

Eingang:

Frankfurt, 23. Januar 2017

**Anfrage  
des Stadtverordneten Eyup Yilmaz der Fraktion DIE LINKE. im Römer  
gemäß § 50 II Satz 5 HGO**

**Ankauf von Belegungsrechten: Ein zielführendes Instrument der  
Wohnungspolitik?**

Ende Dezember 2015 waren 9.592 Haushalte beim Amt für Wohnungswesen wohnungssuchend gemeldet. Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) schätzt die Zahl der Einwohner\*innen, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben deutlich höher. Auch insgesamt ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt gravierend – während die Einwohner\*innenzahl und die Preise auf dem freien Wohnungsmarkt weiter steigen geht die Zahl der Sozialwohnungen nach dem ersten Förderweg drastisch zurück.

So sind in den letzten 15 Jahren die befristeten Belegungsrechte von 13.428 Sozialwohnungen in Frankfurt ausgelaufen. Diese Entwicklung wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, wie der Planungsdezernent auf eine kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE. im Römer im November 2016 feststellt: „Bis Ende 2030 werden nach derzeitiger Kenntnis des Magistrats 6.283 Wohnungen [...] in Frankfurt aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen.“

Neben dem Bau von Sozialwohnungen wird der Ankauf von Belegungsrechten immer wieder als wichtige Maßnahme zum Auffangen des Mangels an bezahlbarem Wohnraum dargestellt. Das Amt für Wohnungswesen gibt an, dass zwischen der Einführung dieses wohnungspolitischen Instruments im Jahr 2007 und dem Jahr 2015 insgesamt 1.328 Belegungsrechte angekauft worden sind – das sind durchschnittlich 166 Belegungsrechte pro Jahr. In den kommenden Jahren will der Magistrat den Einsatz dieses Instruments ausweiten, indem jährlich die Belegungsrechte für ca. 232 Wohnungen angekauft werden sollen (bzw. 3.250 in den 14 Jahren zwischen 2017 und 2030).

Es bestehen Rahmenverträge mit der ABG Frankfurt Holding GmbH und der Nassauischen Heimstätte, nach denen für die – nicht näher bestimmte – „zukünftige“ Vermittlung etwa 2.450 Wohnungen im sogenannten Modell 2 frei werden. Die Belegungsrechte in diesem Modell werden auf zehn Jahre befristet. Wie die Stadt langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern will, wird durch diese Strategie nicht ersichtlich.

**Der Magistrat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:**

1. Zwischen der Einführung des Instruments Ankauf von Belegungsrechten im Jahr 2007 und dem Jahr 2015 hat die Stadt insgesamt 1.328 Belegungsrechte angekauft.
  - a. Für wie viele Personen bieten die Wohnungen Platz, für die bisher Belegungsrechte angekauft worden sind?
  - b. Für wie viele der Wohnungen bestand vor Ankauf der Belegungsrechte schon einmal eine Belegungsbindung durch die Stadt Frankfurt (bitte für die Modelle 1, 2, 3 und 4 gesondert ausweisen)?
  - c. Wie viele der Wohnungen, für die bisher Belegungsrechte angekauft wurden, sind im Besitz von Privatpersonen? Wie viele der Wohnungen sind jeweils im Besitz der Vonovia SE, der ABG Frankfurt Holding GmbH und der Nassauischen Heimstätte?
  - d. In welcher Höhe erhalten jeweils die ABG Frankfurt Holding GmbH und die Nassauische Heimstätte Zuschüsse über die „Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ oder haben diese – bei einmaliger Zahlung – bereits erhalten (bitte ebenfalls für die Modelle 1, 2, 3 und 4 gesondert angeben)?
  - e. Wie viele der Wohnungen werden zurzeit zu einer Fördermiete von mehr als fünf Euro vermietet? Falls die Fördermieten mehr als fünf Euro betragen: Wie viele Wohnungen werden jeweils zu welchen Mietpreisen vermietet (bitte in folgenden Klassen angeben: 5,01 bis 6 Euro; 6,01 bis 7 Euro; 7,01 bis 8 Euro; 8,01 bis 9 Euro; 9,01 bis 9,99 Euro)?
  - f. Wie oft wurde von Nummer 9 der „Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ Gebrauch gemacht und die Belegungsbindung vorzeitig beendet? Falls dies vorkam, wurden Gründe angegeben und welche waren dies gegebenenfalls?
  - g. Wie häufig wurde von Nummer 12 der „Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ Gebrauch gemacht und Ausnahmeregelungen erlassen? Falls dies vorkam, worin bestanden diese Ausnahmeregelungen?
2. Im Jahresabschluss 2015 ist lediglich die Summe der Ausgaben für den Ankauf von Belegungsrechten angegeben (2,968 Mio. Euro).

- a. Wie setzen sich diese Kosten zusammen (Verwaltungs-, Marketing- und Personalkosten gesondert aufführen und sonstige Kosten näher ausweisen)?
  - b. Seit 2011 betreibt die Stadt Frankfurt zur Bewerbung des Instruments die Internetpräsenz [www.schlauvermieter.de](http://www.schlauvermieter.de). Wie hoch sind die Ausgaben für den Betrieb des Internetportals?
  - c. Wie teuer ist der Ankauf eines Belegungsrechtes im Durchschnitt?
  - d. In welchen Preisspannen liegen die ortsüblichen Vergleichsmieten der Wohnungen, für die bisher Belegungsrechte angekauft worden sind (die Wohnungsanzahl ist jeweils anzugeben)?
  - e. Welche Zahlungsweise findet bisher wie häufig Anwendung (einmalig oder periodisch)? Falls periodische Zahlungen bevorzugt werden: Welche Perioden und Summen werden bevorzugt?
  - f. Mit Mehrkosten in welcher Höhe rechnet der Magistrat in den nächsten Jahren für die geplante Intensivierung des Instruments Ankauf von Belegungsrechten?
3. Bis 2030 plant der Magistrat laut seiner Antwort auf eine kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE den Ankauf von insgesamt 3.250 Belegungsrechten.
- a. Für wie viele Wohneinheiten plant der Magistrat jährlich in den Jahren bis 2030 Belegungsrechte zu erwerben (Jahresfallzahlen für die Jahre bis 2030)?
  - b. Wie hoch schätzt der Magistrat den Bestand an Wohnungen in Frankfurt, für die potenziell Belegungsrechte erworben werden können?
  - c. Wie viele von diesen Wohnungen sind Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding GmbH? Wie viele sind Eigentum der Nassauischen Heimstätte GmbH (jeweils nach Modell 1, 2 und ggf. 3 gesondert aufführen)?
  - d. Wann rechnet der Magistrat mit der Vermittlung der 2.468 Wohnungen, für die im Modell 2 Rahmenverträge abgeschlossen sind?
  - e. Wie hoch schätzt der Magistrat die Zahl der Wohnungen in privatem Besitz, für die in den kommenden Jahren Belegungsrechte erworben werden können?
  - f. Wie viele der kalkulierten Wohneinheiten sind zurzeit noch im 1. Förderweg belegt?
4. Es zeichnet sich ab, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt in den nächsten Jahren nicht abnimmt.
- a. Wie bewertet der Magistrat die Rolle des Instruments Ankauf von Belegungsrechten für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt in den kommenden Jahren?

- b. Wie steht der Magistrat zu einer langfristigen Lösung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum durch die Entfristung von Belegungsbindungen?

Anfragesteller:  
Stv. Eyup Yilmaz

**DIE LINKE. im Römer**  
Dominike Pauli  
Fraktionsvorsitzende