

*Wohnungspolitische  
Leitlinien*

## *Inhalt*

0	Präambel	3
1	Grundsätze	4
2	Wohnungsbestand und -bedarf	5
3	Zielgruppen	7
4	Qualitätsoffensive Wohnungsbau und Wohnen	12
5	Verhinderung von Segregation / Quartiere mit besonderen Problemlagen	14
6	Kommunale bzw. kommunalverbundene Wohnungsunternehmen	15
7	Zusammenarbeit mit der Region	18

## **Anlage: Wohnungsbericht Frankfurt am Main**

## 0. Präambel

### 0.1 Neue Herausforderungen

Die Wohnungsversorgung in Frankfurt am Main ist nach wie vor unzureichend. Die Abwanderung ins Umland, Risiken für die soziale Stabilität einzelner Wohnquartiere und der demografische Wandel stellen die Stadt vor wohnungspolitische Herausforderungen. Die Stadt Frankfurt am Main soll auch weiterhin ihrer Funktion als wirtschaftlicher Motor der Region gerecht werden. Dazu bedarf es (auch) einer gemischten Bevölkerungsstruktur, Wohnen muss in Frankfurt für alle Bevölkerungsschichten attraktiv sein. Um dies zu gewährleisten, braucht Frankfurt eine aktive, vorausschauende Wohnungspolitik. Hierbei werden die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern berücksichtigt.

Die Stadt Frankfurt hat sich bereits früh dem Klimaschutz verschrieben und verpflichtet sich auch weiterhin, einen Beitrag zur Reduzierung der Belastung des Weltklimas zu leisten. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss kann durch Energieeinsparungen im Wohnungsbereich, insbesondere durch den Bau von Passivhäusern und die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes - im Bereich des Wohnungsbestandes liegt eines der größten Energieeinsparpotentiale – erheblich gesenkt werden. Gleichzeitig dienen diese Maßnahmen der Senkung der beträchtlich angestiegenen Heizkosten.

### 0.2 Auftrag zur Erarbeitung von Leitlinien Frankfurter Wohnungspolitik

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.2002 wurde der Magistrat aufgefordert, Leitlinien zur Frankfurter Wohnungspolitik zu erarbeiten. Die Leitlinien sollen „der spezifischen Situation der „alternden Gesellschaft“ sowie der erschwerten Wohnsituation von Alleinerziehenden, Migrantinnen und Migranten, Familien mit Kindern und anderen im dritten Frankfurter Sozialbericht genannten gesellschaftlichen Gruppen Rechnung tragen.“ In diesem Zusammenhang sollte neu geklärt werden, in welcher Weise die Vorbildfunktion des städtischen Wohnungsbestandes auch künftig durch die Wohnungspolitik gesichert und fortentwickelt werden soll. Ziel einer aktiven Wohnungspolitik soll es sein, wieder mehr und bezahlbaren Wohnraum in Frankfurt zur Verfügung zu stellen und der Notwendigkeit der langfristigen Sicherung und Verbesserung des Bestands an preiswertem Wohnraum nachzukommen.

### 0.3 Zustandekommen und Beteiligte

Im Rahmen der Prüfung und Umsetzung der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung wurde ein Beirat aus Expertinnen und Experten (Wohnungswirtschaft, Interessensvertretungen der Mieter und Vermieter, Caritas, Investitionsbank Hessen und der Wissenschaft) gebildet. Dieser Beirat begleitete die komplexe Projektarbeit der Verwaltung.

Weiter wurde das Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt (IWU) beauftragt, einen Wohnraumbericht (Musterbericht) für Frankfurt am Main zu erstellen. Dieser Bericht wird Grundlage für die weitere Wohnungsmarktbeobachtung und die Erstellung regelmäßiger Wohnungsmarktberichte sowie eines Wohnraumversorgungskonzeptes sein und ist diesen Leitlinien beigelegt.

## **1. Grundsätze**

### **1.1 Bedeutung einer angemessenen Wohnung**

Wohnen ist ein existenzielles Gut, auf das Jede/r in unserer Gesellschaft – unabhängig vom Einkommen – Anspruch hat. Die Wohnung ist der Platz, an dem sich die meisten Menschen tagtäglich am längsten aufhalten. Sie dient der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse. Wohnverhältnisse und Wohnumfeldbedingungen sind besonders wichtige Rahmenbedingungen für die Entfaltung der Persönlichkeit. Entsprechend hoch ist die Bedeutung, die der Wohnungsversorgung zukommt.

### **1.2 Zielvorstellung**

Das zentrale Ziel der städtischen Wohnungspolitik ist die ausreichende und angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen der Stadt durch ein breites und dauerhaftes Wohnungsangebot in allen Teilmärkten. Dabei werden unterschiedliche Wohnbedürfnisse berücksichtigt. Frankfurt am Main soll attraktiver Wohnstandort für unterschiedliche Bevölkerungsschichten, Generationen, Kulturen sein.

Ein ausreichendes Angebot ist sowohl im Wohneigentumsbereich, als auch im frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungsbereich erforderlich.

Der Ausbau und die Schaffung vielfältiger stadtspezifischer Qualitäten im Neubau und im Bestand erfordert die Entwicklung eines Qualitätsprofils „Wohnen in der Stadt“. Hierbei müssen Nutzeransichten einbezogen und innovative Projekte gefördert werden. Die Verbesserung des Wohnumfelds ist Ziel städtischer Maßnahmen, muss aber auch – im wohlverstandenen Eigeninteresse - ständige Aufgabe aller Wohnungseigentümer sein.

Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs und als Ausgleich für abgängigen Bestandswohnraum ist die kontinuierliche Schaffung von neuem Wohnraum erforderlich. Die Stadt entwickelt Vorstellungen zur Qualität, der Lage in der Stadt und dem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen – unter Berücksichtigung der knappen Ressourcen (insbesondere: Boden) und im Sinne einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Siedlungsentwicklung. Zusätzlich zum konventionellen Wohnungsbau werden Selbsthilfeprojekte und genossenschaftlich organisierte Modelle vermehrt gefördert. Zur Sicherung des Wohnungsbestandes vor Umwandlung und Zerstörung müssen die rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

Der Magistrat hält auch zukünftig die städtische Beteiligung an Wohnungsunternehmen für unverzichtbar, da sie ein zentrales Instrument städtischer Wohnungspolitik darstellen.

Zum Ausgleich der Disparitäten von Wohnqualitäten in Kernstadt und Region ist eine verbesserte regionale Zusammenarbeit erforderlich.

## 2. Wohnungsbestand und – bedarf

### 2.1 Ausgangslage / Rahmenbedingungen

Die aktuelle Wohnungssituation ist gekennzeichnet durch eine quantitativ unzureichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum<sup>1</sup>.

- Frankfurt am Main hat einen Bestand von ca. 345.000 Wohnungen mit einem hohen Anteil von Wohnungen, die vor 1949 erbaut wurden.
- Die Wohnungsversorgungsquote<sup>2</sup> liegt bei ca. 95 % und damit unter der anzustrebenden Versorgungsquote von mehr als 100 %. Im Vergleich mit anderen Großstädten schneidet Frankfurt schlecht ab.
- Die Wohnfläche je Person ist in Frankfurt geringer als in anderen westdeutschen Großstädten, 20 % aller Haushalte können als flächenmäßig unterversorgt gelten.
- Von allen westdeutschen Großstädten weist Frankfurt – nach München – das höchste Mietniveau auf. Auch im Vergleich mit dem Umland sind die Mieten hoch.
- Es besteht ein unterdurchschnittliches Angebot an geräumigen und hochwertigen Wohnungen (familiengerechte Wohnungen und Wohnungen für gehobenerer Ansprüche).
- Insbesondere der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist groß.

### 2.2 Wohnungsneubau

#### 2.2.1 Bedarf

Langfristige Bevölkerungsprognosen gehen von einer stagnierenden bzw. leicht steigenden Einwohnerzahl aus. Das Bürgeramt, Statistik und Wahlen hat zwei Varianten zu dem Bevölkerungswachstum bis zum Jahre 2020 vorausgerechnet. Nach der ersten Variante nimmt die Einwohnerzahl um 18.000 Personen zu, nach der zweiten bleibt sie stabil. Der seit Jahren zu beobachtende Trend zu kleineren Haushalten und steigenden Wohnflächen je Haushalt wird voraussichtlich anhalten. Nach der Berechnung des Bürgeramtes wird die Anzahl der Haushalte auch bei einer stabilen Einwohnerzahl um 6.400 (bis zum Jahr 2020) zunehmen. Auch hieraus ergibt sich ein Bedarf zur Ausweitung des Wohnungsangebotes.

Der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Rahmenablaufplan Wohnen - Fortschreibung 2000/2001 – geht von einem jährlichen Bedarf an ca. 2.500 bis 3.000 zusätzlichen Wohnungen (Zusatz- und Nachholbedarf) aus (bis zum Jahr 2010). Das IWU rechnet mit einem künftigen zusätzlichen Wohnungsbedarf von 1.600 bis 2.200 jährlich bis zum Jahr 2020. Da Frankfurt seine Attraktivität als Wohnstandort steigern möchte, wird weiterhin von dem im Rahmenablaufplan Wohnen genannten Zusatzbedarf ausgegangen.

---

<sup>1</sup> IWU-Studie (2004)

<sup>2</sup> Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten.

## 2.2.2 Ausweisung von Bauflächen / Zielvorstellung

Ziel der Stadt ist es, für eine stetige und ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Dabei werden Ansprüche für unterschiedlichste Wohn- und Bauformen und Lagen im Stadtgebiet berücksichtigt. Das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2004 weist 41 Wohnbauflächenpotenziale aus. In diesen Gebieten können bis zum Jahr 2015 ca. 24.500 Wohnungen errichtet werden. Für die nächsten Jahre wäre damit der voraussichtliche Bedarf an Bauflächen durch die Wohnungsbau-potenziale abgedeckt.

An Bedeutung gewonnen hat die Wiedernutzung innerstädtischer Flächen. Der sparsame Umgang mit der Fläche sowie ökonomische und städtebauliche Gründe gebieten eine vorrangige Entwicklung von Umstrukturierungsflächen.

Da Bauland nicht unbegrenzt zur Verfügung steht und zudem teuer ist, müssen flächensparende Wohnformen entwickelt und angeboten werden.

## 2.3 Bestandssicherung

### 2.3.1 Notwendigkeit

Eine ausreichende Wohnungsversorgung erfordert – neben Wohnungsneubau – den Erhalt und die Sicherung des Wohnungsbestandes. Die Sicherung und Verbesserung des Wohnungsbestandes ist eine ständige Aufgabe mit steigender Bedeutung. Sie ist notwendig, um lebendige städtische Quartiere zu erhalten und zu schützen. Vereinzelt Fehlentwicklungen muss unter Einsatz aller Instrumentarien entgegengewirkt werden.

### 2.3.2 Zielvorstellung

Die Stadt schöpft ihre rechtlichen Möglichkeiten aus, unerwünschte Umwandlungen sowie den Leerstand und Verfall von Wohnungen und Wohngebäuden zu verhindern und die Struktur von Wohnquartieren zu sichern.

### 2.3.3 Instrumente

Mit Hilfe des Bauplanungs- und Ordnungsrechtes können Wohnquartiere vor unerwünschten Umwandlungen geschützt werden. Erhaltungssatzungen - insbesondere der Milieuschutz - können zielgenau eingesetzt werden, um städtebauliche Qualitäten in bestimmten Gebieten sowie Bevölkerungsstrukturen zu erhalten und zu schützen. Das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz ermöglicht die Beseitigung von Mängeln und Missständen in Wohnungen und an Wohngebäuden, wenn Eigentümer ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Mit Stadterneuerungsmaßnahmen (Sanierungsverfahren und das Programm Soziale Stadt nach dem BauGB) sowie durch kommunale Verfahren integrierter Stadtteilentwicklung mit Einsatz von Fördermitteln und Wohnungsbaufördermitteln wird der Wohnungsbestand nachhaltig gesichert.

### 3. Zielgruppen

Der Auftrag kommunalen Handelns der Wohnungspolitik ist nach Wohnungsmarktsegmenten abgestuft und stellt sich wie folgt dar:

- Für die höheren bis mittleren Einkommensgruppen hat die Kommunalpolitik einen Angebotsauftrag, der insbesondere die Schaffung von Baurecht beinhaltet.
- Für die Bezieher mittlerer bis geringer Einkommen hat die Kommunalpolitik einen Beratungs- und Unterstützungsauftrag.
- Für die einkommensschwachen und aus anderen Gründen benachteiligten Bevölkerungsgruppen hat die kommunale Wohnungspolitik einen öffentlichen Versorgungsauftrag.

#### 3.1 Versorgung der Bevölkerungsschichten mit höherem bis mittlerem Einkommen

##### 3.1.1 Definition

Haushalte, die die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) um mehr als 70 % überschreiten<sup>3</sup>.

##### 3.1.2 Derzeitige Situation

Die Zahl der Arbeitsplätze im Bereich der höherwertigen Dienstleistungen in Frankfurt ist gestiegen. In Frankfurt besteht in fast allen Marktsegmenten Nachfrage nach Wohnraum; so auch nach qualitativ guten und hochwertigen Mietwohnungen sowie entsprechenden Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Das Angebot an gutem und hochwertigem Wohnraum – insbesondere im Eigenheimbereich – ist zwar gestiegen, wird aber vom Umfang her bei weitem nicht der Nachfrage gerecht. Folge ist eine Abwanderung ins Umland.

##### 3.1.3 Zielvorstellung

Frankfurt als eine der bedeutendsten europäischen Wachstumsregionen, Standort einer Vielzahl von Banken und Sitz der Europäischen Zentralbank, Messe- und Verwaltungszentrum, Standort zahlreicher Konsulate muss auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für den mittleren bis gehobenen Bedarf bereit stellen. Die soziale Vielfalt in Frankfurt muss erhalten bzw. verbessert werden.

##### 3.1.4 Umsetzung (Schaffung von Baurecht)

Bevölkerungsschichten mit höherem bis mittlerem Einkommen können sich – soweit ein Angebot vorhanden ist – selbst mit Wohnraum versorgen. Diesem Nachfrage-Segment ist allerdings planerisch Rechnung zu tragen. Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen werden die gehobenen Ansprüche verstärkt berücksichtigt. Für den Neubau müssen geeignete Investoren – dies können auch städtische Wohnungsbau-gesellschaften sein – gefunden werden.

<sup>3</sup> Die Definition ist an die Hessischen Förderrichtlinien für selbstgenutztes Wohneigentum angelehnt; danach haben nur Haushalte Anspruch auf Förderung, die die Einkommensgrenzen des WoFG um nicht mehr als ca. 70 % überschreiten.

## 3.2 Versorgung der Bevölkerungsschichten mit mittlerem bis niedrigem Einkommen

### 3.2.1 Definition

Haushalte, die oberhalb der Einkommensgrenzen des WoFG liegen aber diese um nicht mehr als ca. 70 % überschreiten. Diese Gruppe umfasst ca. 30 - 35 % aller Frankfurter Haushalte.

### 3.2.2 Derzeitige Situation

Nicht alle Haushalte mit mittlerem bis geringem Einkommen finden derzeit eine Wohnung, die ihren Wünschen entspricht. Dies belegt die negative Umzugsbilanz mit dem Umland. Der Anteil der Haushalte, die mit Wohnfläche unterversorgt sind, ist zwar (erwartungsgemäß) im unteren Einkommensbereich besonders hoch, aber auch für mittlere bis geringe Einkommensschichten ist – insbesondere bei Mehrpersonenhaushalten – eine Unterversorgung feststellbar<sup>4</sup>.

### 3.2.3 Zielvorstellung

Das Angebot an Wohnungen, die den Anforderungen von Haushalten mit mittlerem bis geringem Einkommen (insbesondere Haushalte mit Kindern) entsprechen, soll ausgeweitet werden.

### 3.2.4 Umsetzung (Beratung und Unterstützung)

Für eine Ausweitung des Wohnungsangebots ist zunächst eine ausreichende und kontinuierliche Ausweisung von Bauland erforderlich. Hierbei werden die unterschiedlichen Ansprüche berücksichtigt. Für den Wohnungsbau (Mietwohnungsbau und Wohneigentum) müssen Investoren gefunden werden. Auch hier sollen sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstärkt engagieren.

Eigentumsbildung:

Die Quote selbstgenutzten Wohnungseigentums konnte deutlich verbessert werden (seit 1987 um über 4 % auf ca. 16 %) und wird sich durch das zunehmende Angebot weiter positiv entwickeln. Die Stadt unterstützt Bürgerinnen und Bürger, die gemeinsam Wohneigentum zur Eigennutzung errichten wollen (z.B. betreute Bauherrengemeinschaften). Die Eigentumsbildung kann insbesondere auch gezielt für die Stabilisierung von Stadtteilen und Quartieren genutzt werden.

Das strategische Instrument der Eigentumsbildung ist vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Ausdifferenzierung und der Risiken hoher langfristiger Finanzengagements bei gleichzeitig zunehmend unklarer Wertentwicklung von Immobilienbesitz zu bewerten. Soll die Eigentumsbildung nicht Gegenteiliges bewirken, bedarf es insbesondere bei Mieterprivatisierung umfassender interessensunabhängiger Beratung potentieller Käufer.

Die Stadt unterstützt insbesondere die Eigentumsbildung von Haushalten mit Kindern durch das Einräumen von Erbbaurechten.

---

<sup>4</sup> Bezogen auf die Flächennormen der sog. Kölner Empfehlungen.

### 3.2.5 Qualifizierter Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt ein Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Miete dar. Er dient der Markttransparenz und hilft, Konflikte zwischen Vermieter und Mieter über die ortsübliche Miete zu vermeiden. Die Stadt wird daher, wie bisher, die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558 d BGB in Auftrag geben.

## 3.3 Versorgung der einkommensschwachen und benachteiligten Bevölkerungsschichten

### 3.3.1 Definition

Die Zielgruppe des Wohnraumförderungsgesetzes: Haushalte mit geringem Einkommen, die sich aus eigener Kraft die am Markt angebotenen, ihren Wohnbedürfnissen entsprechenden Wohnungen finanziell nicht leisten können. Hierzu zählen insbesondere Familien sowie andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, ältere und behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Personen. Im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes werden darunter auch Haushalte, die auf Grund ihrer Zugehörigkeit zu bestimmten sozialen Gruppen oder wegen persönlicher sozialer Merkmale auf Vorbehalte bei Vermietern stoßen, verstanden.

Diese Gruppe umfasst ca.30-35 % der Haushalte<sup>5</sup>.

### 3.3.2 Derzeitige Situation

In Frankfurt am Main fehlt es vor allem an preisgünstigen Wohnungen. Die Anzahl der beim Amt für Wohnungswesen für eine öffentlich-geförderte Wohnung registrierten Wohnungssuchenden ist in den letzten Jahren angestiegen. Gleichzeitig verringert sich der Sozialwohnungsbestand kontinuierlich. Der Zuwachs an gebundenen Wohnungen durch Neubauförderung kann den Verlust durch Auslaufen von Bindungen bei weitem nicht kompensieren. Aufgrund des eher wachsenden Anteils an einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalten besteht auch in Zukunft ein großer Bedarf an preisgünstigen Wohnungen.

### 3.3.3 Zielvorstellung

Frankfurt am Main soll über eine ausreichende Anzahl von Wohnungen zur Versorgung einkommensschwacher Schichten verfügen. Nach Empfehlungen des Deutschen Städtetags ist dies gegeben, wenn 20 % des Wohnungsbestandes hierfür zur Verfügung stehen. Der derzeitige Bestand an Sozialwohnungen umfasst etwa 11 % des gesamten Wohnungsbestandes in Frankfurt. Aufgrund begrenzter Mittel ist es nicht möglich, diesen Anteil aufzustocken. Die Kommune und die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stehen in einer besonderen Verantwortung, bezahlbare Wohnungen anzubieten.

### 3.3.4 Umsetzung

Wie bisher fördert die Stadt den Bau von Mietwohnungen durch zinsgünstige Darlehen. Die städtischen Richtlinien sehen vor, dass die Ausgangsmieten bei Erstbezug

<sup>5</sup> Quelle: Sozialdezernat (2002), IWU-Studie (2004)

auf 5,00 €/qm begrenzt werden. Die begrenzten Mittel werden verstärkt im Sinne von mehr Qualitätswettbewerb im Wohnungsbau eingesetzt. Die Auswahl förderfähiger Projekte erfolgt mit Hilfe von städtebaulichen, ökologischen und sozialen Qualitätskriterien.

Die Ausgleichsabgabe, die von Mietern öffentlich-geförderter Wohnungen erhoben wird, welche die Einkommensgrenzen deutlich überschreiten, ist umstritten. Sie wird für die Bereitstellung von Wohnraum eingesetzt, eine Verwendung etwa für Wohnumfeldmaßnahmen ist nach den Regelungen in Hessen nicht vorgesehen.

Um das weitere Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände aufzufangen, wird die Stadt Belegungsrechte ankaufen. Zielgruppen sind insbesondere: alleinerziehende 2- und 3- Personenhaushalte sowie kinderreiche Familien mit 3 und mehr Kindern. Diese Haushalte sind besonders benachteiligt und müssen besonders lange auf eine größengerechte Versorgung warten. Da die finanziellen Möglichkeiten begrenzt und die Haushaltszusammensetzung der Zielgruppen erfahrungsgemäß nicht von Dauer ist, sind hier Belegrechte mit kürzerer Dauer (10 bis maximal 15) Jahre sinnvoll. Da das Freiwerden geeigneter Objekte nicht vorhersehbar ist, können die Belegrechte nur Zug um Zug angekauft werden. Die Stadt wird mit geeigneten Eigentümern entsprechende Kooperationsverträge abschließen. Die Kooperationsverträge sollen auch zur Vereinbarung flankierender wohnungswirtschaftlicher, baulicher und sozialer Maßnahmen genutzt werden (z.B. Verbesserung des Wohnumfeldes).

Neben dem Ankauf wird die Stadt in geeigneten Fällen die mittelbare Belegung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vereinbaren. Hiermit kann nicht nur eine ausgewogene soziale Durchmischung mit dem Ziel stabiler Bewohnerstrukturen erreicht, sondern auch die Zahl der Belegrechte vermehrt werden.

Nach dem Frankfurter Vertrag vom 18.03.1999 haben sich Frankfurter Wohnungsbau-Gesellschaften verpflichtet, nicht oder nicht mehr öffentlich geförderte Wohnungen vordringlich an Wohnungssuchende, die zum Bezug einer öffentlich-geförderten Wohnung berechtigt sind, zu vermieten.

Der Einfluss der Kommune auf die Belegung muss erhalten bleiben. Nach § 3, 5a Wohnungsbindungsgesetz ist Frankfurt – als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf – verpflichtet, Wohnungssuchende anhand bestimmter Dringlichkeitsstufen zu benennen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass allein 60 Wohnungsunternehmen und private Eigentümer mit größeren Beständen über öffentlich geförderten Wohnraum verfügen, ist hierfür eine zentrale Vermittlung auch weiterhin erforderlich. Die bestehenden Registrier- und Vergaberichtlinien werden - um die Versorgung zu optimieren und die Effizienz zu steigern – überarbeitet.

Das staatliche Wohngeld erfüllt seine Aufgabe nur noch unzureichend. Wünschenswert wäre daher eine stärkere Förderung einkommensschwacher Haushalte. Dies ist allerdings mit kommunalen Mitteln nicht möglich.

### 3.3.5 Vermeidung von Obdachlosigkeit

Einer besonderen Unterstützung bedürfen „Wohnungsnotfälle“, d.h. Haushalte und Personen in unmittelbar drohenden oder akuten Wohnungsnotsituationen (von Wohnraumverlust bedroht oder betroffen, obdachlos etc.). Der Kooperation mit den Trägern der Wohnungslosenhilfe kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Im Vordergrund städtischer Maßnahmen stehen die Wohnungssicherung und Wohnungsversorgung. Zeitgemäße Wohnverhältnisse sind überdies eine notwendige Voraussetzung für den Erhalt und die Stärkung von Selbsthilfepotentialen.

### 3.4 Versorgung besonderer Zielgruppen

#### 3.4.1 Einkommensschwache junge Familien / Haushalte mit Kindern

Die Frankfurter Bevölkerungsprognose bis 2020 zeigt nur für die Altersgruppen 0-15 Jahre und 35-45 Jahre eine negative Entwicklung. Um die Attraktivität Frankfurts für diese Zielgruppe (insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie Alleinerziehende) zu erhöhen, soll das Wohnungsangebot u.a. durch folgende Maßnahmen verbessert werden:

- Tauschbörsen  
Im Rahmen des Frankfurter Prämienprogramms sind bereits Umzugsprämien an Mieter zur Freimachung großer, unterbelegter Wohnungen vorgesehen. Dieses Programm wird überarbeitet mit dem Ziel der Erweiterung (z.B. behindertenfreundliche Wohnungen) und Verbesserung (Umzugsmanagement). Zudem wird die Öffentlichkeitsarbeit zur Bekanntmachung dieser Möglichkeit verstärkt.
- Zusammenlegung von Kleinwohnungen  
Die kommunalen Wohnungsunternehmen werden in hierfür geeigneten Liegenschaften durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen familiengerechten Wohnraum schaffen.

#### 3.4.2 Studierende

Als Standort der größten hessischen Universität und von Fachhochschulen unterstützt die Stadt Studenten/innen bei der Suche nach einer bezahlbaren Unterkunft. Angestrebt wird eine Kooperation mit dem Studentenwerk, studentischen Wohnraumhilfvereinen und dem ASTA zur Verbesserung der Wohnungsversorgung von Studenten/innen. Hier können innovative Lösungen – etwa die Vergabe öffentlich-geförderter Kleinwohnungen gezielt an Studierende – entwickelt werden. Die Stadt unterstützt – wie bisher - studentische Wohnprojekte und Wohnpartnerschaften.

#### 3.4.3 Ältere Menschen

Das vorhandene Wohnraumangebot, insbesondere in den älteren Beständen, ist nur unzureichend auf die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung ausgerichtet. In vielen Fällen kann hier bereits mit einfachen Mitteln Abhilfe geschaffen werden. Entsprechende „Wohnraumanpassungsmaßnahmen“ werden bei Pflegebedürftigen durch die Pflegekasse bezuschusst, Bezieher von Sozialhilfe können für diese Maßnahmen auch Geld vom Sozialamt bekommen. Ist der Verbleib in der eigenen Wohnung nicht mehr möglich, stehen sowohl öffentlich-geförderte, als auch nicht der Sozialbindung unterliegende Seniorenwohnungen zur Verfügung. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen wird steigen. In welchem Umfang, ist derzeit noch nicht abschätzbar. Dies wird auch davon abhängen, inwieweit neue Wohnformen (u.a. betreute oder unbetreute Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren) an Bedeutung gewinnen. Die Stadt wird entsprechende Projekte initiieren, begleiten und unterstützen.

Neben bereits vorhandenen wohnungsnahen Serviceeinrichtungen und –diensten muss geprüft werden, ob zusätzliche Angebote erforderlich sind und gemacht werden können.

### 3.4.4 Behinderte

Menschen mit Behinderung brauchen eine der jeweiligen Art der Behinderung Rechnung tragende Wohnung. Vielfach reicht bereits eine barrierefrei zugängliche Wohnung im Erdgeschoss aus (die Hessische Bauordnung schreibt vor, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen). Ein ausreichendes Angebot an behindertengerechten Wohnungen kann durch Umrüstung im Bestand (hierfür stehen Fördermittel der Stadt und des Landes zur Verfügung) und eine behindertengerechte Ausstattung neuer Wohnungen erreicht werden. Die Stadt versucht durch intensive Beratungsgespräche, die Investoren und Wohnungsunternehmen für die Bedarfe im Bereich barrierefreier Wohnungen zu sensibilisieren. Als beratendes Gremium wird die Frankfurter Behindertenarbeitsgemeinschaft (FBAG) hinzugezogen. Die Stadt unterstützt und begleitet aktiv Antragsteller/-innen, die Mittel zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderung beantragen. Ziel ist es, langfristig barrierefreien Wohnraum anteilig im gesamten Stadtgebiet zu schaffen. Bei der Vergabe von Wohnungsbaufördermitteln wird die Planung von barrierefreiem Wohnraum vorrangig gefördert. Um die Versorgung Behinderter zu verbessern, wird die Stadt ein Wohnungskataster erstellen, das die detaillierte Ausstattung der öffentlich geförderten Wohnungen erfasst; ebenso werden bereits bei der Registrierung von Behinderten die Wohnbedürfnisse differenziert abgefragt.

(Siehe auch innovative Wohnprojekte.)

## 4. Qualitätsoffensive Wohnungsbau und Wohnen

### 4.1 Entwicklung eines Qualitätsprofils

Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen werden Ansprüche für unterschiedlichste Wohn- und Bauformen und Lagen im Stadtgebiet berücksichtigt. Angestrebt wird ein Nebeneinander verschiedener Gebäudetypen und Stile. Von Nutzern besonders präferierte Wohnformen wie kleine Hauseinheiten, an die Wohnung angebundene private Freiflächen, ein Wohnen mit Gartenbenutzung sollen möglich sein. Es wird darauf geachtet, dass die besonderen Qualitäten des urbanen, innerstädtischen Wohnens zur Geltung kommen können.

### 4.2 Einbeziehung von Nutzeransichten

Ziel muss sein, dass sich die Bewohner/innen mit ihrem Wohnumfeld identifizieren, dass sie Eigeninitiative entwickeln. Daher müssen Bewohner/innen in entsprechende Aktivitäten und Veränderungen einbezogen werden wobei auf eine gleiche Beteiligung von Frauen und Männern zu achten ist.

### 4.3 Förderung innovativer Wohnprojekte

Das Zusammenleben der Menschen hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert, die Funktionen des Wohnens haben sich gewandelt. Wohnbedürfnisse haben sich ausdifferenziert. Das Wohnungsangebot trägt dieser Entwicklung nicht ausreichend Rechnung. Zukünftig ist insbesondere auf eine nutzungsneutrale oder –flexible Gestaltung von Wohnungen zu achten. Hinzu kommt: Bauen in Deutschland ist immer noch vergleichsweise teuer. Besonders in den Städten können sich breite Schichten der Bevölkerung kein Wohnungseigentum leisten. Auch im öffentlich-

geförderten Wohnungsbau besteht auf Grund knapper Mittel ein Zwang, nach kostengünstigen Lösungen zu suchen.

Die Kommune hat bereits innovative Wohnprojekte unterstützt. In der ehemaligen Michael-McNair Kaserne erfolgte eine Belegung in Form von „Inselbildung“ - z.B. gleicher Ethnien und sozialer Gruppen (Alleinerziehende) - in einzelnen Stockwerken; eine Wohngemeinschaft demenzkranker Seniorinnen und Senioren und ein Wohnprojekt für Behinderte wurden eingerichtet (eine geplante Seniorenwohngemeinschaft konnte letztlich mangels Interesse nicht realisiert werden). Soweit geeignete Objekte vorhanden sind, werden derartige Wohnprojekte auch weiterhin unterstützt. So wird in Absprache mit dem „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen“ geprüft, ob Möglichkeiten einer Realisierung innovativer Projekte in den Neubaugebieten bestehen, auch in Form von gemischt geförderten Projekten (teils gefördert, teils frei finanziert).

Erfahrungen zeigen, dass qualitätsvolles Bauen kostengünstig möglich ist. Die Stadt wird in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen nach Möglichkeiten suchen, besonders kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

#### **4.4 Verpflichtung zum klimaschonenden Bauen**

Wohnen hat (auch) eine beträchtliche ökologische Dimension: Dem Gebäudesektor sind ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland und der damit verbundenen Kohlendioxid-Emissionen zuzurechnen. Die Errichtung von sog. Passivhäusern hilft, ohne Komfortverlust Energie einzusparen und Betriebskosten zu senken. Die Stadt wird alle ihre Möglichkeiten nutzen – insbesondere auch durch die kommunalen Wohnungsunternehmen – energiesparendes Bauen und Sanieren voran zu bringen.

#### **4.5 Verbesserung des Wohnumfeldes**

Der innere Zustand eines Wohnquartiers drückt sich auch in seiner äußeren Erscheinung aus. Ein attraktives Wohnumfeld ist für das Wohnklima und friedliche Zusammenleben in einer Stadt unverzichtbar. Maßnahmen zur Verbesserung und Pflege des Wohnumfeldes - unter Einbeziehung der Bewohner/innen - stärken die Identifikation mit dem Quartier und erhöhen die Bewohnerzufriedenheit.

Die Verbesserung des Wohnumfeldes ist ein wichtiges Ziel des kommunalen Programms „Soziale Stadt – Neue Nachbarschaften“. Mit der gleichen Zielrichtung werden die Gebiete Soziale Stadt/Bund-Länder-Programm, die Erneuerungsgebiete mit integrierter Stadtteilentwicklung mit Einsatz kommunaler Förderung sowie die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Mit Hilfe von Quartiersmanager/innen werden in Zusammenarbeit mit den Bewohner/innen und den Wohnungsunternehmen entsprechende Projekte geplant und durchgeführt, wie beispielsweise die Pflege der Grünanlagen, die Sanierung von Spielplätzen, Säuberungsaktionen und die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum etwa durch Wegesanierung.

Das Programm „Schöneres Frankfurt“ beinhaltet Projekte zur Verbesserung des öffentlichen Raumes. In den nächsten Jahren werden entsprechende Maßnahmen in den Stadtteilen durchgeführt werden.

#### **4.6 Ausreichende Infrastruktur**

In Neubaugebieten am Stadtrand ist eine zeitnahe Bereitstellung der Infrastruktur erforderlich. Ebenso wichtig ist eine wohnungsnaher Versorgung. Da diese Neubaugebiete insbesondere Haushalte mit Kindern eine Wohnmöglichkeit bieten sollen, sind hier Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen und der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr von besonderer Bedeutung.

#### **4.7 Wohnungspolitisches Kolloquium**

Um die Attraktivität des städtischen Wohnens zu steigern, wird ein wohnungspolitisches Kolloquium durchgeführt, bei dem Möglichkeiten zur Verbesserung der Qualitäten im Wohnungsneubau diskutiert werden sollen. Im Anschluss daran sollen durch regelmäßige Informations- und Erfahrungsaustausche von Architekten, Investoren, Bauaufsicht und Planungsamt weitere Aktivitäten für qualitativvolle städtische Wohnungen initiiert, unterstützt und begleitet werden.

### **5 Verhinderung von Segregation / Quartiere mit besonderen Problemlagen**

#### **5.1 Ausgangslage**

Die sozialräumliche Entwicklung in Frankfurt am Main ist in den letzten 15 Jahren weitgehend stabil geblieben. Zu einer vielfach gefürchteten Polarisierung ist es nicht gekommen. Allerdings gibt es in einigen Stadtbezirken eine hohe Konzentration bestimmter sozialer Gruppen (Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger/innen und Ausländer/innen) mit einer potentiellen Gefährdung der Stabilität und Quartiere mit einer starken Problembelastung.

#### **5.2 Zielvorstellung**

Wohnquartiere, in denen bestimmte soziale Gruppen überproportional vertreten sind, können durchaus sozial stabil sein. Allerdings stellen die sozialen Belastungen, die etwa von einer hohen Sozialhilfequote und einer hohen Arbeitslosendichte ausgehen, Risiken dar. Eine ausgewogene Bewohnerstruktur im Stadtgebiet trägt zur sozialen Stabilität - ein wichtiges Ziel der Wohnungs- und Städtebaupolitik - von Wohnquartieren bei. Sozial stabile Wohnquartiere fördern die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtviertel und tragen maßgeblich zu deren Wohnzufriedenheit bei. Für eine soziale Mischung sprechen die Möglichkeit, andere Lebensweisen zu erfahren, das Einüben von Toleranz durch die Begegnung mit andersartigen Menschen und die Verhinderung einer negativen Etikettierung eines Wohnviertels. Die Stadt wird unerwünschten Segregationstendenzen mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln entgegenwirken und insbesondere das kommunale Programm „Soziale Stadt – neue Nachbarschaften“ sowie das Bund-Länder Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – Die soziale Stadt“ und Projekte integrierter Stadtteilentwicklung unter Einsatz kommunaler Fördermittel fortsetzen. Ziel ist, zu einer sozioökonomisch stabilen Entwicklung der Stadtteile beizutragen.

#### **5.3 Integration von Personen mit Migrationshintergrund**

Die Integration der zugewanderten Bevölkerung ist auch für die Zukunft von erheblicher Bedeutung. Der Bevölkerungsanteil von Zuwanderern ist in den Großstädten deutlich höher als im ländlichen Raum. Zuwanderung und die damit verbundenen

notwendigen Integrationsprozesse werden auch in Zukunft primär eine Herausforderung an vor allem großstädtische Kommunen der alten Bundesländer darstellen. Eine unerwünschte Segregation muss verhindert werden.

Mit der Teilnahme der Stadt Frankfurt an dem Verbundvorhaben „Zuwanderer in der Stadt“ (Projekt der Schader-Stiftung mit Verbundpartnern wie Deutscher Städtetag, GdW, difu, InWis, BMBF u.a.) soll die sozialräumliche Integration von Migranten verbessert werden. Im Rahmen dieses Vorhabens werden die von einem Expertenforum ausgearbeiteten Handlungsempfehlungen in einem 2-jährigen Anwendungstest mit Begleitforschung umgesetzt werden.

## **5.4 Soziale Stadt**

Das kommunale Programm „Frankfurt – Soziale Stadt – neue Nachbarschaften“ hat sich zum Ziel gesetzt, die Wohn- und Lebenssituation in Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Sanierungsbedarf durch eine Stärkung des sozialen Zusammenhalts zu verbessern. Mit den Bewohner/innen werden Konzepte entwickelt und realisiert, die zufriedenes Wohnen und gute nachbarschaftliche Beziehungen ermöglichen und stärken. Die Aktivierung der Bewohnerschaft und die Stärkung von Selbsthilfepotentialen werden durch die Projektsteuerung in Zusammenarbeit mit Quartiersmanager/innen und den beauftragten Trägern der Freien Wohlfahrtspflege unterstützt.

Die Quartiersmanager/innen haben insbesondere die Aufgabe, die im Stadtteil vorhandenen Kompetenzen und Potenziale zu aktivieren und zu stärken, die Kommunikation der Bewohner/innen zu verbessern, selbsttragende Bewohnerorganisationen und nachbarschaftliche Hilfen zu schaffen, Aktivitäten zur Verbesserung der individuellen und familiären Wohnsituation zu initiieren und eng mit Bewohner/innen, Wohnungsbaugesellschaften, Gewerbetreibenden und städtischen Ämtern zu kooperieren. Die bisher durchgeführten Projekte haben sich eng an der jeweiligen örtlichen Situation orientiert und bisher sehr positive Ergebnisse erzielt. Die in diesem Rahmen erprobten Vorgehensweisen und Erfahrungen – u.a. Modelle zur Nachbarschaftskonfliktvermittlung, der Arbeitskreis „Bewohner mit herausfordernden Eigenschaften“ – können auch interessierten Eigentümern, insbesondere den Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden.

Ähnliche Zielsetzungen verfolgt das Bund/Länder-Programm „Soziale Stadt“, das entsprechend den Leitlinien zur Hessischen Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt umgesetzt wird. In den HEGISS Empfehlungen werden folgende Punkte als Qualitätsmerkmale genannt: „Politische Beschlussfassung der Gemeindevertretung, dezernats- und ämterübergreifende Verwaltungsorganisation, politische Begleitung des Stadtentwicklungsprozesses, qualifizierte Trägerstruktur zur Prozesslenkung im Stadtteil (Stadtteilbüro), Austausch aller Akteure des öffentlichen, des privaten und des gemeinnützigen Sektors, BewohnerInnennetzwerke, Nachhaltigkeit über den Förderzeitraum hinaus.“ Die jeweiligen stadtteilbezogenen Strategien und Maßnahmen werden auf der Grundlage von integrierten Handlungskonzepten und lokalen Aktionsplänen umgesetzt.

## **6. Kommunale bzw. kommunalverbundene Wohnungsunternehmen**

### **6.1 Grundsätze**

Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner und effektive Instrumente, um die Attraktivität der Stadt Frankfurt am Main als Wohn- und Wirtschafts-

standort zu erhalten. Sie sind für die Versorgung der Zielgruppe des WoFG unverzichtbar. Dabei sollen sie auch zu einer sozial ausgewogenen Belegung im gesamten Stadtgebiet beitragen. Dies erfordert, dass die kommunalen bzw. kommunalverbundenen Wohnungsunternehmen Gewinne erwirtschaften, um dem Gesamtauftrag gerecht werden zu können.

Mit einem Bestand von ca. 50.000 Wohnungen üben sie auch Einfluss auf die Mietpreisentwicklung in Frankfurt am Main aus. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahr 2001, die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf 15 % zu begrenzen, hat sich positiv ausgewirkt. Diese Mietpreisbegrenzung bleibt bestehen.

Die seit Wegfall der Gemeinnützigkeit erfolgreich durchgeführte Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände muss zur Bestandserhaltung und Bestandsentwicklung fortgesetzt werden. Nur ein attraktives Wohnumfeld mit zeitgemäßen Wohnstandards entsprechenden Wohnungen sorgt für Mieterzufriedenheit, Mieterbindung an die Stadtteile und damit einer langfristigen positiven Bindung der Bewohner/innen an die Stadt Frankfurt am Main.

## **6.2 Wohnungsneubau**

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sollen zur Versorgung aller Bevölkerungsschichten Neubau betreiben. Hierzu ist es notwendig, dass sich die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in allen Marktsegmenten betätigen. Nicht nur die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum, sondern auch von freifinanzierten Wohnungen zur Verstärkung der Attraktivität Frankfurts als Wohn- und Wirtschaftsstandort gehört zum Aufgabenbereich der Wohnungsbaugesellschaften. Dies beinhaltet darüber hinaus auch die Betätigung der Wohnungsbaugesellschaften als Bauträgerin zur Errichtung von Eigentumswohnungen und Einfamilien-/Reihenhäusern.

Die aus den preisfreien Wohnungen zu erwirtschaftenden Beiträge sind unerlässlicher Bestandteil dafür, dass die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auch im preisgünstigen Segment Wohnraum schaffen können.

Zu diesem Zweck sollen den Wohnungsbaugesellschaften durch die Stadt Frankfurt am Main zu günstigen Konditionen Erbbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden, um preisgünstigen Wohnungsbau darstellen zu können. Dies ist darin begründet, dass die Baukosten nur einen Faktor der Gesamtkosten darstellen und die hohen Grundstückspreise in Frankfurt am Main zu hohen Gesamtentstehungskosten führen mit der Folge, dass im preisfreien Bereich hohe Mieten verlangt werden müssen. Dem kann durch die Gewährung von Erbbaugrundstücken entgegengetreten werden.

Die Wohnungsbaugesellschaften sollen insbesondere familienfreundliche Wohnungen errichten, wobei über verminderte Erbbauzinsen für Familien mit Kindern diesen ein Vorteil gegenüber anderen Bewerbern eingeräumt werden soll.

Die innovativen Projekte der ABG FRANKFURT HOLDING insbesondere im Bereich des Passivhausbaues sollen fortgesetzt werden. Damit wird neben einer Verminderung der CO<sup>2</sup>-Belastung eine erhebliche Reduzierung der Mietnebenkosten einhergehen. Diese Projekte sollen sich nicht nur auf den Neubau, sondern auch auf Bestandsimmobilien erstrecken.

### **6.3 Bildung von Wohneigentum durch Mieterprivatisierung**

Die Bildung von Wohneigentum soll gefördert werden. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sollen in einem zeitlich befristeten Modellprojekt bis zu 500 Wohnungen an Mieterinnen und Mieter veräußern. Dabei soll den Mieterinnen und Mietern eine zeitlich befristete Kaufoption eingeräumt werden. Mieter, die die Option nicht ausüben, bleiben Mieter. Die Wohnungen sollen zum Verkehrswert veräußert werden. Es sollen auch Wohnungen im preisgünstigen Segment für den Verkauf an Mieterinnen und Mieter vorgesehen werden. Um die veräußerten Wohnungen nicht zu Spekulationsobjekten werden zu lassen, soll zugunsten der Wohnungsbaugesellschaften ein Wiederkauf vereinbart werden, bei dem lediglich Wertverbesserungen bzw. Wertminderungen zu berücksichtigen sind.

Die aus der Veräußerung der Wohnungen erzielten Gewinne sollen für den Bau neuer Mietwohnungen, vorzugsweise im preisgünstigen Segment, eingesetzt werden.

Der Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften soll verbessert und insgesamt im Umfang erhalten werden. Hierzu kann auch in geeigneten Fällen der Erwerb von zum Kauf angebotener Wohnungen dienen.

### **6.4 Wohnumfeldverbesserungen / Stabilisierung der Wohnquartiere**

Neben der Fortführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen sich Investitionen der Wohnungsbaugesellschaften verstärkt der Wohnumfeldverbesserung widmen. Bei der Planung der Wohnumfeldverbesserungen erfolgt eine Beteiligung vom Mieterinnen und Mietern.

Die städtischen Wohnungsunternehmen achten auf eine sozialverträgliche Vermietung (auch) in ihren freien Wohnungsbeständen. Wohnungsbezogene Dienstleistungen (z.B. Hausmeisterdienste, Concierge-Dienste) und eine professionelle Mieterbetreuung wurden bereits an einigen Stellen erprobt. In den Gebieten nach dem Bund/Länder Programm „Soziale Stadt“ werden wohnungsbezogene Dienstleistungen besonders gefördert. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften kooperieren mit Mietervertretungen.

### **6.5 Informationsaustausch zwischen den Wohnungsunternehmen, dem Amt für Wohnungswesen und dem Stadtplanungsamt**

Zwischen den Unternehmen, dem Amt für Wohnungswesen und dem Stadtplanungsamt findet ein kontinuierlicher Informationsaustausch zur Bewohnerstruktur und Besonderheiten in Siedlungsgebieten, der Zahl und Struktur der versorgten Wohnungssuchenden und der Zusammensetzung des Wohnungsbestandes statt; ebenso über geplante Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und sozialen Stabilisierung sowie der Mietenentwicklung. Die Wohnungsunternehmen, das Amt für Wohnungswesen und das Stadtplanungsamt stimmen bei geförderten Neubauprojekten das Wohnungsgemeinde ab.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird eine umfassende Transparenz des Wohnungsbestandes geschaffen, die eine erfolgreiche Verzahnung von Stadtteil- und Wohnungsbestandsentwicklung erlaubt. Es erfolgt eine Abstimmung über die Anpassung des Wohnungsportfolios gemäß dem festgestellten Bedarf (Wohnungsbericht). Hier ist beispielhaft die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu nennen.

## **6.6 Erhalt von Belegungsmöglichkeiten**

Jährlich müssen ca. 2.500 beim Amt für Wohnungswesen registrierte Wohnungssuchende dringend mit Wohnraum versorgt werden. Durch das Auslaufen von Bindungen verringert sich jedoch der Bestand an Sozialwohnungen. Um dies zu kompensieren, stellen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften der Stadt Frankfurt am Main Wohnungen, deren Bindung ausläuft bzw. aus dem ungebundenen Bestand zur Belegung zur Verfügung. Der Umfang bestimmt sich nach der jeweiligen „Lücke“ (Anzahl der auslaufenden Bindungen, abzüglich der durch Neubau öffentlich-geförderter Wohnungen hinzu kommenden Wohnungen).

Darüber hinaus trifft die Stadt Frankfurt am Main mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Vereinbarungen zum Ankauf von Belegungsrechten (vgl. Ziff. 3.3.4).

## **7. Zusammenarbeit mit der Region**

Nicht nur die Stadt steht in der Verantwortung, für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten zu sorgen. Auch die Umlandgemeinden müssen sich in gleichem Maße ihrer sozialen Verantwortung stellen. Hier wird Frankfurt – auch im Rahmen des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main - die Kooperation mit den Umlandgemeinden suchen.

Grundsätzlich muss das gegenseitige Verständnis der jeweiligen Problemlagen verbessert werden. Hierzu können projektübergreifende Kooperationen mit Umlandgemeinden auf der Arbeitsebene beitragen.