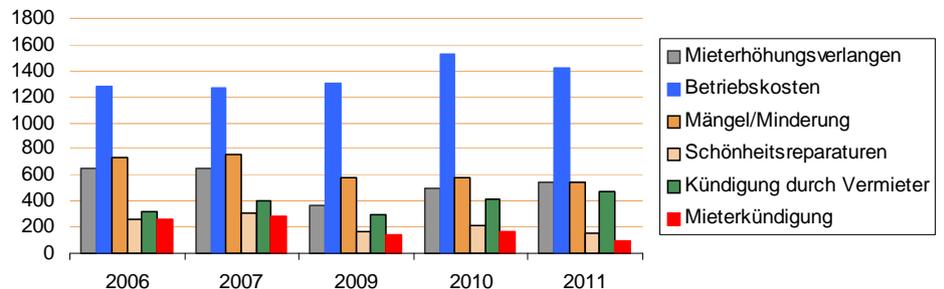
BERATUNG UND BERATUNGSSCHWERPUNKTE

Im Berichtsjahr ist eine Abnahme der Beratungen zu verzeichnen. Allerdings unterliegen die durchgeführten Beratungen seit Jahren zahlenmäßigen Schwankungen. Im Jahr 2011 wurden insgesamt 4.456 Rechtsberatungen durchgeführt. Dies entspricht einem Rückgang um ca. 17 % gegenüber den im Jahr 2010 durchgeführten 5.322 Beratungen. Die Beratungszahlen liegen aber immer noch deutlich über denen des Jahres 2009.

Gesamtfallzahlentwicklung 2006 bis 2011



Beratungsschwerpunkte



⁴ Rechtsrat wird nur Personen gewährt, deren Einkommen 2.150 € netto monatlich zuzüglich 650 € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen nicht übersteigt.



MIETRECHTLICHE BERATUNG

Wie in den vergangenen Jahren, lag auch in 2011 der Beratungsschwerpunkt bei der Überprüfung von **Betriebskostenabrechnungen** und **Mieterhöhungsverlangen**. Das sind 44% aller Beratungen. Bei den Verbrauchskosten gibt es häufig Probleme mit dem Verteilermaßstab und über die noch angemessene Höhe der angefallenen Kosten, wenn sich im Haus Gewerbebetriebe befinden.

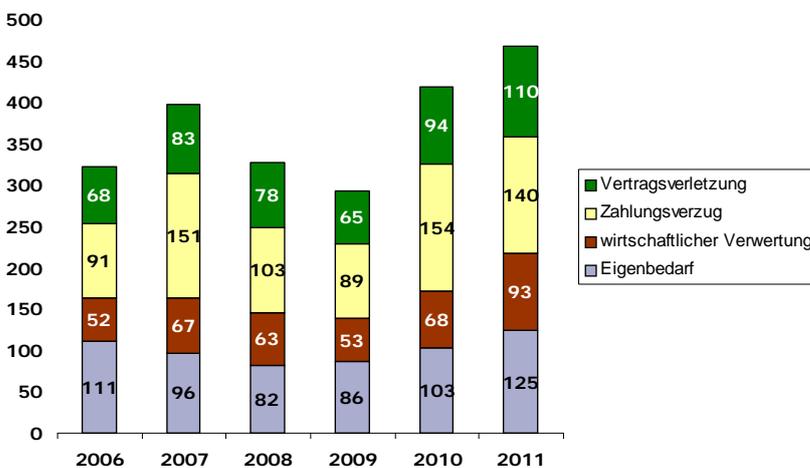
Einen hohen Anteil von 12% an der Gesamtberatungszahl nimmt der Themenbereich **Wohnungsmängel/Mietminderung** mit 540 Beratungen ein. Betrachtet man die Beratungszahlen von 2011 quartalsabhängig, lässt sich erkennen, dass die meisten Wohnungsmängel mit winterlichen bzw. feuchten Wetterverhältnissen in Verbindung stehen. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten aus den vorausgegangenen Jahren.

Die Beratungen zu **Modernisierungen** betreffen nicht nur die Frage, ob eine einzelne Modernisierungsmaßnahme durch den Mieter geduldet werden muss, sondern auch die Frage, ob geltend gemachte Modernisierungsmieterhöhungen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Insbesondere Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Einsparung von Energie stellen für Mieter ein Problem dar, da die umlegbaren Modernisierungskosten in der Regel deutlich über der tatsächlichen Energieeinsparung liegen. Hier ist für die Zukunft mit vermehrtem Beratungsbedarf zu rechnen, da durch die zunehmenden energetischen Modernisierungen immer mehr preiswerter Wohnraum

für die unteren Einkommensbezieher „wegmodernisiert“ wird.

Kündigung wegen ...



Die Beratungen zu Fragen von **Kündigungen** durch den Vermieter haben mit 468 Beratungsfällen in 2011 gegenüber dem Vorjahr um ca. 11% zugenommen. 140 Beratungen wurden wegen einer Kündigung auf Grund eines Zahlungsverzugs des Mieters durchgeführt. Dies entspricht ungefähr der Anzahl der Beratungen aus 2010 (154 Fälle).



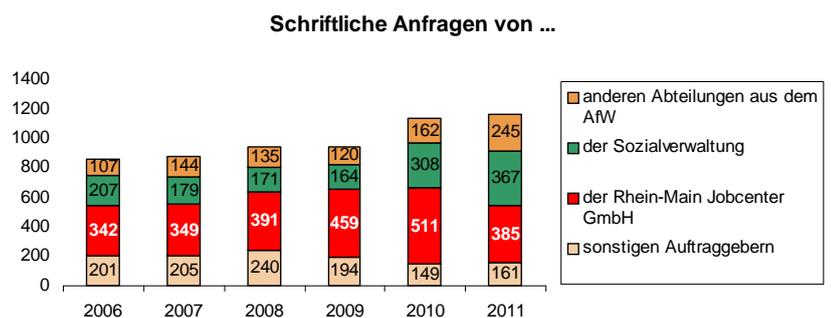
Es hat sich gezeigt, dass Vermieter zunehmend neben einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges – die unter bestimmten Voraussetzungen durch Zahlung des Rückstandes geheilt werden kann – auch gleichzeitig und hilfsweise ordentlich, d. h. fristgerecht kündigen. Eine fristgerechte Kündigung wegen Zahlungsverzuges eröffnet nicht die Möglichkeit einer nachträglichen Heilung, wie es bei der fristlosen Kündigung möglich ist.

Die konstant hohe Anzahl an Beratungen wegen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter zeigt, dass viele Mieter Probleme mit der Mietzahlung haben bzw. Vermieter sich wieder vermehrt mit dem Geschäft der Neuvermietung befassen. Hier kann der vereinbarte Mietpreis bis zu 20% über der ortsüblichen Miete liegen.

Stark zugenommen haben auch die **Anfragen aus anderen Abteilungen des Amtes**. So gab es bei Anfragen im Rahmen von Anträgen auf Wohnungsvergabe, die mit einer Kündigung begründet werden, eine Steigerung um mehr als 50% gegenüber 2010.

Im Jahr 2011 ist mit 1.158 Anfragen ein neuer Höchststand bei den **schriftlichen Anfragen** von Bürgern sowie städtischen Organisationseinheiten zu verzeichnen gewesen. Seit 1999 haben sich die Beratungsanfragen fast verdreifacht.

Neben den Bürgeranfragen stellen Mietrechtsfragen der Sozialverwaltung und Jobcenter einen weiteren Schwerpunkt dar. Auch hier ist eine weiterhin konstant hohe Zahl an Prüfungsaufträgen feststellbar. Im Jahr 2011 wurden 752 Anfragen gestellt gegenüber 819 Anfragen im Jahr 2010.



Bei der Rubrik „Sonstige Auftraggeber“ handelt es sich vorwiegend um E-Mail-Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern oder schriftliche Anfragen anderer städtischer Ämter.



MIETRECHTLICHE BERATUNG

ERSPARNISSE

Im Jahre 2011 wurde – überwiegend durch festgestellte Fehler im Rahmen der Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen für die Sozialverwaltung bzw. das Jobcenter – eine Ersparnis für den städtischen Haushalt von **Euro 125.862** erzielt. Insgesamt konnten seit 2002 rund **Euro 681.000** eingespart werden. Mögliche Einsparungen zugunsten der ratsuchenden Bürger werden nicht erfasst.

Sofern es in der Vergangenheit zu Rechtsstreitigkeiten der mietrechtlichen Beratungsfälle vor dem Amtsgericht kam und das Amt durch Mieter oder Sozialverwaltung davon Kenntnis erhielt, wurde die Rechtsauffassung der Fachabteilung gerichtlich bestätigt. Der „gute Ruf“ der Mietrechtsberatung ist auch bei den Vermietern angekommen. Dies ist daran erkennbar, dass – insbesondere bei Betriebskostenabrechnungen – durch die Mietrechtliche Beratung vorgenommene Beanstandungen bei den folgenden Abrechnungen berücksichtigt werden.

VORTRAGSREIHE / SONSTIGE AKTIVITÄTEN

Im Jahr 2011 wurden sechs Vortragsveranstaltungen zu den Themen Kündigung, Schönheitsreparaturen, Mieterhöhung / Mietspiegel, Betriebskosten und Mängel / Mietminderung durchgeführt.

Insgesamt wurden die Vorträge in 2011 von 232 Teilnehmern besucht. Seit 2003 haben insgesamt 1.387 Bürgerinnen und Bürger in 35 Veranstaltungen die Vortragsreihe besucht. In den Jahren 2008 und 2009 wurden die Vorträge vorübergehend ausgesetzt. Bei einer Raumkapazität von maximal 50 Plätzen ist die Vortragsreihe mit durchschnittlich 39 Besuchern sehr gut ausgelastet.

Im Berichtszeitraum wurde zusätzlich eine „Sonderveranstaltung“ für Studierende der Fachhochschule Frankfurt am Main und der Johann-Wolfgang-Goethe Universität durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurden gezielt Erstsemester angesprochen mit dem Ziel der Vermittlung von wichtigen Informationen beim Abschluss von Mietverträgen.

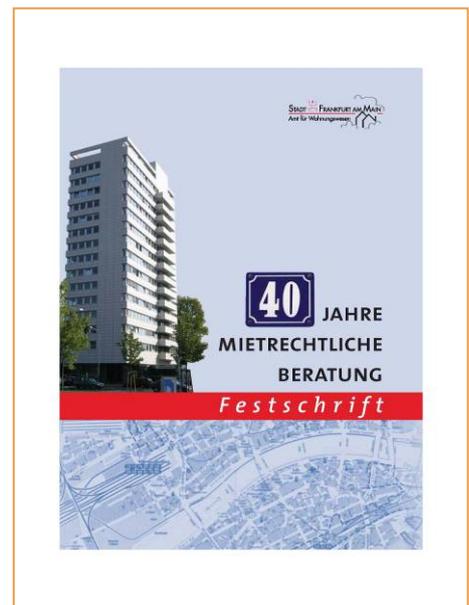
MIETRECHTLICHE BERATUNG



Zunehmend wird die Mietrechtsberatung auch von anderen städtischen Institutionen – wie Stadtschulamt, Branddirektion und städtische Eigenbetriebe – in Anspruch genommen. Hier spielen auch Fragen des Gewerberaummietrechts, zum Beispiel bei der Anmietung von Räumen für Jugendzentren, oder Fragen zum Wohnraummietrecht, wenn die Stadt selbst als Vermieterin auftritt, eine Rolle. Letzteres ist unter anderem bei Dienstwohnungen von Hausmeistern des Schulamtes der Fall.

Im April 2011 wurde eine Festschrift zum 40jährigen Bestehen der Mietrechtlichen Beratung veröffentlicht.

Die Festschrift enthält Aufsätze zu mietrechtlichen Fragen und ist gegen eine Schutzgebühr von 8 € beim Amt für Wohnungswesen erhältlich. Sie kann auch über das Internet (www.wohnungsamt.frankfurt.de / Publikationen) bestellt werden.



INSTRUMENT ZUR ERHALTUNG UND PFLEGE VON WOHNRAUM

Vermietete Wohnungen müssen in dem vertraglich vereinbarten Zustand erhalten werden. Das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz von 1974 (HWOAufG) schreibt – über die zivilrechtliche Regelung hinaus – die Einhaltung bestimmter Standards verbindlich vor. Werden diese Standards nicht eingehalten, ist es Aufgabe der Gemeinde, für Abhilfe zu sorgen.

Der Erhalt und die Benutzbarkeit von Wohnungen und Wohnhäusern werden damit gesichert – gleichzeitig wird hierdurch ein wertvoller Beitrag zur allgemeinen Erhaltung und Sicherung des knappen Wohnungsbestands geleistet. Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Aufgabe von der Abteilung Wohnraumerhaltung des Amtes für Wohnungswesen, wahrgenommen. Die wesentlichen in der Praxis relevanten Regelungsinhalte werden im Folgenden kurz dargestellt.

WOHNUNGSMÄNGEL / WOHNUNGSMISSTÄNDE BEGRIFFSERLÄUTERUNG

Wenn an einer nicht vom Eigentümer selbst genutzten Wohnung oder an einem Wohnhaus Mängel oder Misstände bestehen, die die Benutzbarkeit offensichtlich erheblich beeinträchtigen, soll die Gemeinde auf deren Beseitigung hinwirken. Hierbei kann es sich sowohl um Mängel handeln, die wegen unterlassener Instandhaltung entstanden sind, als auch um Misstände auf Grund der baulichen Beschaffenheit.

Hier einige Beispiele:

- undichtes Dach, Außenmauern, Fenster oder Türen, dauernde Durchfeuchtung von Bauteilen;
- unzureichender Wärme- oder Schallschutz;
- Schimmelpilzbefall in Wohnräumen;
- fehlende, unzureichende oder defekte Installationen, Sanitär-objekte, Heizung;
- Gefahren für die Bewohner aufgrund der Abnutzung oder der mangelhaften Ausführung von Fußböden, Treppen etc. (Stolperfallen!);
- zu geringe Raumhöhe, Tageslicht- oder Luftzufuhr.

Sind auf Grund dieser Mängel gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten **und** kann die Beseitigung der Mängel nicht verlangt werden (z.B. weil ein Abbruch oder eine Gesamtanierung



unmittelbar bevorstehen), soll die Behörde die Wohnung als unwohnbar erklären. Sie darf dann nicht mehr zum Wohnen überlassen oder benutzt werden.

HINWEISE UND EINVERNEHMLICHE EINIGUNG

Die Hinweise auf Mängel und Missstände kommen regelmäßig von Mieterinnen und Mietern, aber auch von Sozialräthäusern, dem Rhein-Main-Jobcenter oder von Ortsbeiräten und anderen Mandats-tragenden. Sie werden vor Ort von Technikern und Mitarbeiterinnen / Mitarbeitern des Amtes verifiziert und eingeschätzt. Im Ergebnis muss beurteilt werden, ob durch die objektiv festgestellten Mängel die Benutzbarkeit der Wohnräume offensichtlich erheblich beeinträchtigt ist. Zum Ortstermin werden Hauseigentümerin oder -eigentümer eingeladen. Soweit Mängel erkannt werden, deren Behebung nach dem HWoAufG verlangt werden muss, versuchen die Mitarbeitenden des Amtes 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. Insbesondere bei Schimmelpilzschäden umfasst diese Beratung auch die Aspekte der energetischen Bauwerksqualität und Möglichkeiten der Eigentümer zu deren Verbesserung sowie auch Informationen zum richtigen Heizen und Lüften.

Oft bestehen in diesen Fällen schon Probleme im Verhältnis zwischen den Mietparteien und den Vermieterinnen und Vermietern – hier versucht die Abteilung im Wege der Moderation die gegenseitigen Vorbehalte, die einer Mängelbeseitigung entgegen stehen, abzubauen.

Ein Fall aus der Praxis – nur optisch dicht ...

Ursprünglich waren die Räume im Erdgeschoss des Gebäudes in Frankfurt-Nied ein Laden, dann wurden sie als Geschäftsstelle eines Vereins genutzt. Im Jahr 2007 baute sie der Eigentümer als Wohnung um. Glücklicherweise wurden die Mieter in diesen Räumen allerdings nicht: Sie wandten sich an das Amt für Wohnungswesen, nachdem an den Außenwänden massiver Schimmelpilzbefall aufgetreten war.



WOHNUNGSAUFSICHT

VORHER



NACHHER



Die Fachleute des Amtes waren darüber nicht überrascht: Beim Umbau waren die großen Fensterflächen des ehemaligen Ladens mit viel zu dünnem Mauerwerk verkleinert worden. Die neue Wand konnte zwar fremde Blicke draußen halten – nicht aber die Wärme im Zimmer. Im Herbst und im Winter kühlten die Wandteile so stark aus, dass die normale Luftfeuchte in der Wohnung dort kondensierte, und so hervorragende Bedingungen für Schimmelpilzwachstum entstanden.

Der Hauseigentümer wurde aufgefordert, nicht nur den Schimmelpilzbefall fachgerecht beseitigen zu lassen, sondern auch die baulichen Mängel zu beheben, die die Ursache für den Pilzbefall waren. Dazu musste die Mauer auf eine ausreichende Wandstärke nachgerüstet und von außen eine Wärmedämmung aufgebracht werden.

Der Winter 2011/2012 zeigte den Erfolg der Arbeiten – er konnte "schimmelfrei" überstanden werden.

FÖRMLICHES ANORDNUNGSVERFAHREN

Sollte eine Vereinbarung über die Mängelbeseitigung nicht zu erreichen sein, ist nach der gesetzlichen Bestimmung alleine der dinglich Verfügungsberechtigte, dies sind in der Regel Eigentümerin oder Eigentümer, von der Behörde zur Mängelbeseitigung anzuhalten. Die Frage, wer für die Entstehung des Mangels verantwortlich war, ist nicht von der Behörde, sondern ausschließlich zivilrechtlich zwischen Vermietendem und Mieterpartei zu klären.

Insbesondere wenn Mängel eine gesundheitliche Gefährdung für die Bewohnerinnen oder Bewohner darstellen, steht zunächst die unverzügliche Beseitigung dieser Gefahr im Vordergrund – unabhängig davon, wer den Schaden verursacht oder mitverursacht haben mag. Die oftmals langwierige Klärung, wer die Kosten zu tragen hat, soll nicht die Durchführung der notwendigen Arbeiten verzögern, sondern kann danach in einem zivilrechtlichen Verfahren erfolgen.

Die Mängelbeseitigung wird in diesem Falle durch ein förmliches verwaltungsrechtliches Verfahren angeordnet und ggf. durchgesetzt. Das Verfahren ist abgeschlossen, wenn die Mängel behoben sind – die Eigentümerin oder der Eigentümer hat daher durch die pflichtgemäße Ausführung der notwendigen Arbeiten jederzeit die Möglichkeit, das Verfahren zu beenden.



In der Praxis erhält die Eigentümerin/der Eigentümer 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 hierauf nicht vorgenommen werden, erfolgt die – ebenfalls schriftliche – Ankündigung der Behörde, die Mängelbeseitigung förmlich anzuordnen. Der Eigentümerin/dem Eigentümer wird damit Gelegenheit gegeben, sachliche Einwendungen gegen den Erlass einer Anordnung vorzutragen.

Soweit weder innerhalb der gesetzten Frist die erforderlichen Arbeiten vorgenommen wurden, noch ggf. vorgetragene Einwendungen hindern, erlässt die Behörde die förmliche Anordnung, die festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben. Soweit ein gesundheitliches oder sonstiges Gefährdungsrisiko für die Bewohnerinnen und Bewohner besteht, erfolgt hierbei auch die Anordnung, dass diese Verfügung sofort vollziehbar ist.

Werden wiederum die notwendigen Arbeiten nicht innerhalb der gesetzten Frist ausgeführt, leitet die Behörde die Durchsetzung der Verfügung ein. Diese erfolgt im Wege der so genannten Ersatzvornahme, das heißt, die Behörde lässt die Arbeiten selbst durch einen Handwerker vornehmen und treibt die entstandenen Kosten bei der/dem Haus- oder Wohnungseigentümerin oder –eigentümer bei.

VERFAHRENSBILANZ

Zu Beginn des Jahres 2011 waren 853 Verfahren wegen Mängeln oder Missständen in Wohnungen oder an Wohnhäusern anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen beim Amt für Wohnungswesen 566 neue Hinweise ein, von denen in 392 Fällen relevante Mängel festzustellen waren. Eine einvernehmliche Mängelbeseitigung konnte in 528 Fällen erreicht werden – ein Zeichen für die hohe Beratungsqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Förmliche Anordnungen waren nur in fünf Fällen erforderlich.

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

Auf der Eigentümerseite waren private Vermieterinnen und Vermieter ebenso wie auch Wohnungsgesellschaften betroffen.

ÜBERBELEGUNG

BEGRIFFSERLÄUTERUNG

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

Die Behörde soll in Fällen der Überbelegung von Bewohnern die Räumung verlangen, bis nur noch die zulässige Anzahl von Personen in den Räumen wohnt.

Wer entgegen der gesetzlichen Bestimmung zu kleine Wohnungen an andere Personen zum Wohnen überlässt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 € geahndet werden kann.

HINWEISE UND VERFAHREN

Die Hinweise auf eine Überbelegung von Räumen kommen in den meisten Fällen aus der Nachbarschaft, von öffentlichen Gremien und Ordnungs- bzw. Sozialbehörden. Zum Teil ergibt sich die Kenntnis von einer Überbelegung aber auch aus einem Hinweis der Mieter auf Wohnungsmängel wegen der überintensiven Nutzung der Wohnung.

Jahrelang hatten Überbelegungen zahlenmäßig nur eine geringe Rolle in Frankfurt am Main gespielt – zumeist handelte es sich um Familien mit geringem Einkommen, die durch die Geburt weiterer Kinder quasi "schleichend" in die Überbelegungssituation kamen. Hier lag die Intention der Abteilung Wohnraumerhaltung primär darin, die betroffenen Familien in Zusammenarbeit mit der kommunalen Wohnraumversorgung des Amtes möglichst zeitnah mit preisgünstigem öffentlich gefördertem Wohnraum zu versorgen. Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen die Vermieterpartei wurden in der Regel in diesen Fällen nicht durchgeführt, weil zum Zeitpunkt der Vermietung der Wohnung diese noch angemessen belegt war.



Seit zwei bis drei Jahren hat sich die Situation allerdings verändert. In zunehmendem Maße werden Wohnungen zur Unterbringung zumeist südosteuropäischer Personen vermietet, die im Rahmen der europäischen Freizügigkeit hier als Scheinselbstständige einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Belegungen von vier oder mehr Personen oder die Unterbringung ganzer Familien in einem Raum sind dabei keine Seltenheit.

In diesen Fällen ist es unumgänglich, – ggf. in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht sowie abgestimmt mit den Sozialbehörden – eine teilweise oder vollständige Räumung anzuordnen. Gegen die Vermieterinnen und Vermieter, die bewusst aus Gründen der rechtswidrigen Gewinnerzielung eine derartige Vermietung vorgenommen hatten, werden Ordnungswidrigkeitenverfahren durchgeführt.

Die Bewohner eines Hauses mit Eigentumswohnungen wunderten sich, wie viele Menschen in der kleinen 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock ein- und ausgingen und offenbar dort auch wohnten. Sie informierten das Amt für Wohnungswesen über die vermutete Überbelegung.

Das Amt ermittelte, dass für die nur rd. 46 qm große Wohnung 14 Personen – 4 Erwachsene und 10 Kinder – angemeldet waren. Die Durchsuchung der Wohnung wurde vom Amtsgericht angeordnet.

Vor Ort zeigte sich ein erschreckendes Bild großer Not: Drei Frauen mit ihren 10 Kindern teilten sich ein knapp 13,5 qm großes Schlafzimmer und benutzen gemeinsam die kleine Küche und das sehr kleine Bad in der Wohnung sowie einen Abstellraum im Dachgeschoss. Die Eigentümerin hatte mit den Frauen, die wegen ihrer Zugehörigkeit zum Volk der Roma auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt keine andere Wohnung gefunden hatten, jeweils Mietverträge über "eine 2-Zimmer-Wohnung" abgeschlossen und verlangte so insgesamt 800 €/Monat für das Zimmer. Im zweiten Zimmer wohnte der Ehemann der Wohnungseigentümerin.

Schon alleine mit Blick auf das Wohl der Kinder musste das Amt für Wohnungswesen in dieser Situation schnellstens handeln und koordinierte die Zusammenarbeit mit dem Sozial- und Jugendamt. Kurzfristig gelang es, die Familien in ausreichend großen Unterkünften unterzubringen.

Für die Eigentümerin der Wohnung hatte die Sache noch ein Nachspiel: Das Amt für Wohnungswesen setzte wegen der vorsätzlichen Überbelegung von Wohnraum ein Bußgeld von 7.500 € fest.





WOHNUNGSAUFSICHT

In einigen Fällen stellte sich im Zuge der Ermittlungen auch heraus, dass die vermieteten Räume überhaupt nicht zum Wohnen hätten vermietet werden dürfen, weil ihnen die Eignung dafür fehlte. Hier handelt es sich zum Beispiel um Räume ohne Zugang zu Rettungs- und Fluchtwegen – hierzu mehr im Kapitel Mietpreisüberhöhung.

VERFAHRENSBILANZ

Zu Beginn des Jahres 2011 waren 27 Verfahren wegen Überbelegung anhängig. Im Verlauf des Jahres gingen 41 neue Hinweise ein. 22 Verfahren konnten eingestellt werden. Ein Fall konnte auf gutlichem Wege erledigt werden, in elf Fällen bedurfte es förmlicher Anordnungen. Die restlichen 34 offenen Verfahren bedürfen der Bearbeitung in höchster Priorität. Derartige Verfahren sind sehr arbeits- und zeitintensiv (hoher logistischer Aufwand für Durchsuchungen, umfangreiche fremdsprachliche Zeugenvernehmungen, schwierige Beweis-erhebung). Bei den bestehenden personellen Kapazitäten können jeweils nur zwei bis drei dieser Verfahren gleichzeitig durchgeführt werden.

PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDS – AUCH ÜBER DAS HWOAUFG HINAUS ZWANGSVERWALTUNGEN

Seit über 10 Jahren wirken Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Wohnraumerhaltung als Institutszwangsverwalter der Stadt Frankfurt am Main für Wohnhäuser. Es handelt sich hierbei um Gebäude, die wegen ihres schlechten Instandhaltungszustands ein städtebauliches Ärgernis darstellten, oder solche Gebäude, wo die Versorgung von Mietparteien mit Wasser oder Heizwärme gefährdet war. In diesen Fällen waren Eigentümerinnen und Eigentümer mit Zahlungen an das Versorgungsunternehmen im Rückstand. Die verantwortlichen Personen waren entweder überschuldet oder mit der ordnungsgemäßen Verwaltung von Liegenschaften schlicht überfordert.

Voraussetzung für die Einleitung der Zwangsverwaltung ist, dass eigentümerseitig auch Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt bestehen, die auf anderem Wege nicht beigetrieben werden konnten. Im Wege der Zwangsvollstreckung kann dann die Stadt die Zwangsverwaltung beantragen und eigene Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter als Institutszwangsverwalter benennen.



In allen bisherigen Fällen waren an den Häusern und Wohnungen erhebliche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Viele der Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Übernahme der Objekte unvermietet. Die Zwangsverwalter haben in Absprache mit dem Amtsgericht die notwendigen Arbeiten vornehmen lassen. Die dafür erforderlichen Gelder wurden als Vorschuss aus Mitteln des Stadtplanungsamtes vorgelegt. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wurden die freien Wohnungen zum ortsüblichen Mietpreis entsprechend dem Frankfurter Mietspiegel vermietet. Durch die nachfolgende Zwangsversteigerung der Häuser war nicht nur der Rückfluss der für die Sanierung aufgewendeten Mittel sichergestellt, sondern auch der Ausgleich der bei der Stadt bestehenden Schulden. In manchen Fällen verblieb aus dem Versteigerungserlös noch ein Auszahlungsbetrag für die frühere Eigentümerin oder den Eigentümer.

Im Ergebnis ist es damit gelungen, dringend benötigten Wohnraum für durchschnittlich verdienende, wohnungssuchende Haushalte wieder für den Wohnungsmarkt zu aktivieren und gleichzeitig einige "Schandflecke" im Stadtgebiet zu beseitigen.

Bundesweite Anerkennung fand dieses Modell durch Aufnahme in die Studie *Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien ("Schrottimmobilien")* des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Schriftenreihe Werkstatt: Praxis, Heft Nr. 65, Bonn 2009).

Seit Anfang 2010 befindet sich ein aus zwei zusammengebauten Einzelgebäuden bestehendes Objekt in der Zwangsverwaltung, das mittlerweile nach umfassender Instandsetzung vermietet werden konnte (s. Tätigkeitsbericht 2010). Die Zwangsversteigerung ist erfolgt, dem Stadtplanungsamt wurden die für die Arbeiten verauslagten Mittel (80.000 €) erstattet. Die Zwangsverwaltung wird derzeit abgeschlossen.

Ein neues Zwangsverwaltungsprojekt konnte aus kapazitären Gründen bislang nicht aufgenommen werden – dringlicher sind zurzeit die oben angesprochenen Verfahren wegen Überbelegung.

FÖRDERUNG KLEINERER BAULICHER MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER WOHNKLIMATISCHEN BEDINGUNGEN

Eine Erkenntnis aus der jahrzehntelangen Erfahrung mit Schimmelpilzschäden in Wohnungen ist, dass in den meisten Fällen die bauliche

Qualität des Hauses eine ganz erhebliche Rolle spielt. Gebäude mit ausgeprägten thermischen Schwachstellen, wie sie bis in die 1990er Jahre hinein durchaus baualterstypisch waren, reagieren in der Regel sehr intolerant schon auf kleine Nutzungsfehler beim Heizen oder Lüften – insbesondere wenn sie nachträglich konzeptlos "saniert" wurden. Werden hier lediglich die alten Fenster gegen neue, dichtschießende, ausgetauscht, sind Schimmelprobleme fast vorprogrammiert. Schlecht platzierte Heizkörper an Stellen, an denen früher einmal die Kohle- oder Ölöfen standen, tun ein Übriges dazu.

Der Königsweg wäre die planvolle energetische Sanierung solcher Gebäude – zum einen aus ökologischen Gründen, zum anderen, weil ein gut saniertes Haus sehr nutzertolerant ist. Dazu können sich jedoch derzeit viele Hauseigentümer noch nicht entschließen. Oftmals können schon kleinere bauliche Maßnahmen die wohnklimatische Situation erheblich verbessern. Zwangsbelüftungen, Dämmkeile an Problemstellen, kapillaraktive Verblendungen an den Innenseiten der Außenwände oder die Verlegung von Heizkörpern an günstigere Stellen können ohne große Kosten in vielen Fällen das Schimmelpilzrisiko nachhaltig vermindern.

Am 11.11.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung mit § 9041 das "Frankfurter Programm zur energetischen Modernisierung des Wohnbestands, Verbesserung des Wohnumfelds und Stadtbildpflege" beschlossen. Mit diesem Programm stellt die Stadt Frankfurt am Main nicht nur Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung, die gegenüber den Anforderungen der EnEV 2009 eine deutlich erhöhte Energieeffizienz bewirken, sondern auch für kleinere Einzelmaßnahmen in Mietwohnungen wie die oben beschriebenen.

Die Förderung dieser kleineren Einzelmaßnahmen wird von der Abteilung Wohnraumerhaltung administriert.



Die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen als Ordnungswidrigkeiten ist – in Abgrenzung vom Straftatbestand des Mietwuchers nach § 291 Strafgesetzbuch – bundesgesetzlich in § 5 ff Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) geregelt. Grundsätzlich sind dafür die fachlich zuständigen obersten Landesbehörden, die Ministerien, zuständig. Diese können die Aufgabe jedoch an nachgeordnete Behörden delegieren, was die Hessische Landesregierung vorgenommen und so die Aufgabe den Kreisausschüssen bzw. den Magistraten der kreisfreien Städte zugewiesen hat. Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Aufgabe vom Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnraumerhaltung, wahrgenommen. Die wesentlichen in der Praxis relevanten Regelungsinhalte werden im Folgenden kurz dargestellt.

BEGRIFFSERLÄUTERUNG

Wer für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, handelt nach § 5 WiStG ordnungswidrig. Hierbei ist kein Vorsatz erforderlich, auch eine leichtfertige Tat ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden kann.

Unangemessen hoch ist das Entgelt dann, wenn es infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen das ortsübliche Entgelt für die Wohnung um mehr als 20% übersteigt. Wenn der Vermieter für die Wohnung bzw. das Wohnhaus laufende Aufwendungen hat – z.B. eine Finanzierung mit laufenden Ratenzahlungen –, darf die verlangte Miete die ortsübliche Höhe um bis zu maximal 50% überschreiten.

Nach den regelmäßigen Gutachten der Stabstelle Controlling, Markt- & Mietpreisbeobachtung des Amtes besteht in Frankfurt am Main die Situation eines geringen Angebots an Wohnraum, so dass diese Voraussetzung für die Durchführung von Ordnungswidrigkeitenverfahren wegen Mietpreisüberhöhung vorliegt.

Ist der Tatbestand erfüllt, soll die Behörde neben dem Bußgeld auch die Abführung der zu Unrecht erzielten Mieteinnahmen an das Land anordnen (§ 8 WiStG) bzw. deren Erstattung an die Mietpartei, falls diese einen entsprechenden Antrag stellt und der Anspruch gerechtfertigt erscheint (§ 9 WiStG).



MIETPREISÜBERHÖHUNG

ANZEIGEN UND ERMITTLUNGEN

Die Anzeigen wegen des Verdachts der Mietpreisüberhöhung kommen in den meisten Fällen von den Mieterinnen und Mietern, die ihre Miete zu hoch einschätzen. In zunehmendem Maße kommen aber auch Hinweise von Kostenträgern, die bei der Bedarfsberechnung die Kosten der Unterkunft einbeziehen, also dem Sozialamt und dem Rhein-Main-Jobcenter. In einigen Fällen ergibt sich der Verdacht dadurch, dass z.B. Mieterinnen und Mieter eigentlich wegen Wohnungsmängeln auf das Amt zugekommen sind und sich aus dem Mietvertrag eine ungewöhnlich hohe Miete ergibt.



Zunächst wird durch eine überschlägige Berechnung auf der Basis der Angaben des Mieters zur verlangten Miethöhe, der Wohnungsgröße und der Lage und Ausstattung der Wohnung geprüft, ob ein begründeter Anfangsverdacht auf eine Mietpreisüberhöhung besteht, der weitere Ermittlungen rechtfertigt. Die der verlangten Miete gegenüber zu stellende ortsübliche Miete ergibt sich aus dem Frankfurter Mietspiegel. Dieser ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, für den die gesetzliche Vermutung der Richtigkeit besteht. Wegen des ihm zu Grunde liegenden breiten statistischen Datenmaterials, ist er gegenüber dem Gutachten eines Sachverständigen als das grundsätzlich überlegene Beweismittel anzusehen (vgl. BGH vom 20.04.2005, VIII ZR 110/04).

Weiterhin müssen von der Mietpartei, die in diesem Verfahren nicht nur die Stellung der Geschädigten, sondern auch die einer Zeugin hat, die Umstände der Anmietung der Wohnung erfragt werden, um den Aspekt des Ausnutzens eines geringen Angebots an Wohnungen zu klären.

Nach der Rechtsprechung des Amtsgerichts und Oberlandesgerichts Frankfurt am Main, die hierbei auf zivilrechtliche (!) Entscheidungen des Bundesgerichtshofs Bezug nehmen, ist es dabei Obliegenheit der Mietpartei, darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, welche Bemühungen bei der Wohnungssuche unternommen wurden, weshalb diese erfolglos geblieben waren und dass sie in Ermangelung einer Alternative auf den Abschluss des ungünstigen Mietvertrags angewiesen war. Dieses dient der Glaubhaftmachung, dass der Mietvertragsabschluss zwingend mit der angespannten Wohnungsmarktlage in Zusammenhang stand.



Hat sich der Verdacht auf eine Mietpreisüberhöhung bis hier hin verdichtet, werden die objektiven Tatsachen der vermieteten Wohnung im Rahmen eines Ortstermins aufgenommen: Es folgt ein Aufmaß der Wohnfläche und die Feststellung der für die Einwertung im Frankfurter Mietspiegel notwendigen Ausstattungsmerkmale.

Soweit sich hieraus eine überhöhte Miete ergibt, wird die Vermieterin/der Vermieter über den bestehenden Verdacht der Mietpreisüberhöhung informiert und zu einem Erörterungsgespräch eingeladen. Hierbei soll geklärt werden, ob von der Vermieterseite die Bereitschaft besteht, an einer einvernehmlichen Lösung mitzuwirken.

EINVERNEHMLICHE LÖSUNG

Räumt die Vermieterseite ein, eine zu hohe Miete verlangt zu haben und ist sie bereit, die Miete auf das zulässige Maß zu senken und den zu viel erhaltenen Betrag an die Mietpartei bzw. den sonstigen Kostenträger (Sozialamt, Job-Center) zurück zu zahlen, kommt eine einvernehmliche Lösung zum Tragen. Die Konditionen werden dabei im Wesentlichen bestimmt von den Fragen, ob ein vorsätzlicher oder ein nur leichtfertig begangener Verstoß vorliegt und in welcher Höhe die geforderte Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. In manchen Fällen kann das Verfahren nach Rückzahlung des ungerechtfertigten Teils der Miete eingestellt werden.

Ordnungswidrigkeiten werden nach dem so genannten Opportunitätsprinzip geführt. Das bedeutet, dass die Behörde ständig nach der Zielsetzung der Rechtsnorm zu prüfen hat, ob die Fortführung des Verfahrens angezeigt ist. Sie kann das Verfahren jederzeit einstellen – wenn die Vermieterpartei den verursachten Schaden ausgeglichen oder Einsicht über die Unrechtmäßigkeit seiner Handlung gezeigt hat. Und auch dann, wenn ohne eine Ahndung durch ein Bußgeld künftig ein rechtstreues Verhalten zu erwarten ist. Bei vorsätzlichen Taten oder bei Vorliegen einer erheblichen Schwere werden strengere Maßstäbe angelegt.

SONDERFALL: VERMIETUNG VON ZUM WOHNEN NICHT ZULÄSSIGEN RÄUMEN

Ein besonderes "Geschäftsmodell" vor dem Hintergrund des in Frankfurt am Main herrschenden geringen Angebots an Wohnraum ist die Vermietung von Räumen zum Wohnen, die dafür weder geeignet noch zulässig sind. Hierbei handelt es sich um Kellerräume, Spitzböden im Dach, Lagerhallen, vom Treppenhaus abgeteilte Verschläge, Räume ohne Fenster und Ähnliches. In aller Regel sind diese Behausungen



MIETPREISÜBERHÖHUNG

gesundheitsgefährdend oder gar lebensgefährlich. Fehlende oder ungenügende Belichtung und Belüftung, mangelhafte Wärmedämmung, unzureichende Sanitärausstattung, gefährliche Elektroinstallation und fehlende Rettungswege sind die häufigsten Gründe, weswegen diese Räume zum Bewohnen nicht geeignet sind und baurechtlich dafür nicht genehmigt werden können.

Wer solche Unterkünfte vermietet, nimmt die Gefährdung oder Schädigung seiner Mieterinnen und Mieter bewusst in Kauf. Eine einvernehmliche Lösung solcher Fälle wird daher aus präventiven Gründen grundsätzlich nicht angestrebt.

BUßGELDVERFAHREN

Kommt eine einvernehmliche Lösung nicht zum Zuge, wird regelmäßig ein Bußgeldbescheid erlassen. Die sachlichen Ermittlungen und der Vortrag der Vermieterpartei sind zu bewerten. Anschließend wird eine angemessene Bußgeldhöhe ermittelt.

Für die Ahndung ist es nicht erforderlich, dass die betroffene Vermieterpartei aus der Mietpreisüberhöhung tatsächlich einen wirtschaftlichen Vorteil gezogen hat. Die im Gesetz benannten Handlungen "fordern", "sich versprechen lassen" und "annehmen" stellen jeweils für sich einen eigenen Tatbestand dar.

Dies bestätigte das Amtsgericht Frankfurt am Main in einem 2010 entschiedenen Bußgeldverfahren, in dem der Vermieter eine überhöhte Miete gefordert hatte, deren Zahlung von der Mieterin jedoch nicht geleistet wurde.

Alleine wegen der ordnungswidrigen Forderung der überhöhten Miete wurde der Vermieter zu einem Bußgeld von 500 € verurteilt.

Außerdem soll die Behörde die Abführung des zuviel erlangten Mehrerlöses, also die Differenz zwischen der zulässigen und der tatsächlich vereinnahmten Miete, an das Land anordnen. Bei Antragstellung durch den Mieter kann die Behörde die Rückzahlung des Mehrerlöses an diesen anordnen, sofern dessen Anspruch gerechtfertigt ist. Bei einer schon länger andauernden Mietpreisüberhöhung können Mieterforderungen aus Mietzahlungen, die länger als drei Jahre zurückliegen, nach zivilrechtlichen Gesichtspunkten verjährt sein. Hierfür kann eine Rückerstattung an Mietparteien nicht mehr angeordnet werden.

Gegen den Bußgeldbescheid steht Betroffenen der Rechtsweg zum Amtsgericht bzw. dem Oberlandesgericht offen.



Was zuviel ist, ist zuviel ...

Als der junge Mann im Jahr 2004 das Zimmer in der Wohngemeinschaft in Bockenheim anmietete, war er schon mehrere Monate erfolglos auf Wohnungssuche gewesen. Für die gesamte Wohnung von knapp 80 qm verlangte der Vermieter 750 € Kaltmiete – und vorvereinbarte Mieterhöhungen als Staffelmiete bis hin zu einem Betrag von fast 1.000 €. Darüber ließ der Vermieter auch nicht mit sich reden – wer hier wohnen wollte, musste die hohe Miete zahlen. Der junge Mann hatte keine Wahl mehr – das Zimmer, in dem er bisher wohnte, musste er verlassen und brauchte dringend eine neue Unterkunft. Auch bei späteren Mieterwechseln in der WG ließ der Vermieter über die Miethöhe nicht mit sich verhandeln.

Im Dezember 2008 wandten sich die Mieter dann an das Amt für Wohnungswesen. Nach Besichtigung und Aufmaß der Wohnung war klar: hier wurde eine Miete verlangt, die in den einzelnen Erhöhungsstaffeln die ortsübliche Miethöhe nach dem Frankfurter Mietspiegel zwischen 50% und 90% überstieg. Auf einen entsprechenden Hinweis des Amtes reagierte der Vermieter nicht, so dass ein Bußgeldbescheid erlassen werden musste. Hierbei hat das Amt auch verfügt, dass die Mieter die zuviel bezahlten Beträge vom Vermieter zurückerhalten sollten.

Da der Vermieter Einspruch gegen diesen Bescheid erhob, musste das Amtsgericht Frankfurt am Main entscheiden. Das Urteil lautete: 4.000 € Geldbuße und darüber hinaus Rückzahlung von 8.000 € zuviel verlangter Mietzahlungen an die Mieter. Nun endlich zog der Vermieter die Konsequenz und reduzierte auch für die Zukunft die Miete auf die zulässige Höhe.

VERFAHRENSBILANZ

Zu Beginn des Jahres 2011 waren 371 Verfahren wegen des Verdachts einer Mietpreisüberhöhung anhängig. Im Jahresverlauf gingen beim Amt für Wohnungswesen 152 neue Anzeigen ein. In 88 Fällen war kein Tatbestand nach § 5 WiStG festzustellen und in 48 Fällen wurde das Verfahren aus sonstigen Opportunitätsgründen eingestellt. Eine einvernehmliche Lösung mit Rückerstattung der überzahlten Beträge an die Mieterinnen und Mieter konnte in 10 Fällen erreicht werden. In 4 Verfahren mussten Bußgeldbescheide erlassen werden. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass das Amt über den größten Teil des Jahres hin aus formaljuristischen Gründen keine Bußgeldbescheide erlassen konnte. Erst gegen Jahresende hatte die Hessische Landesregierung die Zuständigkeitsverordnung verlängert.



MAKLERVERSTÖSSE

MAKLERVERSTÖSSE NACH § 8 DES GESETZES ZUR REGELUNG DER WOHNUNGSVERMITTLUNG – WOVERMVG –

Die Verfolgung von Maklerverstößen als Ordnungswidrigkeiten ist durch § 8 WoVermRG bundesgesetzlich geregelt. Grundsätzlich sind dafür die fachlich zuständigen obersten Landesbehörden – also die Ministerien – zuständig. Diese können die Aufgabe jedoch an nachgeordnete Behörden delegieren, was die Hessische Landesregierung vorgenommen und die Aufgabe den Kreisausschüssen bzw. den Magistraten der kreisfreien Städte zugewiesen hat. Bei der Stadt Frankfurt am Main wird die Aufgabe seit 2010 vom Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnraumerhaltung, wahrgenommen. Die wesentlichen in der Praxis relevanten Regelungsinhalte werden im Folgenden kurz dargestellt.

BEGRIFFSERLÄUTERUNG

Der Vermittler einer Mietwohnung, der diese Tätigkeit gewerblich ausübt, darf eine Wohnung nur anbieten, wenn er von dem Eigentümer / der Eigentümerin der Wohnung einen Auftrag dazu erhalten hat (§ 6 Abs. 1 WoVermRG). Bei einem öffentlichen Angebot (z. B. Zeitungs- oder Internetinserat) muss er seinen Namen und seine Eigenschaft als gewerblicher Vermittler mit veröffentlichen. Im Angebot muss er den konkreten Mietpreis benennen sowie darauf hinweisen, ob zusätzlich zur Miete auch Nebenkosten anfallen (§ 6 Abs. 2 WoVermRG). Sein Vermittlungsentgelt muss er als Vielfaches (oder Bruchteil) der Monatsmiete angeben (§ 3 Abs. 2 WoVermRG). Ein Verstoß gegen diese Bestimmungen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 2.500 € geahndet werden kann.

Auch für nichtgewerbliche Vermittler gilt, dass das Vermittlungsentgelt nicht höher als zwei (Kalt-)Monatsmieten (ggf. zzgl. Mehrwertsteuer) sein darf. Wer als Vermittler eine höhere Courtage fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, handelt ebenfalls ordnungswidrig. Hierfür kann ein Bußgeld von bis zu 25.000 € verhängt werden.

Das WoVermRG enthält weitere Pflichten und Einschränkungen des Wohnungsvermittlers. So hat derjenige keinen Anspruch auf ein Vermittlungsentgelt, der selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist oder an der Wohnung wirtschaftlich beteiligt ist. Ein Anspruch auf Vermittlungsentgelt besteht auch dann nicht, wenn ein Mietverhältnis durch einen Verlängerungs- oder Anschlussmiet-

MAKLERVERSTÖSSE



vertrag für die gleiche Wohnung fortgesetzt wird. Neben der Courtage dürfen i. d. R. keine zusätzlichen Schreibgebühren, Auslagen etc. verlangt werden. Fällig ist das Vermittlungsentgelt erst dann, wenn der Mietvertrag infolge der Vermittlung bzw. des Nachweises tatsächlich zustande kommt. Vorschüsse dürfen nicht gefordert werden.

Verstöße gegen diese letztgenannten Pflichten und Einschränkungen stellen keine Ordnungswidrigkeiten dar – sie können allerdings zu zivilrechtlichen Ansprüchen des/der Wohnungssuchenden führen.

BISHERIGE ERFAHRUNGEN / KÜNFTIGE PERSPEKTIVEN

Da die Aufgabe erst seit 2010 von der Abteilung Wohnraumerhaltung wahrgenommen wird, kann bislang nur auf die Erfahrung aus zwei Fällen zurückgegriffen werden.

Auch wenn der weit überwiegende Teil der Wohnungsvermittler sicherlich seriös ist, muss bei dem in Frankfurt am Main vorliegenden engen Wohnungsmarkt davon ausgegangen werden, dass dies kein Einzelfall ist. Allerdings wissen nur wenige Bürgerinnen und Bürger, dass es die entsprechenden Schutzregelungen des WoVermRG gibt.

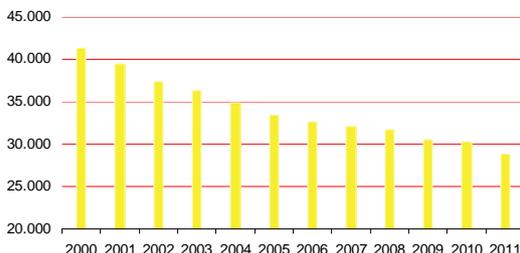
Neben der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 8 WoVermRG prüfen wir für die Ratsuchenden unverbindlich, ob empfohlen werden kann, ggf. Rechtsbeistand zur Klärung zivilrechtlicher Ansprüche gegen einen Makler zu suchen, wenn dieser offensichtlich ungerechtfertigte Zahlungen verlangt hat.



WOHNRAUMVERSORGUNG

Die Abteilung Wohnraumversorgung hilft „... Haushalte(n), die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“ So die Definition der Zielgruppe im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Danach soll die Förderung von Mietwohnraum insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere und behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen unterstützen.

In Frankfurt gelten ergänzend die **REGISTRIER- UND VERGABERICHTLINIEN**, die für eine Registrierung neben den Einkommengrenzen und dem Aufenthaltsstatus weitere Einschränkungen vornehmen. Danach kann nur registriert werden, wer eine Bindung an Frankfurt am Main – etwa durch Ausbildung oder Berufstätigkeit – hat und nicht ausreichend mit Wohnraum versorgt ist. Die **REGISTRIER- UND VERGABERICHTLINIEN** geben auch die Einordnung der Wohnungssuchenden in Dringlichkeitsstufen vor. Die Vermittlung richtet sich somit nach Dringlichkeit und Wartezeit. Immer wichtiger wird es, bei der Wohnungsvergabe die Erhaltung oder Verbesserung der Quartiersstrukturen und stabilen Nachbarschaften zu beachten.



ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

1. Förderweg

REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN

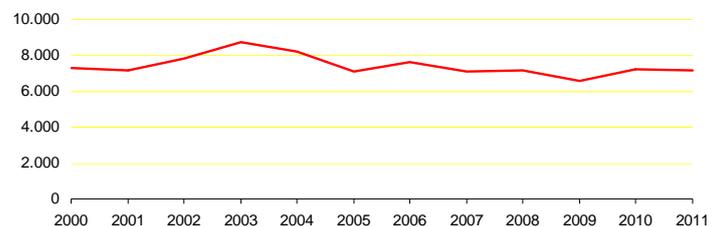
Ende des Berichtsjahrs waren in Frankfurt am Main **7.154 Haushalte als wohnungssuchend registriert**. Die Zahl der Registrierten ist somit im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Wie schon im Vorjahr, waren deutsche und ausländische Haushalte etwa in gleicher Anzahl vertreten. Auch die Anteile der Haushaltstypen sind kaum verändert: Die größte Gruppe der Registrierten bildeten mit 3.481 (48,6 %) wie im Vorjahr die Einpersonenhaushalte. 982 Haushalte mit drei oder mehr Kindern waren im Berichtsjahr registriert. Dies entspricht in etwa der Zahl des Jahres 2010 mit 943 Haushalten.



Folgende Entwicklungen lassen sich beobachten:

- Zunehmend stellten Personen Anträge, die geringfügig beschäftigt waren und nicht mit Hauptwohnsitz in Frankfurt am Main wohnhaft waren oder befristete Zeitarbeitsverträge hatten. Dies lässt auf Veränderungen des Arbeitsmarktes schließen.
- Im Berichtsjahr stieg die Zahl der registrierten Haushalte, die Transferleistungen bezogen, weiter auf 4.215 an (gegenüber 4.150 Haushalten 2010). Hiervon bestritten 1.935 (27,1 %) den Lebensunterhalt ausschließlich durch Transferleistungen.
- Inzwischen sind 90 % aller registrierten Haushalte (6.464) sog. „Minderverdiener“. Ihre Einkünfte liegen mindestens 20 % unter der Einkommensgrenze nach dem Wohnraumförderungsgesetz. Die Quote ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Zu Beginn der 1990er Jahre lag sie noch bei rund 60 %.
- 233 Haushalte wurden nach Aufforderung durch das Rhein-Main-Jobcenter oder das Sozialrathaus als wohnungssuchend registriert. Im Vergleich zum Vorjahr (317 Haushalte) ist diese Zahl rückläufig.
- Ca. 1.100 Einpersonenhaushalte waren im Berichtsjahr registriert, die keine eigene Wohnung hatten oder von Obdachlosigkeit bedroht waren.
- Von den Bewerbern wurden – wie schon in den Vorjahren – die Stadtteile Sachsenhausen, Westend, Nordend und Bornheim bevorzugt angegeben. Allerdings ließen sich 1.491 Haushalte für Wohnungen im gesamten Stadtgebiet registrieren. Das waren 372 Haushalte mehr als 2010. Die intensive Beratung der Wohnungssuchenden zur Verbesserung ihrer Vermittlungschancen hat zu diesem Ergebnis beigetragen.

Wohnungssuchende Haushalte zum Jahresende



VERMITTLUNG

Insgesamt 2.242 Haushalte mit über 4.500 Personen konnten im Jahr 2011 trotz weiterhin sinkender Bestände mit einer neuen Wohnung versorgt werden. Die in den „Leitlinien Wohnen 2005“ angestrebte Zahl von 2.500 Vermittlungen im Jahr wurde somit nicht erreicht.

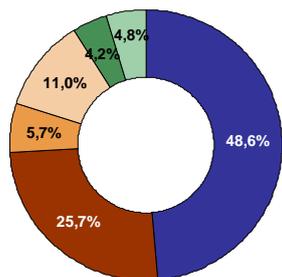


WOHNRAUMVERSORGUNG

Grund hierfür ist vor allem das Abschmelzen der Bestände (im Berichtsjahr standen 1.511 Wohnungen weniger zur Verfügung als 2010). Es fanden aber auch weniger Wohnungswechsel im öffentlich geförderten Wohnungsbau statt. Die Fluktuation sank von 7,86 % im Jahr 2010 auf 6,95 % im Jahr 2011. Die geringere Umzugsneigung hat sicher auch

mit der wirtschaftlichen Situation der in öffentlich geförderten Wohnungen lebenden Haushalte zu tun.

EIGENTÜMER DES SOZIALWOHNUNGSBESTANDE



- ABG FRANKFURT HOLDING
- übrige ehemals gemeinn. Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaften
- Sonstige (Wohnungs)Unternehmen
- Kirchen, Vereine, sonst. soziale Träger
- Private Anbieter

Die weiteren Instrumente der Wohnraumversorgung – Bereitstellung von 26 Ersatzwohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen, die Vergabe von „Lückewohnungen“ gemäß Nr. 6.6 „Leitlinien Wohnen 2005“ durch die ABG

FRANKFURT HOLDING sowie der Ankauf von Belegrechten – konnten die Verluste durch den Wegfall von Bindungen und den geringeren Umfang freiwerdender Wohnungen nicht kompensieren.

Die insgesamt ungünstigere Situation hatte längere Wartezeiten der Bewerberhaushalte zur Folge. Konnten 2010 39,5 % der Bewerber im Jahr der Registrierung in Wohnraum vermittelt werden, waren es 2011 lediglich noch 31,7 %.

Auch für das kommende Jahr ist eine Verbesserung der Vermittlungssituation nicht absehbar. So fallen die früheren US-Siedlungen aus der Bindung – dies betrifft insbesondere die Versorgung mehrköpfiger Familien – und eine weitere Steigerung des Ankaufs von Belegrechten ist unter den derzeitigen Bedingungen kaum möglich.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM JUGEND- UND SOZIALAMT UND ANDEREN EINRICHTUNGEN

Im Berichtszeitraum wurden die Bemühungen, in Wohnheimen untergebrachte Haushalte zu versorgen, verstärkt. In Zukunft soll sich ein ständiger Arbeitskreis mit Vertretern der großen Wohnungsbaugesellschaften, des Jugend- und Sozialamtes und des Amtes für Wohnungswesen damit befassen, die Versorgung dieser Personengruppe nachhaltig zu verbessern.

WOHNRAUMVERSORGUNG



Die Abteilung Wohnraumversorgung ist ständiges Mitglied in verschiedenen Arbeitskreisen rund um das Thema „Wohnen“ und nimmt nach Bedarf an den Sitzungen der örtlichen Regionalräte teil.

AUF EINEN BLICK

Daten jeweils zum 31.12.	2011	2010	2009	2008
Wohnungen 1. Förderweg (incl. Umland)	28.760	30.271	30.484	31.714
Angekaufte Belegungsrechte	492	326	222	139
Wohnungen für höhere Einkommensgrenzen	3.579	3.745	3.465	3.465
Zugänge an Registrierten innerhalb des Jahres	5.289	5.758	NN	5.762
Registrierte Wohnungssuchende	7.154	7.219	6.552	7.159
Davon Minderverdiener	6.464	6.419	NN	5.773
Ausländische Wohnungssuchende	2.978	2.992	2.691	3.639
Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden in %	41,63	41,45	41,07	50,83
Anzahl der vermittelten Wohnungssuchenden	2.242	2.672	2.559	2.421
Anzahl der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden	747	862	644	983
Anteil der vermittelten ausländischen Wohnungssuchenden in %	33,3	32,3	25,2	40,6
Fluktuationsquote ¹	6,95 %	7,86 %	7,59 %	6,99 %
Versorgung von Freimachern	58	70	81	58
Anträge auf Umzugsprämie	38	46	52	44
Anträge zu anderen Förderprogrammen gesamt ²	1.170	1.411	NN	1.510
Erledigte Fälle bzgl. der Sicherung der Zweckbestimmung (Bestandskontrolle)	313	373	384	528
¹ Wiederbelegungen im Verhältnis zu den Wohnungen des 1. Förderwegs				
² Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt				



WOHNRAUMVERSORGUNG

FACHSTELLE SOZIALE WOHNRAUMHILFE

Die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe des Jugend- und Sozialamtes – im Amt für Wohnungswesen angesiedelt – unterstützt Wohnungsbewerber, bei denen besondere soziale Schwierigkeiten vorliegen, bei der Registrierung für und Vermittlung in öffentlich geförderten Wohnraum. Sie klärt zudem Sachverhalte, wenn Wohnungssuchende nicht oder nur unzureichend auf Wohnungsangebote reagieren. Eine enge Kooperation zwischen dem Amt für Wohnungswesen, dem Jugend- und Sozialamt, sozialen und stationären Einrichtungen, Beratungsstellen für Menschen mit sozialen Schwierigkeiten, gesetzlichen Betreuern und anderen Ansprechpartnern zielt darauf ab, diesen Personenkreis umfassend zu betreuen.

Die Fachstelle trägt zu einer wirksamen Ergänzung der sozialen Hilfen bei. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Situation wohnungsloser Menschen geleistet – und im Übrigen auch zur Kostensenkung im Bereich der Wohnungslosenhilfe beigetragen.

SENIORINNEN / SENIOREN UND BEHINDERTE

Die Vermittlung von **Seniorinnen und Senioren sowie von Behinderten** erfolgt – da hier erhöhter Beratungsbedarf gegeben ist – in einem eigenen Sachgebiet. Nachgefragt wurden überwiegend seniorengerechte und barrierefrei ausgestattete Wohnungen. Wohnungen mit unzureichender Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte –, veralteter Ausstattung und zu kleiner Wohnfläche wurden von Wohnungssuchenden zunehmend weniger gewünscht. Dies führt seit einigen Jahren zu Leerständen.

Im Berichtsjahr haben sich – wie auch schon im Vorjahr – die Leerstände allerdings verringert. Eine schlecht angenommene Wohnanlage (Lauterbacher Straße 4) fiel aus der Bindung, eine weitere Anlage (Alexanderstraße 98) soll saniert werden. Eine weitere Reduzierung von Leerständen wird durch die Vermietung an berechnigte Wohnungssuchende über 50 Jahre erreicht, die nicht mehr erwerbsfähig sind und einen Hausnotruf benötigen. 165 Wohnungen in acht Seniorenwohnanlagen wurden zudem an Studierende vermietet. Zum Ende des Berichtsjahres 2011 waren lediglich 13 Wohnungen nicht vermietet.

Umfragen belegen⁵, dass Bürgerinnen und Bürger Wert darauf legen,

⁵ Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht: Bedarfsanalyse seniorengerechtes Wohnen in Frankfurt am Main aus dem Jahr 2010

Im Berichtsjahr hat die Fachstelle Soziale Wohnraumhilfe **2.057 Haushalte**, insgesamt **3.813** Personen, betreut. **413** Haushalte wurden auf Anregung der Fachstelle in eine Sozialwohnung vermittelt.

Wurden im Jahr 2010 **541** Interessenten in eine der ca. **6.350** Seniorenwohnungen vermittelt, waren es im Berichtsjahr 2011 **508** Haushalte.





das Leben im Alter selbstständig gestalten zu können und in ihrem gewohnten Umfeld zu verbleiben. Wohnungen müssen daher verstärkt entsprechend angepasst werden. Ist dies nicht möglich, bleibt der Umzug in eine barrierefreie Wohnung. Die Stadt steht hier vor der Herausforderung, Seniorinnen und Senioren mit geringem Einkommen derartige Wohnungen – die bezahlbar sein müssen – zur Verfügung zu stellen.

In Frankfurt gibt es etwa 830 geförderte barrierefreie Wohnungen, etwa 170 davon sind rollstuhlgerecht. Der Anteil steigt, da die Hessische Bauordnung in neuen Mehrfamilienhäusern barrierefrei zugängliche Wohnungen in mindestens einer Etage vorschreibt. Allerdings stehen nach wie vor zu wenige rollstuhlgerechte Wohnungen zur Verfügung – teilweise sind die vorhandenen auch ungünstig gelegen.

Ein Teil der barrierefreien Wohnungen ist Seniorinnen und Senioren vorbehalten. 60 Prozent der übrigen Wohnungen liegen im Erdgeschoss oder in Stadtgebieten mit ungünstiger Infrastruktur. Häufig kommen diese Wohnungen für behinderte Bewerber nicht in Frage. Vereinzelt werden auch Mietverträge mit Wohnungssuchenden mit Behinderungen abgeschlossen, die keinen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben, um Leerstände zu vermeiden. Hier wird die Bindung vorübergehend aufgehoben.

Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen ist seit Jahren hoch. Besonders Familien mit behinderten Angehörigen müssen oft mehrere Jahre auf eine geeignete Wohnung warten. Selbst für Wohnungssuchende, die wegen einer plötzlichen Erkrankung nicht mehr in ihrer bisherigen Wohnung bleiben können, ist eine zeitnahe Versorgung schwierig. Eine kostenintensive Heimunterbringung ist mitunter unumgänglich.

Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, hat sich die ABG FRANKFURT HOLDING verpflichtet, künftig alle Neubauwohnungen barrierefrei auszustatten.



1.403 Haushalte mit Menschen mit Behinderungen waren im Berichtszeitraum registriert. Davon benötigen 164 Haushalte barrierefreie, 67 rollstuhlgerechte Wohnungen. Es konnten **364 Wohnungssuchende** in Wohnungen vermittelt werden, davon 59 Haushalte in barrierefreien und 15 in rollstuhlgerechten Wohnraum. Weitere 40 Haushalte wurden in Wohnungen mit Aufzug vermittelt.

WOHNRAUMVERSORGUNG



Der Anteil älterer und behinderter Menschen in Frankfurt steigt – somit auch der Informationsbedarf dieser Bevölkerungsgruppen. Dem trägt das Amt für Wohnungswesen Rechnung durch Beteiligung an einer Vielzahl von Veranstaltungen – zum Beispiel am „FORUM älter werden in Frankfurt“ – mit Vorträgen und Infotischen. Weiter wurden Veranstaltungen mit Sozialräthäusern für Bürgerinnen und Bürger und interessierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter karitativer Einrichtungen durchgeführt.

Die Wohnungspolitischen Leitlinien 2005 sehen die Erstellung eines Wohnungskatasters vor, das die detaillierte Beschreibung aller öffentlich geförderten behindertengerechten Wohnungen erfasst. Hierzu wurde eine Datenbank entwickelt. Sie beinhaltet Ausstattungsmerkmale der Wohnungen und darüber hinaus Strukturdaten des Wohnumfeldes – Verkehrsanbindung, Ärzteversorgung und Einkaufsmöglichkeiten. Ziel dieser Maßnahme ist die effizientere und passgenaue Vermittlung von Wohnraum. Das Wohnungsangebot kann durch ein Infoblatt mit den Wohnumfeldinformationen ergänzt werden. Leider liegen nicht für alle Wohnungen die erforderlichen Informationen vor, das Kataster wird weiter ergänzt.

Neben den behindertenfreundlichen und rollstuhlgerechten Wohnungen werden auch die Seniorenwohnungen in das Projekt einbezogen.



Detailinformationen zu der angebotenen Wohnung

STADT FRANKFURT AM MAIN
Amt für Wohnungswesen

Informationen zum Haus

Straße 22 bis:

Stadtteil

Zugang ebenerdig Stufen /Anzahl Rampe

Aufzug vorhanden

Wäsche-/Trockenraum Abstellraum barrierefrei erreichbar

Betreuungsdienst

Informationen zur Wohnung

Etage / Lage Zimmer qm

Küche mit Fenster Wohnküche Küche eingerichtet

Dusche Dusche barrierefrei Badewanne * Fenster im Bad

* Sollten Sie anstelle der Badewanne eine Dusche oder weitere Hilfsmittel im Bad benötigen, können Sie hierzu weitere Informationen von uns erhalten.

Wohnumfeld

ÖPNV

unter 400 m über 400 m unter 400 m über 400 m unter 400 m über 400 m

Versorgung mit Lebensmitteln **Restaurant** **Friseur**

unter 400 m über 400 m Im Haus unter 400 m über 400 m Im Haus unter 400 m über 400 m Im Haus

Medizinische Versorgung Arzt **Apotheke** **Fußpflege**

unter 400 m über 400 m Im Haus unter 400 m über 400 m Im Haus unter 400 m über 400 m Im Haus

Sonstiges

Pflegeheim angeschlossen Haustiere in Absprache mit Vermieter erlau



FREIMACHER / UMZUGSPRÄMIE

Das Prämienprogramm bietet Anreize zum Wohnungstausch für Mieterinnen und Mieter, die in geförderten Wohnungen leben, die ihnen inzwischen zu groß oder zu teuer geworden sind.

Die bewilligten Umzugsprämien sind gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben (2010: 38 und 2011: 35). Zwei Umzüge betrafen das Förderprogramm „einkommensorientierte Förderung“. Umzüge von Transferleistungsempfängern, die bereits zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert wurden, werden nicht als freiwillige Umzüge angesehen und sind somit nicht prämienbegünstigt.

Der Bewerberkreis für kleinere Wohnungen wird stark durch Migranten geprägt (ca. 2/3). Es können etwa 75 % der Ein- und Zweipersonenhaushalte binnen eines Jahres in eine kleinere Wohnung vermittelt werden, bei 10 % dauert die Vermittlung drei und mehr Jahre, wobei besondere Wünsche an die Lage (Stadtteile, Stockwerk) und das soziale Umfeld die Wartezeit deutlich erhöhen. Umzüge in Seniorenwohnungen lassen sich zügig realisieren. Mit längeren Wartezeiten müssen umzugswillige Haushalte, die noch mindestens 3 Zimmer benötigen, rechnen. Bewerber mit eigenem Einkommen haben bessere Chancen, zeitnah eine kleinere Wohnung zu finden.

Im Berichtsjahr wurden ca. **117.000 € Umzugsprämie** an insgesamt **35 Haushalte** ausbezahlt. 5.969 € entfielen auf doppelte Mietzahlungen.

BELEGUNGSSICHERUNG UND BESTANDSKONTROLLE

Für die Sicherung der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen brachte das Berichtsjahr 2011 eine gravierende Veränderung. Mit der Abschaffung der Fehlsubventionierungsabgabe zur Jahresmitte 2011 ist ein effizientes Instrument der Belegungsprüfung entfallen. In der Vergangenheit ergab sich bei der überwiegenden Zahl der geförderten Wohnungen im Rahmen der regelmäßigen Erhebungen zur Prüfung der Fehlsubventionierungsabgabe „automatisch“ eine kontinuierliche Belegungsprüfung. Abweichungen bei den erfassten Mietern oder sonstige Auffälligkeiten wurden zur Prüfung und Klärung an den Arbeitsbereich „Belegungssicherung und Bestandskontrolle“ weitergeleitet. Zusammen mit weiteren methodischen Hinweissystemen sowie der Prüfung von Hinweisen Dritter war so eine breit aufgestellte Belegungs- und Mietpreiskontrolle gegeben.



WOHNRAUMVERSORGUNG

Um auch künftig die Nutzung der Wohnungen entsprechend den Förderzielen sicher zu stellen, waren neue Prüfverfahren und -strukturen zu erarbeiten. Dies erforderte neben den Ergänzungen des Datenverarbeitungsprogramms und umfänglichen Datenergänzungen /-anpassungen auch personelle Umstrukturierungen. Aufgrund der sehr kurzfristigen Entscheidung der Landesregierung zur Einstellung der Fehlsubventionierungsabgabe konnten die Vorbereitungen zur Umstellung im Jahr 2011 noch nicht abgeschlossen werden. Darüber hinaus besteht seitens der Landesregierung die Absicht, ein Hessisches Wohnraumfördergesetz zu erlassen. Mögliche Vorgaben für Umfang und Form der Belegungskontrolle und Bestandssicherung sind bei der Umsetzung ggf. zu berücksichtigen. Eine planmäßige Belegungskontrolle kann daher erst im Jahr 2012 beginnen.

Der Themenbereich Überwachung und Abwicklung von Vereinbarungen zur „mittelbaren Belegung“ nahm, wie bereits in den vorangegangenen Jahren, ebenfalls einen erheblichen Stellenwert ein. Die Bereitstellung von Ersatzwohnungen und Begründung der Bindungen gemäß den vertraglichen Vereinbarungen ist mit einem hohen Abstimmungs- und Arbeitsaufwand verbunden. Vorgaben zum Gemenge der Wohnungen und Fristen müssen überwacht werden, auch die formale Abwicklung ist aufwändig.

Vorbereitungen und Abschluss von Verträgen zur Kompensation von Leerständen in Genehmigungsverfahren oder zur Vermeidung von Bußgeldverfahren wurden im Berichtsjahr sehr erfolgreich fortgeführt. Es zeigt sich, dass durch solche Vereinbarungen auch in besonderen Konstellationen für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösungen gefunden werden können. Nicht zuletzt wird so auch eine gute Basis für den weiteren kooperativen Umgang nach schwierigen Situationen geschaffen. In zwei Fällen war jedoch der Erlass von Bußgeldbescheiden notwendig, die im Rahmen gerichtlicher Verfahren auch bestätigt wurden.

Darüber hinaus konnte im Berichtsjahr in einer Reihe von Fällen nach Erlass einer Kündigungsanordnung an den Eigentümer die ordnungsgemäße Wiederbelegung erreicht werden. Hintergrund solcher Verfahren ist meist, dass eine öffentlich geförderte Wohnung durch den ehemals zugewiesenen Mieter nicht mehr bewohnt, sondern an nicht berechnigte Personen untervermietet oder weitergegeben wurde.



Problematisch entwickeln sich teilweise die Mieten von Wohnungen des sogenannten 1. Förderweges. Ca. 20 – 25 % der zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen weisen eine Grundmiete von deutlich über 5,- €/qm (gestiegene Kostenmieten und Modernisierungsaufschläge) auf. Der überwiegende Teil der geprüften Mieten war nicht zu beanstanden.

Insgesamt wurden 315 Hinweise auf nicht förderungskonforme Nutzung geprüft. Am Jahresende waren noch 113 Hinweise in Bearbeitung.

BELEGUNG VON GEFÖRDERTEN NEUBAUWOHNUNGEN

Verfahrensablauf bei der Belegung eines Neubaus

Die Belegung beginnt bereits ca. sechs Monate vor Bezug, nachdem dem Amt für Wohnungswesen die Pläne und Wohnungsübersichten vorliegen. Die Auswahl findet unter den registrierten Haushalten statt, die in ihrer Wohnungsbewerbung den entsprechenden Ortsteil angegeben haben. Auch Vorschläge des Eigentümers werden mit einbezogen.

Zunächst werden die Bewerber angeschrieben. Unter den Bewerbern, die Interesse bekundet haben, findet eine Vorauswahl statt. Es folgt in der Regel ein gemeinsames Treffen mit Bewerbern an der Baustelle. Diese Treffen dienen dem gegenseitigen Kennenlernen. Danach teilt das Amt den Eigentümern mit, welche Haushalte ausgewählt wurden.

Das Amt für Wohnungswesen ist gesetzlich und vertraglich verpflichtet, dem Eigentümer pro Wohnung mindestens drei Bewerber zur Auswahl zu benennen. Der Eigentümer entscheidet, mit welchem dieser Bewerber er den Mietvertrag abschließen will. Bewerbervorschläge können vom Eigentümer begründet abgelehnt werden. Das Amt für Wohnungswesen ist dann verpflichtet, erneut in die Bewerberauswahl einzusteigen.

Das zentrale Ziel der Belegung ist die Schaffung einer stabilen Bewohnerstruktur. Die Vorgaben des Frankfurter Vertrages sind hierbei Richtschnur.



WOHNRAUMVERSORGUNG

Die nachfolgend aufgeführten und geförderten Neubauobjekte wurden im Berichtsjahr 2011 belegt oder befinden sich kurz vor der Fertigstellung. Diese Objekte werden im Laufe des Jahres 2012 vermietet.

Höchst

Kurmainer Straße 20 – 24 – Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG)

Fertigstellung und Belegung Anfang Juli 2012



Im Rahmen der Neustrukturierung des ehemaligen Möbelcity-Wesner-Geländes wurde u.a. ein Neubau erstellt, der im Erdgeschoss das Haus des Jugendrechts beherbergt. In den beiden darüber liegenden Etagen wurden 17 öffentlich geförderte 1- bis 5-Personenwohnungen erstellt. Eine 2- und eine 3-Zimmerwohnung wurden rollstuhlgerecht, 6 weitere barrierefrei ausgestattet. Die Vermietung der Wohnungen erfolgte überwiegend an berechnigte Bewerber aus den westlichen Frankfurter Vororten.

Nordend – West

Eschersheimer Landstraße 186 – GWH

Fertigstellung und Belegung Ende 2011



In den Neubau konnten 22 Haushalte einziehen, die Wohnungen sind zwischen 42 und 77 qm groß. 4 Wohnungen sind barrierefrei. Obwohl diese Wohnungen nicht rollstuhlgerecht sind, gab es aufgrund der günstigen Infrastruktur ein großes Interesse von Rollstuhlfahrern. Es ist der Abteilung Wohnraumversorgung gelungen, 3 der barrierefreien Wohnungen mit Familien mit einem Rollstuhlfahrer zu belegen. Im Erdgeschoss ist eine Kindertagesstätte entstanden, in der 20 Kinder betreut werden können.

Unterliederbach

Markomannenweg 23-25 und 22-24 – ABG FRANKFURT HOLDING, Hellerhof GmbH

Fertigstellung und Belegung Ende 2011

Der 3. Bauabschnitt des Sanierungs- und Neubaugebietes „Engelsruhe“ besteht aus insgesamt 4 drei- bis vierstöckigen Häusern und umfasst 31 Wohnungen für 1- bis 6-Personenhaushalte. 10 Wohnungen waren Haushalten vorbehalten, die wegen des Abrisses der alten Häuser der Siedlung „Engelsruhe“ mit Wohnraum versorgt werden mussten.

WOHNRAUMVERSORGUNG



Die Belegung der restlichen Wohnungen fand in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und unter Einbeziehung des Quartiersmanagements vor Ort statt. Sozialwohnungsberechtigte Haushalte aus Unterliederbach und Höchst hatten Vorrang bei der Vermittlung. Die Bewerber wurden unter anderem mit Hilfe einer Anschreibeaktion und in einer Infoveranstaltung von der Abteilung Wohnraumversorgung und der Hellerhof AG vor Ort akquiriert. Die sonstigen Direktbewerbungen, die Vorschläge des Eigentümers sowie des Quartiersmanagements und des Sachgebietes „Behindertenwohnungen“ wurden bei der Zusammensetzung des Bewerbervorschlags ebenfalls berücksichtigt. Inzwischen sind hier 26 Haushalte mit insgesamt 67 Personen eingezogen.



Schwanheim

Geisenheimer Straße – ABG Frankfurt Holding (FAAG)

Fertigstellung und Belegung im ersten Quartal 2012

Erstellt wurden 52 Wohnungen in 2 mal 4-geschossigen Gebäudekomplexen. Die 2- bis 5-Zimmerwohnungen sind überwiegend für Familien mit Kindern konzipiert. Die Häuser sind die ersten geförderten Objekte in Passivbauweise.



NEUBAUTEN IM FRANKFURTER PROGRAMM FÜR FAMILIEN- UND SENIORENGERECHTEN MIETWOHNUNGSBAU (MITTELSTANDSPROGRAMM)

Bornheim

Valentin-Senger-Str. 53-59 und 39-43 – Sahle Wohnen

An der Friedberger Warte entstehen 32 Wohnungen für Familien und 44 Wohnungen für Senioren.



WOHNRAUMVERSORGUNG

Gallus

Ackermannstr. 41 b-d – ABG FRANKFURT-HOLDING

Fertigstellung und Belegung Juni 2011

Südlich der Mainzer Landstraße entstanden 30 Wohnungen im Passivhausstandard und eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen

Kalbach – Riedberg

Am Hasensprung 129 – 131 / Am Schlittenberg 32 – 37 – ABG Frankfurt-Holding

Fertigstellung und Belegung in 2012

Erstellt werden 225 Passivhaus-Wohnungen; 50 davon werden im neuen Programm für Familien sowie für Seniorinnen und Senioren gefördert. Die Wohnungen sind für 2- bis 5-Personenhaushalte vorgesehen und haben Wohnflächen von 63 bis 120 qm.



(Bildquelle: ABG FRANKFURT HOLDING)

GEPLANTE PROJEKTE

Kalbach-Riedberg

Graf-von-Stauffenberg-Allee – Sahle Wohnen

Fertigstellung und Belegung in 2013

Auf dem Gelände am Niederurseler Hang entstehen ab Ende 2012 insgesamt 74 Wohnungen, davon 55 vorrangig für Senioren. Die übrigen 19 Wohnungen werden im neuen Programm für Familien und Senioren gefördert, sie sind fast ausschließlich für Familien vorgesehen.



Riedbergallee 1-9, Robert-Koch-Allee 1-3, Arthur-v.-Weinberg-Str. 1
– ABG FRANKFURT-HOLDING

Im 1. Bauabschnitt entstehen 111 Mietwohnungen im Passivhausstandard. Davon werden 81 Wohnungen gefördert. In einem 2. Bauabschnitt sind weitere 119 Wohnungen geplant.

Preungesheim

Am Klarapfel – Nassauische Heimstätte

Erstellt werden 101 Mietwohnungen in viergeschossiger Bauweise, von denen 20 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau und 42 durch das Frankfurter Mittelstandsprogramm gefördert werden. Vorgesehen ist der Tausch der 20 geförderten Wohnungen in Ersatzwohnungen durch mittelbare Belegung.

MITTELBARE BELEGUNG

Im Jahr 2011 konnten zwei Projekte aus dem Bereich der mittelbaren Belegung bzw. der Bindungsübertragungen abgeschlossen werden.

Alleeviertel: Hier liegt ein Kooperationsvertrag aus dem Jahr 2009 zur Übertragung von Bindungen für den Abbruch und Umbau von geförderten Wohnungen vor. Neun Wohneinheiten wurden in 2010 vermittelt. Im Berichtsjahr konnte das Projekt zum Abschluss gebracht werden. Insgesamt war der Abbruch von 5.043 qm Wohnfläche auszugleichen. Die Ersatzwohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 5.911 qm – ein „Überschuss“ von ca. 860 qm.

Weißkirchener Weg 7-9: Die mittelbare Belegung dieses Neubaus konnte im Jahr 2011 ebenfalls abgeschlossen werden. Gefördert wurden ca. 416 qm. Die belegten Ersatzwohnungen bieten insgesamt ca. 828 qm Wohnfläche. Somit konnte fast doppelt so viel Wohnraum für berechnete Wohnungssuchende zur Verfügung gestellt werden.



ERWERB VON BELEGRECHTEN

Der Ankauf von Belegrechten konnte gesteigert werden. Dass sich die Beteiligung privater Eigentümerinnen und Eigentümer verbessert hat – 31 Wohnungen waren es im Berichtsjahr – lässt sich vor allem auf die Werbekampagne des Amtes zurückführen. Im März 2011 startete die Kampagne unter dem Titel „Schlauvermieter“. Eine Pressekonferenz und eine Plakataktion mit dem damaligen Stadtrat Edwin Schwarz

WOHNRAUMVERSORGUNG

läuteten die Werbekampagne ein – mit guter Medienresonanz. Zeitungsanzeigen wurden im Jahresverlauf in verschiedenen Tages-, Wochen- und Fachzeitschriften veröffentlicht.



Eine neu aufgelegte Broschüre und ein Handzettel wurden im gesamten Stadtgebiet verteilt und über die Fachzeitschrift Planen & Bauen sowie die Zeitschrift des Eigentümerverbandes Haus & Grund Frankfurt am Main „Privates Eigentum“ versandt. Auf einer neuen Web-Site www.schlauvermieter.de und über die Hotline (069/212-70700) können sich Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer detailliert über das Programm informieren. Fast 8.000 Interessierte haben sich im Berichtsjahr den Internet-Auftritt angesehen – mehr als 600 telefonisch beraten lassen. Als besondere Werbeaktion startete im August 2011 eine Straßenbahn, die als „Pinnwand für Wohnungssuchende“ sämtliche Linien der Stadt Frankfurt am Main befährt. Diese Aktion wird auch 2012 fortgesetzt.



Der deutlich gestiegene Bekanntheitsgrad des Programms belegt, dass die Entscheidung für eine aufwändige Werbekampagne richtig war. Allerdings sind die absoluten Zahlen der Ankäufe weiterhin steigerbar. Gründe für die Diskrepanz zwischen dem Interesse und den tatsächlichen Abschlüssen waren, dass angebotene Wohnungen entweder nicht in Frankfurter Stadtgebiet lagen oder vermietet waren.

WOHNRAUMVERSORGUNG



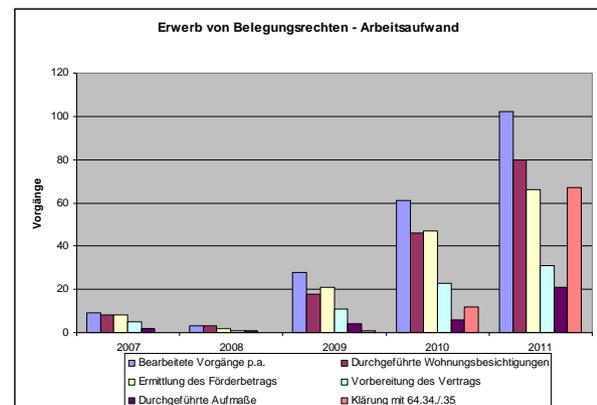
Die mit der ABG FRANKFURT HOLDING vereinbarte Zahl von jährlich 100 Belegungsrechten konnte leider nicht ganz erreicht werden. Aber auch hier gab es eine Steigerung – an 90 Wohnungen (2010: 82) wurden Belegrechte erworben. Die Kooperation mit der Nassauischen Heimstätte konnte deutlich ausgebaut werden, hier wurden 49 Kooperationsverträge abgeschlossen (2010: 3).

Für 170 Wohnungen wurden im Jahr 2011 Belegrechte erworben. Dies entspricht einer Gesamtwohnfläche von 10.792 qm. Die Überlegung, durch das Förderprogramm eine gute Verteilung sozialen Wohnraums über das Frankfurter Stadtgebiet zu erreichen, bewährt sich. Von den Vorteilen des Ankaufprogramms ließen sich Eigentümerinnen und Eigentümer in 28 Stadtteilen überzeugen – sogar in der Innenstadt und in der Altstadt – und schlossen mit dem Amt für Wohnungswesen Kooperationsverträge ab. Seit 2007 bis Ende 2011 konnten insgesamt Belegrechte für 493 Wohnungen erworben werden.

Vom Anruf bis zum Einzug

In der Abteilung wurden 102 Fälle bearbeitet, bei denen Privateigentümer nach telefonischer Beratung oder dem Besuch der Website ein Belegungsrecht anboten. In 80 Fällen führen die Mitarbeiter zu den angebotenen Wohnungen und nahmen dort zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die mietspiegelrelevanten Merkmale auf. In 21 Fällen musste zudem die Wohnfläche der Wohnung ermittelt werden, da kein Grundriss vorlag. Oft folgten weitere Recherchen zu Baujahr, Eigentumsverhältnissen sowie anderen relevanten Daten. Die so ermittelte Miete bildet die Grundlage zur Berechnung der Gesamtförderleistung.

Durchschnittlich lagen nur vier Tage zwischen dem Erstkontakt am Telefon und dem persönlichen Gespräch in der betreffenden Wohnung. Neben der Übergabe notwendiger Unterlagen, nutzten die Eigentümerinnen und Eigentümer diese Treffen, um noch einmal wichtige Fragen zu stellen und den weiteren Verlauf zu besprechen. Anschließend wurden die besuchten Wohnungen dann im Amt auf ihre Eignung geprüft. Im Regelfall konnte bereits 14 Tage nach dem ersten Telefonat entschieden werden, ob eine Wohnung für den Erwerb eines Belegungsrechtes infrage kommt oder nicht.





WOHNRAUMVERSORGUNG

66 Eigentümerinnen und Eigentümer erhielten ein Angebot für den Erwerb eines Belegungsrechtes.

KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN FRANKFURT AM MAIN – NETZWERK FRANKFURT



Im Amt für Wohnungswesen wurde bereits 2007 eine Beratungs- und Servicestelle für Wohnprojekte eingerichtet. Seit dem 15. März 2009 steht zudem eine Koordinations- und Beratungsstelle des „Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen“ – finanziert durch eine Projektförderung der Stadt Frankfurt – zur Verfügung. Die Koordinationsstelle befindet sich im Gebäude des Amtes.



PERSPEKTIVEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Das Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen hat sich weiter verstärkt. Konkret zeigt sich dies unter anderem an den Interessententreffen, die einmal pro Monat im Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen stattfinden. An den Treffen nehmen in der Regel rund 15 bis 20 Personen teil, die sich für innovative Wohnformen interessieren. Die neue Initiative Metropol hat sich beispielsweise aus diesen Interessententreffen heraus gebildet und ist jetzt auf der Suche nach einem geeigneten Standort.



Mögliche Standorte für Wohninitiativen sind auch regelmäßig Thema bei den Netzwerkabenden, die ebenfalls einmal im Monat stattfinden. Diese Treffen werden nicht nur zum Informationsaustausch genutzt, sondern unter dem Motto „Zu Gast bei“, werden auch bereits bestehende Projekte besucht. So können sich die Netzwerkmitglieder einen Eindruck vom Alltag eines Wohnprojekts verschaffen und von den Erfahrungen anderer profitieren. Im Berichtsjahr war das Netzwerk u. a. zu Gast im Frankfurt House in Sachsenhausen, bei Lebenszeiten e.V. in Offenbach sowie den Projekten SenSe e.V. und Anders leben - anders wohnen e.V. Die Netzwerkabende bieten auch Initiativen die Gelegenheit, sich den Netzwerkmitgliedern vorzustellen, ihre Ideen zu präsentieren und Konzepte zu diskutieren.



Anfang Dezember 2011 startete ein „Leerstandsmelder“. Leerstehende Gebäude oder Flächen in Frankfurt am Main per Internet melden, suchen, kommentieren und diskutieren ist damit jetzt für Alle möglich. Mit der Internetseite www.leerstandsmelder.de will das Netzwerk mehr Transparenz schaffen, so dass sich Bürgerinnen und Bürger einmischen und Ideen zum konstruktiven Umgang mit Leerständen – etwa auch die Nutzung durch gemeinschaftliche Wohnprojekte – ihren Raum finden



können. Mit einem solchen Leerstandsmelder wurden in Hamburg bereits gute Erfahrungen gemacht.

Ein besonderes Augenmerk legt das Netzwerk auf die Öffentlichkeitsarbeit. Die gesamte Bandbreite des gemeinschaftlichen Wohnens soll noch stärker in der öffentlichen Diskussion verankert werden. Ziel ist, mehr Projekte zu initiieren und erfolgreich in die Umsetzung zu bringen. Außerdem möchte das Netzwerk auch jüngere Personen für dieses Thema interessieren.

Ein Mittel, um dies zu erreichen, ist der Newsletter, der zur Information der Mitglieder und Interessenten alle zwei Monate erscheint. Er wird per E-Mail verschickt, kann aber auch auf der Homepage heruntergeladen werden. 900 Adressen werden auf diesem Weg regelmäßig mit Informationen versorgt. Der Flyer des Netzwerks wurde optisch überarbeitet und inhaltlich aktualisiert. Filme und Bücher wurden gezielt als Informationsmaterial angeschafft und stehen den Mitgliedern leihweise zur Verfügung. Weitere Aktivitäten sollen 2012 folgen.

Besonders intensiv verfolgt das Netzwerk Frankfurt die Konversion des Campus' Bockenheim hin zum Kulturcampus. Die Mitglieder des Netzwerks sowie die Koordinations- und Beratungsstelle haben sich an den Planungswerkstätten beteiligt, denn der Standort ist besonders gut für gemeinschaftliches Wohnen geeignet.

FRANKFURTER INFORMATIONSBÖRSE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES UND GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

Am 01. Oktober 2011 veranstalteten das Amt für Wohnungswesen und das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen zum fünften Mal die „Frankfurter Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen“. Wegen der wachsenden Zahl Interessierter mussten die Vorträge in die – größeren – Räumlichkeiten des Haus am Dom verlegt werden. Die Börse selbst fand wie immer in den Römerhallen statt.

Frau Dr. Szypulski von der TU Dortmund leitete das vielseitige Vortragsprogramm mit dem Thema „Räume schaffen für Projekte: Gemeinschaftliches Wohnen gehört in die Stadt“ ein. Herr Ziehl informierte über die Internetplattform „leerstandsmelder.de“, ein in Hamburg bereits wichtig gewordenes Instrument zur „Entdeckung“ leerstehenden Wohnraumes. Frau Kasper vom Netzwerk Frankfurt zeigte „Perspektiven für gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt“ auf.





WOHNRAUMVERSORGUNG

Zum Abschluss des Vortragsprogramms begeisterten die „WohnSinn-Sisters“ mit ihrem komödiantischen Auftritt und läuteten damit den Beginn der Börse in den Römerhallen ein.



Hier präsentierten sich an **38 Stunden** Wohnprojekte und –initiativen, Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften und viele weitere Akteure gemeinschaftlichen Wohnens. Erstmals waren zwei Sonderstände vertreten, an denen Fachleute Fragen zu verschiedenen Themenschwerpunkten beantworteten. „Rechtsformen und Finanzierung“, „Projektentwicklung, Kooperation und Beratung“, „Wege von der Initiative zum Wohnprojekt“ und „Informationen über die verschiedenen Phasen der Gruppenbildung“ gehörten zum umfangreichen Angebot.

Über 3.000 Interessierte nutzten auch in diesem Jahr das Angebot des Amtes für Wohnungswesen und des Netzwerks Frankfurt und zeigten ein ungebrochenes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen.



Die Börse richtet sich vor allem an Bürgerinnen und Bürger, die sich für gemeinschaftliches Wohnen interessieren, aber auch an die Fachöffentlichkeit und an Vertreterinnen und Vertreter aus Verwaltung und politischen Gremien. Sie ist neben der finanziellen Förderung des Netzwerks Frankfurt ein weiterer Baustein, mit dem die Stadt Frankfurt am Main die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte unterstützt und ein wichtiges Instrument, um das gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnen in Frankfurt am Main noch stärker in den Fokus der Öffentlichkeit zu rücken.

Die Dokumentation der Börse mit ausführlichen Informationen über die Ausstellenden und das Vortragsprogramm kann unter



www.wohnungsamt.frankfurt.de als Download oder direkt vom Amt für Wohnungswesen bezogen werden.

Die darauffolgende Informationsbörse fand am **27. Oktober 2012** statt.

ARCHITEKTURSOMMER RHEIN-MAIN 2011 – FACHTAG GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN – IDEEN ZUR BAU- UND WOHNKULTUR

Am 06. Mai 2011 veranstalteten das Amt für Wohnungswesen und das Netzwerk Frankfurt im Rahmen des „Architektursommers Rhein-Main 2011“ einen Fachtag für „gemeinschaftliches Wohnen – Ideen zur Bau- und Wohnkultur“ im Haus am Dom. Ziel des Fachtags war es vor allem, Interessenten aus der Architekturbranche die Thematik näher zu bringen, neue Impulse zu setzen und gemeinsam Ideen zu entwickeln.



Mit einem vielseitigen Vortragsprogramm informierten sich Interessierte aus den Bereichen Architektur und Bau über das Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“. Referenten aus Berlin, Hamburg und Zürich berichteten über geplante und bereits bestehende Projekte in ihren Städten. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutierten über innovative Wohnformen, tauschten Erfahrungen aus, entwickelten Ideen und informierten über verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung. In Hamburg beispielsweise wurden aufgrund einer langen Tradition und entsprechender Erfahrungen Wege entwickelt, wie Projekte gut realisiert werden können. Auch wurde darüber diskutiert, wie die baulichen Erfordernisse von Wohnprojekten architektonisch sinnvoll umgesetzt werden können.

Abgerundet wurde der Fachtag durch Exkursionen zu verschiedenen Frankfurter Wohnprojekten. Ein in Planung befindliches Projekt, eines, dessen Bauphase bereits begonnen hat und ein bestehendes Projekt, öffneten ihre Türen. Namentlich handelte es sich um die SenSe e. V. in Niederursel, die Baugruppe Ostend, die Frankfurter Familien von Fundament eG und die Baugruppen am Riedberg und „Wohnen mit Kindern“ der Wohngeno eG. Die Bewohnerinnen und Bewohner berichteten über „ihre“ Projekte und standen den interessierten Gästen für ihre vielen Fragen zur Verfügung.





ABG FRANKFURT HOLDING

BAU VON PASSIVHÄUSERN UND KLIMASCHUTZ – BEITRAG DER ABG FRANKFURT HOLDING

Der städtische Wohnungskonzern ABG FRANKFURT HOLDING hat in den letzten Jahren rund **1.200 Passivhauswohnungen** erstellt, allein im Berichtsjahr waren es 222 Wohnungen. Damit ist der städtische Wohnungskonzern Vorreiter und Marktführer in der Bundesrepublik Deutschland im Hinblick auf energieeffizientes Bauen im Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus leistet die ABG FRANKFURT HOLDING einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz für die Stadt Frankfurt am Main.

Zusammenstellung der Projekte aus dem Jahr 2011

Projekt Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	Finanzierungsart
Ackermannstraße	30	gefördert
An der Bergstraße	24	freifinanziert
Gundelandstraße	35	freifinanziert
Idsteiner Straße	22	freifinanziert
Kalbach - Am Hasensprung	50	gefördert
Rotlintstraße	61	freifinanziert
	222	

Ausblick

290 Wohnungen befinden sich derzeit im Bau, darunter auch 52 öffentlich geförderte Wohnungen.

Bis zum Jahre 2016 sind im Stadtgebiet Frankfurt weitere rund 1.300 Wohnungen geplant oder bereits im Bau. 295 Wohnungen im Passivhausstandard sollen auf dem Kulturcampus in Bockenheim entstehen. Bei diesem Projekt soll das Ziel einer neutralen CO₂ Bilanz erreicht werden. Darüber hinaus wird angestrebt, mit dem Bau von EnergiePlus-Häusern die Energieeffizienz noch zu steigern.

Insgesamt sollen auf dem Kulturcampus Bockenheim weitere 1.200 bis 1.500 Wohnungen entstehen.





Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zu den Wohnkosten und wird für Mieterinnen und Mieter als Mietzuschuss und für Eigentümerinnen und Eigentümer im selbst genutzten Wohneigentum als „Lastenzuschuss“ gewährt. Die Anträge werden im Amt für Wohnungswesen bearbeitet, das als zuständige Wohngeldstelle auch den Zuschuss berechnet. Die Kosten für das Wohngeld tragen Bund und Land jeweils zur Hälfte. Wohngeld ist eine der staatlichen Transferleistungen im System der sozialen Sicherung (Transferleistung = eine Leistung ohne eigenen Beitrag, wie z.B. Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II und XII).

HOHER BEARBEITUNGSAUFWAND

Im Berichtsjahr wurden 11.201 Anträge auf Wohngeld gestellt. Gegenüber dem Jahr 2010 mit 11.302 Anträgen ist damit ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Der Bearbeitungsaufwand ist jedoch in den letzten Jahren gestiegen und hielt sich „unter dem Strich“ auf vergleichbar hohem Niveau wie im Vorjahr. Hier wird deutlich, wie kurzfristig sich die Lebens- und Einkommensverhältnisse vieler Wohngeldbezieher-Haushalte verändern. Die Aufnahme eines befristeten Arbeitsverhältnisses, die zeitweise Inanspruchnahme anderer ergänzender Sozialleistungen, der Wohnungswechsel sind maßgebliche Faktoren, deren Veränderung im Laufe eines Bewilligungszeitraumes (in der Regel zwölf Monate) die Zahl der durchzuführenden Berechnungen erhöht.

Im Jahr 2011 wurden **7.997 Anträge auf Wohngeld bewilligt, Ablehnungen erfolgten in 4.022 Fällen**. Ein Teil dieser Entscheidungen resultierte aus Antragstellungen aus dem Jahr 2010.

678 Widersprüche gegen Entscheidungen der Wohngeldstelle sind im Berichtsjahr 2011 eingegangen. Dies entspricht einer Quote von 5,6 %. Abhilfe zu Gunsten der Widerspruchsführer konnte in 225 Fällen erfolgen. 175 Widersprüche wurden nach Erörterung der Rechtslage mit den Widerspruchsführenden zurückgenommen. Das Rechtsamt war in 241 Fällen involviert, 37 Widersprüche erledigten sich auf sonstige Weise.

4 Verfahren aus dem Jahr 2011 konnten noch nicht abgeschlossen werden.



WOHNGELD

Das Wohngeldrecht umfasst zahlreiche gesetzliche Vorgaben und Regelungen, die zur Folge haben, dass sich die Berechnung des Anspruchs teilweise aufwändig und kompliziert gestaltet. So kostet beispielsweise die Ermittlung der Einkommenssituation von großen Haushaltsgemeinschaften viel Zeit. Auch die Prüfung des Anspruchs von selbständigen Antragstellenden erfordert umfangreiches Wissen im Hinblick auf das Bewerten von Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen.

AUCH 2011 HOHER INFORMATIONSBEDARF

Der Beratungs- und Informationsbedarf zum Thema Wohngeld bewegt sich nach wie vor auf hohem Niveau – sowohl die durchschnittlichen Vorsprachen im ServiceCenter des Amtes als auch die telefonischen Beratungen sind konstant höher als die Zahl der eingehenden Anträge. Grund hierfür sind die gesetzlichen Bestimmungen, die eine Antragstellung kompliziert machen:

- Frühere Wohngeldbezieher haben möglicherweise keinen Anspruch mehr.
- Grundsätzlich besteht Wahlrecht zwischen Wohngeld oder Transferleistung. Wenn aber durch Einkommen und Wohngeld der Bedarf auch ohne Transferleistung gedeckt werden kann, ist Wohngeld vorrangig zu leisten. Diese gesetzliche Festlegung führt einerseits zu einem erheblichen Abstimmungsbedarf zwischen den Behörden und verunsichert andererseits die Antragsteller.

BUSSGELD- UND STRAFVERFAHREN

Seit dem Jahr 2006 werden Verstöße gegen das Wohngeldgesetz geahndet. Im Berichtszeitraum wurden in der Wohngeldstelle **126 Verdachtsfälle** festgestellt. In 99 Fällen führten die Ermittlungen zur Einstellung der Verfahren. In weiteren 33 Fällen wurden teilweise gebührenpflichtige Verwarnungen ausgesprochen sowie 28 Bußgeldbescheide erlassen. Buß- und Verwarngelder von € 2.092, die in diesen Verfahren festgesetzt wurden, sind in voller Höhe von den Betroffenen gezahlt worden.

Wohngeld (Miet- und Lastenzuschuss)

Jahr	im Durchschnitt
2007	126 Euro
2008	115 Euro
2009	145 Euro
2010	154 Euro
2011	146 Euro



Fälle, in denen Strafanzeige wegen des Verdachts auf Betrug gestellt werden musste, nahmen zahlenmäßig stetig zu. Seit 2009 werden derartige Verdachtsfälle zunächst an das Dezernat für Sozialkriminalität der Polizei weiter geleitet und nicht mehr direkt an die Staatsanwaltschaft. Dort wird geprüft, ob neben dem Wohngeld weitere Sozialleistungen bezogen werden und ob hier möglicherweise ein Missbrauch vorliegt. Wird dies festgestellt, leitet die Polizei die Vorgänge an Amts- oder Staatsanwaltschaft weiter. Die Fachabteilung erhält in diesen Fällen Nachricht vom Verfahrensausgang. Im Berichtsjahr 2011 erfolgte in **8 Fällen eine Betrugsanzeige**.

PERSPEKTIVE UND STELLENWERT

Im Jahr 2010 (neuere Angaben liegen noch nicht vor) betrug die Mietlastquote (Anteil der Wohnkosten am Gesamteinkommen zuzüglich Kindergeld zuzüglich Freibetrag) 37,8% **vor** Bezug von Wohngeld und 25,6% **nach** Wohngeld. Damit erhöht Wohngeld faktisch das Einkommen für den Lebensunterhalt um mehr als 10%. Für einkommensschwache Haushalte ist das Wohngeld damit von existenzieller Bedeutung.

Selbst für Bewohnerinnen und Bewohner einer preisgünstigen Sozialwohnung ist das Wohngeld oft unverzichtbar – 90% der registrierten Wohnungssuchenden sind sogenannte Minderverdiener, deren Einkommen mehr als 20% unter der Einkommensgrenze liegt.



FEHLSUBVENTIONIERUNGSABGABE

AUSGLEICHSABGABE IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU ERGEBNISSE IM BERICHTSJAHR

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

Am 01.07.2008 begann damit der letzte Leistungszeitraum zur Erhebung der Ausgleichsabgabe. Bis zum Ende des Leistungszeitraums am 30.06.2011 hatten die zuständigen Sachgebiete die Aufgabe, Anträge auf Minderung der Leistungspflicht von Haushalten zu prüfen, deren Einkommenssituation sich verändert hatte oder die aufgrund eines Auszugs aus der geförderten Wohnung nicht mehr der Leistungspflicht unterfielen. Außerdem wurden Widersprüche bearbeitet.

Im Berichtsjahr waren am 01.01.2011 insgesamt 4.763 Haushalte leistungspflichtig, am 30.06.2011 waren es noch 3.806 Haushalte. Es gingen 54 Widersprüche ein, die fast alle abschließend bearbeitet werden konnten. Eingenommen wurden im ersten Halbjahr 2011 ca. **1,9 Mio. €**. Die Mittel werden für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eingesetzt.

Im Rahmen der Föderalismusreform ist ein Hessisches Wohnraumförderungsgesetz in Vorbereitung. Die erste Lesung fand vor der Sommerpause des Hessischen Landtages 2012 statt. Bislang ist keine Regelung vorgesehen, die einen Ausgleich für Haushalte vorsieht, die in einer geförderten Wohnung wohnen, jedoch aufgrund ihrer (geänderten) Einkommenssituation keiner Förderung mehr bedürfen.

TABELLEN

und

Grafiken

Kommunale Wohnraumversorgung

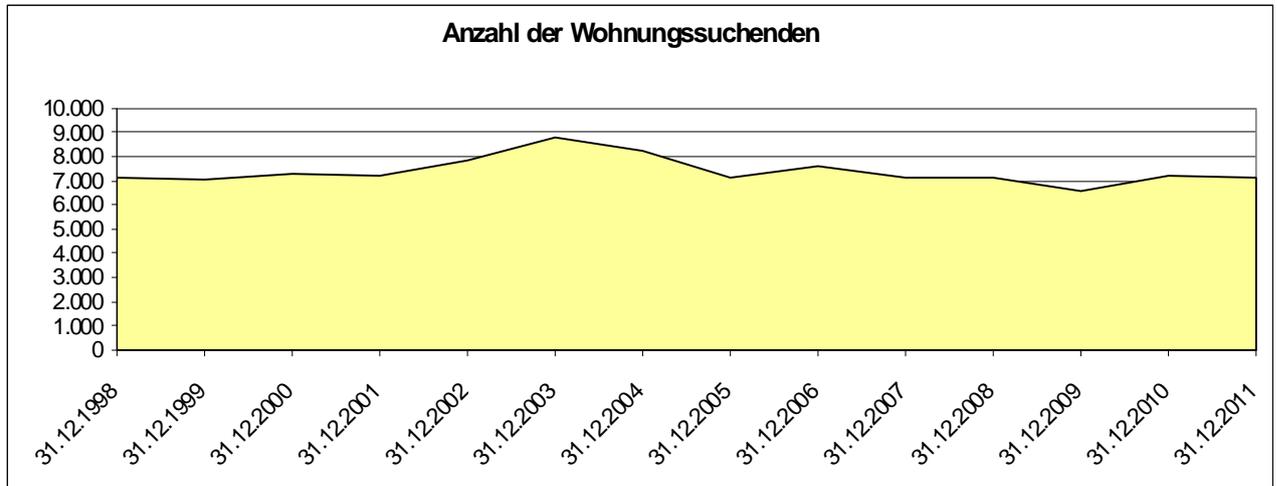
Kommunale Wohnraumversorgung

0	ÜBERSICHT	62
0.1	Zahl der sozialwohnungsberechtigten Wohnungssuchenden	62
0.2	Erledigte Wohnungsbewerbungen	63
0.3	Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, 1. Förderweg	64
0.4	Bestand an Wohnungen insgesamt, <u>ohne Seniorenwohnungen</u>	65
0.5	Bestand an geförderten Seniorenwohnungen	67
0.6	Bestand an geförderten 1 – 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen u. Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen	69
0.7	Bestand an geförderten 2 ½ – 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen	71
0.8	Bestand an geförderten 3 ½ - 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern aufgeteilt nach Ortsteilen	73
0.9	Bestand an geförderten 4 ½-Zimmerwohnungen und größer für kinderreiche Familien aufgeteilt nach Ortsteilen	75
0.10	Lage der jetzigen Wohnung der Registrierten / Gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	77
1	REGISTRIERUNG VON WOHNUNGSSUCHENDEN – WOHNUNGSBEDARF	78
1.1	Aufgliederung der Antragsteller	78
1.2	Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung	79
1.3	Einkommen der Registrierten	80
1.4	Alter der Registrierten	80
1.5	Aufgliederung der Antragsteller nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeitseinstufung	81
1.6	Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung	82
1.6.1	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 1 zugeordnet wurden	82
1.6.2	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 2 zugeordnet wurden	83
1.6.3	Antragsteller, die aufgrund der aktuellen Wohnsituation bei Antragstellung der Dringlichkeitsstufe 3 zugeordnet wurden	84
1.6.4	Freimacher	84
1.7	Bewerbungen für Seniorenwohnungen	85
1.8	Von Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen	86
1.9	Besondere Personengruppen	88
1.9.1	Schwangere	88
1.9.2	Alleinerziehende	88
1.9.3	Menschen mit Behinderung	89
1.9.4	Studenten	89

2	VERMITTLUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN	90
2.1	Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende	90
2.2	Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2001	90
2.3	Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2001	91
2.4	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (ohne Senioren)	92
2.5	Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (mit Senioren)	93
2.6	Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung	94
2.7	Besondere Personengruppen	95
2.8	Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen	95
3	VERSORGUNG VON FREIMACHERN UNTERBELEGTER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN	96
3.1	Umzugsprämien	97
4	WOHNUNGEN NACH ANDEREN FÖRDERPROGRAMMEN	97
4.1	Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen	97
4.2	Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung	98
4.3	Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst	99
4.4	Hessisches Mietwohnungsbauprogramm - Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)	99
4.5	Wohnberechtigungsbescheinigungen für Wohnungen der Sozialen Stadt Frankfurt am Main (Wohnungen gefördert nach den Förderungsgrundsätzen zur Vergabe von Wohnungsbau- mitteln zur Sanierung des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldverbesserungen)	99
4.6	Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau	99
5	SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG VON SOZIALWOHNUNGEN	100

0 Übersicht

0.1 Zahl der sozialwohnungsberechtigten Wohnungssuchenden



Stichtag	Haushalte	Personen
31.12.84	7.600	15.539
31.12.85	8.621	17.776
31.12.86	9.575	20.363
31.12.87	10.159	22.035
31.12.88	11.315	25.533
31.12.89	11.463	26.608
31.12.90	11.708	27.669
31.12.91	12.467	29.443
31.12.92	12.620	29.804
31.12.93	10.677	25.197
31.12.94	10.328	23.584
31.12.95	10.399	24.605
31.12.96	8.558	20.374
31.12.97	7.486	18.343

Stichtag	Haushalte	Personen
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
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

0.2 Erledigte Wohnungsbewerbungen

In der Registrierung wurden

5.289	Erstanträge bearbeitet
Davon wurden	
4.171	Haushalte registriert
1.002	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt ¹
-	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
116	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt ²

3.133	Verlängerungsanträge bearbeitet
Davon wurden	
2.983	Haushalte registriert
116	Anträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt ¹
21	Anträge wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt
13	Anträge aus sonstigen Gründen abgelehnt ²

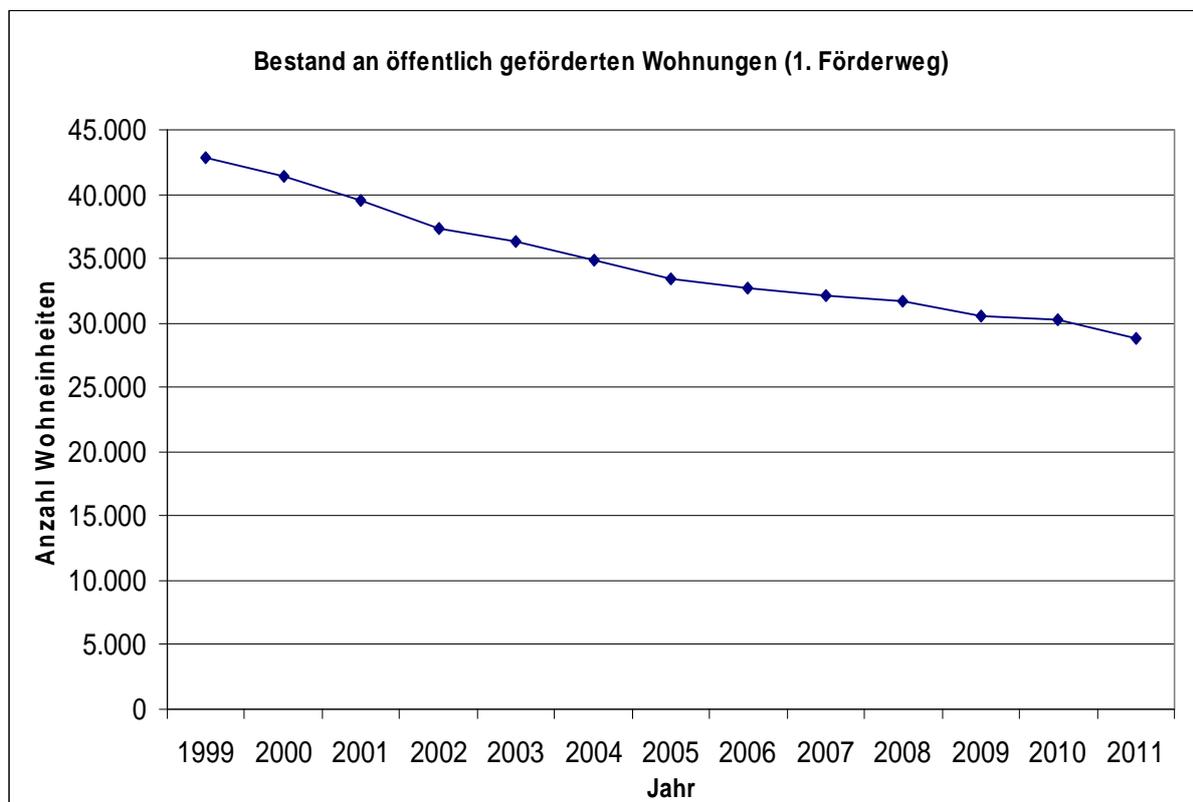
4.425	Löschungen durchgeführt
Davon wurden	
904	Anträge gelöscht, da die Antragsteller zwischenzeitlich eine andere Wohnung gemietet haben oder unbekannt verzogen sind, bzw. in ihrer jetzigen Wohnung bleiben wollen
27	Anträge gelöscht, da die Antragsteller verstorben sind
3.251	Anträge gelöscht, da sie nicht verlängert wurden
117	Anträge gelöscht, weil sie mehrfach nicht reagiert haben
1	Antrag gelöscht, weil der Antragsteller nicht vermittelbar war
125	Anträge aus anderen Gründen gelöscht

Im Berichtsjahr hat die Kommunale Wohnraumversorgung 2.242 Haushalte vermittelt.

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

² Antragsteller wünscht Versorgung nur mit Angehörigen; Ablehnung sonstige Gründe

0.3 Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, 1. Förderweg für die das Amt für Wohnungswesen das Belegrecht ausübt



Jahr	Bestand Wohneinheiten 1. Förderweg	Wohnungen mit Belegungsrechten KWV ³	Seniorenwoh- nungen für höhe- re Einkommen ⁴	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten ⁵ Mittelstufenwoh- nungen	Angekaufte Belegungs- rechte
1998	44.154			1.765	
1999	42.787			2.321	
2000	41.324			2.556	
2001	39.450			2.728	
2002	37.336			2.944	
2003	36.345			3.026	
2004	34.900			3.306	
2005	33.482	2.227	516	3.455	
2006	32.694	2.143	516	3.455	
2007	32.149	2.096	516	3.455	52
2008	31.714	2.314	517	3.465	139
2009	30.484	2.314	517	3.465	222
2010	30.271	2.103	479	3.745	326
2011	28.760	2.092	491	3.579	492

³ Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte einschl. US-Wohnungen und Ersatzwohnraum

⁴ Anzahl der Wohnungen anderer Förderungsprogramme für Berechtigte mit höheren Einkommensgrenzen

⁵ Förderprogramme: Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt

0.4 Bestand an Wohnungen insgesamt, ohne Seniorenwohnungen

die durch die KWV mit Sozialwohnungsberechtigten belegt werden, bzw. an deren Belegung sie durch Berechtigungsprüfungen beteiligt ist. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen ⁶	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV ⁷	Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte insgesamt ⁸	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten ⁹
Altstadt	4	5	1	10	-
Bahnhofsviertel	17	-	-	17	-
Bergen-Enkheim	449	1	-	450	81
Berkersheim	18	2	130	150	-
Bockenheim	455	34	16	505	169
Bonames	525	1	-	526	-
Bornheim	829	33	34	896	276
Dornbusch	68	12	5	85	121
Eckenheim	958	3	21	982	-
Eschersheim	113	7	4	124	28
Fechenheim	827	9	4	840	-
Flughafen	-	-	-	-	-
Frankfurter Berg	109	9	37	155	-
Gallus	1.279	69	6	1.354	46
Ginnheim	426	18	669	1.113	20
Griesheim	973	10	1	984	-
Gutleutviertel	133	1	-	134	53
Harheim	-	-	-	-	4
Hausen	500	-	54	554	-
Heddernheim	1.263	47	24	1.334	253
Höchst	411	21	-	432	202
Innenstadt	51	7	-	58	-
Kalbach-Riedberg	145	-	-	145	50
Nied	1.302	8	-	1.310	202
Nieder-Erlenbach	3	-	-	3	-
Nieder-Eschbach	869	1	-	870	-
Niederrad	720	32	21	773	10
Niederursel	883	17	1	901	24
Nordend-Ost	527	11	8	546	39
Nordend-West	52	3	1	56	114
Oberrad	382	10	-	392	25
Ostend	759	3	1	763	192
Praunheim	926	17	4	947	24
Preungesheim	537	-	-	537	473
Riederwald	155	2	5	162	42
Rödelheim	800	5	3	808	38
Sachsenhausen-Nord	138	12	1.029	1.179	428
Sachsenhausen-Süd	125	1	-	126	258
Schwanheim/Goldstein	1.738	13	3	1.754	-
Seckbach	188	4	1	193	160
Sindlingen	208	25	2	235	-
Sossenheim	864	3	-	867	-
Unterriederbach	525	2	2	529	153
Westend-Nord	180	3	3	186	-
Westend-Süd	42	-	-	42	-
Zeilsheim	188	31	2	221	-
außerhalb Frankfurts	1.498	-	-	1.498	94
Gesamt	23.162	492	2.092	25.746	3.579

⁶ Öffentliche Förderung nach dem 1. Förderweg

⁷ einschließlich US-Wohnungen und Ersatzwohnraum

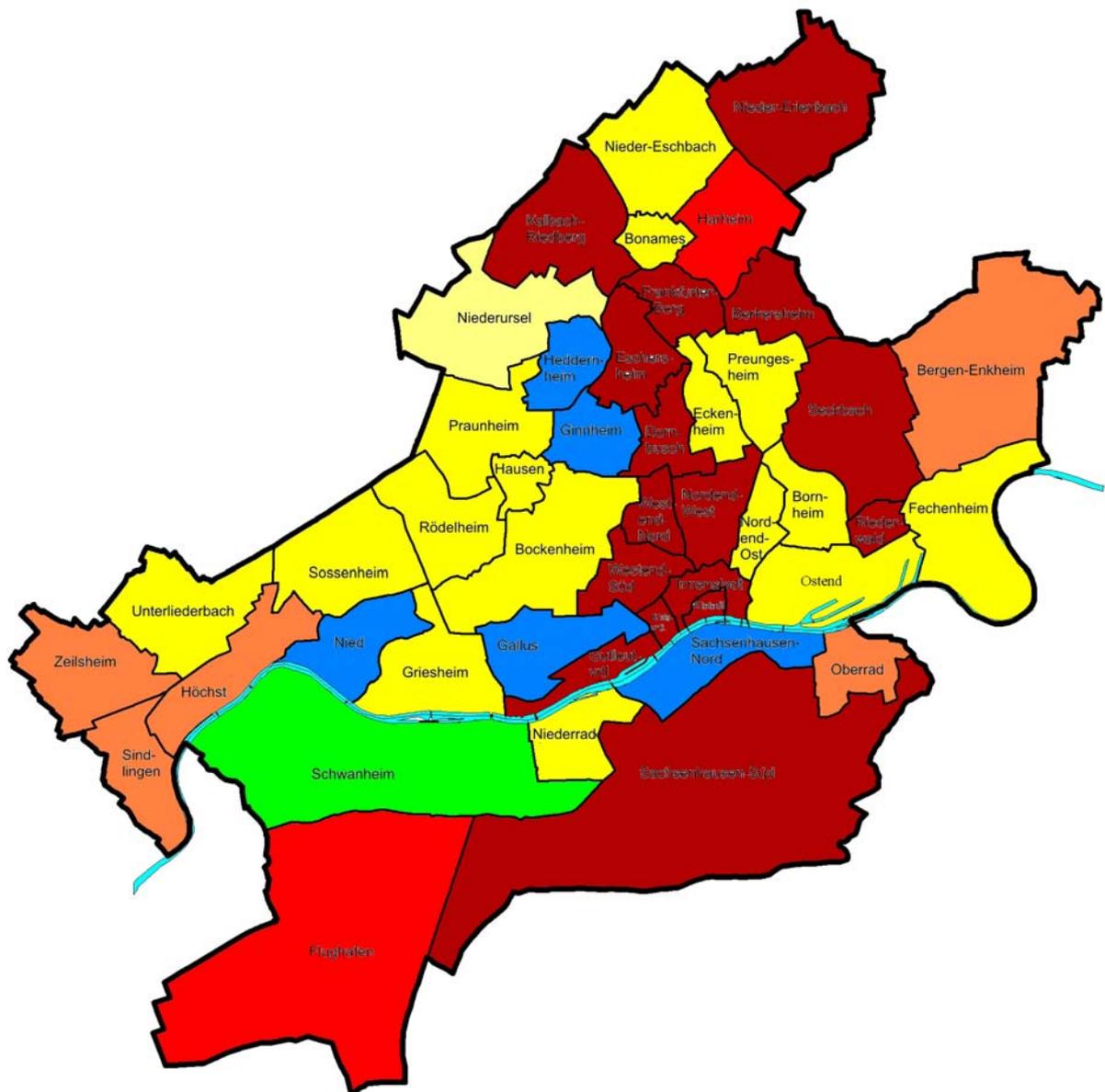
⁸ Summe Spalte 1-3

⁹ Förderprogramme: Frankfurter Programm, EkoF, Beschäftigte im sozialen Dienst, Soziale Stadt

Grafik zu Tabelle 0.4: Bestand an geförderten Wohnungen insgesamt, ohne Seniorenwohnungen

Legende:

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



0.5 Bestand an geförderten Seniorenwohnungen

die durch die KWV belegt werden, bzw. an deren Belegung sie durch Berechtigungsprüfung beteiligt ist. Aufgeteilt nach verschiedenen Förderarten und Ortsteilen.

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Anzahl Wohnungen anderer Förderarten für Berechtigte mit höheren Einkommens- grenzen	Wohnungen für Senioren insgesamt
Altstadt	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-
Bergen-Enkheim	39	-	39
Berkersheim	-	-	-
Bockenheim	189	-	189
Bonames	86	-	86
Bornheim	634	40	674
Dornbusch	195	-	195
Eckenheim	319	-	319
Eschersheim	-	-	-
Fechenheim	252	20	272
Flughafen	-	-	-
Frankfurter Berg	-	-	-
Gallus	108	62	170
Ginnheim	240	-	240
Griesheim	56	-	56
Gutleutviertel	122	-	122
Harheim	-	-	-
Hausen	-	-	-
Heddernheim	143	-	143
Höchst	-	-	-
Innenstadt	56	-	56
Kalbach-Riedberg	-	-	-
Nied	311	-	311
Nieder-Erlenbach	43	-	43
Nieder-Eschbach	86	-	86
Niederrad	-	214	214
Niederursel	7	126	133
Nordend-Ost	166	-	166
Nordend-West	27	-	27
Oberrad	216	-	216
Ostend	218	26	244
Praunheim	196	-	196
Preungesheim	91	-	91
Riederwald	138	-	138
Rödelheim	104	-	104
Sachsenhausen-Nord	256	-	256
Sachsenhausen-Süd	410	-	410
Schwanheim/Goldstein	370	-	370
Seckbach	85	-	85
Sindlingen	55	-	55
Sossenheim	160	-	160
Unterriederbach	63	-	63
Westend-Nord	-	-	-
Westend-Süd	78	3	81
Zeilsheim	79	-	79
außerhalb Frankfurt	-	-	-
Gesamt	5.598	491	6.089

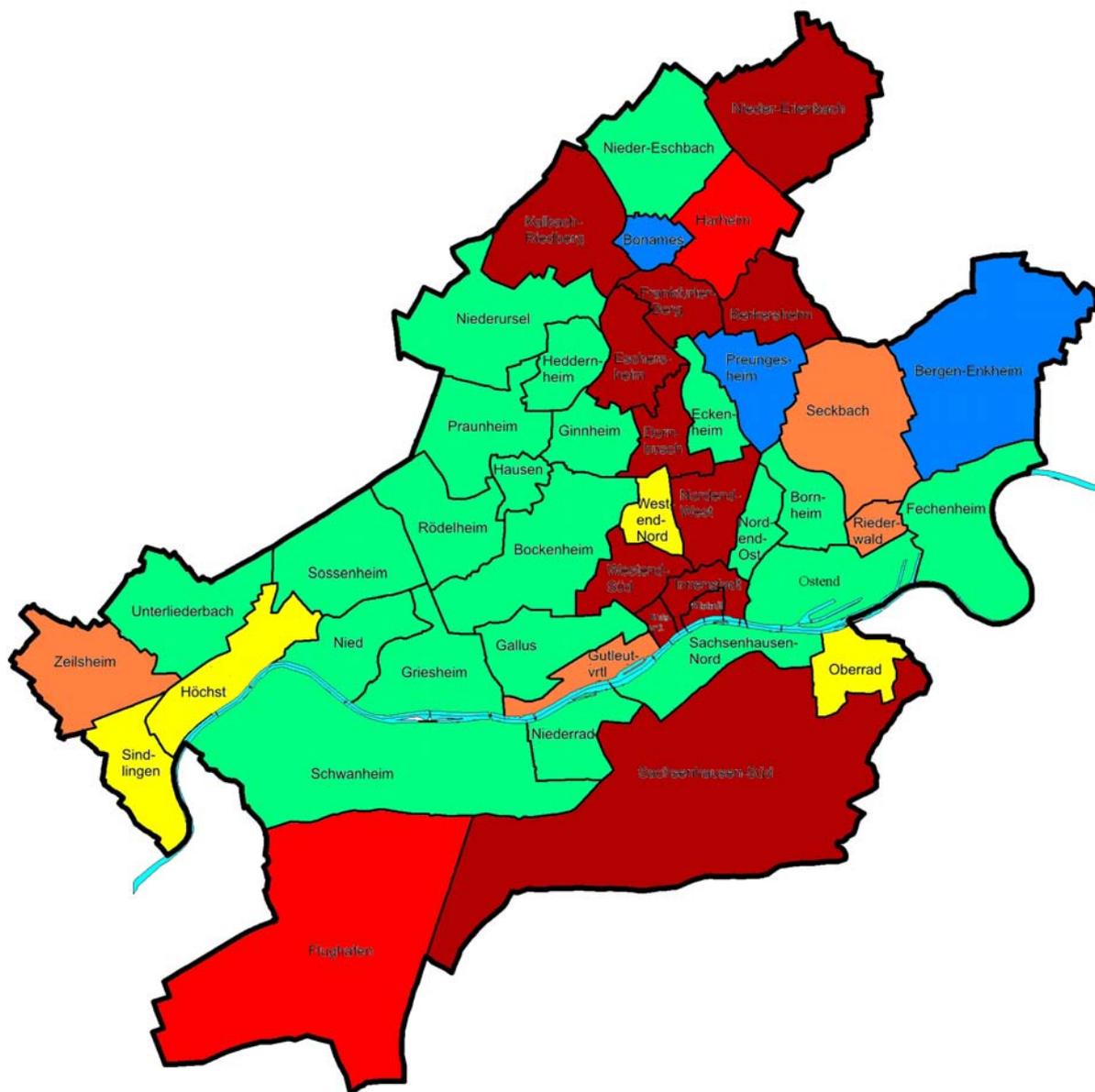
0.6 Bestand an geförderten 1 – 2-Zimmerwohnungen für Einzelpersonen und Ehepaare aufgeteilt nach Ortsteilen, ohne Seniorenwohnungen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KVV	Gesamt
Altstadt	-	-	1	1
Bahnhofsviertel	15	-	-	15
Bergen-Enkheim	162	-	-	162
Berkersheim	12	-	-	12
Bockenheim	235	9	6	250
Bonames	173	1	-	174
Bornheim	412	11	11	434
Dornbusch	45	2	1	48
Eckenheim	377	-	-	377
Eschersheim	28	-	-	28
Fechenheim	327	-	-	327
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	33	2	-	35
Gallus	672	7	1	680
Ginnheim	272	2	1	275
Griesheim	338	-	-	338
Gutleutviertel	82	-	-	82
Harheim	-	-	-	-
Hausen	209	-	-	209
Heddernheim	369	-	12	381
Höchst	135	8	-	143
Innenstadt	34	1	-	35
Kalbach-Riedberg	47	-	-	47
Nied	561	4	-	565
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	355	-	-	355
Niederrad	444	-	7	451
Niederursel	478	4	-	482
Nordend-Ost	237	5	4	246
Nordend-West	22	1	-	23
Oberrad	122	-	-	122
Ostend	492	-	1	493
Praunheim	307	2	2	311
Preungesheim	174	-	-	174
Riederwald	76	-	1	77
Rödelheim	278	2	-	280
Sachsenhausen-Nord	99	1	385	485
Sachsenhausen-Süd	26	-	-	26
Schwanheim/Goldstein	689	-	2	691
Seckbach	68	-	-	68
Sindlingen	110	17	1	128
Sossenheim	294	-	-	294
Unterriederbach	297	-	-	297
Westend-Nord	112	-	2	114
Westend-Süd	26	-	-	26
Zeilsheim	57	16	1	74
außerhalb Frankfurts	414	-	-	414
Gesamt	9.715	95	439	10.249

Grafik zu Tabelle 0.6: Bestand an geförderten 1 - 2-Zimmerwohnungen, ohne Seniorenwohnungen

Legende:

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



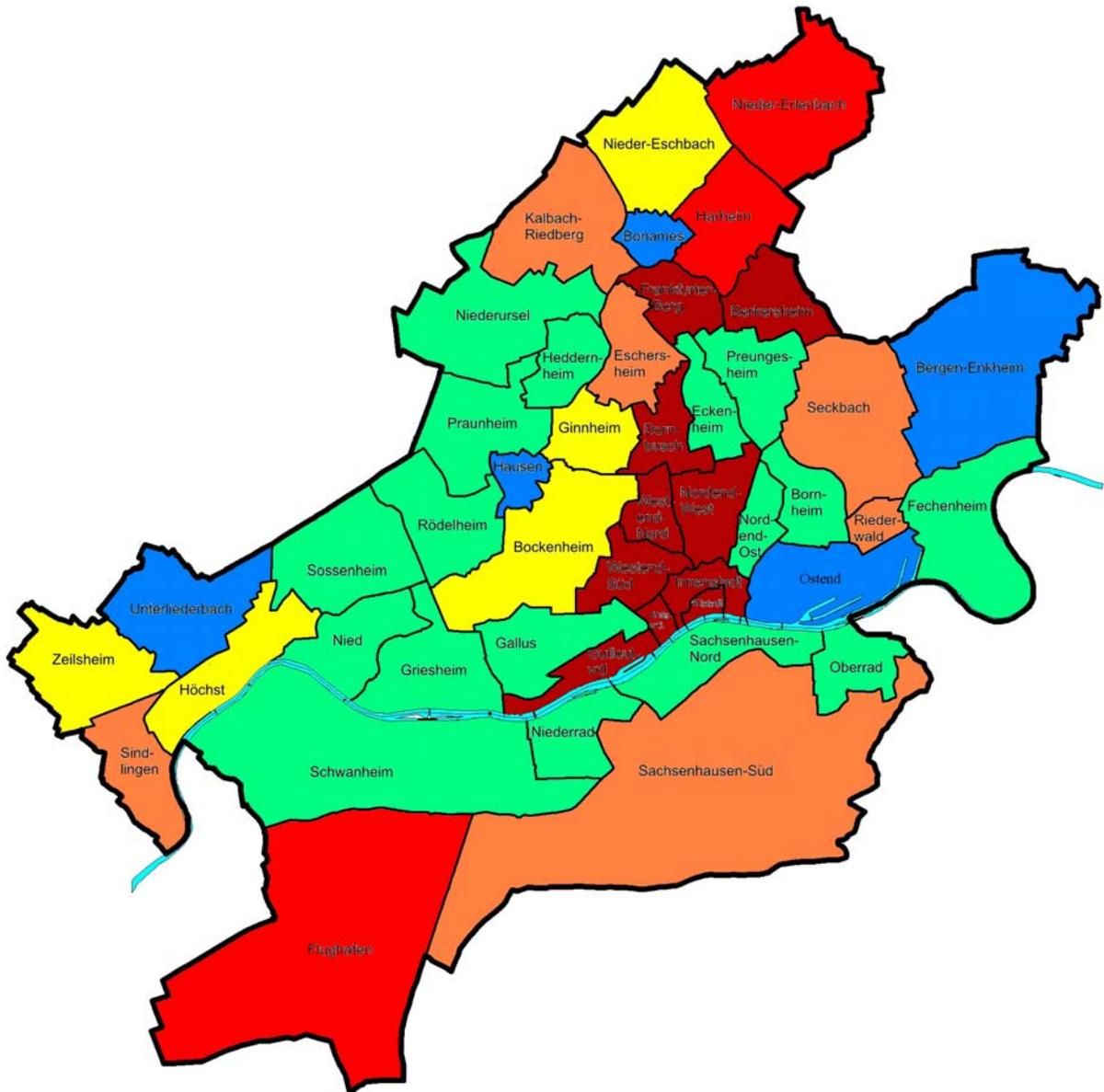
0.7 Bestand an geförderten 2 ½ – 3-Zimmerwohnungen für Alleinerziehende und 3-Personenhaushalte aufgeteilt nach Ortsteilen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	3	2	-	5
Bahnhofsviertel	2	-	-	2
Bergen-Enkheim	172	1	-	173
Berkersheim	1	1	-	2
Bockenheim	110	25	9	144
Bonames	151	-	-	151
Bornheim	336	15	23	374
Dornbusch	17	7	1	25
Eckenheim	374	2	2	378
Eschersheim	42	5	4	51
Fechenheim	400	6	4	410
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	42	3	-	45
Gallus	270	34	3	307
Ginnheim	76	8	35	119
Griesheim	440	4	1	445
Gutleutviertel	30	1	-	31
Harheim	-	-	-	-
Hausen	184	-	-	184
Heddernheim	674	47	11	732
Höchst	134	6	-	140
Innenstadt	10	1	-	11
Kalbach-Riedberg	56	-	-	56
Nied	600	3	-	603
Nieder-Erlenbach	-	-	-	-
Nieder-Eschbach	118	1	-	119
Niederrad	201	27	13	241
Niederursel	352	10	1	363
Nordend-Ost	198	6	4	208
Nordend-West	25	1	1	27
Oberrad	209	3	-	212
Ostend	175	3	-	178
Praunheim	484	14	2	500
Preungesheim	245	-	-	245
Riederwald	69	1	3	73
Rödelheim	355	3	2	360
Sachsenhausen-Nord	27	4	450	481
Sachsenhausen-Süd	75	-	-	75
Schwanheim/Goldstein	698	9	1	708
Seckbach	78	1	1	80
Sindlingen	53	8	1	62
Sossenheim	356	1	-	357
Unterliederbach	166	2	1	169
Westend-Nord	24	2	-	26
Westend-Süd	16	-	-	16
Zeilsheim	95	9	-	104
außerhalb Frankfurts	856	-	-	856
Gesamt	8.999	276	573	9.848

Grafik zu Tabelle 0.7: Bestand an geförderten 2 ½ - 3-Zimmerwohnungen

Legende:

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



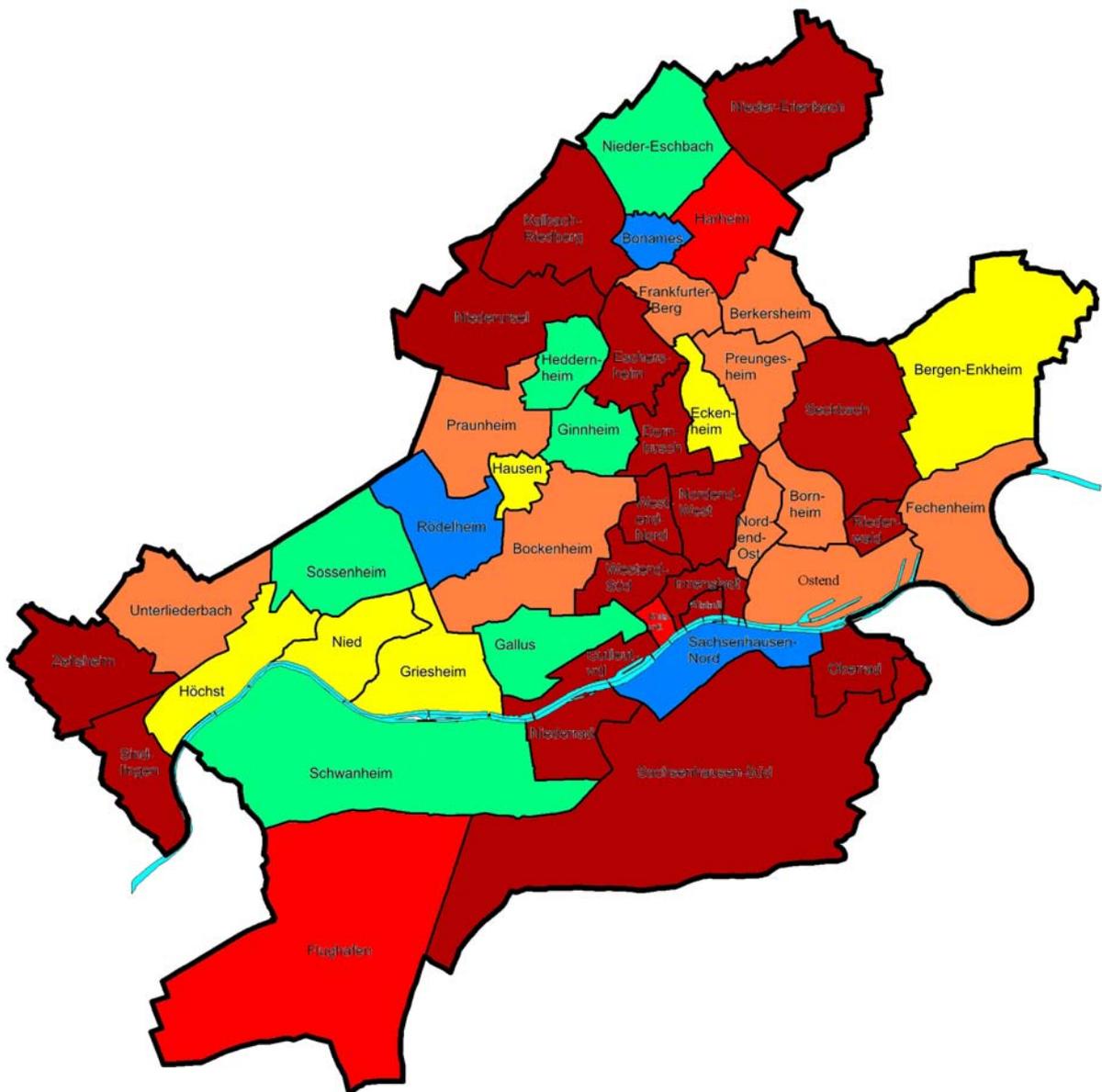
0.8 Bestand an geförderten 3 ½ - 4-Zimmerwohnungen für Familien mit mehreren Kindern nach Ortsteilen

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	1	3	-	4
Bahnhofsviertel	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	113	-	-	113
Berkersheim	4	-	79	83
Bockenheim	81	-	1	82
Bonames	172	-	-	172
Bornheim	81	6	-	87
Dornbusch	5	2	-	7
Eckenheim	107	1	7	115
Eschersheim	24	2	-	26
Fechenheim	54	3	-	57
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	34	2	26	62
Gallus	297	27	2	326
Ginnheim	49	8	310	367
Griesheim	115	5	-	120
Gutleutviertel	21	-	-	21
Harheim	-	-	-	-
Hausen	89	-	32	121
Heddernheim	204	-	1	205
Höchst	102	4	-	106
Innenstadt	3	5	-	8
Kalbach-Riedberg	39	-	-	39
Nied	121	1	-	122
Nieder-Erlenbach	1	-	-	1
Nieder-Eschbach	359	-	-	359
Niederrad	5	4	1	10
Niederursel	45	3	-	48
Nordend-Ost	76	-	-	76
Nordend-West	5	-	-	5
Oberrad	42	4	-	46
Ostend	62	-	-	62
Praunheim	91	-	-	91
Preungesheim	86	-	-	86
Riederwald	10	-	1	11
Rödelheim	158	-	-	158
Sachsenhausen-Nord	12	5	145	162
Sachsenhausen-Süd	21	-	-	21
Schwanheim/Goldstein	266	4	-	270
Seckbach	35	3	-	38
Sindlingen	40	-	-	40
Sossenheim	209	1	-	210
Unterliederbach	57	-	1	58
Westend-Nord	30	-	1	31
Westend-Süd	-	-	-	-
Zeilsheim	35	6	1	42
außerhalb Frankfurts	219	-	-	219
Gesamt	3.580	99	608	4.287

Grafik zu Tabelle 0.8: Bestand an geförderten 3 ½ - 4-Zimmerwohnungen

Legende:

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



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

Stadtteil	Anzahl öff. gef. Wohnungen 1. Förderweg	Angekaufte Belegungsrechte	Anzahl Wohnungen Belegrecht KWV	Gesamt
Altstadt	-	-	-	-
Bahnhofsviertel	-	-	-	-
Bergen-Enkheim	2	-	-	2
Berkersheim	1	1	51	53
Bockenheim	29	-	-	29
Bonames	29	-	-	29
Bornheim	-	1	-	1
Dornbusch	1	1	3	5
Eckenheim	100	-	12	112
Eschersheim	19	-	-	19
Fechenheim	46	-	-	46
Flughafen	-	-	-	-
Frankfurter Berg	-	2	12	14
Gallus	41	1	-	42
Ginnheim	29	-	323	352
Griesheim	80	1	-	81
Gutleutviertel	-	-	-	-
Harheim	-	-	-	-
Hausen	18	-	22	40
Heddernheim	16	-	-	16
Höchst	40	3	-	43
Innenstadt	4	-	-	4
Kalbach-Riedberg	3	-	-	3
Nied	20	-	-	20
Nieder-Erlenbach	2	-	-	2
Nieder-Eschbach	36	-	-	36
Niederrad	70	1	-	71
Niederursel	8	-	-	8
Nordend-Ost	16	-	-	16
Nordend-West	-	1	-	1
Oberrad	9	3	-	12
Ostend	30	-	-	30
Praunheim	44	1	-	45
Preungesheim	32	-	-	32
Riederwald	-	1	-	1
Rödelheim	9	-	-	9
Sachsenhausen-Nord	-	2	49	51
Sachsenhausen-Süd	3	1	-	4
Schwanheim/Goldstein	85	-	-	85
Seckbach	7	-	-	7
Sindlingen	5	-	-	5
Sossenheim	5	1	-	6
Unterliederbach	5	-	-	5
Westend-Nord	14	1	-	15
Westend-Süd	-	-	-	-
Zeilsheim	1	-	-	1
außerhalb Frankfurts	9	-	-	9
Gesamt	868	22	472	1.362

0.10 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 2011 haben 1.491 Haushalte jeden Stadtteil in Frankfurt akzeptiert.

Stadtteil	Lage der jetzigen Wohnung	Wunschhäufigkeit ¹⁰	Gesamtbestand an Wohnungen mit Belegrechten	Anzahl der vermittelten Wohnungen ¹¹	Gesamtwohnungsbestand	Gesamtbe-wohnerzahl ¹²
Altstadt	36	970	10	1	2.171	3.762
Bahnhofsviertel	113	324	17	-	2.038	2.851
Bergen-Enkheim	90	953	489	27	9.120	18.276
Berkersheim	22	564	150	9	1.421	3.584
Bockenheim	325	2.377	694	43	21.583	37.160
Bonames	98	534	612	32	2.892	6.283
Bornheim	202	2.453	1.530	117	15.860	27.366
Dornbusch	131	2.252	280	24	9.858	18.654
Eckenheim	170	1.426	1.301	93	7.091	14.579
Eschersheim	106	1.844	124	10	7.951	14.963
Fechenheim	251	569	1.092	88	7.570	16.085
Flughafen ¹³	-	208	0	-	33	-
Frankfurter Berg	64	312	155	12	2.957	7.765
Gallus	477	1.364	1.462	141	15.771	28.529
Ginnheim	150	1.749	1.353	78	8.069	16.735
Griesheim	288	1.335	1.040	71	9.995	23.301
Gutleutviertel	127	959	256	24	3.602	6.395
Harheim	3	228	0	0	1.954	4.437
Hausen	73	1.595	554	26	3.598	7.396
Heddenheim	216	1.499	1.477	76	8.381	17.170
Höchst	295	1.074	432	48	6.703	14.260
Innenstadt	191	1.812	114	8	4.189	6.740
Kalbach-Riedberg	23	631	145	12	4.043	10.596
Nied	238	1.273	1.621	107	8.862	18.565
Nieder-Erlenbach	9	326	46	3	1.951	4.563
Nieder-Eschbach	91	526	956	56	5.291	11.696
Niederrad	165	1.219	773	81	12.800	23.618
Niederursel	161	1.102	908	95	7.330	15.455
Nordend-Ost	198	1.833	712	33	16.061	26.662
Nordend-West	139	1.841	83	2	16.748	29.598
Oberrad	126	858	608	45	6.905	12.987
Ostend	319	1.777	981	59	16.225	27.655
Praunheim	141	1.146	1.143	55	8.091	16.018
Preungesheim	141	1.229	628	64	5.931	13.931
Riederwald	56	912	300	34	2.513	4.812
Rödelheim	167	1.563	912	37	9.791	17.713
Sachsenhausen-Nord	197	1.954	1.435	92	17.552	31.503
Sachsenhausen-Süd	121	1.952	536	45	15.863	27.176
Schwanheim/Goldstein	241	786	2.124	142	10.099	20.907
Seckbach	76	1.123	278	18	4.907	10.073
Sindlingen	107	477	290	44	4.325	9.117
Sossenheim	215	714	1.027	81	7.258	15.737
Unterliederbach	158	709	592	45	7.247	14.792
Westend-Nord	63	1.960	186	13	5.117	9.753
Westend-Süd	35	1.954	120	11	10.897	18.470
Zeilsheim	97	541	300	26	5.659	12.330
Außerhalb Frankfurts	442	2.005	1.498	114	-	-
Gesamt	7.154		31.344	2.242		700.018

¹⁰ Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

¹¹ einschl. vermittelter Seniorenwohnungen

¹² Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen

¹³ Einwohner sind im Stadtbezirk Sachsenhausen-Süd enthalten

1 Registrierung von Wohnungssuchenden – Wohnungsbedarf

1.1 Aufgliederung der Antragsteller

Hh-Größe	2011		2010	
	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten	Anzahl	Anteil an den registrierten Haushalten
1 P	3.481	48,6%	3.476	48,2 %
2 P	925	12,9%	984	13,6 %
3 P	788	11,1%	817	11,3 %
4 P	978	13,6%	999	13,8 %
5+ P	982	13,8%	943	13,1 %
Gesamt	7.154	100 %	7.219	100 %

1.2 Deutsche und ausländische Wohnungssuchende für die Vermittlung

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Anzahl	Deutsche	Ausländer	davon			
				Antrags- deutsche ¹⁴	Ausländer nach Quoten- regelung ¹⁵	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Hh-größe
1 P	3.481	2.262	1.219	529	690	9,6%	19,8%
2 P	925	486	439	205	234	3,3%	25,3%
3 P	788	362	426	162	264	3,7%	33,5%
4 P	978	508	470	184	286	4,0%	29,2%
5 P	632	358	274	130	144	2,0%	22,8%
6 P	242	139	103	54	49	0,7%	20,2%
7 P	78	46	32	11	21	0,3%	26,9%
8 P	21	9	12	5	7	0,1%	33,3%
9 P	8	6	2	1	1	-	12,5%
10 P	1	-	1	-	1	-	100 %
11 P	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	7.154	4.176	2.978	1.281	1.697	23,7%	

Zusammenstellung für 2010

Hh-Größe	Anzahl	Deutsche	Ausländer	davon			
				Antrags- deutsche	Ausländer nach Quoten- regelung	Anteil an Gesamt- zahl	Anteil an Hh-größe
1 P	3.476	2.279	1.197	564	633	8,8 %	18,2 %
2 P	984	516	468	265	203	2,8 %	20,6 %
3 P	817	402	415	158	257	3,6 %	31,5 %
4 P	999	504	495	217	278	3,9 %	27,8 %
5 P	622	347	275	146	129	1,8 %	20,7 %
6 P	240	136	104	49	55	0,8 %	22,9 %
7 P	59	33	26	10	16	0,2 %	27,1 %
8 P	16	8	8	4	4	0,06 %	25 %
9 P	5	2	3	1	2	0,03 %	40 %
10 P	1	-	1	1	-	-	100 %
11 P	-	-	-	-	-	-	-
12 P	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	7.219	4.227	2.992	1.415	1.577	21,9 %	

¹⁴ Ausländer, die seit mind. 15 Jahren in Deutschland leben, EU-Bürger und bi-nationale Familien

¹⁵ Spalte 4 abzüglich Spalte 5

1.3 Einkommen der Registrierten

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose ¹⁶	davon Transferleistungsempfänger ¹⁷
1 P	3.481	3.072	91	2.133
2 P	925	783	12	515
3 P	788	745	13	489
4 P	978	913	16	518
5+ P	982	951	10	560
Gesamt	7.154	6.464	142	4.215

Zusammenstellung für 2010

Hh-Größe	Anzahl	davon Minderverdiener		
		Haushalte	davon Arbeitslose	davon Transferleistungsempfänger
1 P	3.476	3.033	111	2.094
2 P	984	815	22	564
3 P	817	746	15	476
4 P	999	926	22	516
5+ P	943	899	18	500
Gesamt	7.219	6.419	188	4.150

1.4 Alter der Registrierten

Altersstufen	2011		2010	
	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl	Anzahl	Anteil an Gesamtzahl
bis 20 Jahre	95	1,3 %	104	1,4 %
ab 21 - 40 Jahre	3.215	44,9 %	3.255	45,1 %
ab 41 - 60 Jahre	2.767	38,7 %	2.801	38,8 %
ab 61 – 70+ Jahre	1.077	15,1 %	1.059	14,7 %
Gesamt	7.154	100 %	7.219	100 %

¹⁶ Ab 2005 nur noch ALG I Empfänger

¹⁷ Ab 2005 Empfänger von Leistungen nach ALG II, Grundsicherung und Sozialhilfe einschließlich ergänzender Transferleistungen

1.5 Aufgliederung der Antragsteller nach Haushaltsgrößen und aktueller Dringlichkeitseinstufung

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

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	3.481	1.544	735	1.148	54
2 P	925	234	268	370	52
3 P	788	183	257	327	21
4 P	978	303	241	426	8
5+ P	982	422	208	344	8
Gesamt	7.154	2.686	1.709	2.615	143
Anteil an Gesamtzahl	100 %	37,55 %	23,89 %	36,56 %	2 %

Zusammenstellung für 2010

Hh-Größe	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 P	3.476	1.436	863	1.130	47
2 P	984	186	349	382	67
3 P	817	163	267	353	34
4 P	999	304	265	418	12
5+ P	943	369	210	358	6
Gesamt	7.219	2.458	1.954	2.641	166
Anteil an Gesamtzahl	100 %	34,0 %	27,1 %	36,6 %	2,3 %

1.6 Grund der Aufgabe der jetzigen Wohnung bei Antragstellung

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

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

Wohnsituation		2011					2010				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Wohnsitzlose		515	32	12	5	10	500	35	14	5	3
Wohnungsräumung wird (voraussichtlich) gerichtlich bestätigt		108	14	24	14	18	118	16	25	16	16
Antragsteller lebt in Zwischenunterkunft		190	25	14	8	11	183	20	10	12	21
Frauen im Frauenhaus		21	11	4	3	-	11	14	6	1	-
Jugendliche/junge Erwachsene in Heimen		30	1	1	-	-	33	1	1	-	-
Wohnung ist erheblich gesundheitsgefährdend / baufällig		3	1	2	3	2	5	-	1	1	-
Antragsteller wird aus Klinik, Therapie, Strafanstalt entlassen		42	-	-	-	1	33	1	-	1	-
Betreutes Wohnen (sozialer Träger)		131	6	2	1	-	117	3	1	2	-
Sonstige - Dringlichkeitsstufe 1 ¹⁸		84	14	8	1	2	107	9	5	3	2
Gesamt 2011	1.374	1.124	104	67	35	44	1.107	99	63	41	42

¹⁸ z. B. Zwischenunterkunft (sonstige); Unterkunft bei Bekannten nach Verlust der Whg.

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

Wohnsituation		2011					2010				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Aussiedler in Wohnheim oder Hotel		-	-	1	-	-	2	-	-	1	-
Wohnungsnotstand bis 9 qm pro Person oder 3 Pers. in 1 Zimmer		1	2	32	16	34	5	2	31	18	35
Junge Familie ohne eigene Wohnung		-	38	34	11	5	-	33	22	22	1
Form- und fristgerechte Kündigung		65	16	12	10	13	62	23	10	13	5
Aufgabe der Whg. bzgl. schwerwiegender Erkrankung		180	80	31	31	20	187	92	37	26	21
Aufforderung RMJ/SRH bzgl. zu hohe Miete		95	51	30	34	23	132	75	41	42	27
Unzumutbare Entfernung zum Arbeitsplatz		32	8	10	14	3	48	11	10	9	5
Sanierungsbetreffene		-	1	-	-	-	3	1	-	-	-
Verlassen der Whg. wg. Trennung/Scheidung		143	30	14	5	2	142	29	12	5	2
Sonstige Dringlichkeitsstufe 2 ¹⁹		342	68	24	16	14	364	69	25	10	10
Gesamt 2011	1.591	858	294	188	137	114	945	335	188	146	106

¹⁹ z. B. Kontingentflüchtling im Wohnheim oder Hotel; keine eigene Wohnung aber nicht Stufe 1

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

Wohnsituation		2011					2010				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Familie in zu kleiner Whg.		26	186	436	746	784	39	192	444	752	758
Alleinerziehende mit 1 Kind in 2-Zi.-Whg. ab 50qm		-	74	3	-	-	-	63	-	-	-
Auszug aus elterliche Wohnung - Einzelperson		284	1	-	-	-	268	-	-	-	-
Untermietverhältnisse		61	8	9	1	-	54	6	-	-	-
Umzug in eine Seniorenwohnung		470	112	-	-	-	430	112	-	-	-
Sonstige Dringlichkeitsstufe 3 ²⁰		607	96	64	51	32	597	116	83	47	31
Gesamt 2011	4.051	1.448	477	512	798	816	1.388	489	527	799	789

1.6.4 Freimacher

Wohnsituation		2011					2010				
		1	2	3	4	5+	1	2	3	4	5+
Freimacher einer 3-Zimmerwohnung wünscht kleinere		39	21	-	-	-	28	29	-	-	-
Freimacher einer 4-Zimmerwohnung wünscht kleinere		9	27	13	3	2	8	31	25	2	-
Freimacher einer 5-Zimmerwohnung wünscht kleinere		3	2	8	5	3	1	4	8	10	4
Freimacher einer 6-Zimmerwohnung wünscht kleinere		-	-	-	-	3	1	1	1	-	2
Gesamt 2011	138	51	50	21	8	8	38	65	34	12	6

²⁰ z. B. Wohnung ohne Küche/Bad; Wohnung zu teuer; Zusammenführung wegen familiärer Hilfestellung; sonstige Wohnungssuchende; Freimacher, an denen kein wohnungswirtschaftliches Interesse besteht

1.7 Bewerbungen für Seniorenwohnungen

Registrierte Bewerber (= Sozialwohnungsberechtigte)

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	493	384	47	62
2 P	109	68	10	31
Gesamt	602	452	57	93

Zusammenstellung für 2010

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	478	387	34	57
2 P	117	74	8	35
Gesamt	595	461	42	92

Erfasste Bewerber²¹ (= 40 % über der Einkommensgrenze)

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	80	71	3	6
2 P	33	32	1	-
Gesamt	113	103	4	6

Zusammenstellung für 2010

Hh-Größe	Gesamt	davon		
		Deutsche	Ausländer	Antragsdeutsche
1 P	82	74	2	6
2 P	28	22	1	5
Gesamt	110	96	3	11

²¹ Vgl. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.1995 (§ 4877)

1.8 Von Senioren gewünschte Wohngegend nach Stadtteilen

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

Zusammenstellung für 2011

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit ²²	Bestand an Wohnungen ²³
Altstadt	57	-
Bahnhofsviertel	45	-
Bergen- Enkheim	86	39
Berkersheim	49	-
Bockenheim	179	189
Bonames	54	86
Bornheim	319	674
Dornbusch	194	195
Eckenheim	145	319
Eschersheim	122	-
Fechenheim	87	272
Flughafen	46	-
Frankfurter Berg	46	-
Gallus	101	170
Ginnheim	137	240
Griesheim	78	56
Gutleutviertel	91	122
Harheim	46	-
Hausen	77	-
Heddernheim	121	143
Höchst	81	-
Innenstadt	156	56

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit	Bestand an Wohnungen
Kalbach-Riedberg	53	-
Nied	102	311
Nieder-Erlenbach	50	43
Nieder-Eschbach	53	86
Niederrad	88	214
Niederursel	83	133
Nordend	197	193
Oberrad	89	216
Ostend	185	244
Praunheim	101	196
Preungesheim	78	91
Riederwald	82	138
Rödelheim	90	104
Sachsenhausen	195	666
Schwan- heim/Goldstein	80	370
Seckbach	90	85
Sindlingen	60	55
Sossenheim	68	160
Unterliederbach	73	63
Westend	145	81
Zeilsheim	60	79
Außerhalb Frank- furts ²⁴	48	-
Gesamt		6.089

²² Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

²³ Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

²⁴ Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

Zusammenstellung für 2010

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit ²⁵	Bestand an Wohnungen ²⁶
Altstadt	77	-
Bahnhofsviertel	44	-
Bergen-Enkheim	80	39
Berkersheim	52	-
Bockenheim	27	189
Bonames	63	86
Bornheim	303	674
Dornbusch	181	195
Eckenheim	150	319
Eschersheim	115	-
Fechenheim	69	360
Flughafen	47	-
Frankfurter Berg	45	-
Gallus	101	193
Ginnheim	122	239
Griesheim	73	56
Gutleutviertel	91	122
Harheim	45	-
Hausen	81	-
Heddernheim	121	143
Höchst	89	-
Innenstadt	155	56

Stadtteil	Wunsch- häufigkeit	Bestand an Wohnungen
Kalbach-Riedberg	54	-
Nied	118	311
Nieder-Erlenbach	53	43
Nieder-Eschbach	50	86
Niederrad	82	214
Niederursel	74	132
Nordend	188	193
Oberrad	84	216
Ostend	171	244
Praunheim	96	196
Preungesheim	89	88
Riederwald	74	136
Rödelheim	107	196
Sachsenhausen	188	665
Schwannheim/Goldstein	80	371
Seckbach	90	85
Sindlingen	56	55
Sossenheim	74	219
Unterliederbach	63	63
Westend	158	81
Zeilsheim	55	79
Außerhalb Frankfurts ²⁷	132	-
Gesamt		6.344

²⁵ Bei den gewünschten Stadtteilen sind Mehrfachnennungen möglich

²⁶ Gesamtwohnungsbestand Seniorenwohnungen (1. Förderweg und andere Förderungen)

²⁷ Beinhaltet Dreieich, Eschborn, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Neu-Anspach, Niederdorfelden, Offenbach, Schwalbach und Steinbach

1.9 Besondere Personengruppen

1.9.1 Schwangere

Hh-Größe	2011		2010	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	54	5,8 %	60	5,5 %
3 P	124	15,8 %	118	15,1 %
4 P	127	13,0 %	112	12,7 %
5+ P	106	10,8 %	119	11,2 %
Gesamt	411	5,8 %	409	5,7 %

1.9.2 Alleinerziehende

Hh-Größe	2011		2010	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	-	-	-	-
2 P	422	45,6 %	429	43,6 %
3 P	238	30,2 %	240	29,4 %
4 P	130	13,3 %	112	11,2 %
5+ P	46	4,7 %	50	5,3 %
Gesamt	836	11,7 %	831	11,5 %

1.9.3 Menschen mit Behinderung

Zusammenstellung für 2011

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	736	635	73	28
2 P	295	237	44	14
3 P	95	68	17	10
4 P	118	102	11	5
5+ P	159	130	19	10
Gesamt	1.403	1.172	164	67

Zusammenstellung für 2010

Hh-Größe	Anzahl	Davon Bewerber mit einem GdB >50	Davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	Davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlge-rechte) Wohnungen
1 P	711	592	89	30
2 P	321	245	60	16
3 P	94	72	18	4
4 P	116	100	11	5
5+ P	123	107	11	5
Gesamt	1.365	1.116	189	60

1.9.4 Studenten

Hh-Größe	2011		2010	
	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil an den Registrierten der jeweiligen Haushaltsgröße
1 P	76	2,2 %	95	2,7 %
2 P	25	2,7 %	24	2,4 %
3 P	20	2,5 %	16	2,0 %
4 P	13	1,3 %	12	1,2 %
5+ P	12	1,2 %	12	1,3 %
Gesamt	146	2,0 %	159	2,2 %

2 Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen

2.1 Vermittelte Wohnungen / Versorgte Wohnungssuchende

- Im Berichtszeitraum 2011 wurden insgesamt **2.242** Wohnungssuchende durch die KWV vermittelt. Im Jahr 2010 waren es 2.672.

Diese Zahlen setzten sich wie folgt zusammen:

1.999	Wiederbelegungen im sozialen Wohnungsbau
26	Belegungen von Ersatzwohnraum in der mittelbaren Belegung von Neubauwohnungen
131	Belegungen von Wohnungen an denen ein Belegrecht angekauft wurde
86	Belegungen von „Lückewohnungen“ der ABG-FRANKFURT HOLDING ²⁸
2.242	Gesamt

2.2 Entwicklung der Zahl der versorgten Wohnungssuchenden seit 2001

Jahr	Gesamt	1 P	2 P	3 P	4 P	5+ P
2001	2.569	1.178	545	436	239	171
2002	2.734	1.314	592	418	262	148
2003	2.527	1.115	585	464	208	155
2004	2.603	1.182	567	421	272	161
2005	2.401	1.085	522	399	250	145
2006	2.516	1.160	561	437	195	163
2007	2.559	1.183	563	446	215	152
2008	2.421	1.129	543	395	229	125
2009 ²⁹	2.559	NN	NN	NN	NN	NN
2010	2.672	1.310	559	449	192	162
2011	2.242	1.071	524	337	181	129

²⁸ freifinanzierte / ungebundene Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gem. Nr. 6.6 der Wohnungspolitischen Leitlinien 2005

²⁹ Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

2.3 Aufteilung der Versorgten nach deutschen und nichtdeutschen Haushalten seit 2001

Jahr	Gesamt	Deutsche	Anteil in %	Ausländer	Anteil in %	davon	
						Antragsdeutsche	Anteil in %
2001	2.569	1.376	53,6	1.193	46,4	683	26,6
2002	2.734	1.513	56,3	1.221	44,7	484	17,7
2003	2.527	1.350	53,4	1.177	46,6	589	23,3
2004	2.603	1.286	49,4	1.317	50,6	929	35,7
2005	2.401	1.359	56,6	1.042	43,4	645	26,9
2006	2.516	1.404	55,8	1.112	44,2	624	24,8
2007	2.559	1.511	59,1	1.048	40,9	615	24,0
2008	2.421	1.438	59,4	983	40,6	588	24,3
2009 ³⁰	2.559	NN	NN	NN	NN	NN	NN
2010	2.672	1.810	67,7	862	32,3	422	15,8
2011	2.242	1.495	66,7	747	33,3	355	15,8

³⁰ Für das Berichtsjahr 2009 konnten keine Haushaltsgrößendifferenzierungen vorgenommen werden

2.4 Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (ohne Senioren)

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 Person gesamt	636	365	128	126	17
davon Deutsche	434	244	78	97	15
Antragsdeutsche ³¹	88	51	22	13	2
Ausländer	114	70	28	16	-
2 Personen gesamt	451	115	182	131	23
davon Deutsche	277	58	124	80	15
Antragsdeutsche	95	24	34	29	8
Ausländer	79	33	24	22	-
3 Personen gesamt	337	112	122	97	6
davon Deutsche	199	48	83	64	4
Antragsdeutsche	46	18	12	14	2
Ausländer	92	46	27	19	-
4 Personen gesamt	181	79	50	49	3
davon Deutsche	98	37	26	33	2
Antragsdeutsche	42	18	14	9	1
Ausländer	41	24	10	7	-
5 und mehr Personen gesamt	129	77	22	30	-
davon Deutsche	88	49	18	21	-
Antragsdeutsche	23	14	3	6	-
Ausländer	18	14	1	3	-
Gesamt	1.734	748	504	433	49
Anteil an den Versorgten (ohne Senioren)	77,3 %	33,4 %	22,5 %	19,3 %	2,2 %

	2011		2010	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	1.096	63,2 %	1.371	64,3 %
Antragsdeutsche	294	17,0 %	358	16,8 %
Ausländer	344	19,8 %	402	18,9 %

³¹ Bi-nationale, 15 Jahre in Deutschland lebende und EU – Bürger sind ausländische Mitbürger, die nicht unter die 30% Quote nach der Quotenregelung des Frankfurter Vertrages fallen

2.5 Aufgliederung der Versorgten nach Haushaltsgröße und Dringlichkeit (mit Senioren)

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalte	Dringlichkeit 1	Dringlichkeit 2	Dringlichkeit 3	Freimacher
1 Person gesamt	1.071	461	214	370	25
davon Deutsche	788	317	143	305	22
Antragsdeutsche ³²	138	70	33	32	3
Ausländer	145	74	38	33	-
2 Personen gesamt	524	124	203	173	24
davon Deutsche	327	64	140	108	15
Antragsdeutsche	110	26	38	37	9
Ausländer	87	34	25	28	-
3 Personen gesamt	337	112	122	97	6
davon Deutsche	199	48	83	64	4
Antragsdeutsche	46	18	12	14	2
Ausländer	92	46	27	19	-
4 Personen gesamt	181	79	50	49	3
davon Deutsche	98	37	26	33	2
Antragsdeutsche	40	18	14	7	1
Ausländer	43	24	10	9	-
5 und mehr Personen gesamt	129	77	22	30	-
davon Deutsche	88	49	18	21	-
Antragsdeutsche	23	14	3	6	-
Ausländer	18	14	1	3	-
Gesamt	2.242	853	611	719	58
Anteil an den Versorgten	100 %	38,1 %	27,3 %	32,0 %	2,6 %

	2011		2010	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	1.500	66,9 %	1.810	67,7 %
Antragsdeutsche	357	15,9 %	422	15,8 %
Ausländer	385	17,2 %	440	16,5 %

³² Bi-nationale, 15 Jahre in Deutschland lebende und EU – Bürger sind ausländische Mitbürger, die nicht unter die 30% Quote nach der Quotenregelung des Frankfurter Vertrages fallen

2.6 Aufgliederung der Versorgten nach Dauer der Registrierung

	2011		2010	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Versorgte im Jahr der Antragstellung	711	31,7 %	1.056	39,5 %
Versorgte im Jahr nach der Antragstellung	961	42,9 %	1.054	39,5 %
Versorgte im 2. Jahr nach der Antragstellung	340	15,2 %	286	10,7 %
Versorgte im 3. Jahr nach der Antragstellung	100	4,5 %	125	4,7 %
Versorgte im 4. Jahr nach der Antragstellung	44	2,0 %	63	2,4 %
Versorgte im 5. Jahr und länger nach der Antragstellung	86	3,8 %	88	3,3 %

2.7 Besondere Personengruppen

Unter den versorgten Haushalten befanden sich:

Personengruppe	2011		2010	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Schwangere	179	43,6 %	191	46,7 %
Alleinerziehende	350	41,9 %	396	47,7 %
Bewerber mit einem GdB >50	364	31,1 %	409	36,7 %
davon Bewerber für barrierefreie Wohnungen	71	43,3 %	86	45,5 %
davon Bewerber für barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen	24	35,8 %	37	61,7 %
Studenten	87	59,6 %	99	62,7 %
davon in Seniorenwohnanlage	31	21,2 %	23	14,5 %
Wohnungssuchende, denen eine Seniorenwohnung vermittelt werden konnte	508	71,1 %	541	76,7 %

2.8 Versorgung von Menschen mit Behinderung mit barrierefreien Wohnungen

Von 71 versorgten Bewerbern, die barrierefreien Wohnraum wünschten, konnten 59 in barrierefreie Wohnungen vermittelt werden, von den 24 Haushalten mit Rollstuhlfahrern nur 15 in rollstuhlgerechte Wohnungen. Dieses Ergebnis liegt deutlich über dem des Vorjahres. Grund hierfür ist, dass im Berichtsjahr neu errichtete Wohnungen (6 rollstuhlgerechte, 23 barrierefreie) zur Verfügung standen.

Vermittelte barrierefreie Wohnungen:

Wohnungen für	2011	2010
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	15	9
2-Personenhaushalte	15	7
3-Personenhaushalte	13	3
4-Personenhaushalte	9	1
5-Personenhaushalte	7	3
Gesamt	59	23

Vermittelte barrierefreie (rollstuhlgerechte) Wohnungen:

Wohnungen für	2011	2010
	Anzahl	Anzahl
1-Personenhaushalte	2	4
2-Personenhaushalte	6	3
3-Personenhaushalte	3	-
4-Personenhaushalte	2	2
5-Personenhaushalte	2	1
Gesamt	15	10

3 Versorgung von Freimachern unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen

Hh-Größe	2011	2010
	Anzahl	Anzahl
1 P	25	32
2 P	24	21
3 P	6	12
4 P	3	4
5+ P	-	1
Gesamt	58	70
Anzahl Personen	103	131

Von den vermittelten Freimachern wurden

Wo vermittelt:	2011	2010
	Anzahl	Anzahl
Im gleichen Stadtteil	31	35
Stadtteilangrenzend	8	9
In einem anderen Stadtteil	19	26
In einer anderen Umlandgemeinde	-	-
Innerhalb der Umlandgemeinden	-	-

mit Wohnraum versorgt. Dabei erfolgten 15 Vermittlungen in Seniorenwohnanlagen. Hierdurch wurden folgende Wohnungsgrößen zur größengerechten Wiederbelegung gewonnen:

Zimmeranzahl	2011	2010
	Anzahl	Anzahl
2	3	-
2 ½	3	3
3	26	26
2 ^{2/2}	1	2
3 ½	1	2
4	17	25
4 ½	-	-
5	5	11
6	2	1

Durch die Freimachung des Wohnraumes konnte familiengerechter Wohnraum mit einer Fläche von **4.917,86 qm** einer entsprechenden Belegung zugeführt werden.

3.1 Umzugsprämien

Ergebnisse

Im Berichtszeitraum 2011 wurden 38 Anträge auf Gewährung einer Umzugsprämie und Bezuschussung von Umzugs- und Renovierungskosten gestellt, von denen 3 abgelehnt werden mussten.

Genehmigungen im Jahr 2011:	35	
davon erfolgten	28	Umzüge in kleinere Sozialwohnungen
	5	Umzüge in eine freifinanzierte Wohnung
	2	Umzüge in Wohnung anderer Förderprogramme

Ausgezahlte Prämien

	Gesamt:	116.565,64 €
	Prämie:	51.550,00 €
	<i>davon als Vorschuss:</i>	3.950,00 €
davon	Umzugskosten:	28.314,21 €
	Renovierungskosten:	30.732,42 €
	Erstattung Doppelmieten	5.969,01 €

4 Wohnungen nach anderen Förderprogrammen

4.1 Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen

Im Berichtszeitraum wurden

214	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
-----	--

davon

186	Zustimmungen erteilt
13	Anträge abgelehnt

In 15 Fällen wurden die Anträge zurückgenommen bzw. es bestand kein Interesse des Antragstellers an der Bescheidung.

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

Im Berichtszeitraum wurden

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

Es wurden

96	Mieterhaushalte vollständig und
32	zur Hälfte freigestellt
6	Anträge abgelehnt

In 30 Fällen wurden die Anträge zurückgenommen bzw. es bestand kein Interesse des Antragstellers an der Bescheidung.

4.2 Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - einkommensorientierte Wohnungsbauförderung³³

Es wurden für dieses Programm

260	Anträge gestellt
-----	------------------

davon

90	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
127	Anträge abgelehnt

In 43 Fällen wurden die Anträge zurückgenommen bzw. es bestand kein Interesse des Antragstellers an der Bescheidung.

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

Vorgänge:	372
Mietstufenbescheide:	364
Davon Mietstufe 1:	211
Davon Mietstufe 2:	53
Davon Mietstufe 3:	45
Davon Mietstufe 4:	55

8 Fälle wurden durch zurückgenommene Anträge bzw. durch nicht mehr vorhandenes Interesse des Antragstellers erledigt.

³³ Aufgrund einer organisatorischen Veränderung liegen die Daten nur für den Zeitraum 01.01.2011-24.08.2011 vor.

4.3 Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst

Im Berichtszeitraum wurden

32	Anträge auf Zustimmung zur Vermietung gestellt
----	--

davon

23	Anträgen zugestimmt
5	Anträge abgelehnt

4 Fälle wurden durch zurückgenommene Anträge bzw. durch nicht mehr vorhandenes Interesse des Antragstellers erledigt.

4.4 Hessisches Mietwohnungsbauprogramm – Vereinbarte Förderung (§ 88d II. WoBauG)³⁴

Im Berichtszeitraum wurden

398	Anträge gestellt
-----	------------------

davon

323	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
15	Anträge abgelehnt

60 Fälle wurden durch zurückgenommene Anträge bzw. durch nicht mehr vorhandenes Interesse des Antragstellers erledigt.

4.5 Wohnberechtigungsbescheinigungen für Wohnungen der Sozialen Stadt Frankfurt am Main (Wohnungen gefördert nach den Förderungsgrundsätzen zur Vergabe von Wohnungsbaumitteln zur Sanierung des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldverbesserungen)

Im Berichtszeitraum wurden

8	Anträge gestellt
---	------------------

davon

5	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
2	Anträge abgelehnt

1 Fall wurde durch einen zurückgenommenen Antrag bzw. durch nicht mehr vorhandenes Interesse des Antragstellers erledigt.

4.6 Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden

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

davon

89	Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt
5	Anträge abgelehnt

³⁴ Aufgrund einer organisatorischen Veränderung liegen die Daten nur für den Zeitraum 01.01.2011-24.08.2011 vor.

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		
42	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)
9	Fällen	mit Genehmigung der Zwischennutzung, Untervermietung oder zum Verbleib in der Wohnung
2	Fällen	durch Senkung der Miethöhe auf die Kostenmiete – ohne Einleitung eines förmlichen Verfahrens
3	Fällen	da die Prüfung keine rechtliche Grundlage zum Einschreiten ergab
51	Fällen	da sich der Hinweis auf einen Verstoß nicht bestätigte
4	Fällen	durch Abgabe wegen anderer Zuständigkeit
3	Fällen	mit einer schriftlichen / mündlichen Verwarnung; Verwarn- / Bußgeld (Owi-Verfahren)
4	Fällen	durch Einstellung aus Opportunitätsgründen nach erfolgter Überprüfung
3	Fällen	Genehmigung der Selbstnutzung durch Eigentümer
2	Fällen	durch Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen auf Freistellung, Zweckentfremdung, Bindungstausch, Leerstand, bauliche Veränderungen etc.
22	Fällen	durch schriftliche Beratung bzw. Information von Personen mit berechtigtem Interesse
96	Fällen	durch abgeschlossene Ermittlungen im Zusammenhang mit der Erhebung und Fortführung der notwendigen Daten (Eigentumsänderungen, Bindungen, Belegrechte, Größen, Förderende)
56	Fällen	durch Erstellung eines Bescheides zur Bindungsdauer / über das Bindungsende
2	Fällen	Verträge anstelle Bußgeld
313	Gesamtfälle	

Im Zusammenhang mit der zu Beginn des Jahres noch vorgesehenen, jedoch später entfallenen neuen Erhebungsphase der Fehlbelegungsabgabe wurden in 1.095 Fällen Mieterdaten fortgeschrieben/angepasst.

113 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.

WOHNEN IST UNSER THEMA





Antrag auf Wohnberechtigung (Mietzuschuss)

4.12.000-1

Art der Wohnberechtigung: Mietzuschuss Mietzuschuss mit Zuschuss

Wohnberechtigung für: Person Person mit Partner Person mit Partner und Kind Person mit Partner, Kind und Elternteil Person mit Partner, Kind und Elternteil und Partner/Elternteil

Wohnberechtigung für: Person Person mit Partner Person mit Partner und Kind Person mit Partner, Kind und Elternteil Person mit Partner, Kind und Elternteil und Partner/Elternteil

Wohnberechtigung für: Person Person mit Partner Person mit Partner und Kind Person mit Partner, Kind und Elternteil Person mit Partner, Kind und Elternteil und Partner/Elternteil

Wohnberechtigung für: Person Person mit Partner Person mit Partner und Kind Person mit Partner, Kind und Elternteil Person mit Partner, Kind und Elternteil und Partner/Elternteil

