

Frankfurter Sozialbericht

Teil III: Wohnungsversorgung

HERAUSGEBER:
DER DEZERNENT

FÜR SOZIALES UND JUGEND

STADT

FRANKFURT AM MAIN

Verfasser

Pia Bolz

mit einem Exkurs zur Einkommensverteilung in Frankfurt am Main
von Dr. Herbert Jacobs

Jugendhilfe- und Sozialplanung des Dezernats für Jugend und Soziales

Wissenschaftlicher Beirat

Prof. Dr. Ute Gerhard
Prof. Dr. Diether Döring
Reiner Höft-Dzemski

Dezernat für Soziales und Jugend

STADT **FRANKFURT AM MAIN**

Frankfurt am Main 2001

F r a n k f u r t e r S o z i a l b e r i c h t

Teil III: Wohnungsversorgung

Vorwort

Der jetzt vorliegende dritte Teilbericht des Frankfurter Sozialberichts behandelt mit der Wohnungsversorgung eine zentrale Dimension der Lebenslage von Menschen. Die jeweiligen Wohnverhältnisse sind dabei ebenso Folge wie Bedingung der Lebenssituation ihrer Bewohner. Wenn in einem Sozialbericht das Thema Wohnungsversorgung behandelt wird, richtet sich daher das Hauptaugenmerk vorrangig auf Bevölkerungsgruppen, die hier Defizite haben und die der besonderen Hilfe der Gemeinschaft bedürfen.

Die Wohnung ist als Ort der Privatheit und Intimität das Gegenüber zur Öffentlichkeit. Sie ist der Platz, an dem sich die meisten Menschen tagtäglich am längsten aufhalten. Hier schlafen und erholen wir uns von den Mühen des Alltages, hier haben wir einen Ort, der auch und gerade Fremden gegenüber als der eigene erkennbar ist und bewusst gestaltet wird. Durch die jeweils unterschiedliche Gestaltung der Wohnung geben wir uns als individuelle Wesen zu erkennen. Damit die Wohnung Ort der Privatheit und Intimität sein kann, bedarf es einiger Voraussetzungen. Die wichtigste ist, dass man genügend Platz hat. Deswegen nehmen in diesem Teil des Sozialberichts Fragen der Wohnungsbelegung (Wie viele Menschen müssen sich wie viele Räume teilen?) und der Wohnungsgröße (Wie viel Quadratmeter stehen jedem Haushaltsmitglied zur Verfügung?) einen wichtigen Platz ein.

In Frankfurt am Main arbeiten jeden Tag etwa so viele Menschen, wie die Stadt Einwohner hat. Aufgrund seiner hohen Wirtschaftskraft ist Frankfurt am Main heute Arbeitsstätte für viele Menschen aus dem nahen und fernen Umland. Für die Bewohner der Stadt bedeuteten die täglichen Pendlerströme eine starke Belastung. Verkehrslärm und Abgase haben an vielen Stellen ein erträgliches Maß überschritten. Viele Menschen nehmen lange Anfahrtszeiten in Kauf, um ihren Arbeitsplatz in der Stadt zu erreichen, von denen manche lieber in der Nähe ihres Arbeitsplatzes leben würden. Die Attraktivität Frankfurts als Wohnstandort lässt sich an der großen Zahl von Menschen ablesen, die jedes Jahr in die Stadt ziehen. Dem steht freilich eine ebenso große Zahl von Bewohnern gegenüber, die der Stadt den Rücken kehren. Unter ihnen gibt es viele, denen die Lebens- und Wohnbedingungen in der Stadt nicht genügen. Die Bewohnerstruktur der Stadt ist deshalb auch das Ergebnis jeweils ganz persönlicher Entscheidungen darüber, ob man in der Stadt leben will oder nicht. In der Summe leben in der Stadt mehr Alleinstehende, Alte, Alleinerziehende, Ausländer und Einkommensschwache als in den Umlandgemeinden. Wie in anderen Großstädten ist eine Tendenz zur Konzentration sozialer Problemgruppen unverkennbar.

Menschen, die aus der Stadt wegziehen, tun dies oft, um Wohneigentum zu erwerben. Auch wenn sich die Stadt darum bemüht, diesem Bedürfnis durch die Erschließung von Baugrund

zu entsprechen, so sind ihr hier natürliche Grenzen gesetzt. Deshalb werden auch weiterhin viele Familien ihren Wunsch nach Eigentumsbildung nicht in Frankfurt am Main befriedigen können. Angesichts dieser Bedingungen ist es eine zentrale Aufgabe städtischer Politik die Wohnbedingungen derjenigen, die in der Stadt leben, lebenswert zu gestalten und die Vorzüge des Lebens in Frankfurt am Main zu erhalten. Insbesondere gilt es, Wohngebiete, in denen dies notwendig ist, baulich aufzuwerten und Prozessen der sozialen Desintegration entgegenzuwirken. Hierbei ist es, wie die Erfahrungen im Programm „Soziale Stadt“ gezeigt haben, unverzichtbar, die Bewohner dieser Gebiete in den Prozess der sozialen Stadterneuerung mit einzubeziehen und ihre Initiativen und Selbsthilfekräfte zu fördern.

Wohnungen nützen nichts, wenn die Wohnungssuchenden sie sich nicht leisten können. Bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen ist deshalb ein zentrales Ziel städtischer Politik. Diese Aufgabe ist um so dringlicher, als der Bund sich in den letzten Jahren zunehmend aus diesem Aufgabenfeld zurückgezogen hat. So ist das Wohngeld („Subjektförderung“) nicht ausreichend an die gestiegenen Mietpreise angepasst worden. Des Weiteren hat auch die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus („Objektförderung“) nicht mit dem Bedarf schrittgehalten. In der Summe finden einkommensschwache Haushalte ein immer geringer werdendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Gleichzeitig ist es ihnen aufgrund der geringen Leistungen des Wohngeldes kaum noch möglich, Wohnungen mit einem höheren Mietpreis anzumieten. Die Brisanz dieser Entwicklung wird im vorliegenden Bericht an vielen Stellen beleuchtet.

Der vorliegende Berichtsteil beschränkt sich nicht darauf, den Ist-Zustand zu beschreiben. Vielmehr werden auch zukünftige Entwicklungen skizziert und Wege diskutiert, wie die Wohnbedingungen verbessert werden können.

Es sei an dieser Stelle allen Beteiligten gedankt, die zum Zustandekommen dieses Teilberichts beigetragen haben. Ohne den Rat der wissenschaftlichen Experten, die Anregungen aus dem Kreis des Projektbeirates hätte der Bericht nicht die jetzige Gestalt annehmen können.

Horst Hemzal

Dezernent für Soziales und Jugend

Inhaltsverzeichnis:

1. EINLEITUNG	7
1.1 PROBLEMATIK	7
1.2 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK	9
2. ALLGEMEINE WOHNRAUMVERSORGUNG	13
2.1 WOHNUNGSBEDARF.....	13
2.1.1 <i>Bevölkerungsentwicklung</i>	13
2.1.2 <i>Haushaltsentwicklung</i>	23
2.2 WOHNUNGSANGEBOT	26
2.3 DAS WOHNUNGSDEFIZIT.....	29
2.4 MIETPREIS- UND NEBENKOSTENENTWICKLUNG	33
2.4.1 <i>Mietentwicklung</i>	33
2.4.2 <i>Mietnebenkosten</i>	38
2.4.3 <i>Mietpreisentwicklung und Sozialhilfebezug</i>	39
EXKURS: DIE EINKOMMENSVERTEILUNG IN FRANKFURT AM MAIN (von Dr. Herbert Jacobs) .	42
3. WOHNUNGSVERSORGUNG AUF DEM TEILMARKT „PREISGÜNSTIGE WOHNUNGEN“ ...	56
3.1 WOHNUNGSBEDARF.....	57
3.1.1 <i>Haushalte mit geringem Einkommen</i>	57
3.1.2 <i>Wohnungsnotfälle</i>	59
3.1.3 <i>Registrierte Wohnungssuchende</i>	81
3.1.4 <i>Wohngeldempfänger in Frankfurt</i>	87
3.2 ANGEBOT "PREISGÜNSTIGE WOHNUNGEN"	90
3.2.1 WOHNUNGSALTBAU	90
3.2.2 SOZIALER WOHNUNGSBAU	91
3.2.3 ENTWICKLUNG DER BEWILLIGUNGSMIETE	96
4. ZUSAMMENFASSUNG DER EMPIRISCHEN ERGEBNISSE UND AUSBLICK.....	98
5. HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN IM BEREICH DER WOHNUNGSVERSORGUNG	106
1. MAßNAHMEN FÜR BESTIMMTE ZIELGRUPPEN	108
2. ÜBERGREIFENDE MASSNAHMEN.....	118
TABELLENANHANG	121

1. Einleitung

1.1 Problemabriss

Anfang der neunziger Jahre war Wohnungsnot in Frankfurt wie auch in der restlichen Bundesrepublik zentrales Thema in Politik und Fachkreisen. In den letzten Jahren sind jedoch Tendenzen einer Marktentspannung zu beobachten, die für viele Mieter in der Stadt spürbar geworden sind, ob durch ein günstigeres Mietenniveau oder durch einen besseren Zugang auf dem Wohnungsmarkt. Entsprechend zeigen auch die Ergebnisse der Frankfurter Bürgerbefragung 1999, dass der Bereich „Wohnungsbau“, der 1993 noch für 41 % der deutschen Befragungsteilnehmer¹ zu den zentralen Stadtproblemen zählte, inzwischen nur noch von 8 % dem wichtigsten Problemfeld zugeordnet wird². Es werden demnach von den Einwohnern durchaus Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt wahrgenommen. Gleichzeitig weisen jedoch Experten auf besorgniserregende Entwicklungsverläufe des Wohnungsmarktes hin, wie z.B. noch immer hohe Wohnungsfehlbestände, steigende Mietbelastungsquoten, Wohnungsverluste wegen Langzeitarbeitslosigkeit, Rückgang der Belegungsbindungen des sozialen Wohnungsbaus, zunehmende Konzentration von Problemhaushalten in bestimmten Wohngebieten, usw.³ Mit diesen Hinweisen relativieren sich die positiven Wahrnehmungen und es stellen sich Fragen hinsichtlich einer differenzierten Betrachtung der Wohnungsversorgung:

- Gilt die Marktentspannung für alle Wohnungsmarktsegmente bzw. alle Bedarfsgruppen?
- Hat sich die Situation auch für diejenigen Haushalte verbessert, die sich bisher nicht selbst oder nur mit großer Mühe auf dem Wohnungsmarkt behaupten konnten?
- Sind die Themen Wohnungsnot, Obdachlosigkeit u. Sicherung der Wohnungsversorgung weniger dringlich geworden?

Dies sind Fragen, die nach Antworten verlangen und auch weiterhin die Aufmerksamkeit der Verantwortlichen einfordern. Denn gesicherter Wohnraum ist letztendlich für jeden Menschen Teil der Existenzgrundlage. Besonders deutlich tritt die Bedeutung einer stabilen Wohnsitua-

¹ Bei den nichtdeutschen Befragten lag für eine ausreichende Repräsentativität keine ausreichende Fallzahl vor.

² Dobroschke-Kohn, W.: Leben in Frankfurt am Main. Ergebnisse der Bürgerbefragung 1999. In: Frankfurter Statistische Berichte 2/3'2000.

³ vgl. Deutscher Mieterbund: „Wohnungsmarktprobleme verschärfen sich“, Presseerklärung vom 6.12.1999 (http://www.mieterbund.de/dl/pol_akt_incoming/Probleme.rtf.ver1.html); Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungslosenhilfe: „Das Wertesystem Obdachloser ist konservativ und bürgerlich“. In: Frankfurter Rundschau vom 12.07.2000.

tion in Zeiten hoher Arbeitslosigkeit hervor. Kommt zum Arbeitsplatzverlust auch noch die Kündigung der Wohnung hinzu, geht für viele Betroffene nicht nur das Dach über dem Kopf verloren, sondern oftmals das vertraute Wohnumfeld und wichtige soziale Kontakte und damit entscheidende Voraussetzungen für die Bewältigung von Krisensituationen. Häufig beginnt an dieser Stelle eine Abwärtsspirale, aus der es ohne fremde Hilfe nur schwer einen Ausweg gibt.

Doch nicht nur für den Einzelnen, sondern auch für die sozialräumliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist es unerlässlich, die Voraussetzungen für eine Sicherstellung der Wohnungsversorgung bzw. eine stabile Wohnraumsituation für alle zu schaffen bzw. aufrechtzuerhalten. Wachsende Ungleichheit in der Gesellschaft führt zu räumlichen Segregationsprozessen, die sich auch in Frankfurt an vielen Stellen nachweisen lassen.⁴ Es entstehen Wohngebiete, in denen sich Arbeitslosigkeit, hohe Sozialhilfeabhängigkeit, wachsende Jugendarbeitslosigkeit, Perspektivlosigkeit unter Jugendlichen usw. konzentrieren. Diejenigen Mieter, die es sich finanziell leisten können, verlassen häufig diese Wohngebiete und suchen sich stabilere Wohnquartiere, auch außerhalb der Stadt.⁵ Gesicherte und angemessene Wohnverhältnisse und ein stabiles Wohnumfeld sind aber wichtige Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Lebensfähigkeit der Städte. Frankfurt steht hier vor den gleichen Aufgaben wie viele andere europäische Städte.

Soweit öffentliche Politik den Markt beeinflusst, liegt seit Mitte der achtziger Jahre die Verantwortung der Wohnungsversorgung vorrangig bei den Kommunen. Besonders der Bund leistet nur noch geringe Unterstützung. Im Rahmen der Wohnungsversorgung wird folglich ein Großteil der finanziellen Gesamtlast von kommunaler Seite getragen. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache knapper kommunaler Finanzmittel müssen vorhandene Ressourcen dort eingesetzt werden, wo die Wohnungsversorgung auf die größten Probleme stößt.

Die Aufgaben der Wohnungsversorgung weisen deshalb verstärkt in die Richtung derjenigen Wohnungssuchenden, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenig Chancen haben und auf öffentliche Hilfe angewiesen sind. Gesetzliche Vorgaben (Wohnungsbaugesetz, Wohngeldgesetz, Bundessozialhilfegesetz) und wohnungspolitische Empfehlungen etwa des Deutschen

⁴ Das Thema Segregation wird in einem der folgenden Teilberichte ausführlich behandelt.

⁵ vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.: Überforderte Nachbarschaften, GdW Schriften 48. Köln u. Berlin 1998, S. 23.

Städtetages⁶ legen im Rahmen der Wohnungsversorgung bereits besonderes Gewicht auf die Förderung dieser Bevölkerungsgruppen.

1.2 Aufgabenstellung und Methodik

Der Wohnungsmarkt kann nicht als ein einheitlicher Markt betrachtet werden kann. Vielmehr lassen sich unterschiedliche Bestands- und Preissegmente unterscheiden, die jeweils ganz unterschiedliche Entwicklungen aufzeigen können. Günstige Entwicklungen im teuren Wohnungsmarktsegment (Wohnungsneubau, Luxuswohnungen) gelten nicht zwangsläufig für das Gesamtbild des Wohnungsmarktes. Deshalb ist es erforderlich, die Durchschnittswerte aufzubrechen und zwischen den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten zu unterscheiden. Denn es wäre beispielsweise eine absurde Schlussfolgerung, aus Preiseinbrüchen im oberen Preissegment abzuleiten, dass auch die untersten Einkommensgruppen sich problemlos auf den Wohnungsmarkt versorgen können. Für den hier vorgelegten Teilbericht „Wohnungsversorgung“ des Frankfurter Sozialberichts können allerdings nicht alle Teilsegmente des Wohnungsmarktes analysiert werden. Es werden aber, soweit die erforderlichen Daten vorliegen, neben dem allgemeinen Wohnungsmarkt der Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“ in den Mittelpunkt der Betrachtung gerückt.

Wie auch die vorangehenden Teile des Frankfurter Sozialberichtes⁷ wird der Teil „Wohnungsversorgung“ (siehe Organigramm auf Seite 11) in zwei Abschnitte aufgeteilt, und zwar in einen Analyse- (Kapitel 2 bis 4) und einen Handlungsteil (Kapitel 5).

Im Rahmen der Analyse wird neben der allgemeinen Wohnungsversorgungssituation die Versorgungssituation der unteren Einkommensgruppen untersucht, indem für beide Bereiche Nachfrage und Angebot bzw. Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand gegenübergestellt werden. Im zweiten Kapitel „Allgemeine Wohnungsversorgung“ wird vor dem Hintergrund des Wohnungsbedarfs die Bevölkerungs- u. Haushaltsentwicklung in Frankfurt näher betrachtet. Fragen die hierbei verfolgt werden, betreffen u.a. die Entwicklungen Frankfurt/Umland, die Haushaltsgrößenentwicklung und die Entwicklung des Anteils der Einwohner mit nichtdeutscher Nationalität. Dem allgemeinen Wohnungsbedarf wird der Wohnungsbestand in Frankfurt gegenübergestellt. Hier werden Fragen der Entwicklung des Mietwohnungsbaus, der Entwicklung der Wohnungsgrößen und des Raum- u. Flächenbedarfs behan-

⁶ Deutsche Städtetag: Für eine neue Wohnungspolitik, Reihe E, DST-Beiträge zur Stadtentwicklung und zum Umweltschutz, Heft 23 (1995).

⁷ Dezernat für Soziales und Jugend (Hrsg.): Frankfurter Sozialbericht, Risiken und Chancen des Frankfurter Arbeitsmarktes. Frankfurt am Main 2000; dass. (Hrsg.): Frankfurter Sozialbericht Teil II: Sozialhilfeempfänger. Frankfurt am Main 2000.

delt. Mit der klassischen Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungsbestand wird anschließend das Wohnungsdefizit bestimmt und vor diesem Hintergrund die Wohnungszugänge nach den unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Zeitraum der letzten zehn Jahre betrachtet. Am Ende des Berichts untersuchen wir die Mietpreis- u. Nebenkostenentwicklung in Frankfurt. Denn nicht nur die Bestands-, sondern auch die Preisentwicklung des „Gutes Wohnen“ ist ein entscheidender Faktor im Rahmen der Wohnungsversorgung.

Nach der allgemeinen Wohnungsversorgung steht im dritten Kapitel die Wohnungsversorgung im Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“ im Mittelpunkt der Untersuchung. Schon aufgrund der mangelnden Datenlage können wir allerdings nicht den Anspruch erheben, die Bedarfsentwicklung auf diesem Teilmarkt vollständig wiederzuspiegeln. Wir versuchen jedoch, mit Hilfe entsprechender Indikatoren bestehende Bedarfe deutlich zu machen. Hinsichtlich des Wohnungsbestandes gilt in diesem Kapitel das Hauptaugenmerk der Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus. Relevante Fragen in diesem Zusammenhang sind u.a. die Bestandsentwicklung, die Entwicklung der Wohnungsgrößen, die unterschiedlichen Förderprogramme mit den jeweiligen geförderten Wohneinheiten und die Entwicklung der Fördermittel des Bundes und des Landes im Verhältnis zur Stadt. Nach der Gegenüberstellung von Bedarf und Wohnungsbestand wird auch im Teilmarkt preisgünstige Wohnungen die Entwicklung der Mieten, in diesem Fall die Bewilligungsmiete, im sozialen Wohnungsbestand betrachtet.

Der Zeitraum unserer Analyse bezieht sich vorrangig auf die Jahre 1990 - 1998/99. Soweit uns aktuellere Statistiken zur Verfügung stehen wie z.B. die Sonderauswertungen der Mietspiegeldaten durch das Institut für Wohnen und Umwelt u. die Entwicklung der sog. „Bewegungsmieten“ durch den Ring Deutscher Makler, werden sie in der Untersuchung berücksichtigt. Abhängig von den vorliegenden Sachverhalten ziehen wir Vergleiche zu den Entwicklungen im Frankfurter Umland, in anderen westdeutschen Großstädten und im Bundesgebiet. Auch auf die Ergebnissen des Ersten Frankfurter Sozialberichts⁸ wird Bezug genommen.

Soviel zum Abschnitt Analyse. Für den sich anschließenden Teil „Handlungsmöglichkeiten“ (Kapitel 5) des Teilberichts „Wohnungsversorgung“ werden auf der Grundlage der Analyseergebnisse Handlungsvorschläge erarbeitet. Dies geschieht unter Einbindung verschiedener Fachämter, und Kooperationspartner sowie des Projektbeirats (siehe Organigramm auf Seite 12).

⁸ Bartelheimer, P.: Risiken für die soziale Stadt. Erster Frankfurter Sozialbericht. Frankfurt a.M. 1997, im Weiteren zitiert als Erster Frankfurter Sozialbericht.

WOHNUNGSVERSORGUNG

- Analyse -

Nachfrage:

Angebot:

I. Allgemeine Versorgungssituation

Wohnungsbedarfsentwicklung

- Wohnungsbestandsentwicklung
- Mietpreis- u. Nebenkostenentwicklung

II. Versorgungssituation der unteren Einkommensgruppen (Teilmarkt "preisgünstige Wohnungen")

Wohnungsbedarfsentwicklung
(Indikatoren)

- Wohnungsbestandsentwicklung
- Sozialer Wohnungsbau
- Mietpreisentwicklung

WOHNUNGSVERSORGUNG

- Handlungsbedarf und Handlungsvorschläge -

Frankfurter Wohnungshilfesystem



Handlungsvorschläge der Fachabteilungen und Kooperationspartner

1. Stadtplanungsamt
 - Stadtentwicklung (61.A1)
 - Wohnungsbauförderung (61.A22)
 - Stadterneuerung (61.A3)
2. Amt für Wohnungswesen
 - Kommunale Wohnungsvermittlungsstelle (64.3)
 - Wohnungswirtschaft, Wohngeld (64.4)
 - Zweckentfremdung von Wohnraum (64.5)
 - Wohnungsaufsicht (64.6)
3. Jugend- und Sozialamt
 - Projektarbeit Soziale Stadt (51.S3)
 - Besondere soziale Dienste für gefährdete Personen (51.D3)
 - Fachstelle für Soziale Wohnraumhilfe (51.D32)
4. Evangelischer Verein für Wohnraumhilfe
5. Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte Hessen e.V.
6. Projektbeirat

2. Allgemeine Wohnraumversorgung

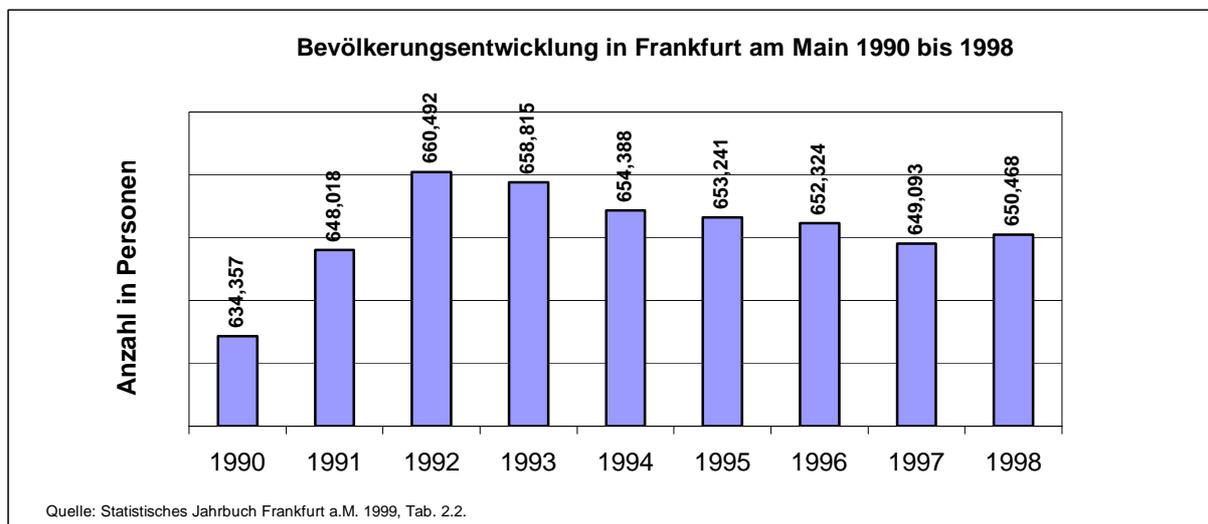
2.1 Wohnungsbedarf

Der Wohnungsbedarf hängt im Wesentlichen von der Zahl der Einwohner und der Zahl der Haushalte ab.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahl

Eine wichtige Bestimmungsgröße für den Wohnungsbedarf sowie für die sozialräumliche Entwicklung der Stadt ist die demographische Entwicklung (siehe Tabelle A2/1⁹). Frankfurt erreichte für den gesamten Untersuchungsraum von 1990 - 1998 ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 2,5%, wobei die Bevölkerungszunahme fast ausschließlich zu Beginn der 90er Jahre festzustellen ist.



Die Zunahme war in erster Linie bedingt durch die Zuwanderung aus den osteuropäischen Staaten. 1992 war mit 660.492 Einwohner der höchste Stand erreicht, die Jahre danach bis 1997 waren gekennzeichnet von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Erst 1998

⁹ A= Anhang, die erste Ziffer bezieht sich auf das jeweilige Kapitel, die zweite Ziffer auf die laufende Nr. der Tabelle.

lässt sich wieder ein geringer Anstieg (+0,2%) beobachten.¹⁰ Der Anstieg um 2,5 % zwischen 1990 und 1998 ist vor allem auf den Zuzug nichtdeutscher Bewohner zurückzuführen. Dementsprechend stieg der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung von 23,7 auf 28,6 %.¹¹ Im selben Zeitraum ging die Zahl der deutschen Einwohner von 484.051 auf 464.749 zurück. Dass die deutsche Bevölkerung nur leicht zurückgegangen ist, ist auch darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahren vermehrt Nichtdeutsche die deutsche Staatsbürgerschaft angenommen haben (1995: 2300; 1996: 3400; 1997: 3200; 1998: 3250¹²). Ohne Einbürgerungen wäre der Rückgang der deutschen Bevölkerung im Berichtszeitraum deutlicher ausgefallen.

Wesentlich stärker als in Frankfurt (2,5 %) wuchs die Bevölkerung im Umland¹³ (5,8 %) (siehe Tabelle A2/3). Das Hauptgewicht des Zuwachses lag dort ebenfalls in den ersten Jahren des Berichtszeitraums, wobei die Einwohnerzahlen nach 1993, wenn auch nur geringfügig, weiter zunahmen. Ein wesentlicher Faktor für die Zunahme der Einwohnerzahlen im Umland war ebenso wie in Frankfurt die Zuwanderung nichtdeutscher Personen. Bis 1995 verzeichnete das Umland einen Zuwachs von 22,7 %, danach kam es zu einem Rückgang von 3,1 %. Hatten die Zuwächse der nichtdeutschen Bevölkerung im Umland eine prozentual ähnliche Größenordnungen wie in Frankfurt, so blieben die Anteile der nichtdeutschen Bevölkerung im Umland weit hinter Frankfurt zurück. So verzeichnete das Umland 1990 lediglich einen Ausländeranteil von 12 %, der sich bis 1998 auf 13,4 % erhöht hatte. Damit ist die Ausländerquote in Frankfurt mehr als doppelt so hoch wie im Umland.

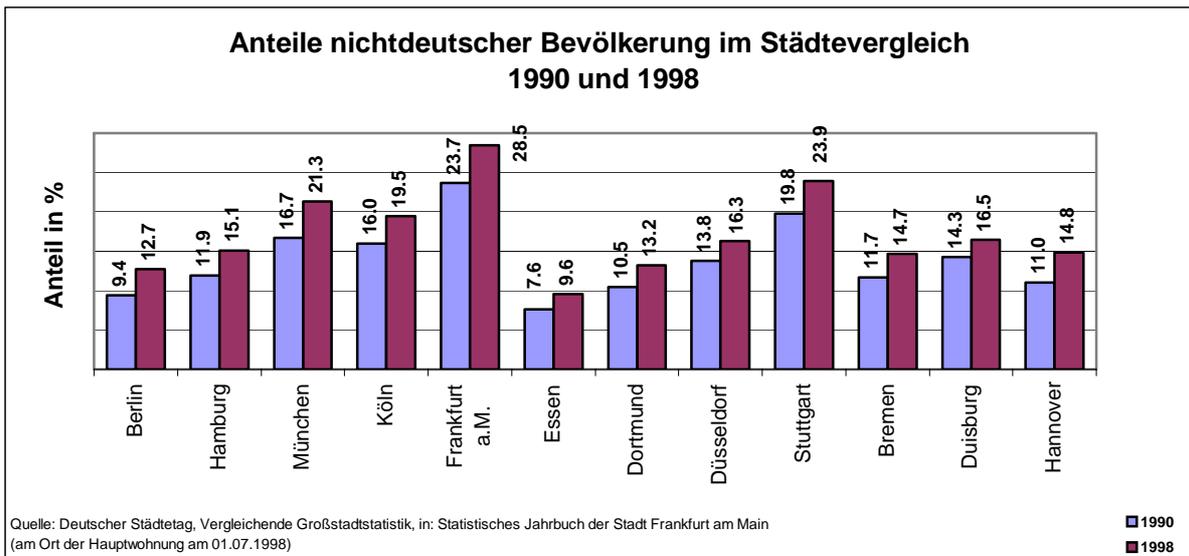
Auch im Vergleich mit anderen westdeutschen Großstädten verzeichnet Frankfurt einen höheren Anteil Nichtdeutscher. Anhand der vergleichenden Großstädtestatistik 1990 und 1998 des Deutschen Städtetags lässt sich feststellen (siehe folgendes Diagramm), dass Frankfurt nach wie vor von allen westdeutschen Großstädten mit über 500.000 Einwohner den höchsten Anteil nichtdeutscher Bewohner hat.

¹⁰ Die Bevölkerungsstatistik basiert auf der Fortschreibung zur Volkszählung 1987. Die Zahlen sind im Vergleich zum Melderegister weitgehend identisch mit den Personenzahlen des Mikrozensus, den wir in einem späteren Zusammenhang für die Ermittlung des Wohnungsdefizits heranziehen. Nur der Mikrozensus liefert Zahlen und Strukturen über die Haushalte in Frankfurt.

¹¹ An dieser Stelle ist zu berücksichtigen, dass sich unter der Teilbevölkerung „Nichtdeutsche“, Migranten mit unterschiedlichem Status und unterschiedlicher Lebenslage befinden (vgl. Wolf-Almanasreh, R: Neugestaltung Kommunaler Migrationspolitik im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklung. In: Theorie + Praxis der sozialen Arbeit, Heft 9/2000).

¹² Bürgeramt, Statistik und Wahlen, telefonische Auskunft.

¹³ Alle an das Stadtgebiet angrenzenden Landkreise u. kreisfreie Stadt Offenbach.



Altersaufbau

Wird die Entwicklung der Frankfurter Bevölkerung unter dem Aspekt des Altersaufbaus betrachtet, zeigt sich bei den jüngeren Altersgruppen insgesamt eine geringere Besetzungstärke und ein höherer Anteil Nichtdeutscher als bei den älteren Jahrgängen (siehe Tabelle A2/5). So zählte 1998 etwa jede(r) siebte Frankfurter (15,2 %) zur Altersgruppe der 0-17jährigen bei einem Anteil Nichtdeutscher von 36,5 %. Zur Altersgruppe der 18-34jährigen gehörten 1998 jede(r) Vierte (26,0 %), während fast 40 % dieser Gruppe eine nichtdeutsche Staatsbürgerschaft hatten. Zur stärksten Altersgruppe zählten dagegen am Ende des Berichtszeitraums die 35-59jährigen mit etwa jedem Dritten Einwohner (37,2 %) und einem Anteil Nichtdeutscher von 28,0 %. Zu den Senioren, d.h. zur Altersgruppe der 60 Jahre und älteren, gehörte 1998 fast jede(r) Fünfte (21,6 %). Der Anteil nichtdeutscher Bewohner betrug hier 1998 11,3 %. Hinsichtlich der Entwicklung seit 1990 zeigen sich in allen Altersgruppen nur geringfügige Veränderungen in der Besetzungstärke - in der Altersgruppe der 18-34jährigen z.B. eine Abnahme von 2,1 Prozentpunkten und in der Altersgruppe der 35-59jährigen eine Zunahme um 1,9 Prozentpunkte.

Zu deutlichen Verschiebungen kam es jedoch bei den Anteilen der deutschen und nichtdeutschen Bevölkerung in den Altersgruppen der 18-34jährigen und der Senioren ab 60 Jahre. Bei den 18-34jährigen ist ein deutlicher Rückgang der deutschen Bewohner von 72,0 % 1990 auf 60,9% 1998 festzustellen, während der Anteil der nichtdeutschen von 28,0 auf 39,1 % anstieg. Diese Entwicklungsergebnisse sind ein Beleg, dass mit der Zuwanderung aus dem Ausland zu Beginn der 90er Jahre vor allem diese Altersgruppe besetzt wurde und sich der Rückgang der

deutschen Bevölkerung Frankfurts vorrangig in dieser Altersgruppe niederschlägt. Vor diesem Hintergrund ist zukünftig ein entsprechendes Potential nichtdeutscher Bewohner auf dem Arbeitsmarkt zu erwarten.

Die nichtdeutschen Einwohner in der Altersgruppe der 60 Jahre und älter sind im Vergleich mit anderen Altersgruppen nur schwach vertreten. Doch zeichnet sich im Laufe des Berichtszeitraums eine starke Zunahme des Anteils nichtdeutscher Bewohner in dieser Altersgruppe ab; ihr Anteil stieg von 5,6% im Jahre 1990 auf 11,3% im Jahre 1998. Diese Entwicklung belegt, dass zum einen ehemalige Gastarbeiter in das Seniorenalter gekommen sind und dass sich zum anderen die nichtdeutschen Senioren zunehmend häufiger dafür entscheiden, ihren Lebensabend in Frankfurt zu verbringen. Vor diesem Hintergrund lässt sich grundsätzlich festhalten, dass der hohe Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung in den jüngeren Altersgruppen die Alterspyramide Frankfurts beeinflusst hat und auch zukünftig beeinflussen wird. Der Alterungsprozess der Bevölkerung wird hierdurch in Frankfurt abgeschwächt.

Zu- und Wegzüge

Wie bereits festgestellt, wuchs die Bevölkerung Frankfurts im Berichtszeitraum von 1990 bis 1998 um 16.111 Einwohner (2,5 %) (siehe Tabelle A2/6). Die Bevölkerungszunahme ist an keiner Stelle des Berichtszeitraums mit der Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung zu begründen. Über all die Jahre hinweg zeigen hier die Bilanzwerte negative Vorzeichen, d.h. dass bei der Frankfurter Bevölkerung durchgehend die Sterbeziffer höher als die Geburtenziffer war. Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist ein stetiger Sterbeüberschuss bei der deutschen Bevölkerung, von 1990 bis 1995 lag er im Jahresdurchschnitt bei circa 3.000. Erst mit dem Jahr 1996 zeichnet sich ein Rückgang ab. 1998 betrug die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung bei den Deutschen aber immer noch minus 2.093. Die negative Bilanz bei der deutschen Bevölkerung konnte zu einem Großteil durch die stetigen Geburtenüberschüsse bei der nichtdeutschen Bevölkerung ausgeglichen werden. Die jährlichen Bilanzwerte lagen hier durchschnittlich bei plus 1.900.

Im gesamten Untersuchungszeitraum konnte die negative Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung (-7.334) durch die positive Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung (+23.445) ausgeglichen werden. Der Ausgleich der negativen natürlichen Bilanz gelang vor allem durch die Zuzugsbewegung in den ersten Jahren des Berichtszeitraums, während sich ab 1993 bis 1997 auch hier jährlich negative Bilanzwerte einstellten. Erst für das Jahr 1998 kann wieder eine positive räumliche Bevölkerungsbewegung festgestellt werden (+1.547) (siehe

Tabelle A2/6). Das Wachstumsergebnis (+16.111) in Frankfurt wurde ausschließlich durch die Entwicklung der nichtdeutsche Bevölkerung verursacht, einerseits durch die beschriebenen Geburtenüberschüsse, vorrangig jedoch durch hohe Zuwanderungszahlen. Von 1990 bis 1998 übertrafen die Zuzüge der nichtdeutschen Bevölkerung die Wegzüge um über 32.000. Im Gegensatz hierzu lagen die Wegzüge bei den Deutschen circa 9.000 höher als die Zuzüge¹⁴. Während bei der deutschen Bevölkerung von einer kontinuierlichen Wegzugsbewegung (jährlicher Durchschnitt circa 20.000) auszugehen ist, liegen bei den Nichtdeutschen die hohen Zuwanderungszahlen vorrangig in den ersten Jahren des Berichtszeitraums. Alleine 1991 und 1992 betrug der Zuzug Nichtdeutscher 69.801; die Wegzüge dieser Bevölkerungsgruppe im gleichen Zeitraum lagen bei 39.982¹⁵.

Wie Tabelle A2/7 belegt, führt der Wegzug der Deutschen in erster Linie in das Umland von Frankfurt, d.h. in die Landkreise, die an das Stadtgebiet angrenzen und in die kreisfreie Stadt Offenbach. Im gesamten Berichtszeitraum verlagerten 75.023 Deutsche ihren Wohnsitz dorthin, während nur 53.882 deutsche Bewohner des Umlandes sich für einen Wohnsitz in Frankfurt entschieden. Der durchschnittliche Bevölkerungsverlust Frankfurts gegenüber dem Umland liegt bei etwa 3.200 Einwohner jährlich - 1998 betrug jedoch alleine die Bilanz der deutschen Einwohner -3.598. Der Wegzug der Deutschen in das Umland während des Berichtszeitraums (-21.141) konnte etwa zur Hälfte durch Zuzüge aus dem Ausland (4.873) und dem übrigen Bundesgebiet (6.666) ausgeglichen werden. Besonders die Zuzüge aus dem übrigen Bundesgebiet gewinnen seit 1994 an Bedeutung. Lag der Bilanzwert 1994 noch bei -321, so konnte im Jahr 1998 ein Plus von 2.601 festgestellt werden.

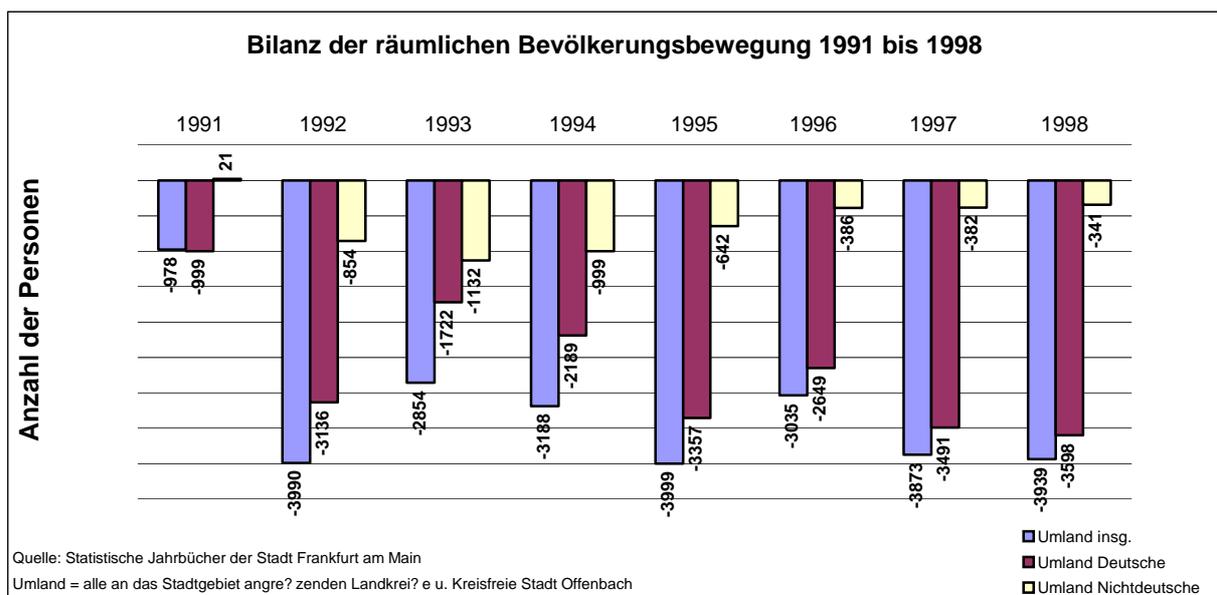
Auch bei der nichtdeutschen Bevölkerung entschieden sich sehr viele für einen Umzug in das Umland, jedoch wurden die Wegzüge (32.336) durch fast so viele Zuzüge (27.621) nach Frankfurt ausgeglichen, so dass hier im Berichtszeitraum lediglich ein Minus von 4.715 entstanden ist. 1998 gingen insgesamt 341 nichtdeutsche Bewohner an das Umland verloren. Wesentlich dominierender sind jedoch bei der nichtdeutschen Bevölkerung die Zuzüge aus dem Ausland. Von 1990 bis 1998 betrug der Zuzug 165.745, die Wegzüge dorthin 133.820, so dass sich für diese Zeit eine positive Bilanz von fast 32.000 ergab. Der Schwerpunkt der Zuzüge lag wie bereits erwähnt zu Beginn des Berichtszeitraums. Ab 1993 zeigt die Bilanz nur noch geringe Wanderungszuschüsse bei den Nichtdeutschen - bis 1998 insgesamt nur 1.912. Damit liegt die wesentliche Bedeutung der Zuzüge aus dem Ausland zu Beginn der

¹⁴ vgl. Statistische Jahrbücher der Stadt Frankfurt am Main.

¹⁵ vgl. Statistische Jahrbücher der Stadt Frankfurt am Main.

90er Jahre.¹⁶ Auch für die Nichtdeutschen, die sich ursprünglich über das Umland hinaus im restlichen Hessen angesiedelt hatten, bleibt Frankfurt ein attraktiver Zielort. Im Berichtszeitraum überwogen die Zuzüge die Wegzüge nach Frankfurt um insgesamt 3.630.

Frankfurt kann zwar im Gegensatz zu anderen westdeutschen Großstädten im Durchschnitt einen Bevölkerungswachs verzeichnen, hinsichtlich der räumlichen und natürlichen Bewegungsentwicklungen sind die Trends jedoch vergleichbar (siehe Tabelle A2/2). Auch in anderen Großstädten können im Durchschnitt positive Bevölkerungsbilanzen nur zu Beginn der 90er Jahre festgestellt werden. Ab 1993 bis zum Ende des Berichtszeitraum verlieren die Städte durchschnittlich an Einwohnern, was auch hier durch negative Vorzeichen bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung und starken Wanderungsverlusten am Ende des Berichtszeitraum verursacht wird.



Gründe für den Wegzug aus und den Zuzug nach Frankfurt

Hinsichtlich des Bevölkerungsrückgangs, besonders der deutschen Bevölkerung, und der Wegzüge ins Umland wäre es wichtig zu wissen, welche Altersgruppen und welche Haushalts- und Sozialstruktur die Wegziehenden haben. So könnten Motive und Hintergründe erschlossen und zusätzliche Informationen als Grundlage für die städtische Entwicklungsplanung gewonnen werden. Leider liegen hierzu keine weiteren demographischen Daten der

¹⁶ Insbesondere die Zahl der Bewohner aus den Staaten des ehemaligen Jugoslawien stieg Anfang der 90er Jahre infolge der kriegerischen Auseinandersetzungen sprunghaft an. Lebten Ende 1990 erst 28.294 Menschen jugoslawischer Staatsangehörigkeit in Frankfurt am Main, waren es 1992 rd. 46.317 und 1994 45.455. Ihre Zahl nahm bis 1998 auf 41.038 ab (vgl. Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, S. 19).

Wegziehenden auf der Grundlage der Bevölkerungsfortschreibung vor¹⁷. Ein Teil dieser Informationslücke kann jedoch durch die zweite Frankfurter Wegzugsbefragung, die 1998¹⁸ in einem Kooperationsprojekt zwischen Bürgeramt und Stadtplanungsamt durchgeführt wurde, geschlossen werden. Mit der zweiten Befragung konnten über die Wanderungsmotive aus Frankfurt in das Umland¹⁹ hinaus, die verschiedenen Bevölkerungsgruppen sowie die Haushalts- und Familientypen unter den Wegziehenden dargestellt werden.

Laut Melderegister befanden sich für den Zeitraum der Befragung (01.10.1997 - 31.03.1998) unter den Wegziehenden folgende Personen und Haushaltsgruppen:

- Über drei Viertel aller Wegzüge in das Umland betrafen Personen unter 45 Jahren, wobei die Altersgruppe der 25-34jährigen mit 35 % die stärkste Gruppe bildete.
- Mit 51 % Männer gab es bei den Wegzügen einen leichten Männerüberhang, wobei die Frauen in den Altersgruppen 18-24 Jahre und 65 Jahre und älter mit 56 und 67 % dominierten.
- Von den wegziehenden Haushalten zogen 72 % ins Umland. Der Einpersonenhaushalt war die stärkste Haushaltsgruppe, wobei mit dem Umzug in vielen Fällen eine Haushaltsgrößenveränderung verbunden war. Es dominierten die Einpersonenhaushalte unter 35 Jahren mit 43 %. Großhaushalte (HH mit 4 und mehr Personen) waren nur mit 4 % vertreten.
- 19 % der wegziehenden Haushalte waren Ehepaare, 9 % waren Ehepaare mit Kinder.
- Bei 5 % der Haushalte war der Haushaltsvorstand alleinerziehend.

Die Umzügen ins Umland waren 1998 wie auch bei der Wegzugsbefragung 1996 in erster Linie wohnungsmarktorientiert (bei den Fernumzügen ließ sich dagegen eine Arbeitsmarktorientierung feststellen). Dies belegte die Häufigkeit der Nennungen, die auf die Wohnqualität bezogen waren, wie im folgenden Diagramm zu sehen ist.

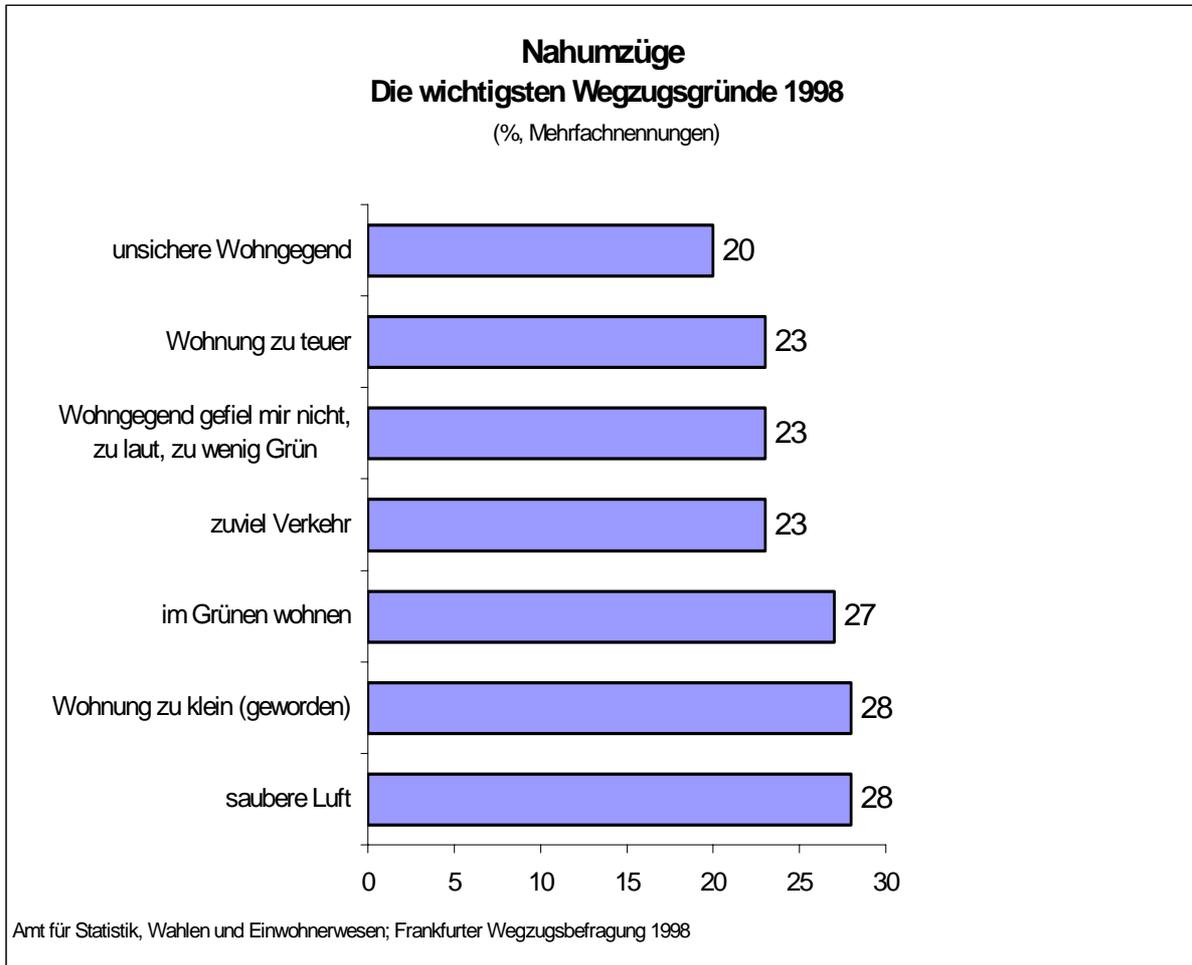
Die häufigsten Wegzugsgründe waren (siehe die folgende Abbildung) für 28 % der Betroffenen „sauberere Luft“ und „Wohnung war zu klein (geworden)“. 27 % wollten „im Grünen

¹⁷ Nach Auskunft des Bürgeramtes sollen ab 1999 Daten zur Altersstruktur zur Verfügung stehen.

¹⁸ Dobroschke-Kohn, W.: Frankfurter Wegzugsbefragung 1996. In: Frankfurter Statistischen Berichte 4/1996, S.265ff.; ders.: Frankfurter Wegzugsbefragung 1998. In: Frankfurter Statistischen Berichte 2/3 1999, S.131ff.

¹⁹ Die Abgrenzung des Umlandes deckt sich nicht mit der o.g. statistischen Abgrenzung. Sie ist im Rahmen der Wegzugsumfrage weiter gefasst. Zur Grundgesamtheit zählen die Postleitzbereiche 34/Kassel, 35/Gießen, 36/Fulda, 55/Mainz, 56/Koblenz, 57/Siegen, 61/Bad Vilbel, 63/Aschaffenburg, 64/Darmstadt, 65/Wiesbaden, 67/Kaiserlautern, 68/Mannheim, 69/Heidelberg, 74/Heilbronn, 97/Würzburg.

wohnen“. 23 % waren nicht mit der Wohngegend einverstanden bzw. fanden ihre Wohnung in Frankfurt zu teuer. Ein Fünftel wollte eine für unsicher gehaltene Wohngegend verlassen



Die Gründe für den Wegzug aus Frankfurt fallen jedoch in den einzelnen Befragungsgruppen recht unterschiedlich aus: Die häufigsten Nennungen (Nah- und Fernumzüge zusammen) waren bei

- Deutschen: „saubere Luft“ und „wollte im Grünen wohnen“;
- Nichtdeutschen: „die Wohnung war zu klein (geworden)“ und „die Wohnung war zu teuer“;
- Altersgruppe 18-24 : „Auszug aus dem Elternhaus“ und „wollte eigenen Haushalt gründen“;

- Altersgruppe 25-34: „die Wohnung war zu klein (geworden)“, „sauberere Luft“, „wollte im Grünen wohnen“, „die Wohnung war zu teuer“;
- Altersgruppe 60 J. u.m.: „wollte im Grünen wohnen“, „sauberere Luft“, „unsichere Wohngegend“;
- Familien/Alleinerziehende: „die Wohnung war zu klein“ (45%), „sauberere Luft“, „Wohngegend war nichts für Kinder“, „wollte im Grünen wohnen“.

Wechselt man die Perspektive und fragt nicht nach den Wegzugs-, sondern nach den Gründen, eine Wohnung im *Umland* zu wählen, dann dominierten bei fast allen Gruppen die Gründe „mehr Grün/sauberere Luft“ (47 %) und „ruhige Wohngegend/gepflegtes Wohnviertel“ (43 %). Eine Ausnahme machten hier die Einpersonen-Haushalte, für die der wichtigste Zuzugsgrund war, dass sie eine „preisgünstige Wohnung“ bekommen haben (48 %).

Bei den Fragen hinsichtlich der Anforderung an eine Frankfurter Wohngegend zeigten sich die Wohnungskosten („günstigere Miete/ Kaufpreis“) bei allen befragten Gruppen (mit Ausnahme der Rentner-Haushalte) als das wichtigste Kriterium. Das Kriterium Wohnkosten lag bei allen Befragten mit 37 % noch vor den Kriterien „mehr Grün“ (21 %) und „ruhige Lage“ mit 20 %. Mit den Untersuchungsergebnissen konnte jedoch festgestellt werden, dass die Mietpreise im Umland pro Quadratmeter zwar niedriger lagen als in Frankfurt²⁰, die nominelle Mietbelastung in der neuen Wohnung jedoch aufgrund der erhöhten Quadratmeterzahl stieg. Mit Ausnahme der Einpersonen-Haushalte stiegen die nominellen Wohnungskosten für alle Haushaltstypen, in besonderem Maße waren jedoch Mehrpersonenhaushalte von höheren Wohnungskosten betroffen. Auch der Eigentümeranteil stieg bei den Befragten von 6 % in Frankfurt auf 26 % in der neuen Wohnung. Besonders Familien (42 %) und Rentnerhaushalte (33 %) ziehen in eine „eigene Bleibe“ um, wobei hier die Tendenz eindeutig zum Einfamilien- oder Reihenhaus zeigt (60 % der Eigentümer, 20 % der Mieter).

Wenn eine große Zahl der Befragten eine günstige Miete nennt, wenn sie danach gefragt werden, was eine Frankfurter Wohnung ihnen hätte bieten müssen, viele von ihnen jedoch aufgrund der größeren Wohnfläche eine höhere Mietbelastung zu tragen haben als vormals in Frankfurt, dann dürfte es eher das Verhältnis von Preis und Gegenleistung und nicht die absolute Mietbelastung sein, die ausschlaggebend für den Wegzug war. Zur Gegenleistung müssen dann aber auch Merkmale des Wohnumfeldes gerechnet werden. Insgesamt fällt bei den

²⁰ 26 % der Befragten zahlten in Frankfurt eine Quadratmetermiete von 20,-- DM, nach dem Umzug nur noch 9 %. Die Hälfte der bezogenen Wohnungen liegen im Preissegment von 15,-- DM.

Wegzugsgründen wie bei den Zuzugsgründen ins Umland auf, dass bestimmte Dinge, von denen man weiß, dass sie eine Rolle spielen, nicht offen genannt worden sind. So hat für Eltern die Qualität der schulischen Versorgung eine große Bedeutung. Viele Eltern verbinden, so ist zu vermuten, mit einem hohen Anteil ausländischer Schüler die Vorstellung, dass ihre Kinder schlechtere Bildungschancen haben als auf einer vorwiegend von deutschen Kindern (oder von Kindern mit Deutsch als Muttersprache) besuchten Schule. Aus dem selben Grunde dürften viele Menschen, die in Frankfurt eine Arbeit gefunden haben, weite Anfahrtswege in Kauf nehmen. Wenn dies so ist, wofür es aber starke Hinweise gibt, dann sind die Antworten der Wegzugsbefragung im Sinne sozialer Erwünschtheit verfälscht: Man nennt (das weniger wichtige, aber auch ein Rolle spielende) fehlende Grün, vermeidet es aber, den für die Entscheidung wichtigeren hohen Ausländeranteil im Schulbezirk zu nennen.

In der Wegzugsbefragung wurden keine Informationen über die Einkommensverhältnisse der Befragten erhoben. Die Tatsache, dass viele Befragte nach dem Wegzug höhere Mieten tragen, und auch der gestiegene Eigentümeranteil weisen aber darauf hin, dass mit dem Wegzug in das Umland Frankfurt zahlungskräftige Einwohner verloren gehen.

Frankfurt am Main ist, wie die nahezu ausgeglichene Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung zeigt, eine Stadt, die auch viele Menschen anzieht. Über die Motive für eine Zuzug nach Frankfurt gibt die Zuzugsbefragung 2000 ebenso Auskunft wie über die sozialstrukturellen Merkmale der Zuziehenden.²¹ Für die Zuzugsbefragung 2000 wurden 3.500 Personen angeschrieben, die zwischen Juli 1998 und Juni 1999 nach Frankfurt gezogen waren. Von diesen lebten 2.547 noch an ihrer ersten Frankfurter Adresse, bei 953 kam der Fragebogen mit dem Vermerk „unbekannt verzogen“ wieder zurück. Letztlich beteiligt haben sich 1.098 Personen an der Umfrage, was einer Beteiligungsquote von 43 % entspricht. Hierbei war die Beteiligung ausländischer Neubürger deutlich geringer als die der deutschen, so dass von denjenigen, die sich tatsächlich an der Umfrage beteiligt haben, 85 % Deutsche waren.

Zwei Drittel (67 %) der deutschen Neubürger waren jünger als 35 Jahre, sieben von zehn hatten einen Hochschulabschluss (42 %) oder Abitur (30 %) und sind als Angestellte (45 %) oder in Führungspositionen (25 %) beschäftigt. Fast zwei Drittel (62 %) der deutschen Befragten gaben für ihren Umzug Gründe an, die mit ihrer beruflichen Tätigkeit zusammenhängen. Bei 39 % war es ein „Arbeitsplatzwechsel“, bei 22 % die „Nähe zur Arbeitsstelle“, das „Arbeitsangebot“ (9 %) und bei 4 % eine „Versetzung durch Arbeitgeber“. Aber auch Gründe

²¹ vgl. Dobroschke, W./Zepp, J.: Neu-Frankfurterinnen und -Frankfurter - wer sie sind, woher sie kommen, und was sie über Frankfurt denken. Erste Ergebnisse der Frankfurter Zuzugsbefragung 2000. In: Frankfurter statistische Berichte 1'2001, S. 56-71.

wie „wollte in die Großstadt ziehen“ (16 %) oder „Kultur und Freizeitangebot“ (9 %) spielten eine Rolle. (Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich.)

Rund die Hälfte der deutschen Befragten kam aus dem nahen (28 %) und weiten Umland (17 %), die andere Hälfte aus dem übrigen Bundesgebiet (48 %). Arbeitsplatzbedingte Umzüge sind nicht immer freiwillig. Die Hälfte (49 %) der deutschen Befragten „würde lieber woanders wohnen“ und ein Viertel (25 %) wollte „auf jeden Fall wieder wegziehen“. Bei vielen Befragten geht der Umzug mit einer Veränderung der Haushaltsgröße einher. Bei 38 % der Deutschen hatte sich die Zahl der Personen im Haushalt verringert, und bei 21 % vergrößert. Die Hälfte (48 %) der deutschen Neu-Frankfurter lebt in einem Ein-Personen-Haushalt und ein Drittel (37 %) in einem Zwei-Personen-Haushalt. Bei den deutschen Befragten handelt es sich damit überwiegend um junge, gut ausgebildete und kinderlose Personen.

Die neuen Wohnungen sind im Durchschnitt kleiner, dabei aber teurer als die bisherigen. Die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche sank von 77 qm auf 63 qm, der Eigentümeranteil ging von 25 auf 5 % zurück. Besonders attraktiv bei den deutschen Befragten waren die innenstadtnahen Stadtteile Bornheim, Nordend, Westend, Bockenheim und Sachsenhausen. Fast die Hälfte (46 %) der Neubürger zogen in diese Stadtteile. Die Gründe für die Wahl des Wohnstandortes in diesen fünf Stadtteilen waren die „Nähe zur Innenstadt“ (50 %), die „Nähe zum Arbeitsplatz“ (33 %), „gute ÖPNV Verbindungen“ (37 %), „städt., lebendiger Stadtteil“ (40 %) oder „gute Freizeitmöglichkeiten“ (35 %).

Fasst man die Ergebnisse der Wegzugs- und der Zuzugsbefragung zusammen, dann hängt die Entscheidung für ein Leben und Wohnen in Frankfurt auch mit bestimmten Lebensphasen zusammen. Während sich junge, gut ausgebildete Personen vor der Familiengründung vom Leben in einer Großstadt angezogen fühlen, kehren von den deutschen Bewohnern viele der Stadt den Rücken, wenn sie Kinder haben. Für viele Menschen stellt ein Leben in Frankfurt von vornherein nur eine zeitliche begrenzte Phase dar.

2.1.2 Haushaltsentwicklung

Für die Bestimmung des Wohnungsbedarfs ist die Zahl der Haushalte und ihre Zusammensetzung die entscheidende Größe. Im folgenden wird die Entwicklung des Haushaltsbestandes, der Haushaltsgröße und der Haushalte mit Kindern genauer betrachtet. Hierbei wird, soweit das statistische Material dies zulässt, auch die Altersstruktur der Haushaltsmitglieder berücksichtigt.

Zahl der Haushalte

Nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes ist die Anzahl der Haushalte in Frankfurt am Main von 1990 bis 1998 um insgesamt 4,2 % angewachsen (siehe Tabelle A2/8) und übertrifft damit den Einwohnerzuwachs (2,5 %) während dieser Zeit, eine Entwicklung, die auf die zunehmende Verkleinerung der Haushaltsgrößen in Frankfurt hinweist, wie auch die Durchschnittszahlen der Haushaltsbesetzung bestätigt. Lag der Durchschnittswert 1990 noch bei 1,9, so hatte er sich zwar nur geringfügig, aber doch bis 1998 auf 1,8 weiter reduziert.

In einem Vergleich mit anderen westdeutschen Großstädten mit über 500.000 Einwohner ist festzustellen, dass Frankfurt wie bei der Bevölkerungsentwicklung auch hier ein überdurchschnittliches Wachstum aufzuweisen hat (siehe Tabelle A2/8). Die Zunahme des Haushaltsbestandes im Untersuchungszeitraum lag in Frankfurt 2,9 Prozentpunkten über der durchschnittlichen Zunahme anderer westdeutscher Großstädte (4,2 gegenüber 1,3%). Hinsichtlich der Haushaltsbesetzung lag Frankfurt im Trend mit den anderen Städten. Während des gesamten Berichtszeitraums betrug dort die durchschnittliche Haushaltsgröße 1,9.

Haushaltsgröße

Frankfurt entwickelt sich zunehmend mehr zu einer Stadt der Einpersonen- und Zweipersonenhaushalte (siehe Tabelle A2/9). Die beiden Haushaltsgrößen zusammengenommen (Einpersonen-Haushalte 50,6 %, Zweipersonen-Haushalte 28,7 %) hatten 1998 einen Anteil von fast 80 % an allen Haushalten (nicht Einwohnern), während 1990 der Anteil noch 76,6 % betragen hatte. Entsprechend gering fielen die Anteile der größeren Haushalte aus. So lagen die Anteil von Haushalten mit drei Personen 1998 bei 11,1% (1990: 12,5 %) und von Haushalten mit 5 Personen bei nur 2,7% (1990: 3,3 %).

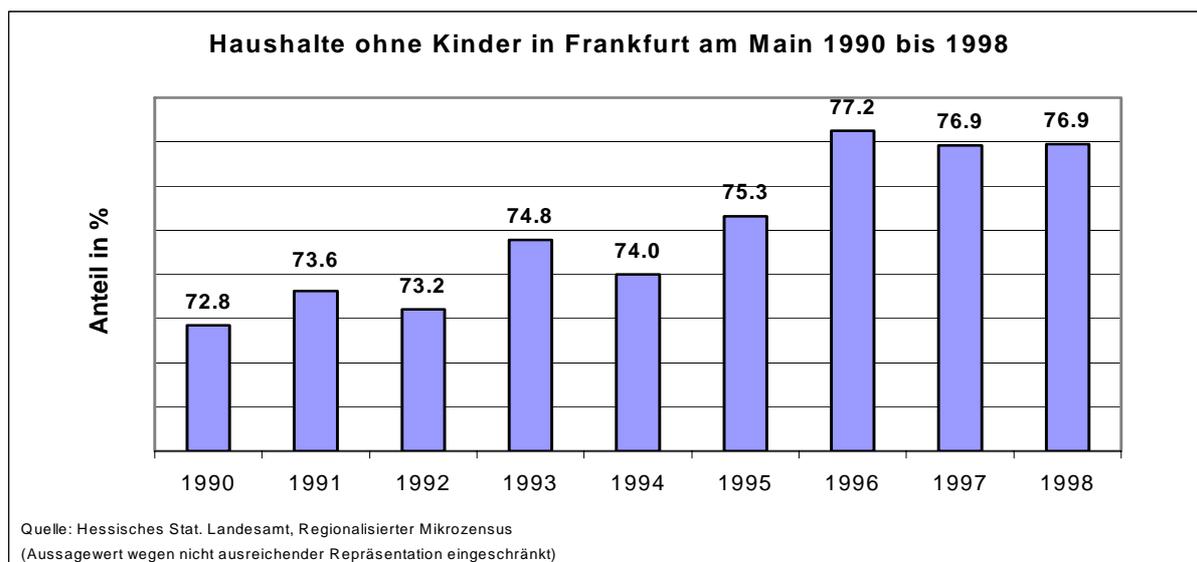
Nichtdeutsche leben im Allgemeinen in größeren Haushalten als Deutsche. Bei den Ausländern betrug 1998 die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt 2,5, während es bei den Deutschen nur 1,8 Personen waren (Tabelle A2/8). Hinsichtlich der Größenentwicklung lässt sich für den gesamten Untersuchungsraum bei den Einpersonen-Haushalten mit 8 % die stärkste Zunahme feststellen. Vergleichbar ist die Größenentwicklung bei den Zweipersonen-Haushalten. Auch hier kam es zu einem Zuwachs von knapp 8 %. Bei allen anderen Haushaltsgrößen haben die Veränderungsquoten im Berichtszeitraum negative Vorzeichen. Bei den Dreipersonen-Haushalten ist ein Rückgang um 7,4 % und bei den Haushalten mit 5 und mehr Personen sogar um 14,9 % festzustellen.

Es wäre wünschenswert, bei der nichtdeutschen Bevölkerung die Entwicklung der verschiedenen Haushaltsgrößen im Zeitverlauf näher zu untersuchen. Aufgrund des Mikrozensus, der einzigen Datenquelle, aus der Angaben zur Haushaltsgröße entnommen werden können, ist dies jedoch nicht möglich. Der Mikrozensus ist eine einprozentige Haushaltsstichprobe. Dies bedeutet, dass im Mikrozensus in Frankfurt nur gut 600 nichtdeutsche Haushalte erfasst werden. Wenn man diese Zahl weiter auf die verschiedenen Haushaltsgrößen aufbricht, werden die einzelnen Zellenbesetzungen so klein, dass man nicht mehr zu aussagekräftigen Ergebnissen kommt.

Haushalte mit Kindern

Während die Anzahl der Haushalte in Frankfurt während des Untersuchungszeitraums zunahm, scheint Frankfurt jedoch immer weniger der Ort für Haushalte mit Kindern zu sein. Ein Blick auf die Statistik der Gruppe der Haushalte ohne Kinder und der Haushaltsgruppe mit Kindern²² bestätigt diese Aussage (siehe Tabelle A2/10). Von den Haushalten die 1998 in Frankfurt lebten, waren mehr als Dreiviertel (76,9 %) ohne Kinder. 1990 betrug Anteil noch 72,8 %. Die Zahl dieser Haushalte stieg von 251.100 (1990) auf 276.400 (1998), was einem Anstieg um 10 % entspricht. Dabei waren Haushalte mit einem Kind am stärksten vom Rückgang betroffen. Während des gesamten Berichtszeitraums ging diese Haushaltsform um insgesamt fast ein Fünftel zurück (1990: 54.500; 1998: 44.200). Vergleichbar war die Entwicklung bei den Haushalten mit drei und mehr Kindern. Lag ihr Anteil 1990 noch bei 3,2 %, waren es 1998 nur noch 2,7 %. Damit verbunden war ein Rückgang dieser Haushaltsform während dieser Jahren um über 10 %. Insgesamt sank die Zahl der Haushalte mit Kindern um rd. 12 % von rd. 94.000 (1990) auf rd. 83.000 (1998).

²² Hier ist keine Altersgrenze festgelegt.



Bei der Betrachtung der Familienstrukturen bestätigt sich der Entwicklungstrend „immer weniger Familien²³ mit Kindern“. Bereits 1995 betrug der Anteil Familien mit Kindern an den Privathaushalten nur noch 24,5 %; bis 1998 hatte sich dieser Anteil weiter auf 22,8 % reduziert. 1998 war jede zweite Familie in Frankfurt ein Ehepaar ohne Kind (47 %). 1998 gab es in Frankfurt insgesamt 82.100 Familien, davon waren etwa drei Viertel Familien (74 %, 61.100 Familien) mit Kindern unter 18 Jahren. Unter den Familien mit minderjährigen Kindern sind ein Fünftel Alleinerziehende und vier Fünftel Ehepaare.²⁴ Für weitere Untersuchungsschritte an dieser Stelle wäre es wünschenswert, bei der Haushaltsentwicklung zwischen Deutschen und Nichtdeutschen zu differenzieren. Dies ist allerdings mit den Daten des Mikrozensus wegen der geringen Fallzahlen für Frankfurt nicht möglich.

2.2 Wohnungsangebot

Nach der Analyse der Nachfrageseite auf der Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung soll im Rahmen der allgemeinen Wohnraumversorgung in einem weiteren Schritt nun die Entwicklung des Wohnungsbestandes und damit das Wohnungsangebot näher betrachtet werden, um im Anschluss daran, das Wohnungsdefizit in Frankfurt am Main zu bestimmen.

²³ Familien sind, folgt man wie hier der Begrifflichkeit des Statistischen Bundesamtes, Ehepaare mit oder ohne Kinder und Alleinerziehende mit Kinder. Für die Statistiker gibt es also Familien ohne Kinder, also z.B. Ehepaare, die nie Kinder bekommen haben. Demgegenüber ist es in der Soziologie üblich, den Ausdruck Familie für das Zusammenleben von Eltern mit ihren Kindern zu reservieren.

²⁴ vgl. Bürgeramt, Statistik und Wahlen: Familienstrukturen in Frankfurt am Main 1995 bis 1998, Frankfurter Statistik Aktuell, Nr. 11/1999.

Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand in Frankfurt hat sich während des Berichtszeitraums jährlich zwischen einem halben und einem Prozent (Ausnahme 1996: 1,4 %) erhöht, so dass Frankfurt bis 1998 einen Wohnungszuwachs von insgesamt 6,6 % verbuchen konnte. In gleichem Maße stieg die Anzahl der Wohnräume um insgesamt 6,5 % (siehe Tabelle A2/11). Damit ist die Wohnungsbestandsentwicklung Frankfurts vergleichbar mit der anderer westdeutscher Großstädte (Einwohnerzahl über 500.000). Dort lag die durchschnittliche Zuwachsquote innerhalb des Berichtszeitraums bei 6,1 %. (siehe Tabelle A2/11).

Gänzlich anders zeigen sich jedoch die Bestandsentwicklungen außerhalb Frankfurts (siehe Tabellen A2/12). Konnte Frankfurt für den Berichtszeitraum eine Zuwachsquote an Wohnungen von 6,6 % vorweisen, so lag die Quote im unmittelbaren Frankfurter Umland während des gleichen Zeitraums fast doppelt so hoch, und zwar bei 12,7 %. Die stärkste Wohnungsbestandszunahme kann im Umland in den Jahren bis 1995 festgestellt werden (8,4 %). Vor diesem Hintergrund haben sich die Wohnungsversorgungsmöglichkeiten für die Frankfurter Bewohner im Umland verbessert.

Auch bezüglich der durchschnittlichen Wohnungsbelegung weicht Frankfurt nicht von den Durchschnittswerten anderer Großstädte ab. Beide Werte, der für Frankfurt und der Wert für alle Großstädte, zeigen eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2,0 Personen für den Berichtszeitraum (siehe Tabelle A2/11). Höher liegt wiederum die Belegungsdichte im Umland. Dort liegt die Anzahl der Einwohner je Wohnung von 1990 bis 1998 durchgehend bei 2,4. In den Folgejahren bleibt sie mit jeweils 2,3 gleich (siehe Tabelle A2/12).

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner ist in Frankfurt in den letzten Jahren deutlich angestiegen (siehe Tabelle A2/12). Betrug 1990 in Frankfurt die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner noch 33,5 qm, so fand bis 1998 eine Steigerung auf 35,1 qm (+4,8 %) statt. Steigt der Flächenbedarf weiter, so ist auch für die Zukunft mit einem erhöhten Wohnungsbedarf zu rechnen, selbst bei stagnierendem Bevölkerungsstand.

Vergleichbare Werte anderer westdeutscher Großstädte liegen leider nicht vor. Im Umland Frankfurts lassen sich wiederum größere Steigerungsraten hinsichtlich des Flächenbedarfs als in Frankfurt feststellen (siehe Tabellen A2/12). Lag in Frankfurt eine Zunahme während des Berichtszeitraums von 4,8 % vor, so wurde diese im Umland mit 6,7 % übertroffen. Die durchschnittliche Wohnfläche in qm je Einwohner betrug 1998 im Umland 40,0 qm. Damit lag 1998 der durchschnittliche Wohnflächennutzung in qm pro Person 1998 im Umland um etwa 5 qm höher als in Frankfurt.

Wohnungsgrößen²⁵

In Frankfurt dominieren die Dreiraum- und Vierraumwohnungen (siehe Tabelle A2/13). Den geringsten Anteil hatten die kleinsten und die größten Wohnungen, die Einraum-Wohnungen und die Wohnungen mit 6 und mehr Räumen. Die Anteilswerte blieben bei allen Wohnungsgrößen während des gesamten Zeitraums nahezu unverändert.

Den größten absoluten Zuwachs konnten die Dreiraum-Wohnungen mit über 6.700 (+ 6,7%) Wohnungen, dicht gefolgt von den Vierraum-Wohnungen mit über 5.800 (+5,5 %) Wohnungen verzeichnen. Die geringste Zunahme mussten die Großwohnungen (Wohnungen mit 6 und mehr Räumen) und die Kleinstwohnung (Einraum- und Zweiraumwohnungen) verbuchen. Bei diesen Wohnungsgrößen kamen weniger als 2.000 Wohnungen bis 1998 hinzu (bei den Einraum-Wohnungen 1.670, den Zweiraum-Wohnungen 1.635, den Wohnungen mit 6 u. mehr Räumen 1.823).

Wird der Zeitraum ab 1995 jedoch einer getrennten Betrachtung unterzogen, so lässt sich feststellen, dass die Dreiraum- und Vierraum-Wohnungen nach 1995 mit 2.515 und 2.760 zwar noch immer die absolut höchsten Zahlen aufweisen, die Verteilung des Zuwachses auf die verschiedenen Wohnungsgrößen sich jedoch etwas relativiert. So nimmt der Bestand bei den Fünfraum-Wohnungen um mehr als 1500, und die Großwohnungen mit 6 und mehr Wohnungen, sowie die Zweiraum-Wohnungen um jeweils fast 1.200 Wohnungen zu.

Wohnungsfertigstellungen

Im gesamten Berichtszeitraum von 1990 bis 1998 konnten in Frankfurt fast 35.000 Wohnungen fertiggestellt werden, wobei der Schwerpunkt des Wohnungsbaus eindeutig in den Jahren von 1992 bis 1995 festzumachen ist (siehe Tabelle A2/14). Während dieser Zeit wurden jährlich durchschnittlich 5.000 Wohnungen erstellt. In den letzten Jahren (seit 1996) hat sich ein Bauniveau von durchschnittlich etwa 2800 Wohnungen pro Jahr eingestellt, eine Größe, die etwa der zu Beginn der 90er Jahre entspricht. Ein Zahlenvergleich der Jahre 1995 und 1998 zeigt auf einen Rückgang der Fertigstellungszahlen von 37,8 %. Auch die Baugenehmigungszahlen gingen von 1995 bis 1998 um 41,1 % zurück, so dass in den nächsten Jahren von einem Bauvolumen ausgegangen werden muss, das vergleichbar ist mit dem der letzten drei Jahren. Während des Berichtszeitraums hatte der Anteil der Wohnungsbaugesellschaften bei

²⁵ Die hier gemachten Angaben gelten jeweils inklusive Küche.

den Wohnungsfertigstellungen 1994 mit mehr als 20 % seinen Höhepunkt. Bis 1998 reduzierte sich dieser Anteil auf 10,8 %.

Der Umfang der Wohnungsfertigstellungen ist aber nicht der unmittelbare Wohnungszugang, der dem Bestand zugerechnet werden kann. Wohnungszusammenlegungen und Abrissmaßnahmen müssen von der Summe der Fertigstellungen abgezogen werden, um den Reinzugang zu erhalten, das heißt die Zahl der Wohnungen, um die der Wohnungsbestand sich tatsächlich erhöht. Von 1990 bis 1998 konnten demnach etwa 20.000 Wohnungen dem Bestand hinzuge-rechnet werden, wobei der Reinzugang an Wohnungen mit drei Räumen (7.109) bzw. vier und mehr Räumen (9.278) den absolut höchsten Zuwachs verzeichnet. Im Zeitraum von 1995 bis 1998 betrug der Reinzugang dieser beiden Wohnungsgrößen 81 %.

2.3 Das Wohnungsdefizit

Die Einwohnerzahl Frankfurts stieg von 1990 bis 1998, wie bereits oben festgestellt wurde, um 2,5 %, die des Wohnungsbestandes im gleichen Zeitraum um 6,6 %. Ein Vergleich, der auf den ersten Blick auf eine starke Wohnungsmarktentspannung schließen lässt. Für die Beurteilung der Wohnungsversorgung in Frankfurt ist jedoch grundsätzlich eine weitere Differenzierung als lediglich der Vergleich Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung erforderlich. Anstelle des Bevölkerungsbestandes müssen wie in folgender Tabelle die in Frankfurt lebenden Haushalte dem Wohnungsbestand gegenübergestellt werden, wobei an dieser Stelle zu vermerken ist, dass die Daten zur Zahl der Haushalte und ihrer Zusammensetzung z.Z. nur auf der Basis des Mikrozensus, einer amtlichen Stichprobenerhebung, vorliegen. Der Anteil eines bestimmten Haushaltstyps in Frankfurt wird anhand seines Anteils an der Mikrozensusstichprobe hochgerechnet, Schätzfehlern sind hierbei nicht auszuschließen.

Weiterhin ist festzustellen, dass sich die Größe der Wohnungsnachfrage nicht ausschließlich über die Anzahl der Haushalte bestimmen lässt. Statistisch nicht erfassbare Größen wie z.B. Wohnungswünsche der täglichen Berufpendler vom Umland nach Frankfurt oder der Wunsch junger Bewohner, einen eigenen Haushalt zu gründen, gehen in die Berechnung nicht ein. Diese Faktoren sind bei der Interpretation des Wohnungsdefizits zu berücksichtigen.

Wohnungsdefizit in Frankfurt am Main 1990 - 1998			
Jahr	Wohnungsbestand	Haushalte insgesamt	Wohnungsdefizit
1990	315.548	344.700	29.152
1991	316.769	349.900	33.131
1992	318.770	350.900	32.130
1993	322.091	363.700	41.609
1994	324.603	359.600	34.997
1995	326.793	362.900	36.107
1996	331.470	371.400	39.930
1997	333.705	366.100	32.395
1998	336.243	359.200	22.957

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1997, Tabelle 2.16 und 1998, Tabelle 2.16 und 7.1

Der Entwicklungstrend zu Kleinhaushalten in Frankfurt und der Zuzug aus dem Ausland zu Beginn der 90iger Jahre haben zu einem erhöhten Wohnungsdefizit²⁶ bis etwa zur Mitte der neunziger Jahre geführt.²⁷ 1993 hatte das Defizit mit mehr als 41.000 fehlenden Wohnungen in Frankfurt seinen Höhepunkt erreicht. In den letzten Jahren des Berichtszeitraums haben sich, bedingt durch die Wohnungsneubauleistungen, die zusätzlichen Wohnungen aus den US-Wohnungsbeständen²⁸ und dem Rückzug nichtdeutscher Bewohner, die Minuszahlen verringert, was zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes führte. Dennoch bewegt sich das Wohnungsdefizit mit einem Wert von rd. 23.000 Wohnung im Jahr 1998 noch immer auf sehr hohem Niveau. Im Rahmen der Wohnungsbestandsentwicklung muss dieses Defizit auch in Zukunft weiter berücksichtigt werden, wenn nicht Raum- und Flächenbedarf Frankfurts wei-

²⁶ Bei dieser Defizitermittlung bleibt die Tatsache unberücksichtigt, dass nicht alle Haushalte in Frankfurt den Wunsch haben, eine eigene Wohnung zu bewohnen, sondern beispielsweise ein Untermietverhältnis vorziehen. Hinsichtlich der Größenordnung dieser Personengruppe empfiehlt die Fachliteratur die Richtgröße von 50% der bestehenden Untermietverhältnisse. Für Frankfurt liegen jedoch keine aktuellen Daten bezüglich bestehender Untermietverhältnisse vor. Weiterhin muss bei der Bewertung bzw. Berechnung eine notwendige Fluktuationsreserve berücksichtigt werden, die den Bewohnern der Stadt einen gewissen Umzugsspielraum einräumt und damit einen funktionierenden Wohnungsmarkt gewährleistet. Es existiert hierzu jedoch kein feststehender statistischer Durchschnittswert - die Größe der Fluktuationsreserve variiert mit Standort und Wohnungsmarktentwicklung.

²⁷ Im Haushaltsbestand enthalten sind Haushalte, die sich in Wohn- und Pflegeheime befinden.

²⁸ Insgesamt wurden 2.451 Wohnungen in den sog. Family Housing Areas frei (vgl. Frankfurter Statistik Aktuell, Nr. 22/2000).

terhin zu einem Großteil im Umland aufgefangen werden sollen. Ein Rückgang bei den Fertigstellungszahlen bzw. beim Reinzugang wären hier Signale in die falsche Richtung.

Neben dem vorhandenen Wohnungsbestand und dem festgestellten Wohnungsdefizit muss auch die Versorgungssituation hinsichtlich der Wohnfläche näher betrachtet werden. Bereits im Ersten Frankfurter Sozialbericht wurde neben dem Wohnungsdefizit auf Versorgungsspielräume im Frankfurter Wohnungsbestand hingewiesen, indem die vorhandenen Wohnungen (nach der Raumzahl) und die sie bewohnenden Haushalten (nach der Personenzahl) gegenübergestellt wurden (siehe Tabelle A2/15).²⁹ Dies geschah auf der Grundlage und in Anlehnung an § 5 Abs.2 Wohnungsbindungsgesetz, wonach für die Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen eine Wohnungsgröße als angemessen gilt, wenn auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum in ausreichender Größe entfällt.³⁰ Auch 1998 zeigen sich in der rechnerischen Gegenüberstellung von Haushalts- und Wohnungsgrößen Versorgungsspielräume - dies insbesondere bei den Einpersonen-Haushalten. So müssen in diesem Jahr mindestens 132.732 Einpersonen-Haushalte in Frankfurt Wohnungen belegt haben, die mehr als zwei Räume hatten und somit über die Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes hinausgingen; 1995 waren es noch 129.368 Haushalte. Damit lassen sich in Frankfurt Versorgungsreserven im Wohnungsbestand feststellen, die allerdings unter den gegebenen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht ohne weiteres als Versorgungsmöglichkeiten genutzt werden können. Es können jedoch an dieser Stelle Anreize geschaffen werden, die Einpersonen-Haushalte dazu bewegen, ihre Mehrraumwohnung entsprechenden Großhaushalten zu überlassen. Im Blickfeld steht hier besonders der Personenkreis der Senioren, denn Erfahrungswerte zeigen, dass besonders diese Altersgruppe für einen Wohnungswechsel in Frage kommt. So stellte die kürzlich veröffentlichte Studie des Instituts für Soziale Infrastruktur „Wohnen älterer Menschen in Frankfurt am Main“ fest, dass ein großer Anteil der Einpersonen-Haushalte Senioren sind:

„Es kann auf der Grundlage allgemein beobachteter Tendenzen unterstellt werden, dass die erhöhte Zahl von Einpersonen-Haushalten vor allem auch in der Gruppe älterer Menschen niederschlägt.

Von den knapp 138.000 Menschen ab 60 Jahren, die 1996 in Frankfurt am Main lebten, waren 53,1 % verheiratet, 30,1 % verwitwet, 8,6 % ledig und 8,3 % geschieden. Mit steigendem Alter sinkt, wie zu erwarten, der Anteil der Verheirateten, während der Anteil Verwitweter zu-

²⁹ vgl. Erster Frankfurter Sozialbericht, S. 234.

³⁰ Bei der Darstellung wurde von einer Wohnungsgröße ausgegangen, die um einen Raum größer war als die Personenzahl des Haushalts. Damit konnte die Küche als Raum in der Wohnungsversorgung berücksichtigt werden.

nimmt. Zwar leben ledige, verwitwete und geschiedene Menschen nicht zwangsläufig, aber doch mit größerer Wahrscheinlichkeit allein.³¹

Gleichzeitig wird in der Studie jedoch betont, dass bei einem Wohnungstausch älterer Menschen in kleinere Wohnungen nicht nur der Faktor der Wohnraumgewinnung bestimmendes Ziel dieser Maßnahme sein darf, sondern dass die Wohnbedürfnisse der betroffenen Senioren ebenfalls im Zentrum der Betrachtung stehen müssen, um die negativen Folgewirkungen eines Wohnungstauschs besonders bei dieser Altersgruppe zu minimieren.^{32, 33}

Als eine weitere wichtige Maßnahme Wohnraum zu erhalten und damit das Wohnungsdefizit nicht weiter zu erhöhen, hat sich die Maßnahme der Verfolgung von Wohnraumzweckentfremdung erwiesen (siehe Tabelle A2/14). Entsprechend des Artikels 6 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes (MRVerbG) gilt das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Gemeinden, für die von der jeweiligen Landesregierung eine besondere Gefährdung der „Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen“ festgestellt wird. Entsprechend einer Rechtsverordnung des Landes Hessen darf in Frankfurt seit 1972 Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung des Magistrats zugeführt werden. Dies bedeutet, dass u.a. Nutzungsänderung, Abbruch und Leerstehenlassen ohne ausreichende Rechtfertigung in Frankfurt grundsätzlich verboten sind und nur im Einzelfall mit Genehmigung des Amtes für Wohnungswesen vorgenommen werden dürfen. Vor dem Hintergrund dieser Rechtsverordnung konnten in Frankfurt während des Untersuchungszeitraums insgesamt über 2.500 Wohnungen zurückgewonnen werden. Alleine in der Zeit von

³¹ Institut für Soziale Infrastruktur, Wohnen älterer Menschen in Frankfurt am Main, im Auftrag des Instituts für Sozialarbeit e.V., S. 46. Frankfurt 2000.

³² So gilt es lt. Studie, im Rahmen dieser Maßnahmen folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- a) Die Betroffenen sollen rechtzeitig über verschiedene Wohnoptionen in Frankfurt informiert werden. Mit betreuender Unterstützung soll eine individuelle Vorausplanung organisiert werden.
- b) Es soll sich um einen kleinräumigen Umzug handeln (gleiches Wohngebäude oder zumindest unmittelbares Wohnumfeld).
- c) Die Wohnsituation muss sich verbessern, d.h. Ausstattungs- und Wohnungszugangsmängel der alten Wohnung (Fehlen eines Bades, zu kleines Bad, Beheizung durch Einzelöfen, Toiletten auf dem Flur, fehlender Aufzug) sollten in der neuen Wohnung beseitigt werden. Auch sollte das Wohnumfeld seniorengerecht gestaltet sein.
- d) Eine Mietpreisbelastung mit dem Umzug ist zu vermeiden.
- e) Umzüge sollen frühzeitig vorbereitet werden, denn je höher das Alter, umso schwieriger können Veränderungen bewältigt werden. Dies gilt hinsichtlich der neuen Wohnung, des neuen Wohnumfelds sowie dem Aufbau eines neuen Kontaktnetzes.
- f) Ein kompetentes Umzugsmanagement soll die Umzugslast für die älteren Menschen mindern.

³³ vgl. Schader-Stiftung (Hrsg.): Wohnungswünsche und Wohnbedürfnisse älterer Menschen in der Nordweststadt, Ergebnisbericht einer qualitativen Untersuchung, Demonstrationsobjekt Demographischer Wandel. Darmstadt 1999.

1995 bis 1998 waren es 1.640 Wohneinheiten, die wieder dem Wohnungsbestand zugeführt werden konnten.

2.4 Mietpreis- und Nebenkostenentwicklung

Neben einem ausreichenden Wohnungsbestand gelten erschwingliche Mietpreise gleichermaßen als Voraussetzung für eine angemessene Wohnungsversorgung. Beides sind wichtige Faktoren in der Bestimmung der finanziellen Belastungsgröße einzelner Haushalte und sollen deshalb an dieser Stelle näher untersucht werden.

2.4.1 Mietentwicklung

Allgemeine Mietentwicklung im Bundesgebiet

Lt. Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung³⁴ betrug 1998 die durchschnittliche Bruttokaltmiete (Nettomiete plus kalte Nebenkosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten) aller Mietverhältnisse (einschließlich Bestandsmieten) in den alten Ländern der Bundesrepublik 11,11 DM/qm und Monat bzw. 789,- DM je Wohnung und Monat bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 71 qm³⁵. Für die Entwicklung des Mietenindex auf Bundesebene bedeutet dies im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerungsrate von 1,8 %. Damit ist der Mietanstieg im Jahr 1998, wie folgende Tabelle zeigt, der geringste im gesamten Berichtszeitraum.

Die geringe Mietsteigerungsrate von 1998 relativiert sich jedoch mit einem Blick auf die Mietpreisentwicklung im Berichtszeitraum. Verglichen mit 1991 mussten die Mieter 1998 in den alten Bundesländern über 30 % mehr für ihre Miete aufwenden, während in der gleichen Zeit die durchschnittlichen Lebenshaltungskosten nur um knapp 18 % stiegen. Auch 1998 lag nach wie vor der Mietpreisanstieg über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten.

³⁴ Bundesministerium Verkehr, Bauen und Wohnungswesen: Wohngeld- und Mietenbericht 1999, März 2000. Im Folgenden zitiert als Wohngeld und Mietenbericht 1999.

³⁵ Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung weisen für 1998 durchschnittliche warme Nebenkosten in Höhe von ca. 2,- DM/qm aus (siehe Wohngeld- u. Mietenbericht, S. 30).

Entwicklung der Mieten und der Lebenshaltung in den alten Bundesländern 1989 - 1998				
	Mieten		Lebenshaltung ¹	
Jahr	1991 = 100	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %	1991 = 100	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %
1990	95,9	3,3	96,5	2,7
1991	100	4,3	100	3,6
1992	105,4	5,4	104	4
1993	111,6	5,9	107,7	3,6
1994	116,7	4,6	110,6	2,7
1995	121,3	3,9	112,5	1,7
1996	124,8	2,9	114,1	1,4
1997	128,1	2,6	116,1	1,8
1998	130,4	1,8	117,1	0,9

Quelle: Wohngeld- und Mietenbericht 1999, S.37

¹ Der Preisindex für die Lebenshaltung misst die durchschnittliche Preisveränderung aller Waren und Dienstleistungen, die von allen privaten Haushalten der Bundesrepublik Deutschland für Konsumzwecke gekauft bzw. verbraucht werden (vgl. Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindizes. Stichwort: Der Preisindex für die Lebenshaltung [<http://www.statistikbund.de/basis/d/preis/vpitsti1.htm>]).

Ein Vergleich mit den letzten amtlichen Erhebungen zur Wohnsituation (1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe) bestätigt diese Entwicklungen. Betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete in den alten Bundesländern 1993 noch 652,-- DM, so bedeutet die Steigerung auf 789,-- DM je Wohnung ein Mietanstieg um 21,0 %³⁶, wobei an dieser Stelle die durchschnittliche Zunahme an Wohnfläche pro Wohnung zu berücksichtigen ist. Zweifellos ist in den letzten Jahren eine verringerte Mietsteigerungsrate im Vergleich zu Beginn der 90er Jahre festzustellen, doch hält sich die Miete nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau.

Bewegungsmieten in Frankfurt

Wurden im Ersten Frankfurter Sozialbericht die Mietpreissteigerung in Frankfurt noch auf das hohe Niveau der Erst- und Wiedervermietungs-mieten, der sog. „Bewegungsmieten“ zurück-

³⁶ vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 1999, S.30.

geführt, so lässt sich die erneute Mietpreissteigerung der Folgejahre (1993-1998) damit nicht mehr ausschließlich erklären, wie der Immobilienpreisspiegel des Rings Deutscher Makler (Nettokaltmieten) belegt. Die Statistik des Rings Deutscher Makler zeigt³⁷ für den Zeitraum 1993-1998 nur noch für die Altbauwohnungen mit einfacher Ausstattung eine Mietpreissteigerung in Höhe von 4,8 %, während bei allen anderen Baualtersklassen, unabhängig von der Wohnungsausstattung, erhebliche Preiseinbrüche festzustellen sind (siehe Tabelle A2/16). Im Wohnungsneubau (Erstbezug) gingen die Mieten beispielsweise um mehr als ein Fünftel zurück. Eine Entwicklung, die auf die Marktentspannung in diesem Preissegment der letzten Jahre hinweist, wobei die aktuellen Zahlen für 2000 belegen, dass der Wohnungsmarkt erneut anzieht. Im Altbaubestand lassen sich bereits wieder Mietsteigerung bis zu knapp 10 % feststellen. Nach der aktuellen Mietspiegelerhebung für das Jahr 2000 gelten in Frankfurt für eine 60 qm große Wohnung folgende Mietpreise: Baujahr bis 1982: 12,33 DM; Baujahr 1983-1992: 13,05 DM; Baujahr 1993-1999: 14,84 DM (siehe Tabelle A2/17).

In den letzten Jahren haben sich die Anteile der Mieter mit sehr niedrigen und sehr hohen Quadratmeterpreisen verringert. Nach den Ergebnissen der Mietspiegelerhebung von 1997 zahlten fast zwei Fünftel (37,9 %) der Mieter während dieser Zeit noch einen Quadratmeterpreis unter 12 DM, mehr als ein Fünftel (22 %) musste mehr als 18,- DM für den Quadratmeter zurücklegen (siehe Tabelle A2/18). Im mittleren Bereich (12 bis 18 DM) lagen insgesamt etwas mehr als zwei Fünftel (40,1 %) der befragten Mieter. Nach den aktuellen Ergebnisse der Mietspiegelerhebung lassen sich inzwischen nur noch ein Fünftel (19,4 %) der Mieter in die Preisstufen bis 12 DM einordnen, und etwas weniger als ein Fünftel (19,8 %) der Mieter zahlt mehr als 18,- DM pro Quadratmeter. Über 60 % der Mieter liegen mit ihren Mieten im mittleren Bereich.

Um auch das hohe Niveau der aktuellen Mietpreise in Frankfurt zu verdeutlichen, sei auf die Entwicklung der Mietpreise von 1987 bis zum Jahr 2000 verwiesen. In diesem Zeitraum haben sich je nach Wohnwert die Mietpreise lt. Beobachtungen der Makler im Wohnungsaltbau zwischen 74 und fast 92 % erhöht. Bei den Wohnungen mit dem Baualter nach 1948 lag die Mietsteigerungsrate zwischen knapp 41 und etwa 57 %. Im Wohnungsneubau (Erstbezug) stieg die Miete zwischen 38,5 % und 52,4 % (siehe Tabelle A2/16).

Ein Vergleich der Mietspiegeldaten in Städten mit mindestens 20.000 Einwohner, durchgeführt vom Institut F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, belegt, dass in Frankfurt im Jahr 1998 überdurchschnittlich hohe Mieten zu zahlen

³⁷ Die Daten des RDM sind keine statistischen Erhebungen, sondern Markteinschätzungen befragter Makler.

waren. So wird im Gutachten festgehalten, dass der durchschnittliche Nettomietpreis (Miete ohne Nebenkosten und ohne Heizung) in Deutschland in Höhe von 9,84 pro Quadratmeter in Frankfurt um 21 Prozent übertroffen wurde. (München: plus 40 %; Wiesbaden: plus 31 %; Düsseldorf: plus 30 %; Hamburg: plus 21 %; Offenbach plus 16 %; Berlin: minus 3 %).³⁸

Bestandsmieten in Frankfurt am Main

Von den Bewegungsmieten müssen die Bestandsmieten unterschieden werden. Eine wesentliche Determinante der Miethöhe bildet die Wohndauer eines Haushalts. So stellt der Wohngeld- und Mietenbericht 1999 der Bundesregierung fest, dass Mietverträge, die vor 1981 in den alten Bundesländer abgeschlossen wurden, eine durchschnittliche Bruttokaltmiete in Höhe von knapp 10,-- DM/qm ausweisen, während Mieter, die ihr Mietverhältnis nach 1996 eingingen durchschnittlich 12,10 DM zahlen mussten. Grundsätzlich lässt sich jedoch lt. Wohngeld- und Mietbericht beobachten, dass der Einfluss der Wohndauer auf die Miethöhe in den alten Bundesländern im Vergleich zu 1993 geringer geworden ist. Die Entwicklung lässt sich einerseits auf die günstigeren Mieten Ende der 90er Jahre zurückführen, zum anderen ist zu beobachten, dass die niedrigen Bestandsmieten in den letzten Jahren stärker angestiegen sind.³⁹ Für liegen für Frankfurt liegen aber keine gesonderten Statistiken über die Entwicklung der Bestandsmieten vor. Vor dem Hintergrund der nachgebenden Bewegungsmieten (zumindest bis 1998) und den gleichzeitig steigenden Bruttokaltmieten lässt sich dennoch auf eine verhältnismäßig stärkere Zunahme der Bestandmieten schließen, als dies im Berichtszeitraum des Ersten Frankfurter Sozialberichts der Fall war.⁴⁰

Mieten, Wohnungsgröße und Mietbelastung in Frankfurt im Mikrozensus 1998

Angaben über die durchschnittliche Wohnfläche, die durchschnittliche Bruttokaltmiete und die durchschnittliche Mietbelastung Frankfurter Haushalte konnten bei einer selbst vorgenommenen Auswertung des Mikrozensus für Frankfurt am Main gewonnen werden. Bei dieser Erhebung werden sowohl neue (Bewegungsmieten) als auch schon längere Zeit bestehende Mietverhältnisse (Bestandsmieten) berücksichtigt. Der Mikrozensus ist, wie schon erwähnt, eine einprozentige Haushaltsstichprobe, umfasst also in Frankfurt rd. 3.000 Haushalte.

³⁸ vgl. Deutscher Mieterbund: „453 Mietspiegel in Deutschland“. Presseerklärung vom 28.1.2000 (http://www.mieterbund.de/dl/pol_akt_incoming/spiegel.htm.ver1.html) und Online Focus, Mieten in Deutschland 2000, <http://finanzen.focus.de/D/DJ/DJR/DJRG/djrg.htm?wert=MITTE&filter=region>.

³⁹ vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 1999, S. 33.

⁴⁰ vgl. Erster Frankfurter Sozialbericht, S. 238.

Fragen zur Miethöhe werden nicht regelmäßig gestellt. Dies war zuletzt 1998 und davor 1993 der Fall. Zur Verfügung gestellt wurde der Mikrozensus 1998. Hier wurde durch drei Fragen die Höhe der Mietausgaben ermittelt. In einer ersten Frage sollten die Befragten Auskunft über die Miethöhe machen. In einer zweiten Frage wurde nach kalten Nebenkosten und deren Höhe gefragt. In einer dritten Frage wurde ermittelt, ob in der Miete (erste Frage) auch Umlagen für den Betrieb einer Zentralheizung oder Wasserversorgung, für eine Garage oder einen Einstellplatz oder Zuschläge für Möblierung enthalten sind. Aus diesen Angaben lässt sich eine Bruttokaltmiete errechnen (Miethöhe + kalte Nebenkosten - Umlagen), die in Frankfurt (siehe folgende Tabelle) im Durchschnitt aller Hauptmieterhaushalte 1998 859 DM betrug (Median: 760 DM). Die durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt liegt bei 67 qm. Sie steigt mit der Personenzahl (hier über den Lebensformtyp abgebildet) an und erreicht bei Ehepaaren mit Kindern mit gut 90 qm ihren höchsten Wert, während ledige Personen ohne Kinder im Durchschnitt mit gut 50 qm auskommen müssen.

Das Hessische Statistische Landesamt errechnet aus den Miet- und Einkommensangaben die Mietbelastung der Haushalte. Hierbei wird die Bruttokaltmiete und ein Wert zwischen der Unter- und der Obergrenze der Haushalts-Einkommensklassen zugrundegelegt. Diese betrug 1998 im Durchschnitt aller Frankfurter Haushalte 30,1 % des Haushaltseinkommens. In Westdeutschland lag die durchschnittliche Mietbelastung im selben Jahr bei nur 24 %.⁴¹ Besonders hohe Mietbelastungen müssen Alleinerziehende und Haushalte der untersten Einkommensklasse (bis 50 % des durchschnittlichen Haushalts-Äquivalenzeinkommens in Frankfurt)⁴² tragen, besonders niedrige Belastungen Ehepaare und nichteheliche Lebensgemeinschaften ohne Kinder. Die Mietbelastung der Haushalte mit deutscher Bezugsperson ist aufgrund der höheren Einkommen niedriger als die der mit ausländischer Bezugsperson.

Aussagen zur Mietbelastung der Frankfurter Mieterhaushalte, die einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben bzw. von Mieterhöhungen betroffen waren (das sind die bei der Erstellung des Mietspiegels befragten Haushalte), finden sich weiter unten im Abschnitt 3.1.2 unter Punkt 3.4 „Mit Niedrigeinkommen und überhöhter Mietbelastung“.

⁴¹ vgl. Statistisches Bundesamt: Fast ein Viertel des Einkommens für die Miete. Mitteilung für die Presse vom 6.10.1999 (<http://www.statistik-bund.de/presse/deutsch/pm/p9339021.htm>).

⁴² Die Bildung der Einkommensklassen ist im „Exkurs zur Einkommenssituation der Frankfurter Bevölkerung“ näher erläutert.

Durchschnittliche Wohnfläche, Bruttokaltmiete und Mietbelastung Frankfurter Haushalte nach Lebensformtyp, Nationalität, und Einkommensklasse (nur Hauptmietverhältnisse)			
	Wohnfläche in qm	Bruttokaltmiete in DM	Mietbelastung in %
<i>Lebensformtyp:</i>			
Ehepaar ohne Kinder	78,7	911	23,9
Ehepaar mit Kindern	90,3	1.082	26,6
Ledige Alleinerziehende (ohne Partner)	66,3	882	43,5
Verheiratet getrennt lebende/ geschiedene Alleinerziehende	74,1	851	33,9
Verwitwete Alleinerziehende	80,2	867	30,6
Nichteheliche Lebensgemeinschaft ohne Kind	71,9	1.089	22,7
Nichteheliche Lebensgemeinschaft mit ledigen Kindern	85,7	890	24,0
geschiedene, verwitwete, getrenntlebende Person ohne Kinder	62,0	741	33,5
ledige Person ohne Kinder	50,3	765	34,1
<i>Nationalität der Bezugsperson:</i>			
deutsch	69,5	856	29,5
ausländisch	61,0	867	32,5
<i>Einkommensklasse:</i>			
bis 50 % des durchschnittlichen Haushalts-Äquivalenzeinkommens	55,9	730	45,0
50 - 100 %	62,8	762	32,5
100 - 150 %	70,4	898	22,9
über 150 %	85,7	1.196	19,7
<i>insgesamt</i>	<i>66,9</i>	<i>859</i>	<i>30,1</i>

Quelle: Mikrozensus 1998, eigene Berechnungen.

2.4.2 Mietnebenkosten

Einen entscheidenden Faktor für die Entwicklung der Bruttokaltmieten stellen die Mietnebenkosten dar. Im Berichtszeitraum von 1990 bis 1998 liegt in Frankfurt bei den kalten Nebenkosten eine Steigerungsquote von fast 58 % vor. Diese Steigerungsrate wird vor allem durch den starken Preisanstieg bei der Abfallbeseitigung (plus 62,1 %) sowie bei den Wasserkosten (plus 57,7 %) verursacht. Etwas moderater fielen die Preisanhebungen im Bereich Straßenrei-

nigung und Abwasserentsorgung aus, wobei die Preise auch hier um mehr als ein Drittel anstiegen.

Auch bei den Heizkosten zeichnen sich, bedingt durch die gestiegenen Ölpreise, Zunahmen ab. Die Schätzungen der Firma Techem AG & Co besagen, dass bereits für die Heizperiode 1999/2000 mit einem Anstieg von etwa 75 % gerechnet werden muss⁴³. Dieser Anstieg wird sich wahrscheinlich in den Wintermonaten 2000/2001 noch weiter erhöhen. Die Steigerungsraten bei den Nebenkosten erhöhen neben den nach wie vor hohen Mietpreisen die Gesamtmietkosten. Sie führen damit zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung der Haushalte und erschweren gleichzeitig den Abbau des Wohnungsversorgungsdefizits besonders bei einkommensschwachen Haushalten.

Entwicklung der Mietnebenkosten in Frankfurt a. Main 1990 - 1999						
Jahre	Abfall-besei- tigung ¹	Straßen-reini- gung ²	Wasser ³	Abwasser ⁴	Kalte Neben- kosten insg.	Heizkosten ⁵
	in DM					Gesamt DM/qm
1990	23,50	2,64	2,60	2,50	31,24	11,22
1995	30,00	3,54	3,70	3,45	40,69	10,13
1999	38,10	3,54	4,10	3,45	49,19	9,98
1999/2000						ca. + 75 % ⁶
	Anstieg in %					
1990-1999	62,1	34,1	57,7	38	57,5	-11,05
1990-1995	27,7	34,1	42,3	38	30,2	-9,7
1995-1999	27,0	0	10,8	0	20,9	-1,5
Quellen:						
¹ pro Tonne (120l) - Kassen u. Steueramt der Stadt Frankfurt a. Main						
² pro qm - Reinigungsstufe 1 - Kassen u. Steueramt der Stadt Frankfurt a. Main						
³ pro 1000 l - Mainova AG						
⁴ pro 1000 l - Mainova AG						
⁵ Heizperiode 90/91, 95/96, 98/99, Bezugsgröße: Frankfurt a. Main (PLZ 60000-65999) - Techem AG & Co						
⁶ Schätzung der Techem AG & Co						

2.4.3 Mietpreisentwicklung und Sozialhilfebezug

Wie bereits im Ersten Frankfurter Sozialbericht⁴⁴ festgestellt wurde, hat eine Erhöhung der Mietpreise wenig Auswirkungen auf die finanzielle Situation von Sozialhilfebeziehern, weil

⁴³ Nach telefonischer Auskunft, Juni 2000.

⁴⁴ vgl. Erster Frankfurter Sozialbericht, S. 271.

der Mietaufwand in der Regel vom Sozialamt in Form des pauschalierten Wohngelds⁴⁵ übernommen wird. Trotzdem ist die sozialpolitische Bedeutung erhöhter Mietpreise nicht ohne Gewicht. Denn eine Mietpreiserhöhung belastet den Sozialhilfe-Haushalt der Stadt zusätzlich und schränkt die Chance der Sozialhilfeempfänger ein, sich eine Lebensgrundlage außerhalb des Sozialhilfebezugs zu schaffen. Denn aufgrund ihrer meist geringen Qualifikation können viele Sozialhilfeempfänger nur niedrige Erwerbseinkommen erzielen. Selbst wenn es ihnen gelingt, eine Stelle zu bekommen, sind sie aufgrund ihrer hohen Mieten häufig auch weiterhin auf (ergänzende) Sozialhilfe angewiesen. Es soll deshalb an dieser Stelle die Mietpreisentwicklung im Wohngeldbezug seit 1994 nachgezeichnet werden (siehe Tabelle A2/19).⁴⁶

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete für alle Wohngeldempfänger lag 1998 bei 13,94 DM/qm (1994: 12,22 DM/qm)⁴⁷. Für die Tabellenwohngeldempfänger lag die Durchschnittsmiete 1998 mit 13,-- DM/qm unter dem Durchschnitt, hatte sich aber im Vergleich zu 1994 um 18,2 % erhöht. Bei den Empfängern von pauschalierem Wohngeld war der Mietanstieg mit 9,6 % etwas geringer, fand dafür aber auf höherem Niveau statt. In der Zeit bis 1998 stieg der durchschnittliche Mietpreis hier von 13,50 auf 14,80 DM. Im Zuge dieser Entwicklung hat sich die Mietpreisdifferenz zwischen den Empfängern von pauschalierem Wohngeld und den Tabellenwohngeldempfängern von 22,7 % im Jahr 1994 auf 13,8 % im Jahr 1998 verringert, doch nach wie vor wohnen die Empfänger von pauschalierem Wohngeld erheblich teurer als die Empfänger von Tabellenwohngeld.

Bei den Tabellenwohngeldbeziehern waren insbesondere die Klein u. Großhaushalte (1 Personen- und 6 u. mehr Personen-Haushalte) von den Mietanhebungen betroffen. Hier lassen sich Mietsteigerungen von 20,2 und 21,4 % feststellen. Bei den Empfängern von pauschalierem Wohngeld trugen besonders die Einpersonen-Haushalte die erhöhte Miete, die Steigerung lag hier bei 11,9 %.

Die Fälle der Wohnkostenüberschreitung (Überschreitung der Miethöchstbeträge der Wohngeldtabelle) haben sich bei den Beziehern von Tabellenwohngeld von 47,7 auf 69,2 % erhöht,

⁴⁵ Das Wohngeld wird in zwei Formen gewährt. Einmal in Form des sog. Tabellenwohngeldes (bis 1990 die einzige Form), dessen Finanzierung bzw. Höhe abhängt vom Familieneinkommen des Haushalts, der Haushaltsgröße und der zuschussfähigen Miete. Zuschussfähige Miete bedeutet an dieser Stelle, dass festgelegte Höchstbeträge nicht überschritten werden dürfen. Das Tabellenwohngeld wird je zur Hälfte von Bund und Ländern getragen. Die zweite Form ist das sogenannte pauschalierte Wohngeld, das seit 1991 Mieterhaushalten gewährt wird, die laufende Leistungen der Sozialhilfe beziehen. Mit der Form des pauschalierten Wohngeldes hat der Sozialhilfeträger die Möglichkeit, im Rahmen seiner Leistungsgewährung Wohngeld in Höhe von 47,2% (Hessen) der anerkannten Unterkunftskosten zu bewilligen. Ein gesonderter Antrag der Betroffenen ist an dieser Stelle nicht erforderlich (vgl. hierzu Wohngeld- und Mietenbericht 1999, S. 67).

⁴⁶ vgl. Erster Frankfurter Sozialbericht, S. 271.

⁴⁷ Wohngeldstatistik, Hessisches Statistisches Landesamt.

ein wesentlich höherer Anstieg als bei den Beziehern von pauschalitem Wohngeld. Hier stieg der Anteil von 81,2 auf 83,4 %. Trotz dieser Entwicklung lässt sich auch für 1998 feststellen, dass es bei den Beziehern von pauschalitem Wohngeld deutlich mehr Fälle gibt als bei den Beziehern von Tabellenwohngeld, die die Miethöchstbeträge der Wohngeldtabelle überschreiten.

Werden die Wohngeldbezieher den einzelnen Mietstufen zugeordnet (siehe Tabelle A2/20), so lässt sich feststellen, dass sie 1998 eindeutig teurer als 1994 wohnten, und dies unabhängig von der Ausstattung der Wohnung. Zahlten 1994 noch 20 % der Bezieher einen Quadratmeterpreis unter 9,00 DM [bei Wohnungen mit einfacher bzw. schlechter Ausstattung waren es sogar 37,9 %], so wohnten 1998 nur noch 5,4 % der Bezieher zu diesem Mietpreis [in Wohnungen mit einfacher bzw. schlechter Ausstattung waren es 9,9 %]. Auch in der Mietpreiskategorie zwischen 9,-- und 12,-- DM reduzierte sich die Mieteranzahl von 41,4 % auf 28,1 %. Entsprechend stärker wurden 1998 die Mietpreisstufen „12 bis 15“ DM und „15 DM und mehr“ besetzt. Fielen jeweils auf beide Mietstufen 1994 noch knapp 20 % der Bezieher, so mussten sich 1998 jeweils über 33 % der Mieter in diese Kategorien einordnen lassen. Besonders eklatant zeigen sich die Veränderungen bei den Wohnungen mit einfacher bzw. schlechter Ausstattung. Mussten 1994 nur etwa 11,4 % der Mieter zwischen 12,-- und 15,-- DM und 12,5 % über 15,-- DM für diesen Wohnungsstandard zahlen, so waren es 1998 29,1 bzw. 28,0 %.

Exkurs: Die Einkommensverteilung in Frankfurt am Main (von Dr. Herbert Jacobs)

Im Teil II „Sozialhilfeempfänger“ des Frankfurter Sozialberichts war versucht worden, den Kreis der einkommensschwachen Personen in Frankfurt zu bestimmen. Hier wurde festgestellt, dass keine repräsentativen Daten zur Verfügung stehen, die Auskunft über die Einkommenssituation und insbesondere die Zahl einkommensschwacher Menschen in Frankfurt erlauben. Zwar gibt es mit dem Mikrozensus, einer einprozentigen Stichprobe aller Haushalte, eine Erhebung, die vom Stichprobenumfang her gesicherte Aussagen erlauben würde, die zur Verfügung stehenden Veröffentlichungen⁴⁸ erlauben es aber nicht, tiefergehende Aussagen über die Einkommenssituation zu machen. Dies liegt insbesondere daran, dass die zur Verfügung stehenden Zahlen über das Haushaltseinkommen die Zahl und das Alter der in einem Haushalt und von einem Einkommen lebenden Personen weitgehend unberücksichtigt lassen. Ohne Informationen über Zahl und Alter der Haushaltsmitglieder ist es aber wenig sinnvoll, Aussagen über die finanzielle Situation eines Haushalts zu machen. Zwischenzeitlich ist es aber gelungen, vom Hessischen Statistischen Landesamt die Erlaubnis zu bekommen, den Mikrozensus selber auszuwerten. Hierdurch war es möglich, Daten zu gewinnen, die über die vom Statistischen Landesamt vorgenommenen Standardauswertungen hinausgehen. Da neben den Einkommensangaben auch solche zur Miete ausgewertet werden sollten, letztere aber zuletzt 1998 erhoben wurden, wurde der Mikrozensus 1998 ausgewertet.⁴⁹

Methodik

Für die finanzielle Position eines Haushalts im Vergleich zu anderen sind neben der Höhe des Haushaltseinkommens die Personenzahl und deren Bedarf die entscheidenden Größen. Schließlich macht es einen Unterschied, ob von einem Einkommen zwei oder drei Personen, Erwachsene oder eine Familie mit Kindern leben muss. Der einfachste Weg, die unterschiedliche Zusammensetzung eines Haushalts beim Vergleich von Haushaltseinkommen zu berücksichtigen, besteht darin, das vorhandene Einkommen durch die Personenzahl zu teilen. Man erhält dann ein einfaches Pro-Kopf-Einkommen. Auf jede Person entfiel das selbe Einkommen. Für die Bevölkerung insgesamt lässt sich aufgrund dieser Methode ebenfalls ein durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen errechnen. Auch sind Vergleiche zwischen ver-

⁴⁸ vgl. Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung, Erwerbsbeteiligung, Haushalte und Familien in Hessen 1995 bis 1999 nach Regionaleinheiten. Regionalisierte Ergebnisse der 1%-Mikrozensus-Stichprobe. Wiesbaden 2000.

⁴⁹ Die Berechnungen mussten aus Datenschutzgründen in den Räumlichkeiten des Statistischen Landesamtes vorgenommen werden, dem an dieser Stelle für die Erlaubnis zur Auswertung der Daten und die freundliche Unterstützung hierbei gedankt sei.

schiedenen Bevölkerungsgruppen möglich. Unberücksichtigt bliebe bei dieser Methode aber, dass Personen unterschiedlichen Alters auch einen unterschiedlichen Bedarf haben. Für zwei Erwachsene ist ein Haushaltseinkommen von 3.000 DM weniger „wert“ als für eine alleinerziehende Person mit einem kleinen Kind. Erwachsene brauchen mehr als Kinder. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird bei der Berechnung der Einkommensposition eines Haushalts gewöhnlich nicht einfach durch die Zahl der Personen, sondern durch die Summe ihrer „Bedarfsgewichte“ geteilt. Diese sollen zum einen den unterschiedlichen Bedarf von Personen verschiedenen Alters berücksichtigen, und zum anderen der Tatsache Rechnung tragen, dass mit wachsender Personenzahl bestimmte Dinge billiger werden. Manche Kosten sind für alle Haushalte gleich hoch, unabhängig davon, wie viele Personen in ihnen leben (Beispielsweise die Grundgebühren für Telefon, Strom oder Gas, die Notwendigkeit eine Küchenausstattung zu haben etc.). Demzufolge muss (wegen der einmalig anfallenden Kosten) die erste Person im Haushalt ein höheres Bedarfsgewicht haben als jedes weitere Haushaltsmitglied, und unter den weiteren Haushaltsmitgliedern muss (wegen des höheren Bedarfs) eine ältere Person ein höheres Bedarfsgewicht haben als eine jüngere. Eine Skala von Bedarfsgewichten hat die OECD entwickelt. Hiernach bekommt die erste Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1, jede weitere Person über 14 Jahre das Bedarfsgewicht 0,7 und Kinder bis 14 Jahre eines von 0,5. Freilich ist die o.g. von der OECD entwickelte Skala nicht die einzig denkbare. Sie besagt u.a., dass Kinder bis 14 Jahre nur einen halb so großen Bedarf haben wie Erwachsene und dass, wenn eine allein lebende Person ein Kind bekommt (wodurch sie zu einer alleinerziehenden Person wird), sie ihr Haushaltseinkommen um 50 % steigern muss, um ihre Einkommensposition nicht zu verschlechtern. Mit Recht kann allerdings gefragt werden, ob 50 % hierfür ausreichen.

Man benutzt Bedarfsgewichte, um die Einkommensposition von Haushalten verschiedener Größe und Zusammensetzung vergleichen zu können. Nehmen wir z.B. einen Ein-Personen-Haushalt mit einem Einkommen von 2.000 DM. Ist ein Vier-Personen-Haushalt (zwei Erwachsene, zwei Kinder im Alter von 10 und 12 Jahren) mit einem Haushalts-Einkommen von 5.000 DM wohlhabender als der o.g. Ein-Personen-Haushalt? Um diese Frage zu beantworten, muss man das Haushaltseinkommen von 5.000 DM durch die Summe der Bedarfsgewichte teilen. Die Summe der Bedarfsgewichte beträgt 2,7 (1 [erster Erwachsener]+ 0,7 [zweiter Erwachsener]+ 0,5 [erstes Kind] + 0,5 [zweites Kind]), das errechnete nun bedarfsgewichtete Einkommen rd. 1.852 DM. Da das Einkommen des Ein-Personen-Haushalts nur durch 1 [Bedarfsgewicht der ersten Person im Haushalt] geteilt werden muss, ergibt sich, dass die Einkommensposition der Mitglieder des Vier-Personen-Haushalts in unserem Beispiel et-

was schlechter ist als die des Ein-Personen-Haushalts. Man kann auch sagen, dass das errechnete bedarfsgewichtete Pro-Kopf-Einkommen des Vier-Personen-Haushalts dem eines Ein-Personen-Haushalts von 1.852 DM entspricht oder „äquivalent“ ist. Immer werden die Einkommen von Mehr-Personen-Haushalten in Einkommens-Äquivalente eines Ein-Personen-Haushalts umgerechnet. Da man das Netto-Haushalts-Einkommen zur Berechnung heranzieht, spricht man auch von Netto-Äquivalenzeinkommen. Die Skalen, also die Reihe verschiedener Bedarfsgewichte, deren Berücksichtigung die Äquivalenz herstellen sollen, nennt man auch Äquivalenzskalen.

Empirische Ergebnisse

Für Frankfurt am Main zeigt der Mikrozensus 1998 im Hinblick auf die Haushaltseinkommen⁵⁰ folgendes Bild:

Tabelle 1: Haushaltseinkommen in DM im April 1998 in Frankfurt am Main

Einkommen von ... bis unter ...	Anteil in %
bis 1.000	5,0
1.000 - 1.400	6,7
1.400 - 1.800	8,0
1.800 - 2.200	10,7
2.200 - 2.500	9,5
2.500 - 3.000	12,4
3.000 - 3.500	10,8
3.500 - 4.000	7,8
4.000 - 4.500	5,8
4.500 - 5.000	5,6
5.000 - 5.500	3,6
5.500 - 6.000	3,0
6.000 - 6.500	2,7
6.500 - 7.000	1,4
7.000 - 7.500	0,9
7.500 - 8.000	2,0
8.000 - 10.000	2,1
10.000 - 12.000	0,6
über 12.000	1,5

Quelle: Mikrozensus 1998, eigene Berechnungen.

⁵⁰ Es handelt sich im Folgenden immer um Netto-Einkommen.

Die Haushaltseinkommen in Frankfurt am Main entsprachen damit in etwa der in Westdeutschland, wobei die unteren Einkommensklassen in Frankfurt etwas häufiger und die oberen etwas seltener besetzt waren als im gesamten früheren Bundesgebiet.⁵¹ In Hessen sind die Frankfurter Haushaltseinkommen eher unterdurchschnittlich.⁵² Freilich relativiert sich dieses Bild, wenn man den hohen Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten in Frankfurt am Main berücksichtigt: Zwar sind die Haushaltseinkommen allenfalls durchschnittlich, es müssen aber deutlich weniger Personen mit diesen Haushaltseinkommen zurechtkommen, ein Umstand, der später noch bei der Bewertung der Ergebnisse eine Rolle spielen wird.

Die Angaben zum Haushaltseinkommen sind, darauf wurde bereits hingewiesen, nur dann ein verlässlicher Indikator für die relative Wohlstandposition eines Haushalts, wenn alle Haushalte die gleiche Struktur aufweisen, Zahl und Altersstruktur der Haushaltsmitglieder also übereinstimmen. Nur dann wäre eine Gewichtung der vorliegenden Einkommen nach diesen beiden Merkmalen nicht nötig. Tatsächlich ist es aber so, dass die Personenzahl und die Alterszusammensetzung der Haushalte stark differiert. Ohne Berücksichtigung dieser beiden Merkmale bekommt man keinen zuverlässigen Eindruck über die Wohlstandsposition der Haushalte und ihrer Mitglieder. Die entsprechenden Bedarfsgewichte lassen sich anhand der Angaben im Mikrozensus leicht errechnen, Probleme ergeben sich bei der Frage, welches Einkommen man denn bei der Berechnung der Haushalts-Äquivalenzeinkommen zugrunde legt. Zieht man die Klassenobergrenzen heran, überschätzt man das tatsächliche Einkommen in vielen Fällen. Eine Entscheidung kann nur pragmatisch getroffen werden. Es wurden für die 18 Einkommensklassen folgende Gruppenmittelwerte eingesetzt: 900; 1.300; 1.700; 2.100; 2.400; 2.800; 3.300; 3.800; 4.300; 4.800; 5.300; 5.800; 6.300; 6.800; 7.300; 7.800; 9.500; 11.500; 13.500. Zieht man zur Berechnung des Haushalts-Äquivalenzeinkommens die oben erwähnte OECD Skala (Bedarfsgewicht für den Haushaltsvorstand 1; für jede weitere Person über 14 Jahre 0,7 und für jede Person bis 14 Jahre 0,5) heran, dann ergibt sich 1998 für Frankfurt am Main ein durchschnittliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen von 2.488 DM (Median: 2.181; Standardabweichung: 1.469).

Um ein für Frankfurt am Main durchschnittliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen zu erzielen muss ein Vier-Personen-Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern unter 15 Jahren ein Netto-Einkommen von 6.717 DM verfügen. Diese Summe erhält man, wenn man das

⁵¹ vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.) In Zusammenarbeit mit dem Wissenschaftszentrum für Sozialforschung Berlin (WZB) und dem Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen, Mannheim (ZUMA): Datenreport 1999. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland. München 2000, S. 112.

⁵² vgl. Hessisches Statistisches Landesamt: „Taunus-Landkreise mit höchstem Haushaltseinkommen.“ Pressemitteilung 53/2000 vom 27.3.2000.

durchschnittliche Äquivalenzeinkommen (2.488 DM) mit der Summe der Bedarfsgewichte (1 für den Haushaltsvorstand, 0,7 für den zweiten Erwachsenen und jeweils 0,5 für die beiden Kinder) multipliziert. Bei Alleinerziehenden mit zwei Kindern im Alter von 5 und 9 Jahren sind es immerhin noch 4.230 DM. Diese recht beträchtlichen Beträgen zeigen, dass das Durchschnittseinkommen in Frankfurt sehr hoch ist, was im wesentlichen durch die Haushaltsstruktur (viele Ein- und Zweipersonenhaushalte) verursacht wird.

Um Haushalte mit niedrigem Einkommen zu identifizieren, muss ein Prozentsatz des durchschnittlichen Äquivalenzeinkommens festgesetzt werden, bei dessen Unterschreiten das Haushaltseinkommen als niedrig gilt. Im Folgenden wird diese Grenze bei 50 % des errechneten durchschnittlichen Haushalts-Äquivalenzeinkommens angesetzt, also bei 1.244 DM. Wie ist diese Schwelle zu bewerten? Für einen Einpersonenhaushalt liegt dieser Betrag unter der Einkommensgrenze für den Frankfurt-Pass von 1.500 DM, für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen mit 2.115 DM ($1.244 \times 1,7$ [Bedarfsgewicht für die erste Person im Haushalt + Bedarfsgewicht für zweite Person im Haushalt]) nur etwas über der Grenze 1.500 DM + 500 DM (für den zweiten Erwachsenen). Von den Sozialhilfe beziehenden Haushalten im Mikrozensus haben 63,8 % ein Haushalts-Äquivalenzeinkommen unter 50 % des durchschnittlichen Haushalts-Äquivalenzeinkommens, während 36,2 % zwischen 50 bis unter 100 % erreichen, d.h., dass rd. ein Drittel der Sozialhilfe-Haushalte nicht zur untersten Einkommensklasse der Haushalte mit niedrigem Einkommen gehören, wenn man die gewählte Schwelle von 50 % des durchschnittlichen Haushalts-Äquivalenzeinkommens zugrunde legt. Die hier gewählte Schwelle zum Niedrigeinkommen ist also sicher nicht zu großzügig bemessen. Vielmehr liegt sie ungefähr da, wo auch verschiedene Sozialleistungen von einem niedrigem Einkommen und Unterstützungsbedarf ausgehen.

Im Sinne der oben entwickelten Definition verfügten 1998 13,8 % der Frankfurter Haushalte (nicht der Personen!) über ein niedriges Einkommen. Im Folgenden soll gezeigt werden, von welchen Faktoren die Höhe des Haushalts-Äquivalenzeinkommens abhängt. Betrachten wir zunächst das durchschnittliche Haushalts-Äquivalenzeinkommen nach Personenzahl in Haushalten mit deutscher und ausländischer „Bezugsperson“ (als Bezugsperson wird im Mikrozensus die Person bezeichnet, die Auskunft über den Haushalt gibt). Mit wachsender Personenzahl sinkt das durchschnittliche Haushalts-Äquivalenzeinkommen deutlich. Haushalte mit deutscher Bezugsperson haben ein deutlich höheres Äquivalenzeinkommen als solche mit ausländischer Bezugsperson.

Tabelle 2: Äquivalenzeinkommen in DM bei Haushalten deutscher und ausländischer Bezugsperson nach Personenzahl

	<i>alle Haushalte</i>	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
deutsch	2.616	2.682	2.766	2.158	2.028	1.626
ausländisch	1.873	2.280	1.950	1.643	1.402	1.347
<i>insgesamt</i>	2.488	2.636	2.639	2.008	1.771	1.467

Quelle: Mikrozensus 1998, eigene Berechnungen.

Je größer Haushalte sind, um so eher ist damit zu rechnen, dass in ihnen Kinder leben. Man könnte meinen, dass der Einfluss der Kinderzahl auf die Wohlstandsposition von Haushalten durch die Angaben in Tabelle 2 zur Personenzahl schon abgedeckt sei. Dem ist nicht so, wie ein Blick auf Tabelle 3 zeigt. Hat ein Haushalt mit ausländischer Bezugsperson zwei Kinder, kommt das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen schon in die Nähe der Grenze zum niedrigen Einkommen, sind drei Kinder vorhanden, liegt es schon deutlich darunter. Ferner zeigt Tabelle 3 noch einmal deutlich die Differenzen zwischen Haushalten mit deutscher und ausländischer Bezugsperson.

Tabelle 3: durchschnittliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen in DM nach Kinderzahl und Nationalität der Bezugsperson

	<i>alle Haushalte</i>	ohne Kind	1 Kinder	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder
deutsch	2.616	2.717	2.054	1.750	1.166	-*
ausländisch	1.873	2.112	1.633	1.304	1.062	-*
<i>insgesamt</i>	2.488	2.636	1912	1.581	1.107	964

* wegen zu geringer Fallzahl nicht ausgewiesen

Quelle: Mikrozensus 1998, eigene Berechnungen.

Die Menschen leben in verschiedenen Lebensformen. Aufgrund der erhobenen Angaben des Mikrozensus werden vom Statistischen Landesamt die in Tabelle 4 aufgeführten Lebensformtypen unterschieden. Hierbei werden neben der Kinderzahl auch die Angaben zum Familienstand der Haushaltsangehörigen berücksichtigt. Über das höchste Haushalts-Äquivalenzeinkommen verfügen demnach nichteheliche Lebensgemeinschaften ohne Kinder. In der Regel dürften hier zwei Erwerbseinkommen vorliegen. Auch Ehepaare ohne Kinder und allein-

bende Personen ohne Kinder stehen vergleichsweise gut da, während Ehepaare mit Kindern und ledige, getrennt lebende oder geschiedene Alleinerziehende im Durchschnitt sehr niedrige Äquivalenzeinkommen aufweisen.

Tabelle 4: durchschnittliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen in DM nach Lebensformtyp des Haushalts

Ehepaar ohne Kinder	2.644
Ehepaar mit Kindern	1.911
Ledige Alleinerziehende (ohne Partner)	1.248
Verheiratet getrennt lebende/ geschiedene Alleinerziehende	1.606
Verwitwete Alleinerziehende	1.966
Nichteheliche Lebensgemeinschaft ohne Kind	3.277
Nichteheliche Lebensgemeinschaft mit ledigen Kindern	2.046
geschiedene, verwitwete, getrenntlebende Person ohne Kinder	2.706
ledige Person ohne Kinder	2.567
<i>alle Haushalte</i>	2.488

Quelle: Mikrozensus 1998, eigene Berechnungen.

Auch die Stellung im Beruf hat erheblichen Einfluss auf die Höhe des Äquivalenzeinkommens. In Tabelle 5 sind nur Haushalte mit erwerbstätiger Erwerbsperson berücksichtigt, Spitzenreiter sind die Selbständigen, die als Arbeitgeber fungieren und in ihrem Betrieb weitere Personen beschäftigen. Auch die finanzielle Situation der Beamten- und Angestellten-Haushalte ist günstig. Deutlich unterdurchschnittlich ist hingegen das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen der Arbeiter-Haushalte.

Tabelle 5: durchschnittliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen in DM nach Stellung im Beruf der Bezugsperson

selbständig ohne Beschäftigte	2.910
selbständig mit Beschäftigten	4.012
Beamte	3.473
Angestellte	3.039
Arbeiter	1.939
<i>alle Haushalte</i>	2.488

Quelle: Mikrozensus 1998, eigene Berechnungen.

Die bislang berichteten Daten sind Durchschnittswerte. Um die Einkommensverteilung näher zu untersuchen, wurden vier Einkommensgruppen gebildet, und zwar Haushalte, die unter 50 % des durchschnittlichen Haushalts-Äquivalenzeinkommens erreichen (13,8 %) („niedriges“ Einkommen), Haushalte, die mindestens 50, aber weniger als 100 % erreichen (47,6 %) („mäßiges“ Einkommen), Haushalte, die mindestens 100, aber weniger als 150 % erreichen (25,0 %) („gehobenes“ Einkommen) und schließlich Haushalte, die mindestens 150 % des durchschnittlichen Äquivalenzeinkommens Frankfurter Haushalte erreichen (13,6 %) („hohes“ Einkommen). In Tabelle 6 sind diese vier Haushaltsgruppen nach Personenzahl und Nationalität aufgebrochen. Es zeigt sich, dass der Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den Haushalten mit ausländischer Bezugsperson mehr als dreimal so hoch ist wie bei den Haushalten mit deutscher Bezugsperson. Auch wenn sich Haushalte mit ausländischer Bezugsperson in den beiden unteren Einkommensgruppen konzentrieren, so gibt es durchaus welche unter ihnen die in den beiden höheren Einkommensklassen angesiedelt sind. Des Weiteren ergibt sich, dass von den Drei-Personen-Haushalten mehr als ein Fünftel, von den Vier-Personen-Haushalten mehr als ein Viertel und von den Fünf-Personen-Haushalten mehr als jeder zweite nur über ein niedriges Einkommen verfügt.

Tabelle 6: Haushalte, die bis 50, 100, 150 und mehr als 150 % des durchschnittlichen Haushalts-Äquivalenzeinkommens erreichen, nach Personenzahl und Nationalität der Bezugsperson in %.

Einkommensklasse	<i>alle Haushalte</i>	Personen im Haushalt					Nationalität	
		1	2	3	4	5	deutsch	ausländisch
niedrig (bis 50 %)	13,8	9,0	12,8	22,1	29,8	51,4	9,8	32,7
mäßig (50-100 %)	47,6	50,0	39,9	54,4	56,0	48,6 *	47,4	48,7
gehoben (100-150 %)	25,0	25,1	33,6	15,4	9,5		27,8	12,2
hoch (über 150 %)	13,6	16,0	13,6	8,2	4,8		15,1	6,4

* Zellen wegen niedriger Besetzungszahlen zusammengefasst

Quelle: Mikrozensus 1998, eigene Berechnungen.

Jetzt kann auch die Frage beantwortet werden, wie Kinderzahl niedriges Einkommen zusammenhängen. Von den Haushalten, in denen keine Kinder unter 18 Jahren leben, sind lediglich 9,9 % Niedrigeinkommens-Haushalte. Bei den Haushalten mit einem Kind sind es schon 24,7

% und bei 2 Kindern sogar 39,4 %. Sind drei und mehr Kinder vorhanden, steigt der Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen auf rd. drei Viertel an. Bedacht werden muss, dass die Merkmale hohe Kinderzahl und Bezugsperson ausländisch in vielen Haushalten zusammenfallen. So stehen denn deutsche Haushalte ohne Kinder und eher hohem Einkommen ausländischen Haushalten mit Kindern und niedrigem Einkommen gegenüber.

Tabelle 7: Haushalte, die bis 50, 100, 150 und mehr als 150 % des durchschnittlichen Haushalts-Äquivalenzeinkommens erreichen, nach Kinderzahl in %

Einkommensklasse	<i>alle Haushalte</i>	Zahl der Kinder im Haushalt				
		0	1	2	3	4
niedrig (bis 50 %)	13,8	9,9	24,7	39,4	73,3	76,9
mäßig (50 - 100 %)	47,6	57,2	50,0	23,3	26,7*	23,1*
gehoben (100 - 150 %)	25,0	28,1	11,1	37,3*		
hoch (über 150 %)	13,6	15,2	7,0			

* Zellen wegen niedriger Besetzungszahlen zusammengefasst

Quelle: Mikrozensus 1998, eigene Berechnungen.

In Tabelle 8 ist aufgeführt, wie hoch der Anteil Niedrigeinkommens-Haushalte in verschiedenen Lebensformentypen ist. Schon die Angaben zum durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen ließen vermuten, dass es Alleinerziehenden-Haushalten (ohne verwitwete) materiell schlecht geht. Dies bestätigt sich. Drei von fünf ledigen und einer von drei getrennt lebenden oder geschiedenen Alleinerziehenden und ihre Kinder gehörten 1998 zur Gruppe der Haushalte mit niedrigem Einkommen. Auch Haushalte von Ehepaaren mit Kindern hatten überdurchschnittlich häufig ein niedriges Einkommen.

Tabelle 8: Prozentanteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen (höchstens 50 % des durchschnittlichen Haushalts-Äquivalenzeinkommens) in verschiedenen Lebensformtypen

Ehepaar ohne Kinder	11,3
Ehepaar mit Kindern	26,1
Ledige Alleinerziehende (ohne Partner)	59,1
Verheiratet getrennt lebende/ geschiedene Alleinerziehende	35,3
Verwitwete Alleinerziehende	-*
Nichteheliche Lebensgemeinschaft ohne Kind	10,4
Nichteheliche Lebensgemeinschaft mit ledigen Kindern	-*
geschiedene, verwitwete, getrenntlebende Person ohne Kinder	3,8
ledige Person ohne Kinder	13,2
<i>alle Haushalte</i>	<i>13,8</i>

* weniger als 10 Haushalte

Quelle: Mikrozensus 1998, eigene Berechnungen.

Bislang wurden Haushalte betrachtet. Jetzt soll die Perspektive gewechselt und die Einkommenssituation der Personen in ihnen dargestellt werden. Da vor allem Mehrpersonenhaushalte Niedrigeinkommens-Haushalte sind, ist zu vermuten, dass der Anteil der Personen, die von niedrigem Einkommen betroffen sind, deutlich höher ist als der Anteil der Haushalte. Genau dies bestätigt Tabelle 9. Insgesamt 18,9 % der Frankfurter, über die im Mikrozensus Einkommensangaben vorliegen, lebten in Haushalten mit niedrigem Einkommen. Am höchsten ist der Anteil bei Kindern und Jugendlichen unter 18, am geringsten bei den Personen im Rentenalter.

Tabelle 9: Personen in Haushalten, die bis 50, 100, 150 und mehr als 150 % des durchschnittlichen Haushalts-Äquivalenzeinkommens erreichen, nach Altersgruppe in %.

Einkommensklasse	Altersgruppe									<i>alle Personen</i>
	bis 14	bis 17	bis 25	bis 35	bis 45	bis 55	bis 65	bis 75	über 75	
niedrig (bis 50 %)	42,3	34,1	30,1	18,0	16,2	13,9	11,0	8,4	3,6	18,9
mäßig (50 - 100 %)	45,5	54,8	50,4	43,1	45,9	39,8	47,7	55,7	59,2	47,1
gehoben (100 - 150 %)	8,3		14,4	25,8	21,0	25,9	31,6	27,3	29,6	22,6
hoch (über 150 %)	3,9	11,1*	5,2	13,1	16,8	20,3	9,7	8,6	7,6	11,4

* Zellen wegen niedriger Besetzungszahlen zusammengefasst

Quelle: Mikrozensus 1998, eigene Berechnungen.

Die oben gemachten Aussagen beruhen auf einer einprozentigen Stichprobe Frankfurter Haushalte. Trotz aller Bemühungen um Repräsentativität weisen Stichproben immer gewisse Fehler auf. Selbst bei zufälliger „Ziehung“ der Fälle kann durch Zufall eine bestimmte Bevölkerungsgruppe über und eine andere unterrepräsentiert sein. Der Schluss von der Stichprobe (Befragte im Mikrozensus) auf die Grundgesamtheit (alle Frankfurter Haushalte bzw. Einwohner) ist also nur in Maßen genau. Berechnungen zeigen, dass der „wahre Wert“ für den Anteil der Einwohner von Frankfurt am Main in Haushalten mit niedrigem Einkommen mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % zwischen 18,5 und 21,5 % liegt. Selbst bei Berücksichtigung der Unsicherheiten, die mit einer Stichprobenziehung immer verbunden sind, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass etwa jeder fünfte Frankfurter in einem Haushalte mit (nach der hier verwendeten Definition) niedrigem Einkommen lebt. Solche Mutungsintervalle lassen sich für alle oben berichteten Prozentsätze berechnen.

Diskussion der Ergebnisse

Auch wenn die reinen (d.h. nicht bedarfsgewichteten) Haushaltseinkommen in Frankfurt am Main weitgehend dem westdeutschen Durchschnitt entsprechen, so sind die bedarfsgewichteten Haushaltseinkommen doch überdurchschnittlich, da in Frankfurt die durchschnittliche Zahl der Haushaltsangehörigen deutlich niedriger ist als im Westdeutschland insgesamt. Leb-

ten 1998 in Frankfurt am Main⁵³ im Durchschnitt 1,84 Personen in jedem Haushalt, waren es in Westdeutschland 2,2.⁵⁴ Im oben errechneten bedarfsgewichteten Haushalts-Äquivalenzeinkommen von 2.488 DM spiegelt sich also die im Bundesvergleich ungewöhnliche Struktur der Frankfurter Haushalte wider. Würde man nach demselben Verfahren wie oben ein Haushalts-Äquivalenzeinkommen für Westdeutschland berechnen, dann läge es vermutlich 10 bis 15 % unter dem Frankfurter Wert. Dass diese Schätzung so falsch nicht sein kann, zeigt ein Blick auf das SOEP. Hier wird für die alten Bundesländer für 1998 ein durchschnittliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen von 2.254 DM errechnet.⁵⁵ In einzelnen Haushaltskonstellationen ergeben sich Werte, die mit den für Frankfurt auf der Basis des Mikrozensus weitgehend übereinstimmen. So hatten im SOEP Haushalte von ledigen Alleinerziehenden ein durchschnittliches Nettoäquivalenzeinkommen von 1.258 DM, während es in Frankfurt am Main bei 1.248 lag (siehe oben Tabelle 4). Des Weiteren lag das entsprechende Einkommen von Single-Haushalten unter 45 im SOEP bei 2.489 und von Single-Haushalten im Alter von 45 bis 65 Jahren bei 2.683, während in Frankfurt ledige Personen ohne Kinder ein Einkommen von 2.567 DM hatten und geschiedene, verwitwete oder getrennt lebende Personen o. Kinder eines von 2.706.

Auch wenn die oben gebildete Gruppe der Haushalte mit niedrigem Einkommen nicht mit (im nationalen Vergleich) relativ einkommensarmen Haushalten identisch ist, so geben die berichteten Daten doch wichtige Aufschlüsse über die relative Einkommenslage verschiedener Haushalts- und Bevölkerungsgruppen in Frankfurt am Main. In den oberen Einkommensgruppen trifft man eher deutsche Haushalte und Haushalte ohne Kinder, in den unteren Einkommensgruppen eher ausländische Haushalte und Haushalte mit Kindern. Hierbei treten die Merkmale „ausländisch“, „mit Kindern“ und mit „niedrigem Einkommen“ häufig gemeinsam auf. Dasselbe gilt für die Merkmale „deutsch“, „ohne Kinder“ und „mit hohem Einkommen“. Demgegenüber wandern deutsche Haushalte mit Kindern und mittlerem bis hohem Einkommen häufiger ins Umland ab als umgekehrt nach Frankfurt ziehen.

Die oben beschriebene Einkommensverteilung in Frankfurt am Main ist damit auch das Resultat von Zu- und Abwanderungsprozessen. Sie sind ebenso auch ein Resultat des Wandels

⁵³ vgl. Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tabelle 2.16.

⁵⁴ vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.) In Zusammenarbeit mit dem Wissenschaftszentrum für Sozialforschung Berlin (WZB) und dem Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen, Mannheim (ZUMA): Datenreport 1999. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland. München 2000, S. 37.

⁵⁵ vgl. Hanesch, W./ Krause, P./ Bäcker, G./ Maschke, M./ Otto, B.: Armut und Ungleichheit in Deutschland. Der Hanesch neue Armutsbericht der Hans-Böckler Stiftung und des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes. Reinbek bei Hamburg 2000, S. 56 und S. 306f.

der Lebensformen.⁵⁶ Immer mehr junge Menschen leben heute als Singles und schieben die Phase der Familiengründung immer weiter hinaus oder verzichten ganz auf sie. Dies gilt insbesondere für die gut und sehr gut Ausgebildeten unter ihnen. Gerade diesem Personenkreis bietet eine Stadt wie Frankfurt viel. Die fehlenden Kontakte in der noch nicht gegründeten eigenen Kernfamilie werden ersetzt durch ein enges Netz von Freunden und Bekannten. Kulturelle und soziale Aktivitäten werden nicht durch familiäre Erfordernisse („Kannst Du heute mal auf die Kinder aufpassen?“) eingeschränkt. Und Geld ist, wie die oben dargestellten Daten zeigen, auch vorhanden. Demgegenüber ist die Lebensform Familie und eine frühe Familiengründung mehr und mehr die Sache unterer sozialer Schichten geworden. In Frankfurt wird diese Tendenz überlagert und verstärkt durch das Festhalten der Migranten an traditionellen Lebens- und Wertvorstellungen ihrer (aus deutscher Sicht) häufig wirtschaftlich weniger entwickelten und sozialstrukturell weniger „modernen“ Herkunftsländer.⁵⁷

In diesem Exkurs wurde die Verteilung der bedarfsgewichteten Haushaltseinkommen in Frankfurt am Main dargestellt. Die hier vorgestellten Ergebnisse sind, dies muss betont werden, nur bedingt anschlussfähig an andere Studien zur Einkommensverteilung und insbesondere an solche zur relativen Einkommensarmut. Wenn in statistischen Veröffentlichungen die Haushaltseinkommen der im Mikrozensus befragten Haushalte dargestellt werden, geschieht dies meist, ohne dass eine Bedarfsgewichtung nach Alter und Personenzahl vorgenommen wird.⁵⁸ Auf der Basis der „reinen“ Haushaltseinkommen sind Vergleiche zwischen verschiedenen Gebietseinheiten aber nur dann sinnvoll, wenn sich die Haushaltszusammensetzung zwischen den Gebietseinheiten, die verglichen werden (z.B. Frankfurt am Main mit Hessen oder Westdeutschland), nicht sonderlich unterscheiden. Bekanntlich ist genau das Gegenteil der Fall. Festgehalten werden muss darüber hinaus, dass die Haushalte, die hier als Haushalte mit „niedrigem“ Einkommen bezeichnet wurden, nicht mit „einkommensarmen“ Haushalten gleichgesetzt werden dürfen. Der üblichen Definition zufolge liegt Einkommensarmut dann vor, wenn das bedarfsgewichtete Einkommen einer Person einen bestimmten Prozentsatz des bedarfsgewichteten *nationalen* Durchschnittseinkommens unterschreitet.⁵⁹ Entsprechende

⁵⁶ vgl. Bertram, H.: Die Stadt, das Individuum und das Verschwinden der Familie. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament B29-30/1994; Bertram, H./Kreher, S.: Lebensformen und Lebensverläufe in diesem Jahrhundert. In: In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament B 42/1996.

⁵⁷ zum Konzept der Modernisierung vgl. Zapf, W.: Modernisierung und Transformation. In: Schäfers, B./Zapf, W. (Hrsg.): Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands. Opladen 1998, S. 472-482.

⁵⁸ vgl. z.B. vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.) In Zusammenarbeit mit dem Wissenschaftszentrum für Sozialforschung Berlin (WZB) und dem Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen, Mannheim (ZUMA): Datenreport 1999. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland. München 2000, S. 111ff.

⁵⁹ Entsprechend heißt es z.B. bei Hanesch, W./ Krause, P./ Bäcker, G./ Maschke, M./ Otto, B.: Armut und Ungleichheit in Deutschland. Der neue Armutsbericht der Hans-Böckler Stiftung und des Paritätischen Wohlfahrts-

bundesweite Berechnungen eines bedarfsgewichteten Durchschnittseinkommens liegen auf der Basis des Mikrozensus aber nicht vor, so dass für die Bestimmung des Ausmaßes relativer Einkommensarmut in Frankfurt ein wesentlicher Vergleichswert, nämlich eine nationale Armutsgrenze, fehlt. Eine Übertragung eines solchen Wertes aus einer anderen Studie, etwa dem SOEP, verbietet sich aber, da sich die Erfassung des Haushaltseinkommens im Mikrozensus von der im SOEP unterscheidet. Auch wenn Haushalte mit „niedrige“ Haushaltseinkommen nicht mit einkommensarmen gleichgesetzt werden dürfen, so kann unter sozialpolitischen Gesichtspunkten keine Entwarnung gegeben werden. Denn die in diesem Exkurs gewählte Schwelle, die Haushalte mit „niedrigem“ von solchen mit höherem Einkommen trennt, ist so gewählt, dass viele Haushalte mit „niedrigem“ Einkommen Anspruch auf Sozialleistungen wie Sozialhilfe, Wohngeld oder den Frankfurt-Pass haben, also tatsächlich mit äußerst knappen finanziellen Mitteln wirtschaften müssen.⁶⁰

verbandes. Reinbek bei Hamburg 2000, S. 51: „Gemäß dem Vorgehen der Europäischen Union zählt als (einkommens-)arm, wer in einem Haushalt lebt, dessen Äquivalenzeinkommen nicht mehr als 50 % des arithmetischen Mittels in der Gesamtbevölkerung beträgt.“ Mit Gesamtbevölkerung ist hier die Bevölkerung des jeweiligen Mitgliedslandes der EU gemeint.

⁶⁰ Fragt man, wie viele der Sozialhilfe beziehenden Frankfurter Haushalten im Mikrozensus zu den Haushalten mit „niedrigem“ Einkommen gehören, dann zeigt sich, dass rd. ein Drittel dieser Sozialhilfe-Haushalte gar nicht zu den Haushalten mit „niedrigem“, sondern zur nächst höheren Einkommensgruppe mit „mäßigem“ Einkommen gehört.

3. Wohnungsversorgung auf dem Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“

Bereits zu Beginn dieses Berichts wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, neben einer allgemeinen Betrachtung der Wohnungsversorgung, den Wohnungsmarkt in seinen verschiedenen Teilmärkten zu analysieren, um die Versorgungslage der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen in der Stadt beurteilen zu können.

Im Rahmen des Berichtes werden folgende Teilmärkte unterschieden:

- a) Freifinanzierter Wohnungsneubau
- b) Freifinanzierter Wohnungsbau der 60er und 70er Jahre
- c) Preisgünstige Wohnungen: Wohnungsalterbau und öffentlich geförderte Wohnungen

Jeder dieser Teilmärkte bezieht sich auf eine bestimmte Teilpopulation in der Stadt. Die Zuordnung zu dem jeweiligen Teilmarkt ist abhängig vom sozialen Status der betroffenen Wohnungssuchenden. Für die Bevölkerungsgruppe mit dem höchsten sozialen Status wird entsprechend das oberste Wohnungsmarktsegment vorbehalten bleiben, während der Zugang zu den anderen Teilmärkten für diesen Personenkreis nicht versperrt ist. Anders gestaltet sich die Situation für die Wohnungsnachfrager im untersten Segment. Für sie kommt ausschließlich dieser Teilmarkt in Betracht. Kommt es dort zum Engpass, gibt es für diese Bevölkerungsgruppe keine oder nur bedingte Ausweichmöglichkeiten.

Im Rahmen des Sozialberichtes soll die Versorgungssituation auf dem untersten Teilmarktsegment in Frankfurt näher betrachtet werden. Auch hier sollen, wie im ersten Berichtsschnitt, Wohnungsnachfrager bzw. Wohnungssuchende dem bestehenden Wohnungsangebot, in diesem Falle dem sozialen Wohnungsbestand, gegenübergestellt werden.

Zu den Wohnungsnachfrager für das unterste Teilmarktsegment zählen an dieser Stelle Wohnungssuchende, die aufgrund ihrer sozialen bzw. ökonomischen Situation auf dem freien Wohnungsmarkt Probleme haben, sich selbst zu versorgen bzw. eine Wohnungsversorgung ohne fremde Hilfe oder Unterstützung nicht regeln können. Die bestehende Datenlage lässt es nicht zu, die Bedarfsentwicklung auf diesem Teilmarkt vollständig wiederzuspiegeln. Es soll dennoch versucht werden, mit Hilfe entsprechender Indikatoren bestehende Bedarfe deutlich zu machen. Es wird dabei von folgenden Indikatoren ausgegangen:

- a) Haushalte mit geringem Einkommen
- b) Wohnungsnotfälle in Frankfurt

- Die Personen ohne eigene Wohnung
- Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.
- Unterversorgung mit Wohnraum - nach Fläche, Räumen u. Ausstattung
- c) Entwicklung der Wohnkostenbelastung einzelner Haushalte
- d) Situation der Wohngeldempfänger
- e) Wohnungssuchenden beim Amt für Wohnungswesen

3.1 Wohnungsbedarf

Jeder möchte für Dinge, die ihm wichtig sind, so wenig ausgeben wie möglich. Einen besonderen Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen haben Personen bzw. Haushalte, die für Wohnen nur relativ wenig ausgeben können und hier insbesondere solche Personen, die über keinen bzw. keinen ausreichenden Wohnraum verfügen.

3.1.1 Haushalte mit geringem Einkommen

Bei einer Auswertung der im Rahmen des Mikrozensus 1998 befragten Frankfurter Haushalte zeigte sich, dass knapp 14 % der Frankfurter Haushalte und rd. 19 % der in Frankfurt lebenden Personen nur über ein „niedriges“ Einkommen verfügen (vgl. den „Exkurs: Zur Einkommenssituation der Frankfurter Bevölkerung“). Ein „niedriges“ Haushaltseinkommen liegt dann vor, wenn ein Haushalt weniger als die Hälfte des durchschnittlichen bedarfsgewichteten Einkommens aller Frankfurter Haushalte zur Verfügung hat. Für einen Ein-Personen-Haushalt lag die Grenze zur Einkommensschwäche 1998 bei einem monatlichen Netto-Einkommen von 1.244 DM. Besonders einkommensschwach sind Familien mit zwei und mehr Kindern, Haushalte mit ausländischer „Bezugsperson“ (das ist die Person, die bei der Befragung Auskunft über den Haushalte gibt), Haushalte von Ehepaaren mit Kindern und von Alleinerziehenden mit Ausnahme der verwitweten unter ihnen.

Neben diesen Einkommensangaben stehen solche über Sozialhilfeempfänger und Arbeitslose, Personengruppen, zwischen denen es deutliche Überschneidungen gibt, zur Verfügung. Diese Angaben lassen auch weitere Rückschlüsse auf die Ursachen der Einkommensschwäche zu. 1998 gab es in Frankfurt 30.700 Arbeitslose, das waren 11,1 % der Bewohner im erwerbsfähigen Alter, 1990 lag dagegen die Arbeitslosenquote mit 17.320 Erwerbslosen noch bei 6,1 %. Damit hat sich die Arbeitslosigkeit während des Berichtszeitraums in der Stadt fast verdop-

pelt⁶¹, ist aber seit 1998 wieder rückläufig. Die Hauptursache dieses Beschäftigungsrückgangs liegt im Verlust der Beschäftigungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich. Gab es im verarbeitenden Gewerbe 1990 noch 174.789 Beschäftigte - viele davon im angelernten und ungelernen Bereich - reduzierte sich diese Zahl bis 1998 um 34,1 % auf nur noch 60.139. Die aktuellen Zahlen weisen auf eine Verlangsamung des Abbautrends hin. Mit einem Arbeitsplatzrückgang um 3.388 im Jahr 1999 war zum ersten Mal der Durchschnitt der Jahresvorzahlen unterschritten, aber dennoch ist der Beschäftigungsabbau im Gewerbebereich nicht gestoppt und eine Perspektive für diesen Sektor gegenwärtig nicht sichtbar. Während des gleichen Zeitraums stellten sich im Dienstleistungssektor Beschäftigungszuwächse ein. Hier stieg die Anzahl der Beschäftigten von 1990 bis 1999 um 15,1 % (1990: 462.22; 1999: 532.164). Der sich abzeichnende Rückgang der Arbeitslosigkeit in Frankfurt (1997: 31.977; 1999: 26.100 Arbeitslose) ist in erster Linie auf die gute Entwicklung in diesem Sektor - ganz speziell im Bereich „Unternehmerische Dienstleistungen“ - zurückzuführen. Schwieriger dagegen gestaltet sich die Situation für die Personen, die in den letzten Jahren ihren Arbeitsplatz im produzierenden Gewerbe verloren haben und nicht über die Qualifikationen verfügen, die von der neuen Arbeitswelt im Dienstleistungssektor gefordert werden. Noch problematischer wird es für Personen, die den Arbeitsmarkt mit vermittlungerschwerenden Merkmalen betreten. Sie werden weiterhin ein besonders großes Risiko, arbeitslos zu werden, zu tragen haben. Allerdings ist es nicht so, dass alle Arbeitslosen über ein geringes Einkommen verfügen und deshalb als Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum auftraten. Bei Langzeitarbeitslosen kann dies hingegen unterstellt werden. Ihr Anteil an allen Arbeitslosen stieg von 25,4 % im Jahre 1990 auf 33,7 % im Jahre 1999.

Ein nicht weniger wichtiger Personenkreis, der als Nachfrager nach preiswertem Wohnraum auftritt, ist die Gruppe der Sozialhilfeempfänger, die nicht nur vorübergehend auf diese Hilfe angewiesen sind. Im Teil II des Frankfurter Sozialberichts „Sozialhilfeempfänger“ konnte zwar festgestellt werden, dass seit 1996 die Anzahl der Sozialhilfeempfänger sowie die Zahl der Bedarfsgemeinschaften zurückgegangen ist (Rückgang bis 1998 um 18,2 bzw. 15,3 %), doch gab es 1998 noch immer 38.704 Personen und 23.205 Bedarfsgemeinschaften in Frankfurt, die ihren Unterhalt über Sozialhilfe bezogen. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger lag 1998 mit 6,2 % noch immer weit über dem Bundesdurchschnitt (3,5 %).⁶² Ohne Zweifel lässt

⁶¹ vgl. hierzu: Stadt Frankfurt am Main. Dezernat für Jugend und Soziales (Hrsg.): Risiken und Chancen des Frankfurter Arbeitsmarktes, Frankfurter Sozialbericht, Frankfurt 2000; Stadt Frankfurt am Main, Bürgeramt, Statistik und Wahlen: Frankfurter Arbeitsmarktperspektiven. In: Frankfurter Statistische Berichte, 1'2000, S. 21ff.

⁶² Stadt Frankfurt am Main. Dezernat Soziales und Jugend (Hrsg.): Frankfurter Sozialbericht Teil II: Sozialhilfeempfänger, Frankfurt 2000, S. 17

der Rückgang der Sozialhilfebezieher Betroffene wie Verantwortliche aufatmen und sich eine grundsätzlich positive Entwicklung deuten.⁶³ Doch neben dem deutlichen Rückgang der Empfängerzahlen, weist das Kapitel zugleich auf einen Anstieg der durchschnittlichen Bezugsdauer hin. Bezogen 1995 noch rund drei Fünftel der Bedarfsgemeinschaften weniger als ein Jahr Sozialhilfe, waren es 1998 bereits weniger als zwei Fünftel. Die Bezugsdauer ist durchschnittlich von rd. 21 auf rd. 22 Monate angestiegen. Damit lässt sich lt. Bericht auf eine Verfestigung des Sozialhilfebezugs bei bestimmten Beziehergruppen schließen. Für diese Mitbürger ist neben dem Zugang zum Arbeitsmarkt angemessener Wohnraum, besonders in preislicher Hinsicht, ein entscheidender Faktor, die Dauer der Sozialhilfe zu verkürzen bzw. sich aus der Abhängigkeit der Sozialhilfe lösen zu können. Man kann dies auch daran ablesen, dass von 1995 bis 1998 der Anteil der Haushalte, bei denen die „besondere soziale Situation“ „ohne Wohnung“ vorlag, von rd. 4 auf rd. 8 % gestiegen ist.⁶⁴

3.1.2 Wohnungsnotfälle

Auf allen staatlichen Ebenen besteht die Notwendigkeit, Wohnungslosigkeit statistisch zu erfassen, um einen regelmäßigen Überblick über die Zahl der Betroffenen und das Ausmaß der

⁶³ Ob im gleichen Ausmaß die Zahl der Sozialhilfeberechtigten (Empfänger und verdeckte Arme) zurückgegangen ist, bleibt an dieser Stelle eine offene Frage (vgl. Stadt Frankfurt am Main. Dezernat Soziales und Jugend (Hrsg.): Frankfurter Sozialbericht Teil II: Sozialhilfeempfänger, Frankfurt 2000. Exkurs: „Sozialhilfebezug und Einkommensschwäche in Frankfurt“).

⁶⁴ Zu den Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer beschränkten finanziellen Mittel häufig Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung haben, gehören auch die Studierenden und hier insbesondere ausländische Studierende. Im Wintersemester 1999/2000 gab es an den Frankfurter Hochschulen rd. 48.000 Studierende, von denen etwa jeder Dritte seine Semesteranschrift in Frankfurt am Main hatte.

Bei einer Untersuchung von Studienanfängern der Fachhochschule Frankfurt am Main durch die HIS-GmbH zeigten sich deutliche Unterschiede im Einkommen und Mietausgaben zwischen Deutschen und Bildungsinländern. Während die deutschen Studienanfänger im Durchschnitt 1.080 DM (Median 1.000) im Monat zur Verfügung hatten, waren es bei den Bildungsinländern 1.000 DM (Median 1.000). 43 % der Bildungsinländer, aber nur 25 % der Deutschen gaben an, mit ihrem Einkommen „schlecht“ oder „sehr schlecht“ auszukommen. Dies lag sicher auch an den Mieten, die bei den Deutschen im Durchschnitt bei 580 DM lagen, bei den Bildungsinländern aber bei 640 DM. Anzumerken ist, dass 56 % der Deutschen und 41 % der Bildungsinländer zur Miete wohnen und nicht kostenlos bei Eltern oder Verwandten und nur zwei von fünf Studierenden der Fachhochschule Frankfurt in Frankfurt selber wohnen (Die Daten der HIS-Studie wurden von Herrn Prof. Kessler zur Verfügung gestellt.).

Im Frankfurt am Main stehen z.Z. (Februar 2001) 2.765 Plätze in Studentenwohnheimen zur Verfügung, von denen rd. 1.496 dem Studentenwerk Frankfurt am Main gehören und der Rest sich in kirchlicher oder privater Trägerschaft befindet. Der Bestand an Wohnheimplätzen des Studentenwerks konnte in den letzten Jahren konstant gehalten werden. Allerdings ist durch den Wegfall des Studentenwohnheims der Fachhochschule in der Nordweststadt mit ehemals 160 Plätzen eine Lücke entstanden, für die zunächst kein Ersatz in Sicht ist.

Die Mieten der vom Studentenwerk angebotenen Plätze bewegen sich zwischen rd. 300 und 500 DM (Durchschnitt rd. 330 DM). Besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung haben Studierende aus nicht EU-Staaten. Hierzu muss man wissen, dass die Wohnheimplätze beim Studentenwerk entsprechend dem Anteil der Nationalität der Bewerber an allen Studierenden vergeben werden, wobei Studierende aus Länder außerhalb der EU einen besonderen Bonus bekommen. Trotzdem beträgt die Wartezeit auf einen Wohnheimplatz bei Studierenden aus der EU nur rd. drei Monate, während es bei Nicht-EU-Ausländern anderthalb bis zwei Jahre sind. (mündliche Auskunft des Studentenwerks Frankfurt am Main).

Problematik zu erhalten. Nur auf diesem Wege können Analysen durchgeführt, Zusammenhänge erkannt und politische Handlungsvorschläge erarbeitet werden. Auf Bundesebene wurden in den letzten Jahren entscheidende Schritte unternommen, um diesem Erfordernis nachzukommen. So hat 1995 der Bundesausschuss für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau die Bundesregierung aufgefordert, gemeinsam mit den Ländern die Grundlage für eine bundesweite Wohnungslosenstatistik zu schaffen. Vor diesem Hintergrund hat das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau) das Statistische Bundesamt mit der „Ermittlung der Zahl der Wohnungslosen in Verbindung mit der Darstellung der Möglichkeiten und Grenzen ihrer Erfassung in einer amtlichen Statistik“ beauftragt.⁶⁵ Im Rahmen dieses Auftrags wurde in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie erstellt, die entscheidende Vorarbeiten in der Bewältigung dieser Aufgabenstellung leistet. In dieser Studie wurden u.a. Definitionen für die Begrifflichkeit „Wohnungsnotfall“ erarbeitet, über abgrenzbare Teilpopulationen der Wohnungsnotfälle entschieden und über die Fallzahlen hinaus künftig zu berichtende soziodemographische Merkmale vorgeschlagen. Die Ergebnisse sind nicht nur für Bund- und Landesebene von entscheidender Bedeutung bei der Erarbeitung der Thematik, sondern bieten auch Kommunen langfristig eine Orientierung und mögliche Gliederungsstruktur in der Erstellung einer Wohnungslosenstatistik. Zudem eröffnen sie die Möglichkeit, Vergleiche zwischen den Kommunen vorzunehmen und Bezüge zu den Entwicklungen auf Landes- und Bundesebene herzustellen.

Auch für Frankfurt ist es erforderlich, eine statistische Grundlage zu schaffen, die langfristig die Möglichkeit bietet, unmittelbar über die aktuelle Situation der Wohnungsnotfälle Auskunft zu geben und gleichzeitig auf der Basis einer regelmäßigen Fortschreibung Entwicklungstrends aufzuzeigen. Auf dem „Teilmarkt preisgünstige Wohnungen“ stellen auf der Bedarfsseite die Wohnungsnotfälle eine entscheidende Personengruppe dar und damit einen wichtigen Indikator in der Analyse der Bedarfsermittlung. In der Erarbeitung dieses Analyseabschnittes lehnen wir uns an die Ergebnisse und Vorschläge der Machbarkeitsstudie des Statistischen Bundesamtes an und nutzen die erarbeitete Statistikgrundlage für Wohnungsnotfälle als Strukturvorlage.

Definition von Wohnungsnotfällen

Vorausgeschickt werden muss, dass es eine rechtsverbindliche Definition von „Wohnungsnotfall“ nicht gibt. In der Fachwelt trat an die Stelle des Begriffs „Obdachlosigkeit“ der wesent-

⁶⁵ Statistische Bundesamt: Machbarkeitsstudie zur statistischen Erfassung von Wohnungslosigkeit, von Christian König. Wiesbaden 1998, S.11. Die Untersuchung wird im Folgenden als „Machbarkeitsstudie“ zitiert.

lich weiter gefasste Begriff „Wohnungsnotfälle“. Unter Wohnungsnotfällen werden Personen verstanden, die nicht in der Lage sind, sich ohne fremde Hilfe auf dem Wohnungsmarkt langfristig mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

In der Definitionsbestimmung von „Wohnungsnotfällen“ geht die Machbarkeitsstudie von den bereits erarbeiteten Begriffsdefinitionen des Deutschen Städtetages, des Paritätischen Bildungswerkes Nordrhein-Westfalen und der Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V. aus. Alle Definitionen legen die ursprüngliche Dreiteilung der Definition des Deutschen Städtetages zugrunde, die lautet:

- Unmittelbar von Obdachlosigkeit betroffen;
- Unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht;
- In unzumutbaren Wohnverhältnissen lebend.

Auf dieser Grundlage wird die Definition im Rahmen der Machbarkeitsstudie weiterentwickelt, indem die bisherige Untergliederung der drei Hauptkategorien korrigiert wird. So werden beispielsweise in der ersten Kategorie „unmittelbar von Obdachlosigkeit betroffen“ bei den einzelnen Teilpopulationen stärkere Aufgliederungen als bei den anderen Definitionen vorgenommen, um die Teilmengen eindeutig voneinander abgrenzen zu können. In der zweiten Kategorie „unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht“ werden Untergliederungen bisheriger Definitionen um weitere Teilmengen ergänzt, um den gesamten Personenkreis, der von der Problematik betroffen ist, statistisch erfassen zu können.

Die Gruppe der Aussiedler und Immigranten jüdischer Herkunft aus Mittel- und Osteuropa in Unterkünften werden entsprechend der Machbarkeitsstudie nicht in die drei Kategorien eingeordnet, da es sich bei ihnen nur „um eine vorübergehende und durch das Verfahren institutionalisierte ‚Wohnungslosigkeit‘ handelt.“⁶⁶ Trotz ihres gesonderten Rechtsstatus werden auch Asylbewerber nachrichtlich aufgeführt. Entsprechend dieser Veränderungen wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie die folgende Übersicht erstellt:

⁶⁶ Machbarkeitsstudie, S. 26.

„Wohnungsnotfälle“ in der Abgrenzung der Projektgruppe „Machbarkeitsstudie zur statistischen Erfassung von Wohnungslosigkeit“⁶⁷

<p>1. Aktuell von Wohnungslosigkeit betroffene Personen</p> <p>1.1 Ohne Wohnung und nicht institutionell untergebracht</p> <p>1.1.1 Ohne jegliche Unterkunft</p> <p>1.1.2 In sonstiger bewohnter Unterkunft und darin nicht institutionell untergebracht</p> <p>1.1.3 Vorübergehend bei Freunden, Bekannten und Verwandten untergekommen</p> <p>1.1.4 Vorübergehend als Selbstzahler in gewerbsmäßiger Behelfsunterkunft lebend (in Hotels oder Pensionen)</p> <p>1.1.5 Mangels Wohnung in Einrichtungen des Hilfesystems länger als notwendig untergebracht (Zeitpunkt der Entlassung unbestimmt)</p> <p>1.2 Ohne Wohnung, aber institutionell untergebracht</p> <p>1.2.1 Per Verfügung, (Wieder-)Einweisung oder sonstiger Maßnahmen der Obdachlosenaufsicht untergebracht (ordnungsrechtlich untergebrachte Wohnungsnotfälle)</p> <p>1.2.2 Mit Kostenübernahme nach § 11f. oder § 72 BSHG vorübergehend (ohne Mietvertrag) in Hotels, Notunterkünften oder sozialen Einrichtungen untergebracht (sozialhilferechtlich versorgte Wohnungsnotfälle)</p>
<p>2. Unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen</p> <p>2.1 Verlust derzeitiger Wohnung steht unmittelbar bevor wegen Kündigung des Vermieters, Räumungsklage (auch mit nicht vollstrecktem Räumungstitel) oder Zwangsräumung</p> <p>2.2 Entlassung aus dem Strafvollzug steht unmittelbar bevor (innerhalb eines Zeitraums von vier Wochen) und es ist keine Wohnung verfügbar</p> <p>2.3 Entlassung aus dem Hilfesystem steht unmittelbar bevor (innerhalb eines Zeitraums von 4 Wochen) und es ist keine Wohnung verfügbar</p> <p>2.4 Verlust derzeitiger Wohnung steht aus sonstigen zwingenden Gründen unmittelbar bevor (eskalierte soziale Konflikte, Abbruch des Hauses steht unmittelbar bevor)</p>
<p>3. Personen in unakzeptablen/unzumutbaren Wohnverhältnissen</p> <p>3.1 In außergewöhnlich beengtem (überbelegtem) Wohnraum</p> <p>3.2 In Wohnungen mit völlig unzureichender Ausstattung</p> <p>3.3 In baulich unzumutbaren bzw. gesundheitsgefährdenden Wohnungen</p> <p>3.4 Mit Niedrigeinkommen und überhöhter Mietbelastung</p> <p>3.5 Gesundheitliche und soziale Notlagen</p> <p>3.6 In konfliktbeladenen Wohnverhältnissen</p>
<p>4. Nachrichtlich: Personen mit Aussiedlerstatus in Aussiedlerunterkünften</p>
<p>5. Nachrichtlich: Asylbewerber</p>

⁶⁷ Machbarkeitsstudie, S. 28.

Die obige Übersicht soll in weiteren Arbeitsschritten als Strukturgrundlage für die Zusammenstellung der Wohnungsnotfälle in Frankfurt dienen. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass nicht für alle vorgesehenen Teilpopulationen in der Übersicht Daten zur Verfügung stehen bzw. im Zeitraum der Berichterstattung erhoben oder zusammengestellt werden konnten. Die Übersicht kann dennoch dazu verhelfen, bestehende Lücken zu benennen, um langfristig auch in Frankfurt eine Statistik für Wohnungsnotfälle vorlegen zu können.

1. Aktuell von Wohnungslosigkeit betroffene Personen

1.1 Ohne Wohnung und nicht institutionell untergebracht

1.1.1 Ohne jegliche Unterkunft⁶⁸

Bereits im Ersten Frankfurter Sozialbericht wurde dargestellt, wie groß die Spannweite unterschiedlicher Schätzungen zu dieser Personengruppe ist.⁶⁹ Es soll an dieser Stelle nicht eine weitere Schätzung vorgenommen, sondern vielmehr auf die Notwendigkeit einer umfassenden Erhebung der Personen hingewiesen werden, die in Frankfurt auf Straßen, unter Brücken und in Hauseingängen übernachten. Denn bereits der optische Eindruck in der Innenstadt lässt eine Vielzahl wohnungsloser Menschen in Frankfurt vermuten, die bisher nicht durch das Wohnungshilfesystem erreicht werden konnten.

1.1.2 In sonstiger bewohnter Unterkunft und darin nicht institutionell untergebracht⁷⁰

1.1.3 Vorübergehend bei Freunden, Bekannten und Verwandten untergekommen

1.1.4 Vorübergehend als Selbstzahler in gewerbsmäßiger Behelfsunterkunft lebend (Hotels, Pensionen)⁷¹

⁶⁸ Hierzu zählen lt. Machbarkeitsstudie (S. 29) die „Personen, die entweder ohne jeglichen Schutz im Freien schlafen oder sich zum Übernachten irgendwelcher primitiven Hilfsmittel wie z.B. Pappkartons, Biwaksäcken oder Zelten bedienen.“ Unterkünfte auf Campingplätze zählen nicht dazu.

⁶⁹ Hier heißt es (S. 251f.): „Wie viele Wohnungslose vorwiegend ‚auf der Straße‘ leben, d.h. ‚Platte machen‘ oder sich selbst in Zelten, Baracken oder Gartenlauben notdürftig versorgen, läßt sich nicht einmal aus Erfahrungswerten von Mitarbeitern der Wohnungslosenhilfe akzeptabel schätzen. Von den freien Trägern wurde als Mindestzahl 400 Personen und als Höchstgrenze 3.000 bis 3.500 Personen genannt. Die Stadt selbst ging noch Mitte 1993 von einer Zahl zwischen 600 und 800 Personen aus. Der regionale Arbeitskreis Frauen der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungslosenhilfe schätzt dagegen allein 600 Frauen, die in Frankfurt auf der Straße leben sollen.“

⁷⁰ Hierzu zählen „Wohnungslose, die aufgrund privater Initiative in Wohnwagen, Gartenlauben und vergleichbaren Unterkünften übernachten.“ (Machbarkeitsstudie, S.29) Die Unterkünfte verfügen nicht über Küchen bzw. Kochnischen.

1.1.5 Mangels Wohnung in Einrichtungen des Hilfesystems länger als notwendig untergebracht (Zeitpunkt der Entlassung unbestimmt)⁷²

Für die Teilgruppe „Ohne Wohnung und nicht institutionell untergebracht“ liegen uns keine Daten vor. In der Machbarkeitsstudie wurde dieser Personenkreis als wichtige Teilmenge der Personengruppe „ohne Wohnung“ aufgeführt, jedoch gleichzeitig auf die Schwierigkeit hingewiesen, verlässliche Daten im Rahmen der amtlichen Statistik für diese Teilmenge der Wohnungslosen zu bekommen.⁷³

1.2 Ohne mietvertraglich gesicherte Wohnung, aber institutionell untergebracht

1.2.1 Per Verfügung, (Wieder-)Einweisung oder sonstiger Maßnahmen der Obdachlosenaufsicht untergebracht (ordnungsrechtlich untergebrachte Wohnungsnotfälle).⁷⁴

In Frankfurt wurde per Magistratsbeschluss zum 26.11.1973 entschieden, die bis dahin bewohnten Obdachlosenunterkünfte und Übergangwohnstätten aufzulösen und die betreffenden Haushalte im normalen Wohnungsbestand unterzubringen. 1999 konnte der Generalmietvertrag für die letzten Unterkünfte (Ahornstraße, Sigmund-Freud-Straße, Wegscheidestraße) aufgelöst werden. Mit 54 von 60 betroffenen Haushalten konnte ein Mietvertrag geschlossen werden. Die restlichen Haushalte wurden im Hilfesystem versorgt. Maßnahmen der Wiedereinweisungen in die bisherige Wohnung werden in Frankfurt, wie bereits im Ersten Sozialbericht festgehalten⁷⁵, kaum durchgeführt. 1998 kam es zu keiner solchen Maßnahme.

⁷¹ Hierzu zählen „Personen, die nicht institutionell (also weder ordnungsrechtlich noch sozialrechtlich) in gewerbmäßigen Behelfsunterkünften untergebracht sind und die zusätzlich hierzu keine Wohnung besitzen.“ (Machbarkeitsstudie, S.29)

⁷² „Hierzu zählen wohnungslose Personen, die sich in Heimen und Anstalten bzw. stationären und/oder teilstationären Einrichtungen aufhalten und diese bei Verfügbarkeit einer Wohnung verlassen könnten.“ (Machbarkeitsstudie, S.29)

⁷³ vgl. Machbarkeitsstudie, S.82ff.

⁷⁴ Hierzu zählen „Personen, die in Obdachlosenunterkünften, andere Notunterkünften, in leerstehenden Wohnraum oder per Wiedereinweisung in die frühere Wohnung eingewiesen wurden.“ Einweisungen gelten als Maßnahmen des Ordnungsrechts. An die Stelle des Mietvertrags tritt der Nutzungsvertrag.“ (Machbarkeitsstudie S.30).

⁷⁵ Erster Frankfurter Sozialbericht, S.247.

1.2.2 Mit Kostenübernahme nach § 11f. oder § 72 BSHG vorübergehend (ohne Mietvertrag) in Hotels, Notunterkünften oder sozialen Einrichtungen untergebracht (sozialhilfe-rechtlich versorgte Wohnungsnotfälle)⁷⁶

In Frankfurt liegen hierzu folgende Daten vor:

Personen ohne Wohnung in Frankfurt am Main 1999				
	Art der Unterbringung		Personen	potentielle Nachfrager Auf dem Wohnungsmarkt
			insgesamt	
A	Zwischengenutzter Wohnraum		325	325
B	Wohnheime u. Hotels		690	511
B/1		Rentner (Deutsche)	8	8
B/2		Rentner (Nichtdeutsche)	2	2
B/3		Bezieher von Arbeitslosengeld oder -hilfe (Deutsche)	50	50
B/4		Bezieher von Arbeitslosengeld oder -hilfe (Nichtdeutsche)	6	6
B/5		Sozialhilfebezieher / o. Einkünfte (Deutsche)	91	91
B/6		Nichtdeutsche mit Aufenthaltsbefugnis	302	302
B/7		Nichtdeutsche mit Ausreiseforderung	128	
B/8		Bürgerkriegsflüchtlinge	103	52 ⁷⁷
C	Stationäre Einrichtungen (§ 72 BSHG)		357	268 ⁷⁸
D	Einfachunterkünfte		358	358
E	Betreutes Wohnen	Gem. § 3 HAG (LWV)	150	0 ⁷⁹
		Gem. § 11 BSHG (FFM)	72	

⁷⁶ „Hierunter fallen einerseits die Unterbringung in Hotels und Pensionen, Sammelunterkünften, d.h. Notschlafstellen, Übernachtungshäusern, Wohnheimen und Übernachtungsasylen, aber auch generell die Bereitstellung von Notunterkünften (z.B. Wohncontainer etc.) durch die Kommunen. Entscheidend für die Zuordnung (...) ist, dass der Sozialhilfeträger die Kosten der Unterbringung übernimmt, unabhängig davon, ob die Hilfeangebote von Sozialämtern selbst oder von freien Trägern erbracht werden. Die Kosten der Unterbringung werden in der Regel nach § 11f.BSHG übernommen. Weiterhin zählen zu dieser Teilmenge alle stationären und teilstationären Unterbringungen von Wohnungslosen mit sozialtherapeutischer Zielsetzung, die unter § 72 BSHG fallen. Dies sind vor allem Einrichtungen der Nichtsesshaftenhilfe, um die Reintegration Langzeitwohnungsloser bemühte Projekte, aber auch z.B. entsprechende Einrichtungen für wohnungslose Haftentlassene.“ (Machbarkeitsstudie, S.31)

⁷⁷ Abhängig von der genehmigten Aufenthaltsdauer gelten lt. Fachabteilung „Besondere soziale Dienste für gefährdete Personen“ etwa 50 % der Betroffenen als potentielle Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt.

⁷⁸ Laut Fachabteilung „Besondere soziale Dienste für gefährdete Personen“ kommt für 25 % der Betroffenen eine langfristige Betreuung in Frage, 75 % der Betroffenen können als potentielle Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt eingestuft werden.

⁷⁹ „Betreutes Wohnen“ endet i.d.R. mit einem festen Mietverhältnis in der gleichen Wohnung.

F	Übergangsunterkünfte/ Sonstige Unterkünfte	131	131
G	Übergangswohnungen	37	37
H	Wohnheime	763	763
I	Wohnwagenstandplatz Bonames	90	90
J	Wohnwagenstandplatz Niederrad	8	8
Summe		2.981	2.491
Quelle: Jugend und Sozialamt, Abteilung Gefährdetenhilfe, Sozialrathaus Goldstein; Evangelischer Verein für Wohnraumhilfe; Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte Hessen; Diakonisches Werk im Ev. Regionalverband			

Zu A: Zwischengenutzter Wohnraum

Seit 1994 eine Möglichkeit zur Wohnraumversorgung durch vorübergehende Unterbringung in Sanierungsprojekten bzw. für den Abriss vorgesehene Liegenschaften anstelle von Hotels bzw. Pensionen. Kostenintensive Unterbringungen in Hotels können damit verhindert bzw. abgebaut werden (1994 waren noch 2.006 Personen in Hotels untergebracht). Zudem bieten Wohnungen mehr Bewegungsraum und haben weniger provisorischen Charakter als Hotel- bzw. Pensionsunterkünfte. Zu den betroffenen Personengruppen zählen in der Regel registrierfähige Haushalte bzw. Familien, um eine Anschlussversorgung mit regulärem Wohnraum zu ermöglichen.

Zu B: Wohnheime und Hotels

In der Wohnungslosenstatistik des Ersten Sozialberichts⁸⁰ wurde noch die Teilpopulation Betroffene in Flüchtlingswohnheimen festgehalten. Mit dieser Unterbringungsform war eine homogene Belegung verbunden - in den Flüchtlingswohnheimen waren ausschließlich Asylbewerber untergebracht. Die Unterkunft in dieser Form gibt es in Frankfurt nicht mehr. Inzwischen werden die unterschiedlichen Personengruppen, die nach dem Landesaufnahmegesetz seitens der Stadt zu versorgen sind (z.B. obdachlose deutsche Familien und Asylbewerber) in den sog. Wohnheimen mit vorübergehender Unterbringung gemeinsam versorgt. Dies ist möglich, weil für diese Gruppen kein gesonderter Betreuungsbedarf besteht.

Zu C: Stationäre Einrichtungen (§ 72 BSHG)

Nicht alle Betroffenen dieser Teilgruppe können generell als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt betrachtet werden. Viele der Betroffenen bedürfen einer regelmäßigen Betreuung.

⁸⁰ vgl. Erster Frankfurter Sozialbericht, S. 244.

Mit dieser Form der Wohnungsversorgung ist oft ein hoher Personalaufwand verbunden. Nichtsdestotrotz sollte überprüft werden, in welchen Fällen eine Unterbringung im Normalwohnungsbestand möglich ist, ggf. mit der Einrichtung einer aufsuchende Betreuung. Dies würde den Betroffenen den Weg in das selbstständige Wohnen erleichtern.

Zu D: Einfachstunterkünfte

Hierunter fallen Übernachtungsstätten und Notunterkünfte.

Zu E: Betreutes Wohnen

Hierzu zählen alle Personen, die im Rahmen des Hilfsangebots für Wohnungslose mit Wohnraum versorgt werden („Nichtsesshafte“, alleinstehende Wohnungslose, wohnungslose Suchtkranke, junge wohnungslose Erwachsene). Die Zahl der Betroffenen 1999 ist mit der Zahl von 1994 fast identisch (1999: 222; 1994: 224).

Zu F: Übergangunterkünfte/Sonstige Wohnungen

Hierzu zählen wohnungslose Personen in Frankfurt.

Zu G: Übergangswohnungen

Hierbei handelt es sich um Übergangswohnraum für Haftentlassene.

Zu H: Wohnheime

Hierbei handelt es sich um reine Wohnheime für Männer und Frauen der Wohnheim GmbH und der Heilsarmee ohne sozialarbeiterische Betreuung. Die Wohnheime sind von unterschiedlicher Wohnqualität mit meist gemeinschaftlichen Versorgungsbereichen. In den Zimmern sind zum Teil zwei bis vier Personen untergebracht.

Zu I: Wohnwagenstandplatz Bonames

Die Betroffenen kommen ursprünglich aus dem Schausteller- und Schrottgewerbe. Sie verfügen über einen Nutzungsvertrag mit der Wohnheim GmbH. Über eine Sozialbetreuung wird versucht, die Bewohner an eine Unterbringung in sozialen Wohnungsbeständen heranzuführen.

Zu J: Wohnwagenstandplatz Niederrad

Die betroffenen Personen waren in den meisten Fällen längere Zeit obdachlos bevor sie dort versorgt werden.

Mit Hilfe der Aufstellung „Personen ohne Wohnung“ konnten erste Schritte unternommen werden in der Ermittlung der Anzahl der Personen in Frankfurt, die über keine Wohnung verfügen und deshalb institutionell untergebracht werden. Darüber hinaus konnte annähernd ermittelt werden, wie viele dieser Betroffenen jeweils als potentielle Nachfrager auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt zu betrachten sind, also keiner weiteren Unterstützung in Form von Betreuungsmaßnahmen bedürfen. Nach dem bisherigen Stand der Statistik waren dies 1999 insgesamt 2.491 Personen.

In der Erfassung der Wohnungslosigkeit sollte die Statistik grundsätzlich über die Fallzahlen des Personenkreises hinausgehen. Neben diesen Daten sind die Erfassung soziodemographischer Daten sowie die Gründe und die Dauer der Wohnungslosigkeit erforderlich. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde deshalb ein „Katalog aller aus fachlicher Sicht wünschenswerter Strukturmerkmale“ zusammengestellt, die den genannten Anforderungen gerecht werden.⁸¹ In Frankfurt liegen diese Daten nicht in der erforderlichen Form vor. Oftmals können keine Angaben zu soziodemographischen Erhebungsmerkmalen gemacht werden, andererseits gibt es an dieser Stelle keine einheitliche Erfassungsstruktur in den verschiedenen Fachabteilungen.

2. Unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen

2.1 Verlust derzeitiger Wohnung steht unmittelbar bevor wegen Kündigung des Vermieters, Räumungsklage (auch mit nicht vollstrecktem Räumungstitel) oder Zwangsräumung⁸²

Präventives Handeln zur Wohnungssicherung ist im Frankfurter Hilfesystem in Form einer Fachstelle bei den einzelnen Sozialrathäusern angesiedelt. Von den Fachstellen „zur Verhinderung von Obdachlosigkeit“ soll entsprechend der Frankfurter Richtlinien⁸³ verhindert wer-

⁸¹ vgl. Machbarkeitsstudie, S. 47ff.

⁸² Hier heißt es in der Machbarkeitsstudie (S. 32): „Gekündigte und räumungsbeklagte Haushalte sind unmittelbar von Wohnungsverlust bedroht. Dies gilt insbesondere für Haushalte, gegen die bereits ein rechtskräftiger Räumungstitel vorliegt, der nur zunächst noch nicht vollstreckt wurde.“

⁸³ Frankfurter Richtlinien III / § 12 BSHG / B 5/ August 1992

den, dass bedrohte Mietverhältnisse, bedingt durch Räumungsklagen, Mietschulden usw., zum Wohnungsverlust der Betroffenen führen. Über den drohenden Wohnungsverlust werden die Fachstellen in der Regel von öffentlichen Wohnungsunternehmen, von Amtsgerichten, in Fällen von Räumungsklagen wegen Zahlungsverzug, oder durch die Betroffenen selbst informiert. Im Rahmen der „Koordinierungsstelle Wohnungssicherung“ im Besonderen Dienst 3 (Hilfen für Gefährdete) werden gemeinsam mit den Fachstellen aus den Sozialrathäusern Arbeits- und Vorgehensweisen in regelmäßigen Zeitabständen abgestimmt.

Zur Auswertung der beratenden und aufsuchenden Arbeit der Fachstellen werden jährliche Statistiken erstellt, die über Fallumfang, Ursachen des Hilfebezugs und Umstände für Beginn und Ende der Hilfemaßnahme Auskunft geben. In einer Zusammenstellung der unterschiedlichen Statistiken aus den einzelnen Sozialrathäusern ergibt sich für Frankfurt folgendes Gesamtbild (siehe Tabelle A3/1a, b und c):

- Seit 1996 ist ein starker Anstieg der hilfesuchenden Haushalte zu verzeichnen. Beanspruchten 1996 noch insgesamt 1.977 Haushalte Unterstützung, weil ihnen der Verlust ihrer Wohnung drohte, so waren es 1999 2.786, ein Anstieg um mehr als zwei Fünftel.⁸⁴
- Nach wie vor wird drohende Obdachlosigkeit in erster Linie durch Mietrückstände ausgelöst (2.476 Fälle). Zudem stieg die Zahl der Fälle seit 1996 um über 44 %.
- Die Hauptgründe für das Einsetzen der Hilfe waren Wohnungskündigungen mit 1.257 Fällen (Steigerung seit 1996 um 95,8 %) und Räumungsklagen mit 1.028 Fällen (Steigerung seit 1996 um 47,3 %).
- Der Anteil der nichtdeutscher Personen an den von Wohnungslosigkeit Bedrohten betrug 1999 42,5 %, 1996 waren es noch 36,5 %. Noch größer ist der Anstieg bei den nichtdeutschen Kindern: 1996 waren 391 Kinder betroffen, 1999 waren es

⁸⁴ Bei der Entwicklung der Gesamtfallzahlen lassen sich große Schwankungen feststellen, wie folgende Jahreszahlen bestätigen. 1994: 2.235, 1995: 2.167, 1996: 1.977, 1997: 2.588, 1998: 2.872, 1999: 2.786. Die Schwankungen sind zurückzuführen auf:

(a) neu eingeführter Erfassungsbogen im Jahr 1996;

(b) unregelmäßige Erfassung bei den Fachstellen in den Sozialrathäusern.

Bereits im Ersten Frankfurter Sozialbericht mussten Nacherhebungen vorgenommen werden, die zu einer Korrektur des Umfangs an Räumungsklagen und Zwangsäumungsterminen führten. Vgl. Erster Sozialbericht S. 257. Um diese Fehlerquelle in Zukunft zu vermeiden, sollen ab 1.1.2001 Räumungsklagen zentral erfasst und anschließend an die Fachabteilungen weitergegeben werden. Vor diesem Hintergrund relativiert sich die Zunahme der Fallzahlen von 1996 bis 1999.

632, eine Zunahme um 61,6 %. Damit waren 1999 zwei Drittel aller von Wohnungslosigkeit bedrohten Kindern nichtdeutsche.

- 1999 konnten in 287 Fällen (10,3 % der Gesamtfälle, 27,9 % der Räumungsklagen) eine Zwangsäumung nicht verhindert werden - eine Zunahme seit 1996 um 42,1 %. Das heißt im umgekehrten Sinne, dass 1999 in 72,1 % der Fälle mit Räumungsklagen die Mietverhältnisse gesichert bzw. erhalten werden konnten (1996 waren es 71,1 %).

2.2 Entlassung aus dem Strafvollzug steht unmittelbar bevor (innerhalb eines Zeitraums von vier Wochen) und es ist keine Wohnung verfügbar⁸⁵

Für Frankfurt liegen folgende Statistiken vor:

Betroffene unmittelbar vor der Entlassung aus dem Strafvollzug mit Wohnungsbedarf Frankfurt a. Main - 1999	
Personen	Einrichtung
46	Frankfurter Gefängnisverein von 1868 e.V.
134	Sozialdienst für wohnungslose Männer und Familien
547	Verein für Haftentlassenenhilfe

2.3 Entlassung aus einer sozialen Einrichtung steht unmittelbar bevor und es ist keine Wohnung verfügbar⁸⁶

2.4 Verlust derzeitiger Wohnung steht aus sonstigen zwingenden Gründen unmittelbar bevor (eskalierte soziale Konflikte, Abbruch des Hauses steht unmittelbar bevor)⁸⁷

Zu 2.3. und 2.4. liegen für Frankfurt keine Daten vor.

⁸⁵ vgl. Machbarkeitsstudie S.32

⁸⁶ Hierzu zählen „Personen, bei denen die Entlassung aus dem Hilfesystem (sozialen Institutionen wie Frauenhäusern, Mutter-Kind-Einrichtungen, Übergangseinrichtungen für Haftentlassene, stationären Suchteinrichtungen, Krankenhäuser, Jugendheimen und psychiatrische Einrichtungen) unmittelbar bevorsteht, d.h. innerhalb eines Zeitraums von 4 Wochen.“ (Machbarkeitsstudie S.32)

⁸⁷ „Zwingende Gründe sind z.B. Trennung von Partnern bei eskalierten sozialen Konflikten (z.B. misshandelte Frauen) oder bevorstehender Abbruch des Hauses.“ (Machbarkeitsstudie S.32)

3. Personen in unakzeptablen/unzumutbaren Wohnverhältnissen

3.1 In außergewöhnlich beengtem (überbelegtem) Wohnraum⁸⁸

Für die Bestimmung von Mindeststandards angemessener Wohnungsversorgung existieren weder rechtsverbindliche Erklärungen noch allgemein akzeptierte Kriterien. Um beurteilen zu können, wie viele Haushalte in Frankfurt beengt wohnen, greifen wir auf die Technischen Wohnungsbaurichtlinien des Landes Hessen (1993) zurück (siehe folgende Tabelle), die die Wohnungsstandards für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau festlegen. Sie gelten im folgenden als Schwellenwerte für die Beurteilung beengter Wohnverhältnisse.

Schwellenwerte beengter Wohnverhältnisse				
HH-Größe	Wohnfläche (qm)		Raumzahl	Ausstattung
	je HH	Je Pers.	Je HH	
1 Pers.	40-45	40-45	1	Bad, WC, Zentralhgz.
2 Pers.	45-57	23-29	2	Bad, WC, Zentralhgz.
3 Pers.	69	23	3	Bad, WC, Zentralhgz.
4 Pers.	81	20	4	Bad/WC, separ. WC, ZH, Wohnküche
5 Pers.	93	19	5	Bad/WC, separ. WC, ZH, Wohnküche
6 Pers.	105	18	6	Bad/WC, separ. WC, ZH, Wohnküche
Jede weit. Pers.	12	12	1	

Quelle: Technische Wohnungsbaurichtlinien 93

Innerhalb des Betrachtungszeitraums von 1990 bis 1998 lässt sich feststellen, dass die Anzahl der Wohnungen und der Wohnräume in Frankfurt um 6,6 bzw. 6,5 % gestiegen, der Bevölkerungsbestand sich jedoch im Vergleich nur um 2,5 % vergrößert hat. Im Zuge dieser Entwicklung reduzierte sich im gleichen Zeitraum die Anzahl der Einwohner je Wohnung von 2,07 auf 1,93, während sich die Wohnfläche pro Einwohner von 33,5 auf 35,1 qm und damit

⁸⁸ Hierzu die Machbarkeitsstudie (S. 32): „Ist der zur Verfügung stehende Wohnraum außergewöhnlich gering bemessen bzw. ist die Wohnung bezüglich der Zahl ihrer Bewohner überbelegt, liegen in der Regel unakzeptable bzw. unzumutbare Wohnverhältnisse vor.“

um 4,7 % erhöhte (vgl. Tabellen A3/2). Damit hat sich der Trend bis 1998 zu größeren Wohnungen bei gleichzeitig immer kleiner werdenden Haushalten fortgesetzt. 1980 betrug die Anzahl der Einwohner je Wohnung noch 2,07 und die durchschnittliche Wohnfläche 30,63 qm. Vor diesem Hintergrund lässt sich grundsätzlich feststellen, dass sich im Rahmen des Betrachtungszeitraums die durchschnittliche Wohnungsversorgung in Frankfurt verbessert hat. Im Durchschnitt stehen der Frankfurter Bevölkerung am Ende des Berichtszeitraums mehr Räume und mehr Wohnfläche zur Verfügung als zu Beginn der 90er Jahre.

Im Rahmen dieses Abschnitts soll jedoch der Blick über die Durchschnittswerte hinausgehen. Angaben zur durchschnittlichen Wohnfläche in verschiedenen Lebensformtypen, in Haushalten mit deutscher und ausländischer Bezugsperson und in Haushalten mit unterschiedlich hohem Einkommen wurden bereits oben in Abschnitt 2.4.1 berichtet. Hier wurde allerdings auf die Berechnung von Schwellenwerten, die besonders beengte Wohnverhältnisse anzeugen, verzichtet. Diese auf einer Auswertung des Mikrozensus 1998 beruhenden Angaben sollen im Folgenden durch die Ergebnisse der aktuellen Mietspiegelbefragung für das Jahr 2000 ergänzt werden. Hierdurch ist es möglich, zumindest annähernd die Versorgungssituation derjenigen Bevölkerungsgruppen in der Stadt zu beurteilen, die in den letzten drei Jahren ein neues Mietverhältnis eingingen bzw. von Mietanhebungen betroffen waren..

Versorgung hinsichtlich der Wohnfläche

Hinsichtlich der Versorgung der unterschiedlichen Haushaltsgrößen gilt lt. Mietspiegelergebnisse⁸⁹ grundsätzlich, je größer der Haushalt um so häufiger die Unterschreitung der Schwellenwerte der Technischen Wohnungsbaurichtlinien (siehe Tabelle A3/3). Eine Ausnahme stellen hierbei die Einpersonen-Haushalte dar; hier liegt der Umfang mit 42,5 % über dem der Dreipersonen-Haushalten mit 36,3 %. So wurden bei den Zweipersonen-Haushalten bei etwa einem Viertel, bei den Dreipersonen-Haushalten bei mehr als einem Drittel, bei den Vierpersonen-Haushalten bei mehr als der Hälfte und bei den Großhaushalten (5-Personen / 6 oder mehr Personen) bei mehr als drei Viertel aller Verträge, die in den letzten drei Jahren abgeschlossen wurden, die Schwellenwerte unterschritten. Im Vergleich zu den Ergebnissen der Mietspiegelerhebungen von 1993 zeigt sich, dass bei durchweg allen Haushaltsgrößen, die 1993 Mietverträge abschlossen bzw. von Mietanhebungen betroffen waren, die Zahl der Fälle mit Schwellenunterschreitung geringer war als im Jahr 2000. Besonders groß war der Unter-

⁸⁹ Sonderauswertung auf der Grundlage der Mietspiegelerhebungen durch das Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt.

schied bei den Vierpersonen-Haushalten. Hier lag der Anteil der Haushalte, die im Jahre 2000 Verträge über dem Schwellenwert abschließen konnten, um 9 Prozentpunkte unter dem von 1993. Bei den Einpersonen-Haushalten waren es 5,2 Prozentpunkte. Des Weiteren zeigt sich, dass bis zum Jahr 2000 11,8 % der Dreipersonen-Haushalte Mietverträge mit Wohnflächen abschlossen, die lt. TWBR für Zweipersonen-Haushalte vorgesehen sind. Bei den Vierpersonen-Haushalten waren es mehr als ein Viertel der Befragten, die entsprechend der Richtlinien Wohnflächen für drei Personen bewohnten; bei den Fünfpersonen-Haushalten lebten mehr als ein Drittel auf Wohnflächen die für 4 Personen gedacht sind und bei den Sechspersonen-Haushalten schlossen fast 60 % der Haushalte Verträge, die hinsichtlich ihrer Fläche für fünf Personen ausreichen.

Wohnflächenversorgung bei den Wohngeldbeziehern⁹⁰

Im Vergleich zum Ersten Frankfurter Sozialbericht liegen nach wie vor bei einem Großteil der Wohngeldempfänger die zur Verfügung stehenden Wohnflächen hinter den Technischen Wohnbaurichtlinien zurück. Wurde im Ersten Frankfurter Sozialbericht noch festgestellt, dass die Empfänger pauschalierten Wohngelds i.d.R. über weniger Wohnfläche verfügen als die von Tabellenwohngeld, so trifft dies 1998 nicht mehr zu (siehe Tabelle A3/4). Bei vielen Haushaltsgrößen hat sich bis 1998 die Situation umgekehrt. Entsprechend lässt sich feststellen, dass 1998 bei den Einpersonen-Haushalten 37,2 % der Tabellenwohngeldempfänger und 38,5 % der Bezieher von pauschaliertem Wohngeld hinsichtlich ihrer Wohnfläche unter dem Schwellenwert der TWBR von 40-45 qm lagen. 1994 waren es 32,7 (Tabellenwohngeld) und 40,7 % (pauschaliertes Wohngeld). Bei den weiteren Haushaltsgrößen lagen insbesondere die Vier- und Fünfpersonen-Haushalte hinter den Standards des sozialen Wohnungsbaus zurück. Bei den Vierpersonen-Haushalten unterschritten 69,2 % der Tabellenwohngeldbezieher und 59,6 % der Bezieher von pauschaliertem Wohngeld 1998 den Schwellenwert von 81 qm. 1994 waren es 71,1 und 71,4 %. Damit hat sich die Situation der Bezieher pauschalierten Wohn-

⁹⁰ Die Wohngeldstatistik ist Datengrundlage für Aussagen über die Wohnflächenversorgung von Wohngeldempfängern. Die Quadratmeterklassen stimmen nicht mit den o.g. Schwellenwerten der TWBR überein. Die aktuellste Wohngeldstatistik, die vorliegt, ist aus dem Jahr 1998. Beim Wohngeld werden das sog. Tabellenwohngeld und das pauschalierte Wohngeld unterschieden.

Beim *Tabellenwohngeld* ist die Höhe des Wohngeldes, dessen Kosten von Bund und Ländern je zur Hälfte getragen werden, abhängig von der Familiengröße, den berücksichtigungsfähigen Wohnkosten und der Einkommenshöhe. Die Gewährung von Wohngeld ist antragsabhängig, und der Bewilligungszeitraum regelmäßig auf 12 Monate befristet. Seit 1991 erhalten Haushalte, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) beziehen, im Regelfall *pauschaliertes Wohngeld*. Der Sozialhilfeträger hat damit die Möglichkeit, im Rahmen seiner Leistungsgewährung - ohne besonderen Antrag - Wohngeld in Höhe von 47,2 % (Hessen) der anerkannten Unterkunftskosten zu bewilligen (vgl. Geschäftsbericht 1998 des Amtes für Wohnungswesen, S. 44-45).

gelds in dieser Haushaltsgröße etwas verbessert. Bei den Fünfpersonen-Haushalten waren es 1998 47,9 % der Tabellenwohngeldbezieher und 38,3 % der Empfänger pauschalierten Wohngelds, die mit weniger Wohnfläche auskommen mussten als für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. 1994 waren es hier 54,7 und 51,5 %. Auch hier ist eine relative Verbesserung für beide Beziehergruppen eingetreten.

Selbst bei den Haushalten, bei denen eine Wohnkostenüberschreitung vorliegt, muss ein Großteil der Haushalte mit weniger Wohnfläche auskommen, als in den TWBR vorgesehen ist. Neben den Einpersonen-Haushalten sind es auch hier wieder die Großhaushalte, die am häufigsten die Versorgungsschwelle unterschreiten, wobei sich die Situation der Bezieher pauschalierten Wohngelds im Vergleich zu 1994 verbessert hat. So waren es bei den Einpersonen-Haushalten 1998 27 % der Tabellenwohngeldbezieher, die über weniger Wohnfläche verfügten, als es die Richtlinien für den sozialen Wohnungsbau anzeigen, und 39,7 % bei den Beziehern pauschalierten Wohngelds. 1994 waren es hier 21,4 und 42 %. Bei den Vierpersonen-Haushalten waren es bei beiden Beziehergruppen nahezu 60 %, die die Schwellenwerte unterschritten. 1994 waren es noch 54,2 und 70,3 %. Auch hier hat sich die Situation der Bezieher pauschalierten Wohngelds vergleichsweise verbessert. Der gleiche Trend gilt für die Fünfpersonen-Haushalte. Hier unterschritten 1998 37,5 % der Tabellenwohngeldbezieher und 34,7 % der Bezieher pauschalierten Wohngelds die Richtwerte, 1994 waren es 29,6 und 50,7 %.

Versorgung nach Wohnräumen

Bei der Beurteilung der Wohnraumversorgung kann nur auf die Ergebnisse der Mietspiegel-erhebungen⁹¹ zurückgegriffen werden (siehe Tabelle A3/5). Hier lässt sich feststellen, dass wiederum in erster Linie Großhaushalte die Schwellenwerte der Technischen Wohnungsbaurichtlinien unterschreiten. Im Jahr 2000 sind es 15,1 % bei den Vierpersonen-Haushalten, 58,1 % bei den Fünfpersonen-Haushalten und bei den Haushalten mit sechs und mehr Personen mussten fast alle Haushalte (97,2 %) mit weniger Wohnräume auskommen, als für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen ist. Bei den Großhaushalten mit sechs und mehr Personen liegt der Wert um 13,9 Prozentpunkte höher als 1994.

⁹¹ Sonderauswertung auf der Grundlage der Mietspiegelerhebungen durch das Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt.

Bei einer weiteren Differenzierung haben fast 18 % (1994 waren es 9,5 %) der Fünfpersonen-Haushalte nur drei Räume und bei den Haushalten mit sechs und mehr Personen über 36 % (1994 waren es 37,5 %) nur 4 Räume zur Verfügung.

3.2 In Wohnungen mit völlig unzureichender Ausstattung

Die Machbarkeitsstudie nimmt an dieser Stelle „Wohnungen mit völlig unzureichender Ausstattung“ auf. In Frankfurt liegen hierzu leider keine entsprechenden Daten vor. Es können daher nur Aussagen über die Ausstattungsstandards auf der Grundlage der Wohngeldstatistik erfolgen, also die Ausstattungsqualität der Wohnungen der Wohngeldbezieher beurteilt werden (siehe Tabelle A3/6). Die Wohngeldstatistik unterscheidet zwischen Ausstattungsstandard A und Ausstattungsstandard B. Ausstattungsstandard A bedeutet für die Bezieher pauschalierten Wohngelds „Wohnung mit Sammelheizung“ und für die Tabellenwohngeldbezieher „Wohnung mit Sammelheizung und / oder mit Bad (Duschraum)“. Bei Ausstattungsstandard B fehlt bei den Bezieher pauschalierten Wohngelds die Sammelheizung und bei den Tabellenwohngeldbeziehern Sammelheizung und Bad.

Für beide Beziehergruppen, Tabellenwohngeldempfänger und Bezieher pauschalierten Wohngelds, können bezüglich der Wohnungsausstattung seit dem Ersten Sozialbericht positive Entwicklungen festgestellt werden. Bei den Tabellenwohngeldbeziehern liegen nur noch bei durchschnittlich 0,8 % der Haushalten Ausstattungsstandard B vor, 1994 waren es 1,5 %. Auch bei den Haushalten, die in dieser Gruppe die Wohnkosten überschreiten (5.635), sind mit 0,9 % weniger Haushalte betroffen als 1994 (1,6 %).

Die Ausstattungsstandards bei den Beziehern pauschalierten Wohngelds sind nach wie vor schlechter als bei den Tabellenwohngeldbeziehern, jedoch hat sich auch hier die Situation seit 1994 verbessert. So sind es durchschnittlich 10 % der Haushalte, die ohne Sammelheizung auskommen müssen - 1994 waren es noch 14,8 %, wobei sich der Standard relativ gleichmäßig auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen verteilt. Bei den Beziehern, die die Wohnkosten (7.637) überschreiten sind durchschnittlich 7,6 % vom Wohnstandard B betroffen.

3.3 In baulich unzumutbaren bzw. gesundheitsgefährdenden Wohnungen⁹²

Hierzu stehen in Frankfurt leider keine Daten zur Verfügung.

⁹² Hinsichtlich der Beurteilung dieser Kategorie heißt es in der Machbarkeitsstudie (S. 33): „Es ist subjektiven Wertungen überlassen, was unter baulich unzumutbaren bzw. gesundheitsgefährdenden Wohnungen verstanden werden soll. Selbst bei Extrembeispielen, wie einsturzgefährdenden Häusern und extrem feuchten Wohnungen, bei denen man von einem weitreichenden Konsens ausgehen kann, diese Fälle den baulich unzumutbaren bzw. gesundheitsgefährdenden Wohnungen zuzurechnen, bleibt ein Wertungsspielraum. In wenigen markanten Fällen kommt der normative Charakter noch sehr viel deutlicher zum Tragen.“

3.4 Mit Niedrigeinkommen und überhöhter Mietbelastung⁹³

Es wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie betont, dass neben dem Indikator „prozentuale Mietbelastung“ der Indikator „Niedrigeinkommen“ berücksichtigt werden muss, da sich mit zunehmendem Einkommen die Mietbelastung relativiert. Ein Haushalt mit hohem Einkommen wird eine hohe Mietbelastungsquote leichter verkraften als ein Haushalt mit Niedrigeinkommen. In Frankfurt liegt einer Auswertung des Mikrozensus 1998 zufolge die Mietbelastungsquote in der unteren von vier Einkommensklassen bei 45 % (siehe oben Abschnitt 2.4.1). In dieser Einkommensklasse werden maximal 50 % des durchschnittlichen bedarfsgewichteten Pro-Kopf-Einkommens aller Frankfurter Haushalte erreicht (siehe hierzu den Exkurs zur Einkommenssituation der Frankfurter Bevölkerung). Besonders hohe Mietbelastungen haben außerdem die Haushalte von Alleinerziehenden und alleinlebende Personen ohne Kinder. Von letzteren sind, so ist zu vermuten, viele in der Lage, sich eine relativ teure Wohnung zu leisten, weil von ihrem Einkommen i.d.R. nur sie selber leben müssen.

Während der Mikrozensus eine einprozentige Stichprobe *aller* Frankfurter Haushalte ist, berücksichtigt der Mietspiegel⁹⁴ nur die Haushalte, die in den letzten Jahren ein *neues Mietverhältnis eingegangen* sind bzw. *von Mietanhebungen betroffen* waren. Da der Mietspiegel mehrmals erhoben wurde, sind auch Aussagen über die Entwicklung der Mietbelastung bei Haushalten mit neuen Mietverträgen möglich. Während im Mikrozensus die durchschnittliche Mietbelastung 30,1 % betrug, waren es im Mietspiegel 1993 27,9 %, im Mietspiegel 1997 30,8 % und im Mietspiegel 2000 31,3 %. Ein Vergleich zwischen den Mietbelastungsquoten des Mikrozensus und denen des Mietspiegels ist aber nur bedingt möglich, da die Bruttokaltmiete, die in beiden Erhebungen bei der Ermittlung der Mietbelastung zugrundegelegt wird, in beiden Erhebungen nicht nach dem gleichen Modus erfragt wird. Außerdem erfasst die Mietspiegelerhebung nur eine Teilpopulation der Frankfurter Mieterhaushalte. Beide Erhebungen weisen aber in die gleiche Richtung: Frankfurter Mieterhaushalte haben eine hohe Mietbelastung zu tragen.

Ein Vergleich der Mietspiegelergebnisse 1993 und 2000 (siehe folgende Tabelle) lässt eine Zunahme bei den durchschnittlichen Mietpreisbelastungen (Grundlage Bruttokaltmiete) der im Mietspiegel berücksichtigten Haushalte erkennen. Bedingt durch die oben beschriebene

⁹³ Allerdings „dürften die Auffassungen zur Frage, ab wann eine Mietbelastung für Haushalte mit Niedrigeinkommen als unzumutbar einzuschätzen ist, relativ weit voneinander abweichen. Bewertungskriterien sind nur subjektiv bestimmbar.“ (Machbarkeitsstudie, S. 34)

Mietpreisentwicklung fallen immer weniger Haushalte in die günstigen Mietbelastungskategorien.

Mietbelastungen in Frankfurt a.M. nach den Mietspiegelerhebungen 1993 u. 2000		
Mietbelastungen (Bruttokaltmiete)	Haushalte in %.	
	1993	2000
Unter 15 %	14.0	4.1
15 %-20 %	16.4	10.1
20 %-25 %	18.6	19.3
25 %-30 %	16.5	21.9
30 %-40 %	18.7	25.2
40 % u. mehr	15.7	19.4
Quelle: Frankfurter Mietspiegel, Sonderauswertung, Instituts für Wohnen und Umwelt, Darmstadt.		

1993 trugen noch 14 % der Haushalte, die zwischen 1990 und 1993 ihren Mietvertrag abgeschlossen hatten, eine Mietpreisbelastung von unter 15 %, im Jahr 2000 sind es nur noch 4,1 %. Auch in der nächstgünstigen Belastungsstufe von 15 - 20 % reduzierten sich die betroffenen Haushalte von 16,4 auf 10,1 %. Dafür ist in den höheren Kategorien eine starke Zunahme festzustellen. In die Mietbelastungsstufe 25-30 % müssen sich inzwischen über ein Fünftel (21,9 %) der Haushalte einordnen, während es 1993 noch 16,5 % waren. In der Kategorie 30-40 % liegen im Jahr 2000 ein Viertel (25,2 %) der Haushalte, während es 1993 noch 18,7 % waren. Selbst bei der Belastungsquote 40 % und mehr liegen inzwischen fast ein Fünftel (19,4 %) (1993 - 15,7 %) der Haushalte. Im Zuge dieser Entwicklung müssen im Jahr 2000 mehr als zwei Drittel (66,5 %) aller Haushalte, die in den letzten drei Jahren die Wohnung wechselten mit eine Mietbelastungsquote von mehr als 25 % tragen.

Von der Zunahme der Mietpreisbelastungen sind, wie Tabelle A3/7 zeigt, in erster Linie die großen Haushalte betroffen. Zählen 1993 bei den Vierpersonen-Haushalten noch 10,8 % zur Belastungskategorie „unter 15 %“, und 17,2 % der Haushalte zur Kategorie „15-20 %“, so sind es im Jahr 2000 nur noch 4,5 bzw. 7,3 %. Entsprechend höher sind die hohen Belastungskategorien besetzt. In der Kategorie 30-40 % kann ein Anstieg von 16,2 auf 31,1 % und

⁹⁴ Sonderauswertung auf der Grundlage der Mietspiegelerhebungen durch das Institut für Wohnen und Umwelt,

in der Kategorie über 40 % von 14 auf 25,5 % festgestellt werden. Stärker noch als die Vierpersonen-Haushalte besetzten inzwischen die Fünfpersonen-Haushalte die höchste Belastungskategorie. Waren es 1993 noch 25,5 % so lassen sich inzwischen 44,4 % der Haushalte in die Kategorie über 40 % Mietbelastung einordnen, eine Zunahme um 18,9 Prozentpunkte. Die Einpersonen-Haushalte liegen zwar weiterhin auf einem hohen Niveau, wobei sich bei dieser Haushaltsgröße vergleichsweise nur geringe Verschiebungen in die höheren Mietbelastungsstufen feststellen lassen. Die Einpersonen-Haushalte finden sich inzwischen vor allem in der Kategorie „30-40 %“ wieder. Im Jahr 2000 sind es 28,7 %, während es 1993 noch 22,1 % waren.

Werden Mietbelastung und Nettoeinkommen in Zusammenhang gebracht, zeigt sich wie schon bei der oben erwähnten Auswertung des Mikrozensus 1998, dass die geringen Einkommen die höchsten Mietbelastungsquoten zu tragen haben, und dass sich diese Quote mit zunehmendem Einkommen verringert (siehe Tabelle A3/8). Allerdings wird bei der Auswertung des Mietspiegels das Haushalts-Nettoeinkommen zugrundegelegt und nicht das bedarfsgewichtete Pro-Kopf-Einkommen des Haushalts. Haushalte, die in der Nettoeinkommensgruppe unter 1.200,- DM liegen, haben eine durchschnittliche Belastungsquote von 57,3 %; Haushalte in der Einkommensgruppe 1200 bis 1500 tragen 48,6 %. Selbst in den Einkommensgruppen 1.500 - 2000 DM und 2.200 bis 2.500 müssen die Haushalte noch durchschnittlich 40,9 bzw. 36,2 % ihres Nettoeinkommens für die Mietkosten aufwenden. In den Einkommensgruppen „3500 bis 4000“ sind es im Jahr 2000 vergleichsweise nur noch 27,2 und in der Einkommensgruppe „5000 und mehr“ nur noch 22,9 %.⁹⁵

Bei einer weiteren Differenzierung unter Berücksichtigung der Haushaltsgrößen wird die Belastungssituation der unteren Einkommen noch deutlicher. So muss im Jahr 2000 ein

- 1 Personen-Haushalt mit Einkommen unter 1200 DM im Durchschnitt eine Mietbelastung von 55,2 %,
- 2 Pers.-Haushalt mit Einkommen zwischen 1200 und 1500 im Durchschnitt eine Belastung von 49,1 %,
- 3 Pers.-Haushalt mit Einkommen zwischen 1500 und 2200 im Durchschnitt eine Belastung von 44,3 %,

Darmstadt.

⁹⁵ Auf die Entlastung der Einkommen durch das Wohngeld wird im Abschnitt 3.1.5 eingegangen.

- 4 Pers.-Haushalt mit Einkommen zwischen 1500 und 2200 im Durchschnitt eine Belastung von 61,6 % und ein
- 5 Pers.- Haushalt mit Einkommen zwischen 2200 und 2500 im Durchschnitt eine Belastung von 50,1 %

tragen, während es in der Einkommensgruppe „5000 und mehr“ keine Haushaltsgröße gibt, die eine höhere Belastungsquote als 28,3 % zu tragen hat (siehe Tabelle A3/8).

3.5 Gesundheitliche und soziale Notlagen⁹⁶

Zu dieser Teilpopulation stehen in Frankfurt keine Daten zu Verfügung.

3.6 In konfliktbeladenen Wohnverhältnissen⁹⁷

Zu dieser Teilpopulation liegen in Frankfurt keine Daten vor.

4. Nachrichtlich: Personen mit Aussiedlerstatus in Aussiedlerunterkünften

Bei den Personen lässt sich zwischen 1995 und 1999 ein Rückgang feststellen. Waren 1995 noch 886 Personen in insgesamt fünf Übergangwohnheimen untergebracht, wurden 1999 nur noch 145 Personen in zwei Wohnheimen betreut.

Die durchschnittliche Verweildauer betrug 1999 durchschnittlich 12 Monate. Die Versorgung mit Wohnraum erfolgt in enger Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen.

⁹⁶ Die Machbarkeitsstudie (S. 33) beschreibt die Bevölkerungsgruppe so: „In Einzelfällen, wie z.B. bei einer Person, die nach schwerer Erkrankung dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesen ist, aber eine Wohnung im vierten Stock eines Hauses ohne Aufzug bewohnt, ist das Vorliegen einer gesundheitlichen oder sozialen Notlage offensichtlich. Eine allgemeine Definition dieser Teilpopulation ist aber nicht möglich.“ (Machbarkeitsstudie, S. 33)

⁹⁷ Die Definition lt. Machbarkeitsstudie (S. 34): „Aufgrund persönlicher Konflikte, die den Verbleib in der ehelichen, in der elterlichen bzw. in der von Partnern gemeinsam bewohnten Wohnung auf Dauer unzumutbar werden lassen, können Jugendliche oder in Trennung lebende Paare zu Wohnungsnotfällen werden.“

Merkmale von Personen und Haushalten mit Aussiedlerstatus in Frankfurt a. Main 1999				
Personen insg.	Nichtdeutsche	Frauen	Kinder	
145	12	47	35	
Haushalte insg.	mit 1 Person	mit 2 Personen	mit 3 Personen	mit 4 und mehr Personen
62	33	15	7	10
Quelle: Abt. Vertriebenen- und Spätaussiedlerangelegenheiten				

Über die Herkunft der einzelnen Betroffenen liegt keine Statistik vor. Grundsätzlich lässt sich jedoch feststellen, dass seit Anfang der 90er Jahre ca. 90 % der Spätaussiedler, die in Frankfurter Übergangwohnheimen untergebracht sind aus den GUS-Staaten kommen.

Die Entwicklung in Frankfurt ist grundsätzlich im Zusammenhang des Aussiedlerzuzugs in die Bundesrepublik zu betrachten. 1995 wurden im Bundesgebiet insgesamt 217.898 Spätaussiedler registriert. Auf das Bundesland Hessen wurden in diesem Jahr 15.209 Betroffene verteilt. Bis zum Jahr 1999 lässt sich ein Rückgang auf 104.916 Personen im Bundesgebiet und 7.626 in Hessen feststellen.

Von der Fachabteilung⁹⁸ werden folgende Integrationshindernisse festgestellt:

- Die Betroffenen haben zunehmend weniger oder gar keine Deutschkenntnisse
- Immer öfter ist ein Ehepartner ausländischer Herkunft, was den Antrag auf Unterstützungsleistungen (z.B. beim Arbeitsamt) erschwert.
- Viele lassen sich nach nur sechsmonatigem Deutschkurs nicht oder nur schwer in das Berufsleben integrieren.
- Oft liegen nur geringe Schul- bzw. Berufsausbildung vor, was die Chancen auf dem Arbeitsmarkt mindert.
- Nach der Eingliederungshilfe erfolgt in vielen Fällen der Bezug von Sozialhilfe
- Ein neues Rollenverständnis der einzelnen Familienmitglieder führt häufig zu Konflikten und Auseinandersetzungen in der Familie und zu Identitätsproblemen der einzelnen Betroffenen mit sich selbst.

⁹⁸ Abteilung Vertriebenen- und Spätaussiedlerangelegenheiten.

5. Nachrichtlich: Asylbewerber

Zu den Asylbewerbern zählen „alle Personen, denen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz zustehen. Das sind sowohl Asylbewerber im engeren Sinne, deren Antragsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, als auch abgelehnte Bewerber, die zur Ausreise verpflichtet sind sowie sogenannte geduldete Ausländer.“⁹⁹ In Frankfurt liegen zu dieser Teilpopulation folgende Daten vor:

Abgelehnte Asylbewerber	19
Asylbewerber mit Leist. n. AsylbLG	283
Kontingentflüchtlinge	115
Asylbewerber nach 6 M.	12
Kosovo Kontingentflüchtlinge	48
abgelehnte Asylbewerber	345
Quelle: Ev. Verein für Wohnraumhilfe	

Hierbei handelt es sich um Betroffene, die im Rahmen des Hilfesystems mit Wohnraum versorgt sind. Darüber hinaus gibt es jedoch viele Asylbewerber, die in mietvertraglich gesichertem Wohnraum (Freunde, Verwandte) untergebracht sind. Hierzu liegen jedoch keine Statistiken vor.

3.1.3 Registrierte Wohnungssuchende

Bewerber insgesamt

Die Wohnungssuchende beim Amt für Wohnungssuchende, die sogenannten „offiziellen Wohnungssuchenden“ gelten als ein Hauptindikator, wenn es darum geht, den Bedarf des preisgünstigen Wohnungsteilmarktes zu bestimmen. Neben der Entwicklung des Bewerberumfangs können bei einer näheren Betrachtung gleichzeitig die Personengruppen in Frankfurt festgestellt werden, die die meisten Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

⁹⁹ Machbarkeitsstudie: S. 33.

Entsprechend der Statistiken des Amtes für Wohnungswesen¹⁰⁰ ging innerhalb des Berichtszeitraums (1990-1998) der Bestand der Wohnungssuchenden von 27.669 Personen auf 17.659 Personen und damit um mehr als ein Drittel zurück (siehe Tabelle A3/9). Entsprechend reduzierte sich die Zahl der Haushalte. Waren es 1990 noch 11.708 Haushalte, die beim Amt für Wohnungswesen registriert wurden, so standen 1998 nur noch 7.159 auf der Registrierliste.¹⁰¹ Trotz des Rückgangs gibt es in Frankfurt noch immer ein hohes Niveau an Haushalten, die mit öffentlicher Hilfe zu versorgen sind. Während des gesamten Berichtszeitraums konnten durchschnittlich etwa 3.500 Haushalte jährlich mit einer Wohnung versorgt werden. Über dem Durchschnitt lag das Jahr 1996 mit 4.880 erfolgreichen Vermittlungen, was auf den Zugang an freigewordenen US-Wohnungsbeständen zurückzuführen ist. Die erfolgreichen Vermittlungen, besonders der letzten Jahre, wurden in erster Linie durch die hohen Fluktuationsraten innerhalb des sozialen Wohnungsbestandes (1997: 7,6 % und 1998: 8,1 %) möglich¹⁰² und nicht durch eine entsprechende Wohnungsbestandsentwicklung (siehe hierzu unten, Kapitel 3.2). Neben der Versorgung durch die Wohnungsvermittlungsstelle mussten gleichzeitig eine ganze Reihe der Antragstellungen auf der Registrierliste gelöscht werden, was den Rückgang der registrierten Wohnungssuchenden mitverursacht haben dürfte. 1998 wurden beispielsweise 2.081 Neuanträge wegen Nichterfüllung der Registriervoraussetzungen abgelehnt, 2.323 Anträge wurden gelöscht, da sie von den Betroffenen nicht verlängert wurden und 534 Antragsteller hatten sich inzwischen selbst mit Wohnraum versorgt bzw. wollten in ihrer bisherigen Wohnung verbleiben. Nur 94 Bewerber haben nach der Zusatzvereinbarung zum Frankfurter Vertrag 1998 eine Wohnung durch die Vertragspartner erhalten.¹⁰³ Der Rückgang der Registrierungen spiegelt sich insbesondere bei den deutschen Bewerberhaushalten wider (siehe Tabelle A3/10a). Deren Anteil sank von 59,5 % im Jahre 1991 auf 42,4 % im Jahre 1998, entsprechend stieg der Anteil nichtdeutscher Bewerber von 40,5 auf 57,6 %. Daraus lässt sich schließen, dass es in erster Linie die deutschen Haushalte sind, die von Wohnungsmarktentspannungen profitieren.

¹⁰⁰ vgl. Amt für Wohnungswesen: Jahresstatistik, 1990 - 1998.

¹⁰¹ Registrierte Wohnungssuchende beim Amt für Wohnungswesen unterliegen den Einkommensrichtlinien des §§ 25, 25a-d II Wohnungsbaugesetz. Sie gelten deshalb als eine spezifische Personengruppe unter den Wohnungssuchenden in Frankfurt. Vgl. hierzu auch die Ausführungen zum allgemeinen Wohnungsdefizit in Abschnitt 2.3.

¹⁰² vgl. Amt für Wohnungswesen: Geschäftsbericht 1998.

¹⁰³ vgl. Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 1998, S. 5.

Bewerber nach Haushaltsgrößen und besonderen Personengruppen

Hinsichtlich der Verteilung auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen dominierten auch 1998 unverändert die Einpersonen-Haushalte mit 43,3 % (1991: 43,4 %), wobei der Anteil deutscher Wohnungssuchender mit 62,9 % an dieser Stelle überwiegt (siehe Tabelle A3/11). Die restlichen Wohnungsbewerber verteilten sich etwa gleichmäßig auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen, wobei sich der Anteil der Großhaushalte seit 1991 von 8,7 auf 12,3 % vergrößert hat. Bei den nächstgrößeren Haushalten dominieren durchgängig die Anteile der nichtdeutschen Wohnungssuchenden. Deren Anteile haben sich seit 1991 teilweise vergrößert:

- Bei den Zweipersonen-Haushalten lag 1998 der Anteil Nichtdeutscher bei 57,9 % (1991: 38,0 %).
- Bei den Dreipersonen-Haushalten lag der Anteil bei 79,5 % (1991: 51,4 %).
- Bei den Vierpersonen-Haushalten lag der Anteil bei 77,8 % (1991: 55,9 %).
- Bei den Fünfpersonen-Haushalten lag der Anteil bei 76,4 % (1991: 77,3 %).¹⁰⁴

Bei den folgenden Personengruppen (siehe Tabelle A3/10a) veränderten sich die Anteile über den Berichtszeitraum betrachtet nur gering:

- Bei der Bewerbergruppe der Alleinerziehenden betrug der Anteil 1998 9,8 % (1991: 11,1 %).
- Die Gruppe der über 60jährigen hatte einen Anteil von 8,8 % (1991: 8,9 %).
- Beim Personenkreis der Behinderten lag der Anteil 1998 bei 8,6% (1995: 7,3 %)¹⁰⁵.

Bewerber nach Einkommen

1998 gehörten 78 % der Wohnungssuchenden zur Gruppe der Minderverdiener (Bewerber, die mit ihrem Einkommen 20 % unter der Einkommensgrenze des §25 II. WoBauG liegen) (siehe Tabelle A3/12). Gegenüber 1994 um bedeutet dies einen Anstieg um 22,6 % Prozentpunkte. Bei den Vierpersonen-Haushalten gehörten 1998 sogar 81,5 % und bei den Fünfpersonen-Haushalten sogar 84,7 % zu dieser Einkommensgruppe. Von einem ähnlich starken

¹⁰⁴ Die am häufigsten vertretene Nationalitäten unter den Nichtdeutschen waren 1998 die Türken mit 29,3 %, die BewerberInnen aus den EU Staaten mit 12,3 % und dem ehemaligen Jugoslawien mit 14,2 % (vgl. Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 1998, S.10).

¹⁰⁵ 1995 wurde die Personengruppe der Behinderten nicht gesondert erfasst. Bei ihnen ist der Anteil kleiner Haushalte (1 und 2 Personen) überdurchschnittlich hoch (Tabelle A3/10b).

Anstieg war die Gruppe der Sozialhilfeempfänger betroffen. 1991 lag ihr Anteil noch bei 16,5 % und bis 1998 hatte sich dieser Anteil um 19 Prozentpunkte auf 35,5 % erhöht. Über dem Durchschnitt von 35,5 % lagen 1998 die kleinen und mittleren Haushaltsgruppen wie zum Beispiel die Einpersonen-Haushalte mit 37,5 % und die Zweipersonen-Haushalte mit 39,5 %). Auch bei der Personengruppe der Arbeitslosen schlug sich inzwischen im Vergleich zum letzten Sozialbericht die Entwicklung des Arbeitsmarktes viel deutlicher nieder. Betrug der Anteil der Arbeitslosen unter den Wohnungssuchenden 1995 noch 5,0 %, so lag er 1998 bei über 20 % (1991 wurden Arbeitslose als Einkommensgruppe noch nicht erfasst). Aus der Zunahme einkommensschwacher Haushalte unter den Wohnungsbewerber lässt sich schließen, dass sich der Umfang der Bewerberzahlen im Berichtszeitraum zwar entschieden reduziert hat, aber der aktuelle Bewerberkreis hinsichtlich seiner Sozialstruktur inzwischen schwieriger zu versorgen ist.

Dringlichkeitsstufen bei gleichzeitiger Quotierung

Der Zugang zum sozialen Wohnungsbestand wird nach den Registrier- und Vergaberichtlinien der Stadt Frankfurt geregelt. Entsprechend der Registrierrichtlinien muss der/die BewerberIn die Einkommensgrenzen der §§ 25,25 a-d II. Wohnungsbaugesetz einhalten und eine Bindung nach Frankfurt nachweisen (einjähriger Wohnsitz bzw. Beschäftigung). Aufgrund der hohen Bewerberzahl und der eingetretenen Konkurrenzsituation unter den Bewerbergruppen werden die Wohnungssuchenden nach der Registrierung in drei unterschiedliche Dringlichkeitsstufen eingeordnet. Lt. Vergaberichtlinien werden an dieser Stelle, wie bereits im Ersten Sozialbericht ausgeführt¹⁰⁶, Kriterien wie Einkommensverhältnisse, derzeitige Wohnverhältnisse, persönliche Verhältnisse und Wartezeit berücksichtigt. Entsprechend gestalten sich die Dringlichkeitsstufen¹⁰⁷:

- Dringlichkeitsstufe 1): Hierzu zählen die Bewerber, die über keinen eigenen Wohnraum verfügen bzw. denen Obdachlosigkeit droht.
- Dringlichkeitsstufe 2): Dieser Stufe werden die Bewohner von Wohnheimen sowie Wohnungsnotstandsfälle zugeordnet.

¹⁰⁶ vgl. Erster Frankfurter Sozialbericht, S. 279ff.

¹⁰⁷ vgl. ebd., S. 280.

Dringlichkeitsstufe 3): Hierher gehören Bewohner, die hinsichtlich der Wohnungsgröße (Raumzahl) unterversorgt sind, die die elterliche Wohnung verlassen wollen und die sonstigen Bewerber.

Nach entsprechender Wartezeit erfolgt ein Aufrücken in die nächsthöhere Dringlichkeitsstufe.

Vor diesem Hintergrund wurden 1998 die Bewerber in folgende Dringlichkeitsstufen eingeordnet:¹⁰⁸

Beim Wohnungsamt registrierte Wohnungssuchende nach Dringlichkeitsstufen 1998					
	Dringlichkeitsstufe 1	Dringlichkeitsstufe 2	Dringlichkeitsstufe 3	Freimacher ¹	insgesamt
absolut	2.107	1.674	3.184	194	7.159
Anteil	29,4 %	23,4 %	44,5 %	2,7 %	100 %

¹ Freimacher unterbelegter öffentlich geförderter Wohnungen werden gesondert erfasst und haben Priorität, weil dieser Wohnraum nach Vermittlung wieder familiengerecht belegt werden kann (vgl. Jahresbericht der Kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle 1998, S. 14).

Die Vergabepaxis nach Dringlichkeitsstufen relativiert sich jedoch durch die Vorgaben der Quotierung. Entsprechend des Frankfurter Vertrags müssen bei Neubelegungen von freigegebenen Wohnungen folgende Quotierungsvorgaben eingehalten werden:

- der Anteil nichtdeutscher Bewohner darf 30 % nicht übersteigen¹⁰⁹
- es dürfen nicht mehr als 15 % Sozialhilfeempfänger in der Liegenschaft bzw. in der Siedlung untergebracht werden
- die Grenze für Aussiedler liegt bei 10 %.

Mit Blick auf die sich zunehmend verändernde Bevölkerungs- und Sozialstruktur, wie sie oben dargelegt wurde, erschwert sich vor diesem Hintergrund grundsätzlich die Unterbringung der registrierten Bewerber und insbesondere die Versorgung entsprechend der Dringlichkeitsstufen.

¹⁰⁸ vgl. Amt für Wohnungswesen: Geschäftsbericht 1998, S.26f.

¹⁰⁹ Auf die Gruppe der nichtdeutschen BewerberInnen findet die Quotenregelung nur eingeschränkt Anwendung. Folgende nichtdeutsche BewerberInnen werden als deutsche Wohnungssuchende bei der Bewerberauswahl behandelt:

- binationale Haushalte (eine Ehepartner besitzt die deutsche Staatsbürgerschaft);
- nichtdeutsche Wohnungssuchende, die seit 15 Jahren ohne Unterbrechung in der Bundesrepublik leben;
- Bewerber, die aus einem Land der Europäischen Gemeinschaft stammen (EU-Bürger). Damit unterlagen 1998 nicht 57,6 %, sondern nur 37,1 % nichtdeutsche BewerberInnen der Quotenregelung.

Wohnungsvermittlung

Wie bereits oben vermerkt, verteilten sich die registrierten Wohnungssuchenden 1998 mit 29,4 % auf die Dringlichkeitsstufe 1, mit 23,4 % auf die Dringlichkeitsstufe 2 und mit 44,5 % auf die Dringlichkeitsstufe 3 (siehe Tabelle A3/13). In der Dringlichkeitsstufe 1 waren die Klein- und Großhaushalte mit 38,3 und 34,1 % am stärksten vertreten, in der Dringlichkeitsstufe 2 waren es die Zwei- und Dreipersonenhaushalte und in der Dringlichkeitsstufe 3 die Drei- und Vierpersonenhaushalte, die am stärksten besetzt waren. Von den 7.159 Haushalten auf der Registrierliste konnten 1998 insgesamt 3.399 versorgt werden. Von diesen waren 45,3 % nichtdeutsche Haushalte. Die besten Versorgungschancen hatten dabei die Haushaltsgröße bis zu drei Personen. Hier lag die Versorgungsquote jeweils über 50 %, bei den Zweipersonen-Haushalten sogar über 70 %. Die wenigsten Chancen hatten grundsätzlich die Großhaushalte (5 und mehr Personen), ihre Versorgungsquote lag bei nur 17,9 % und bei den nichtdeutschen Haushalten sogar nur bei 15,3 %.

Werden die Versorgungsquoten nach den entsprechenden Dringlichkeitsstufen differenziert, so ergibt sich folgendes Bild:

- In der Dringlichkeitsstufe 1 wurden etwas als die Hälfte (54,8 %) der Wohnungssuchenden mit einer Wohnung versorgt werden, wobei auch hier die Chancen für die Kleinhaushalte am besten standen. Bei den Zwei- und Dreipersonen-Haushalten konnten beispielsweise 76,6 bzw. 66,8 % der Fälle versorgt werden.
- Auch in der Dringlichkeitsstufe 2 wurden 51,0 % der Haushalte versorgt. Hier gelangen bei den Zwei- und Drei-Personenhaushalten Versorgungsquoten von 86,8 und 72,7 %.
- In der Dringlichkeitsstufe 3 erhielten etwa zwei Fünftel der Haushalte eine Wohnungszuweisung. Hier lagen die Ein- und Zweipersonen-Haushalte mit 49,6 und 59,2 % an der Spitze der Versorgung.

In allen Dringlichkeitsstufen zeigten die Großhaushalte (5 Personen und mehr) die geringsten Versorgungsquoten auf. In Stufe 1 konnte nur etwa jeder vierte, in Stufe 2 jeder fünfte und in Stufe 3 jeder zehnte Haushalt mit 5 und mehr Personen in diesem Jahr versorgt werden.

Neben dem Umfang der Versorgung ist die Wartezeit der Betroffenen auf die Zuweisung einer Wohnung ein entscheidender Faktor in der Wohnungsvermittlung (siehe Tabelle A3/14). Von den 3.399 Haushalten wurden 81,6 % innerhalb eines Jahres mit einer Wohnung ver-

sorgt. 10 % mussten bis zu zwei Jahren und 8,4 % länger als zwei Jahre warten. Grundsätzlich war die Wartezeit für nichtdeutsche Wohnungssuchende länger als für deutsche. 1998 wurden insgesamt 73,7 % nichtdeutsche und 88 % deutsche Wohnungssuchende mit einem Jahr Wartezeit vermittelt. 13,6 % der Nichtdeutschen mussten länger als 2 Jahre warten, bis ihrem Antrag stattgegeben werden konnte, während es bei den Deutschen nur 4,3 % waren. Im Verhältnis zu den Kleinhaushalten haben die Großhaushalte eine längere Wartezeit. Noch länger wird die Zeit für die nichtdeutschen Haushalte. So mussten 23,6 % der deutschen Haushalte mit 5 und mehr Personen und 44,7 % der nichtdeutschen Haushalte länger als zwei Jahre auf eine Wohnung warten.

3.1.4 Wohngeldempfänger in Frankfurt

Aufgabe und Entlastung

Die Aufgabe des Wohngeldes stellt sich folgendermaßen:

„Das Wohngeld soll die Mietzahlungsfähigkeit der wohngeldberechtigten Haushalte gewährleisten. Durch das Tabellenwohngeld sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein ganz besonders mietgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand beschränkt, denn es soll ihnen auch der Zugang zu Wohnungen mit durchschnittlichen Mieten ermöglicht werden.“¹¹⁰

Das Wohngeld wird in zwei Formen gewährt. Einmal in Form des sog. Tabellenwohngeldes (bis 1990 die einzige Form), dessen Finanzierung bzw. Höhe abhängt vom Familieneinkommen des Haushalts, der Haushaltsgröße und der zuschussfähigen Miete. Zuschussfähige Miete bedeutet an dieser Stelle, dass festgelegte Höchstbeträge nicht überschritten werden dürfen. Das Tabellenwohngeld wird je zur Hälfte von Bund und Ländern getragen. Die zweite Form ist das sogenannte pauschalierte Wohngeld, das seit 1991 Mieterhaushalten gewährt wird, die laufende Leistungen der Sozialhilfe beziehen. Mit der Form des pauschalierten Wohngeldes hat der Sozialhilfeträger die Möglichkeit, im Rahmen seiner Leistungsgewährung Wohngeld in Höhe von 47,2 % (Hessen) der anerkannten Unterkunftskosten zu bewilligen. Ein gesonderter Antrag der Betroffenen ist an dieser Stelle nicht erforderlich.¹¹¹

In Frankfurt wurden 1998 insgesamt 17.348 Haushalten Wohngeld gewährt, das waren fast ein Viertel (23,4 %) weniger als 1991. Der Rückgang wurde ausschließlich durch die Abnahme der Tabellenwohngeldempfänger verursacht (seit 1991 -37,6 %). Bei den Beziehern von pauschalierem Wohngeld sind innerhalb des Berichtszeitraums große Schwankungen im

¹¹⁰ vgl. Wohngeld- und Mietbericht 1999: S.67.

¹¹¹ vgl. Amt für Wohnungswesen: Geschäftsbericht 1998, S.44-45.

jährlichen Umfang festzustellen, die Zahlen von 1991 und 1998 sind jedoch fast identisch (1991: 9.104; 1998: 9.157). Damit betrug 1998 das Verhältnis zwischen Tabellenwohngeldempfängern und Empfängern von pauschalitem Wohngeld 47,2 % zu 52,8 % vor (siehe Tabelle A3/15).

Einen wesentlich größerer Unterschied gibt es jedoch bei den Ausgaben für beide Beziehergruppen. 1998 betrug das Verhältnis 26,1 % (Tabellenwohngeld) zu 73,9 % (pauschalitem Wohngeld) (1992: 37,5 % zu 62,5 %; siehe Tabelle A3/16). Für die großen Ausgabenunterschiede gibt es zwei wesentliche Gründe:

- Aufgrund der Bemessungsregel des pauschalitem Wohngeldes kommen hier die Mietpreissteigerungen automatisch zum Tragen und führen zu höheren Wohngeldleistungen. Hier kann von einer dynamischen Anpassung an die Mietpreisentwicklung ausgegangen werden.
- Beim Tabellenwohngeld gelten dagegen Mietober- und Einkommensgrenzen. Zum einen wurden diese Grenzen zuletzt per Wohngeldleistungs-Novelle im Jahr 1990 angepasst - Mietpreis- und Einkommensentwicklungen blieben also seitdem unberücksichtigt -, und zum anderen gehen Nominal- und nicht Realeinkommen in die Bemessungsrechnung ein. Das kann für ein Haushalt bedeuten, dass eine erhöhte Miete mit einem geringeren Einkommen finanziert werden muss, weil eine nominale Einkommensverbesserung vorliegt. Die Folge ist eine geringere Wohngeldgewährung oder das Ende der Wohngeldförderung.

Vor diesem Hintergrund lässt sich auch die Tatsache erklären, warum die Wohngeldausgaben jährlich steigen, obwohl die Zahl der Wohngeldempfänger zurückgeht bzw. die Entlastungsfunktion von Wohngeld zunehmend sinkt, wie sich anhand der folgenden Tabelle bestätigen lässt:

Entlastung durch Wohngeld in Frankfurt am Main 1994 und 1998				
	Einkommensbelastung <i>vor</i> Wohngeld		Einkommensbelastung <i>nach</i> Wohngeld	
	1994	1998	1994	1998
HH mit				
1 Pers.	37.9	43.5	35.1	40.0
2 Pers.	33.2	37.5	31	34.7
3 Pers.	29.8	32.4	28.1	30.3
4 Pers.	24.9	27.4	23.6	25.6
5 Pers.	21.1	24.8	20.1	23.3
6 u. m. Personen	18.2	21.4	17.3	20.2
im Durchschnitt	30.6	33.5	28.7	31.2
Quelle: Wohngeldstatistik des HSL				

Die durchschnittliche Einkommensbelastung durch die monatliche Miete lag 1994 bereits bei 30,6 %. Durch die Wohngeldgewährung konnte diese Entlastung nur auf 28,7 % reduziert werden. Bedingt durch Einkommens- und Mietentwicklung erhöhte sich die Einkommensbelastung durch die Miete bei den Wohngeldempfängern bis 1998 auf 33,5 %. Auch in diesem Jahr konnte der Wohngeldzuschuss nur wenig bewirken. Die Einkommensbelastung nach Wohngeld lag 1998 noch immer bei 31,2 %. Bei durchweg allen Haushaltsgrößen hat sich im Zeitraum 1994 - 1998 die Einkommensbelastung vor und nach Wohngelderhalt erhöht. Die höchsten Belastungsquoten tragen nach wie vor die kleinen Haushalte. Bei den Einpersonenhaushalten beispielsweise betrug 1998 die Einkommensbelastung nach Wohngeld 40 % (1994: 35,1 %), bei den Fünfpersonenhaushalten im Vergleich dagegen nur 23,3 % 1998 und 20,1 % 1994. Das heißt, dass mit zunehmender Haushaltsgröße und den damit verbundenen erhöhten Einkommen die Belastungsquote abnahm.

Wohngeldempfänger

Die dominante Haushaltsgröße unter den Wohngeldempfängern ist nach wie vor der Einpersonenhaushalt. Waren die Einpersonenhaushalte 1990 mit fast 60 % vertreten, so lagen sie 1998 mit 54,7 % nur um wenige Prozentpunkte darunter. Mit zunehmender Haushaltsgröße nimmt die Besetzungstärke ab. So war beispielsweise jeder neunte Haushalt unter den Wohngeldbeziehern ein Dreipersonen- und nur etwa jeder zwanzigste ein Fünfpersonenhaushalt. Die Besetzungstärken haben sich im Laufe des Berichtszeitraums nur leicht von

den Einpersonen-Haushalten zu den größeren Hausalten verschoben (siehe Tabelle A3/15). Hinsichtlich der sozialen Zusammensetzung der Wohngeldempfänger lassen sich während des Berichtszeitraums große Veränderungen feststellen (siehe Tabelle A3/17), und zwar insbesondere bei der Gruppe der Arbeitslosen und der Gruppe der Rentner. Lag der Anteil bei den Arbeitslosen 1991 noch bei 13,2 %, so hat er sich bis 1998 auf 30,2 % mehr als verdoppelt. Bei den Rentnern ist dagegen ein Rückgang und damit eine verbesserte materielle Situation festzustellen. Erhielt 1991 noch fast jeder zweite Rentnerhaushalt Wohngeld, waren es 1998 nur noch jeder dritte. Bei der Gruppe der Erwerbstätigen waren die Anteilsentwicklung nicht so starken Veränderungen ausgesetzt, wobei auch hier seit 1993 leichte Zunahmen registriert werden können (1993: 22,6 % - 1998: 26,8 %) - dies, obwohl seit 1990 die Einkommensgrenzen nicht mehr angepasst wurden.

3.2 Angebot "Preisgünstige Wohnungen"

Im vorangegangenen Abschnitt wurde auf wichtige (sich wie Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger zum Teil überschneidende) Teilpopulationen hingewiesen werden, die als Nachfrager auf dem Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“ in Frankfurt zu berücksichtigen sind und zu den Wohnungssuchenden gehören, die auf dem privaten Wohnungsmarkt Probleme haben, sich mit Wohnraum zu versorgen. Der Wohnungsbedarf in diesem Preissegment liegt nach wie vor auf einem hohen Niveau. Der Gruppe der Nachfrager auf dem Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“ soll nun das bestehende Wohnungsangebot gegenübergestellt und damit die Frage beantwortet werden, wie sich die Versorgungsmöglichkeiten dieser Teilpopulation in Frankfurt gestalten.

3.2.1 Wohnungsaltbau

Aufgrund der Tatsache, dass der Altbaubestand, der in früheren Jahren noch als Ressource für preisgünstigen Wohnraum zu betrachten war, seit Ende der 80er Jahre einem starken Mietpreisanstieg unterworfen ist, entfällt dieser Teilbestand mehr und mehr als Versorgungsmöglichkeit für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen. Entsprechend den Maklerangaben für das Jahr 2000 liegen inzwischen die durchschnittlichen Mietpreise ungeachtet des Wohnwertes für das Baualter bis 1948 über den Mietpreisen der neueren Wohnungen (nach 1948).

3.2.2 Sozialer Wohnungsbau

Als einzige preisgünstige Versorgungsmöglichkeit für die Wohnungssuchenden mit Versorgungsproblemen verbleibt der soziale Wohnungsbestand. Doch auch hier verringern sich die Möglichkeiten von Jahr zu Jahr, da für viele Sozialwohnungen die Preis- und Belegungsbindungen enden wie folgende Tabelle zeigt.

Bestandsentwicklung belegungsgebundener Wohnungen in Frankfurt a.M. 1990 - 1998		
Jahr	Anzahl der Wohnungen insgesamt	Anteil am gesamten Wohnungsbestand in %
1990	67.980	21,5
1991	66.887	21,1
1992	65.951	20,7
1993	62.096	19,3
1994	58.994	18,2
1995	52.965	16,2
1996	48.975	14,8
1997	46.444	13,9
1998	44.154	13,1

Quelle: Amt für Wohnungswesen: Geschäftsbericht 1998.

Standen 1990 noch fast 68.000 Wohnungen und damit mehr als jede fünfte Wohnung als preiswerte Alternative zur Verfügung, so sind es am Ende des Berichtszeitraums nur noch 44.154. Weitere Bestandsrückgänge sind vorgezeichnet: Bis zum Jahr 2010 werden lt. Geschäftsbericht des Amtes für Wohnungswesen nur noch etwa 25.000 Sozialwohnungen für die betreffenden Teilpopulationen auf der Nachfrageseite zur Verfügung stehen.¹¹² Dies ist eine Entwicklung, für die die Stadt nicht alleine verantwortlich gemacht werden kann, sondern die in hohem Maße von den Förderbedingungen des Bundes und des Landes abhängig ist. Insbesondere auf Bundesebene fehlt es seit Jahren an ausreichender finanzieller Unterstützung für den sozialen Wohnungsbau. Wurden 1993 seitens des Bundes noch insgesamt 4 Milliarden zur Verfügung gestellt, so wurden 1998 nur noch 1,34 Milliarden und 1999 nur noch 1,2 Milliarden Mark für den sozialen Wohnungsbau ausgegeben. Für das Jahr 2000 sind nur noch 600 Millionen und für das Jahr 2001 nur noch 450 Millionen vorgesehen. Doch auch die Bundesländer kürzen seit 1995 die Fördermittel. 1997 stellten sie insgesamt noch 11,6 Milli-

¹¹² vgl. Amt für Wohnungswesen: Geschäftsbericht 1998; Stadtplanungsamt: Wohnungsberichte 1996 - 1998.

arden DM für den sozialen Wohnungsbau bereit. Im Jahr 1995 waren es noch 13,3 Milliarden DM.¹¹³

Für die meisten Kommunen bedeutet das eine große Einschränkung der Förderungsmöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau. Frankfurt bildet hier keine Ausnahme (siehe Tabelle A4/1). In der Zeit von 1990 - 1999 standen der Stadt insgesamt 658.760.000 DM an Förderungsmittel für den Wohnungsbau im 1. Förderungsweg zur Verfügung, wobei der Schwerpunkt zu Beginn der 90er Jahre lag. Zwischen 1990 und 1993 flossen jährlich durchschnittlich etwa 140 Millionen DM an Haushaltsmittel in den sozialen Wohnungsbau. Wesentlich niedriger gestaltete sich das Förderungsniveau gegen Ende des Berichtszeitraums: 1999 waren es nur noch 16.439.000 DM, die insgesamt für Sozialwohnungen ausgegeben wurden. Die relativ gute Förderung zu Beginn der 90er Jahre war durch den hohen städtischen Anteil bedingt. Dieser lag bis 1993 bei durchschnittlich 64 %. Seit 1995 gehen jedoch auf allen staatlichen Ebenen die Förderungsmittel zurück. 1999 stellten der Bund und das Land Hessen nur noch 11.680.000 DM und die Stadt Frankfurt noch 4.759.000 DM für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung (siehe Tabelle A4/1). Vor dem Hintergrund dieser Förderungsbedingungen ist es in Frankfurt nicht möglich, die oben geschilderten Bestandsrückgänge im sozialen Wohnungsbau durch die Förderung des Wohnungsneubaus auszugleichen.

Während des Berichtszeitraums wurden im 1. Förderungsweg trotz zunehmender Mitteleinsparungen auf allen staatlichen Ebenen im Vergleich zu anderen Förderungsprogrammen die meisten Wohneinheiten fertiggestellt, und zwar 2.541 von insgesamt 6.767, wobei der Förderungsschwerpunkt zu Beginn der 90er Jahre lag. Bis 1993 konnten jährlich im Durchschnitt 500 zusätzliche Wohnungen dem sozialen Wohnungsbestand zugerechnet werden. Gegen Ende des Berichtszeitraums hatte sich dieser Umfang jedoch verringert. So wurden ab 1997 jährlich nur noch durchschnittlich etwa 90 Wohnungen gefördert; der Förderungsschwerpunkt lag während der Berichtsphase auf den Zwei- und Dreiraum-Wohnungen (789 bzw. 855 von insgesamt 2.541, siehe Tabelle A4/2 und A4/3).

Sozialwohnung des 1. Förderungswegs unterliegen § 5 Wohnungsbindungsgesetz und dürfen entsprechend nur an Wohnungssuchende vermietet werden, die die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG nicht überschreiten. Die Miethöhe unterliegt den Vorgaben des II. WoBauG, die Belegungsbindung endet mit der Rückzahlung der Fördermittel.

¹¹³ Deutscher Mieterbund: Bewilligung Sozialer Wohnungsbau (http://www.mieterbund.de/text/politik_sozialwohnungen_html, Stand 28.11.2000); ders.: Sozialer Wohnungsbau (<http://www.mieterbund.de/text/politik/wohnungsbau.html>, Stand 28.11.2000).

Eine wichtige Finanzierungsgrundlage für das Förderungsprogramm bildeten die Einnahmen aus der Fehlsubvention, die sog. „Fehlbelegungsabgabe“¹¹⁴. Mittels dieser Einnahmen konnten in Frankfurt im Untersuchungszeitraum fast 1.000 Sozialwohnungen erstellt werden.¹¹⁵ Folgende Gesamteinnahmen können seit 1996 verbucht werden:

Gesamteinnahmen aufgrund der Fehlbelegungsabgabe			
1996	1997	1998	1999
20 Mio.	23,2 Mio.	19,5 Mio.	21.3 Mio.

Förderprogramme zu vergleichbaren Konditionen mit dem 1. Förderungsweg

Während des Berichtszeitraums gab es in Frankfurt neben den Fördermöglichkeiten des 1. Förderungswegs weitere Programme, die hinsichtlich ihrer Vermietungskonditionen mit dem 1. Förderungsweg vergleichbar sind und deshalb zu einer Antragsentlastung im sozialen Wohnungsbau führten (siehe Tabelle A4/2)

- *Förderprogramm des 3. Förderwegs:* Dieses Programm galt als Programm zur Integration der Personen mit Aussiedlerstatus. Zu Beginn der 90er Jahre wurden auf dieser Fördergrundlage insgesamt 495 Wohnungen zu den Konditionen des 1.Förderungswegs erstellt.
- *Wohnraum für Beschäftigte im sozialen Dienst:* Das Förderprogramm ist zur Schaffung von Wohnraum für Beschäftigte in sozialen Einrichtungen (z.B. Krankenhäuser) aufgelegt. Die Wohnungen sind i.d.R. räumlich den Einrichtungen zugeordnet. In den Jahren 1992-1994 konnten im Rahmen dieses Programms insgesamt 273 Wohnungen gefördert werden. Aktuell besteht keine Nachfrage nach Fördermöglichkeiten auf der Grundlage dieses Programms.
- *Förderung von Wohnraum für Frankfurter Studierende:* Mit städtischen Mitteln werden in der Regel Projekte gefördert, die den Bau von Drei- bis Fünfpersonenwohnungen inklusive Gruppen- und Gemeinschaftsräume für studentische Wohngruppen vorsehen. Mit der Förderung von Wohnungen anstelle von Wohnheimen wird den ge-

¹¹⁴ Gesetzliche Grundlage in Hessen ist das Hessische Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (HessAFWoG). Das Gesetz sieht vor, die Einnahmen aus der Fehlsubventionierung - nach Abzug einer Verwaltungspauschale von 10 % - dem Bau geförderter Mietwohnungen zuzuführen. Hierunter fallen folgende Förderprogramme: a) Sozialer Wohnungsbau des 1.Förderungsweges b) Modernisierung nach § 17a 2. WoBauG c) Förderung nach dem kombinierten Ergänzungsprogramm („Kombi-Förderung“) d) Einkommensorientierte Förderung nach § 88e f) Vereinbarte Förderung nach § 88 d.

¹¹⁵ vgl. Amt für Wohnungswesen: Geschäftsbericht 1998, S. 40ff.

wandelten Wohnbedürfnissen Rechnung getragen und die langfristige Nutzung der Wohnräume sichern. In der Zeit von 1991-1993 wurden insgesamt 149 Projekte realisiert.

- *Rein städtische Förderungen:* An dieser Stelle wurden während des Berichtszeitraums 273 Wohnungen - überwiegend zu Konditionen des 1.Förderungsweges - mit Hilfe ausschließlich städtischer Mittel gefördert.

Zweiter Förderschwerpunkt

Neben dem Förderprogramm des sozialen Wohnungsbaus lag in Frankfurt während des Berichtszeitraums der zweite Schwerpunkt auf der Förderung mittlerer Einkommensgruppen. So wurde in der ersten Hälfte des Berichtszeitraums mittels des Förderprogramms „Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen“, insgesamt 1.599 Wohnungen gefördert. Die Einkommen der Wohnungssuchenden lagen über den Grenzen des Sozialen Wohnungsbaus. Die Einkommensgrenzen und Mietpreise lagen entsprechend höher, wobei zur Verbilligung von Mieten Aufwendungszuschüsse gezahlt werden konnten. Abgelöst wurde diese Förderform in der zweiten Hälfte des Berichtszeitraums durch die sogenannte „vereinbarte Förderung nach § 88d II.WoBauG“. Auch hier wurden ausschließlich Wohnungssuchende gefördert, die mit ihren Einkommen über den Grenzen des sozialen Wohnungsbaus lagen. Die Miethöhen richteten sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Bindungsdauer betrug 20 Jahre. Die Förderung auf der Grundlage der „vereinbarten Förderung“ begann 1994. bis 1999 wurden insgesamt 1.220 Wohnungsprojekte realisiert. Damit hat sich der Förderungsschwerpunkt, der in der ersten Hälfte des Untersuchungszeitraums noch auf dem 1. Förderungsweg lag, in der zweiten Hälfte auf die Förderung Wohnungssuchender des Mittelstandes verlagert.

Der neue Weg: die „einkommensorientierte Förderung“

Im Dezember 1997 beschlossen die Stadtverordneten das Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen - Richtlinien zur einkommensorientierten Wohnungsbauförderung“. Mit dem neuen Förderprogramm wurde eine kontinuierliche Überprüfung (alle zwei Jahre) und entsprechende Anpassung der Miethöhe an die aktuellen Einkommen der Mieter möglich, eine Forderung, die insbesondere im Zuge des abnehmenden sozialen Wohnungsbestandes formuliert wurde und dem Vorwurf der Fehlsubventionierung im sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) nachkommt. Zudem zielt das Programm auf eine soziale Mi-

schung innerhalb der konzipierten Projekte. Hinsichtlich der entstehenden Wohnfläche gilt grundsätzlich eine Mischungsregelung von 50 % Sozialwohnungen und 50 % Wohnungen für Bezieher höherer Einkommen. Einer Konzentration von Sozialwohnungen in bestimmten Wohngebieten soll damit vorgebeugt und eine Integration der Neubauwohnungen in die Sozialstruktur gewachsener Stadtteile gewährleistet werden. Im Rahmen des Berichtszeitraums wurden 212 Projekte realisiert. Die Finanzierung erfolgte aus den Einnahmen der Fehlsubvention. Für die Zukunft gilt die „einkommensorientierte Förderung“ als Hauptstützpfiler der Wohnungsbauförderung in Frankfurt.

Geförderte Wohneinheiten in anderen westdeutschen Großstädten

Im Zuge eines Vergleichs geförderter Wohneinheiten in Frankfurt mit anderen westdeutschen Großstädten mit über 500.000 Einwohner schneidet Frankfurt relativ schlecht ab. Im Berichtszeitraum lag der Anteil geförderter Wohneinheiten auf 10.000 Wohneinheiten des Bestandes fast durchgängig unter den Werten für alle westdeutschen Großstädte. Nur einmal (1993) wurde das durchschnittliche Niveau westdeutscher Großstädte übertroffen.

Geförderte Wohnungen in Frankfurt a. Main im Großstädtevergleich von 1990 - 1998				
	Frankfurt		alle westdeutschen Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern	
Jahr	Anzahl	pro 10.000 Wohnungen des Bestandes	Anzahl	pro 10.000 Wohnungen des Bestandes
1990	618	19,3	20.007	37,7
1991	292	9,1	17.451	33,0
1992	503	15,5	14.283	26,8
1993	1.312	40,1	19.845	36,9
1994	310	9,7	20.173	37,2
1995	530	16,0	19.114	34,9
1996	532	15,9	15.039	27,3
1997	535	15,9	17.059	30,7
1998	311	9,2	9.905	17,7

Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Fachserie 5: Bautätigkeit u. Wohnungen, Reihe 2: Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau, Jahrgänge 1980 bis 1998.

Erläuterung: Aufgrund unterschiedlicher Zählung weichen die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten von denen im Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main berichteten ab. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden hier die Daten der Bundesstatistik herangezogen.

3.2.3 Entwicklung der Bewilligungsmiete

Die Miethöhe im sozialen Wohnungsbau ist weitgehend unabhängig von der allgemeinen Marktentwicklung und damit keine Richtschnur für die Knappheitsverhältnisse auf den Wohnungsmärkten. Die Bewilligungsmiete des 1. Förderungswegs gestaltet sich auf der Grundlage des Kostenmietrechts und ist damit abhängig von politischen Entscheidungen. Herstellungskosten der Wohneinheit und Fördermodalitäten sind entscheidende Faktoren in der Bestimmung der Miethöhe und der zeitlichen Festlegung. Je nach Fördermethodik, Baualter und Region ist demnach eine starke Streuungen festzustellen. Grundsätzlich liegen die Mieten des 1. Förderungswegs unter den Mieten des freifinanzierten Wohnungsbaus, Einzelfälle bilden die Ausnahme. Lt. Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung liegen aktuell keine Angaben zu Mietvorteilen im sozialen Wohnungsbau für die alten Länder vor. Der Bericht beruft sich deshalb auf eine Studie aus Nordrhein-Westfalen, die die Abhängigkeit der Miethöhe von der Region belegt:

„Für Nordrhein-Westfalen, das einen dominierenden Anteil an allen Sozialwohnungen aufweist, wurde in einer Studie der Wohnungsbauförderungsanstalt die Differenz zwischen Mieten im sozialen Wohnungsbau und Mieten freifinanzierter Wohnungen 1998 dargestellt. Dabei zeigt sich erneut, dass die Differenz je nach Förderjahrgang und regionalem Wohnungsmarkt stark streut: Während neuere Sozialwohnungen in Großstädten Mietvorteile von z.T. 3 DM/qm und mehr aufweisen, liegen die Mieten von Sozialwohnungen in ländlichen Kreisen und Gemeinden zum Teil sogar über der ortsüblichen Vergleichsmiete.“¹¹⁶

Für Frankfurt galten während des Berichtszeitraum folgende Bewilligungsmieten:

Mientwicklung im geförderten Wohnungsbau in Frankfurt am Main von 1990 - 1999		
Jahr	Bewilligungsmiete/qm der Wohnungen im 1. Förderweg in DM ¹	Miete/qm im geförderten Wohnungsbau in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen in DM ²
1990	6,5	7,16
1991	6,5	6,69
1992	8,5	6,75
1993	9,5	9,76
1994	9,5	10,97
1995	9,5	10,61
1996	9,5	11,09
1997	9,7	11,08
1998	9,7	12,05

Quelle: ¹ Stadtplanungsamt, ² Statistisches Jahrbuch Frankfurt

¹¹⁶ Wohngeld- und Mietenbericht 2000, S. 35.

Lag die Miethöhe in Frankfurt zu Beginn des Berichtszeitraums noch bei 6,50 DM/qm, so ist bis 1998 eine Steigerung um fast 50 % auf 9,70 DM/qm festzustellen. Der Abstand zu den Durchschnittsmieten im geförderten Wohnungsbau hat sich jedoch seit 1990 von etwas mehr als 10 auf über 25 % vergrößert. Ein Hinweis auf die Schwerpunktverlagerung der Förderungsprogramme ab Mitte der 90er Jahre. Höhere Mietpreise bedingt durch die sogenannte „vereinbarte Förderung“ erhöhten bis 1998 die Durchschnittswerte im geförderten Wohnungsbau.

4. Zusammenfassung der empirischen Ergebnisse und Ausblick

Im Rahmen der Aufgabenstellung Wohnraumversorgung in Frankfurt wurde mit der vorliegenden Analyse trotz lückenhafter Datenlage der Versuch unternommen, neben der Betrachtung der allgemeinen Wohnungsversorgung in Frankfurt, den Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“ näher zu untersuchen. Dabei wurde der Wohnungsmarkt in seine einzelnen Preissegmente gegliedert und explizit die Wohnungsversorgungssituation der Teilbevölkerung unter den Wohnungssuchenden betrachtet, die auf dem freien Wohnungsmarkt Probleme hat, sich ohne öffentliche Hilfe mit Wohnraum zu versorgen.

Mit der Betrachtung der allgemeinen Versorgungssituation wurden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung dem Wohnungsbestand gegenübergestellt, um so in einem weiteren Schritt das allgemeine Wohnungsdefizit innerhalb des Untersuchungszeitraums zu ermitteln. Hierbei zeigte sich, dass die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung ausschließlich durch die Zunahme des Anteils nichtdeutsche Bevölkerung verursacht wurde. Geburtenüberschüsse und enorme Zuzüge aus dem Ausland zu Beginn der 90er Jahre konnte die jährlichen Sterbeüberschüsse und die enormen Wegzugsraten bei der deutschen Bevölkerung ausgleichen und insgesamt zu einem positiven Entwicklungsergebnis führen. So erreichte Frankfurt gegen Ende des Berichtszeitraums mit 28,6 % einen Anteil nichtdeutscher Bewohner, der doppelt so hoch lag wie im Frankfurter Umland. Am deutlichsten schlug sich die Zunahme der nichtdeutschen Bevölkerung bzw. die Abnahme der deutschen Bewohner in der Altersgruppe der 18-35jährigen nieder. Der Anteil der Nichtdeutschen stieg hier von 28,0 auf 39,1 %, während der Anteil der Deutschen von 72 auf 60,9 % sank.

Aus Frankfurt wanderten jahresdurchschnittlich 3.200 deutsche Bewohner mehr ins Umland (die angrenzenden Landkreise und die Stadt Offenbach) ab als umgekehrt nach Frankfurt zogen. Die Gründe hierfür waren, so konnte mittels der Frankfurter Wegzugsbefragung festgestellt werden, überwiegend wohnungsmarktorientiert. Nicht nur Familien, sondern auch Kleinhaushalten sehen Kriterien wie preisgünstige Immobilienangebote (Miete, Kaufpreis) und ein intaktes Wohnumfeld im Umland eher erfüllt als in Frankfurt.

Während des Untersuchungszeitraumes nahm die Zahl der Haushalte in Frankfurt zu, während sich gleichzeitig die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt verringerte. Frankfurt wird immer mehr zu einer Stadt der Ein- und Zweipersonen-Haushalte. Grundsätzlich gilt für die Frankfurter Haushaltsstruktur: je größer die Haushalte, umso kleiner ihr Anteil an allen Haushalten. So lebten 1998 in 80 % der Haushalte maximal zwei Personen, während die

Fünfpersonen-Haushalte nur einen Anteil von 2,7 % hatten. Für Kinder scheint bei dieser Entwicklung wenig Raum geblieben. Am Ende des Berichtszeitraums waren drei Viertel aller Haushalte ohne Kinder und 1998 war jede zweite Familie in Frankfurt ein Ehepaar ohne Kind.

Wird der Wohnungsbestand diesen Entwicklungen gegenübergestellt, so lässt sich feststellen, dass die Entwicklungsquoten zwar die Zuwachsraten bei Bevölkerung und Haushalte decken und auch in der Größenordnung anderer Großstädte liegen, vom Umland Frankfurts aber weit übertroffen werden. Mit einer entsprechend höheren Versorgungskapazität außerhalb der Stadt konnte während des Berichtszeitraums auf die Versorgungsnachfrage aus Frankfurt reagiert werden. Hier war 1998 zwar ein Rückgang des Wohnungsdefizits im Vergleich zum Berichtsbeginn festzustellen. Das Defizit lag jedoch wegen der hohen Rückstände der Vorjahre mit fast 23.000 Wohnungen noch immer auf einem sehr hohen Niveau.

Dem geringeren Wohnungsdefizit auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt steht nach wie vor eine angespannte Situation auf dem Teilmarkt für preiswerte Wohnungen gegenüber. Mit Hilfe entsprechender Indikatoren konnten annähernd der *Bedarf* und damit die Nachfrage auf diesem Teilmarkt bestimmt werden. Sie gestaltet sich wie folgt:

- Frankfurt hat im Vergleich zu anderen westdeutschen Großstädten den größten Anteil *nichtdeutscher Bewohner*. Vorliegende Teilberichte über den Arbeitsmarkt und Sozialhilfeempfänger belegen die ökonomische und sozial benachteiligte Situation vieler Nichtdeutscher, die sich entsprechend auch auf die Wohnungsversorgung auswirkt.
- Eine entscheidende Personengruppe unter den Nachfragern ist die Gruppe der *Langzeitarbeitslosen*. Viele von ihnen haben in der Vergangenheit als angelernte und ungelernete Arbeitskräfte ihren Arbeitsplatz im produzierenden Gewerbe verloren oder mit vermittlungser schwerenden Merkmalen den Arbeitsmarkt betreten. Sie werden auch in Zukunft Probleme haben, den hohen Qualifikationsanforderungen im Dienstleistungssektor nachzukommen. Neben der beruflichen Förderung ist für diese Personengruppe angemessener Wohnraum eine weitere Voraussetzung, um ihre gesellschaftliche Integration zu sichern.
- Ein nicht weniger wichtiger Personenkreis bildet die Gruppe der *Sozialhilfeempfänger*, die längere Zeit im Bezug sind. Auch hier ist gesicherter und angemessener Wohnraum eine Chance, die Abseitsstellung innerhalb der Gesellschaft zu überwinden.
- Die sog. *Wohnungsnotfälle* gelten zweifellos als ein wichtiger Indikator für die Nachfrage auf dem Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“. Mit Hilfe der Machbarkeitsstudie des

Bundesamtes für Statistik konnte dieser Personenkreis auch für Frankfurt annähernd ermittelt werden.

- Unter den Betroffenen innerhalb des Hilfesystems gelten 2.491 Personen als Nachfrager für diesen Teilmarkt.
- Die Fachstellen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit meldeten seit 1996 einen Anstieg der Hilfesuchenden um fast 40 %, wobei der Anteil der Nichtdeutschen überdurchschnittlich hoch war. Ausgelöst wurde die prekäre Wohnsituation in erster Linie durch Mietrückstände.
- Eine große Nachfrage kommt auch von den Betroffenen, die vor der Entlassung aus dem Strafvollzug stehen.
- Vor dem Hintergrund der Technischen Wohnungsbaurichtlinien für den sozialen Wohnungsbau müssen in Frankfurt vorrangig Großhaushalte in Wohnungen mit Flächen- und Raumzahl unter den Schwellenwerten leben. Für diese Personengruppe besteht Bedarf an angemessenem Wohnraum.
- Zunehmend mehr Personen sind von hohen Mietpreisbelastungen betroffen. Die Ursache liegt in der Entwicklung der Mietpreise und Nebenkosten. Gegen Ende des Berichtszeitraums sind zwar relativ geringe Mietsteigerungsquoten (Bewegungsmieten) festzustellen, über den gesamten Berichtszeitraum lag die Steigerungsrate jedoch bei über 30 %. Auch die aktuellen Mietpreise weisen auf ein erneutes Anziehen der Mietpreise hin. Hinzu kommen starke Zuwächse bei den kommunalen Mietnebenkosten.

Vor diesem Hintergrund lassen sich immer weniger Mieter in Frankfurt in die preisgünstigen Mietstufen einordnen. 60 % der Mieter zahlen inzwischen Mieten zwischen 12 und 18 DM und nur noch ein Fünftel liegt bei einem Quadratmeterpreis unter 12 DM, während es 1994 es noch doppelt so viele waren. Entsprechend gestalten sich die Mietpreisbelastungen. Lt. den Ergebnissen der Mietspiegelerhebungen müssen inzwischen zwei Drittel der Mieter Mietpreisbelastungen von über 25 % tragen.

Das *Wohngeld* leistet an dieser Stelle eine immer geringere Entlastungsfunktion. Bis zum Ende des Berichtszeitraums galten noch immer die im Jahr 1990 festgelegten Miet- und Einkommensgrenzen. Lediglich die Empfänger des pauschalisierten Wohngelds konnten aufgrund einer dynamischen Anpassung an die Mietpreise

von erhöhtem Wohngeld profitieren. Bei den Tabellenwohngeldempfänger verloren inzwischen viele ihren Anspruch.

- Einer der Hauptindikatoren für die Nachfrage auf dem Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“ sind *Wohnungssuchenden beim Amt für Wohnungswesen*. An dieser Stelle lässt sich in Frankfurt ein Rückgang in den letzten Jahren beobachten, wobei sich die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden 1998 mit 7.159 Bewerber noch immer auf einem sehr hohen Niveau befindet. Zudem muss für 1998 von einer schwächeren Sozialstruktur als noch im Ersten Sozialbericht ausgegangen werden. So hat sich der Anteil der nichtdeutschen Wohnungssuchenden bis zum Ende des Berichtszeitraums stark erhöht. Mit Ausnahme der Einpersonen-Haushalte dominieren inzwischen in allen Haushaltsgrößen die nicht-deutschen Haushalte. Die Gruppe der Sozialhilfeempfänger waren mit 35,5 % 1998 stärker vertreten als noch zu Beginn des Berichtszeitraums (1991: 16,5 %) und inzwischen liegt der Anteil der Minderverdiener bei 78 %, ein Anstieg um 22,6 % seit 1994. Auch die Entwicklung des Arbeitsmarktes spiegelt sich mittlerweile stärker bei den Bewerberzahlen. Betrug der Anteil der Arbeitslosen 1995 nur 5 %, so lag er 1998 bei 20 %. Hinsichtlich der Vermittlung zeichnete sich bei den Großhalten und bei den nichtdeutschen Haushalten die schlechtesten Vermittlungschancen ab, auch müssen diese Bewerbergruppen in der Regel durchschnittlich länger auf die Zuweisung einer Wohnung warten als Kleinhaushalte und deutsche Bewerber.

Zeigten sich bei einzelnen Personengruppen während des Berichtszeitraums auch leichte Rückgänge, so stellt sich in der Summe doch eine starke Nachfrage auf dem *Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“*. Dieser Nachfrage stehen auf der Angebotsseite immer weniger Wohnungen gegenüber. Einerseits bietet der Wohnungsaltbau aufgrund hoher Mietpreise nicht mehr wie in der Vergangenheit Versorgungsmöglichkeiten für einkommensschwache Haushalte, zum anderen wird der Bestand an Sozialwohnungen von Jahr zu Jahr geringer. Standen 1990 noch 67.980 Wohnungen für die genannten Personengruppen auf der Nachfrageseite zur Verfügung, waren es 1998 nur noch 44.154. und bis zum Jahr 2010 kann nur noch mit 25.000 gerechnet werden. Durch Wohnungsneubau konnte, so zeigen die Statistiken, die Nachfragelücke nicht ausgeglichen werden. Zu gering sind die Fördermittel, die seitens des Bundes und der Länder für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Die Folge ist eine zunehmend geringere Realisierung von Wohnprojekten im sozialen Wohnungsbau (1999 waren es

insgesamt nur noch 85). Gegen Ende des Berichtszeitraums konnten deshalb in Frankfurt nur noch wenige Projekte im sozialen Wohnungsbau realisiert werden. Über andere Förderprogramme konnte zumindest in quantitativer Hinsicht der Nachfragedruck nicht aufgefangen werden. Hinzu kam in der zweiten Hälfte des Untersuchungszeitraums eine Schwerpunktverschiebung im Rahmen der Förderung hin zur sogenannten „vereinbarten Förderung“, die ausschließlich Wohnungssuchende förderte, die mit ihren Einkommen über den Grenzen des sozialen Wohnungsbaus lagen.

Vor diesem Hintergrund kann von einer Marktentspannung auf dem Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“ nicht gesprochen werden, im Gegenteil, dort bleibt es sehr eng. Für die nächsten Jahre wird sich die Situation noch kritischer gestalten, denn die Schere zwischen Nachfrage und Angebot wird, bedingt durch den Rückgang an mietpreisgebundenen Wohnungen weiter auseinander gehen. Der freie Wohnungsmarkt wird in der Versorgung entsprechender Bedarfsgruppen zusätzlich an Bedeutung gewinnen, was den Druck auf das Segment „preisgünstige Wohnungen“ weiter erhöhen dürfte. Es besteht die Gefahr, dass sich die Nachfragegruppen auf diesem Teilmarkt in den Restbeständen des sozialen Wohnungsbaus konzentrieren und sich somit zunehmend instabile Sozialstrukturen in bestimmten Wohngebieten herausbilden. Ein wichtiges politisches Handlungsfeld für die Zukunft wird deshalb die Sicherung des noch vorhandenen Marktsegmentes „preisgünstige Wohnungen“ sowie die Schaffung zusätzlicher Belegungsmöglichkeiten im vorhandenen Wohnungsbestand sein.

Zu Beginn der 90er Jahre war die Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt am Main gekennzeichnet von starker Zuwanderung aus dem Ausland, die in den Folgejahren zwar nachließ, jedoch für die Frankfurter Bevölkerungsstruktur und auch die städtische Entwicklung weiterhin ihre Bedeutung behielten. Ohne Zuwanderung wäre Frankfurt mit einem starken Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2000 konfrontiert gewesen.

Wie sich nun die Bevölkerungsgröße Frankfurts in den Folgejahren entwickeln wird, ist nicht eindeutig einzuschätzen. Lt. Prognose der HLT Gesellschaft für Forschung Planung Entwicklung mbH wird die Bevölkerung in den Verdichtungskernen Hessens, d.h. den kreisfreien Städten, langfristig bis zum Jahr 2020 unter den heutigen Bevölkerungsstand sinken. Dieser

Schrumpfungprozess wird lt. Prognose bereits nach dem Jahr 2000 einsetzen.¹¹⁷ Dies dürfte in Frankfurt trotz zunehmendem Flächenbedarf und der beständigen Verkleinerung der Haushalte zu einer weiteren Entspannung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt führen. Bei der Prognose bleibt jedoch ungewiss, ob es in den nächsten Jahren nicht zu neuen Zuwanderungswellen aus dem Ausland kommen wird. Wirtschaftliche Lebensbedingen, politische Entscheidungen, Krisen- bzw. Konfliktsituationen im Ausland können wie zu Beginn der 90er Jahre unmittelbar neue Wanderungsströme nach Deutschland auslösen und zu einem erneuten Bevölkerungswachstum führen. Insbesondere der Teilmarkt „preisgünstige Wohnungen“ dürfte dann eine verstärkte Nachfrage erfahren.

Zudem gehen vom Arbeitsmarkt Signale aus, die auf die Notwendigkeit hinweisen, aufgrund des zukünftigen Arbeitskräftemangels zusätzliche Arbeitskräfte aus dem Ausland in den nächsten Jahren anzuwerben, um einen reibungslosen Ablauf der Wirtschaft sicherzustellen. Auch für die Region Frankfurt sagen aktuelle Arbeitsmarktanalysen einen Arbeitskräftemangel für die nächsten Jahre voraus. Lt. Arbeitsamt Frankfurt werden bis 2004 alleine in der Stadt Frankfurt 17.500 Arbeitsplätze für abhängig Beschäftigte vorausgesagt, die durch ansässige Bewohner nicht besetzt werden können. Vor diesem Hintergrund wird ein regulierter Zugang nichtdeutscher Arbeitskräfte gefordert.¹¹⁸ Vertreter der Frankfurter Kommunalpolitik gaben hierfür bereits grünes Licht und sprachen sich für die gesetzliche Regelung einer Zuwanderung aus.¹¹⁹ Mit einer solchen Einwanderungspolitik werden aber, so muss betont werden, weniger humanitäre Ziele verfolgt. Vielmehr geht es darum, qualifizierte Arbeitskräfte aus dem Ausland zu gewinnen, um entsprechende Lücken auf dem hiesigen Arbeitsmarkt zu schließen, ein Problem, das sich auch anderen Städten bzw. anderen Industrienationen stellt und so etwas wie einen Wettbewerb um die „attraktivsten Migranten“ auslösen dürfte. Gute Startbedingungen am Zielort, wie z. B. entsprechende Wohnungsangebote, werden dann wichtige Kriterien bei der Entscheidung der Betroffenen sein. In welchem Preissegment diese „angeworbenen“ Zuwanderer Wohnraum suchen, dürfte stark von ihrem Qualifikationsniveau und ihrer familiären Situation abhängen.

Ein anderer wichtiger Themenbereich für die Zukunft wird sich im Rahmen der Altersentwicklung der Bevölkerung stellen. Für Deutschland wird bis 2030 eine Verdoppelung der

¹¹⁷ HLT Gesellschaft für Forschung Planung und Entwicklung mbH, Hilfe und Pflegebedürftigkeit in Hessen, Fortschreibung der regionalisierten Vorausschätzung bis zum Jahr 2020, Wiesbaden, 1998, S. 8. Im Folgenden zitiert als HLT-Studie.

¹¹⁸ vgl. Frankfurter Rundschau vom 14.6.2000: „Wir brauchen in unserer Region eine Zuwanderung - Arbeitsamtsdirektor Hans-Peter Griesheimer prognostiziert Personalmangel“.

¹¹⁹ vgl. Frankfurter Rundschau vom 19.10.2000: „OB Petra Roth tritt für ‚Ausländer-Quoten‘ ein“.

Altersquotienten vorhergesagt. Die „alternde Gesellschaft“, ist ein Entwicklungstrend, mit dem sich auch die Stadt Frankfurt zukünftig verstärkt auseinandersetzen muss, nicht zuletzt, wenn es um die Wohnungsversorgung geht. Die HLT-Studie sagt für den Beginn des neuen Jahrtausends neben einer kontinuierlich schrumpfenden Gesamtbevölkerung in den großstädtischen Verdichtungskernen einen steigenden Altenanteil voraus, der allerdings im Vergleich zum Umland moderater ausfallen wird.¹²⁰ Für Frankfurt konnte bereits in der Analyse gezeigt werden, dass im Rahmen des Untersuchungszeitraums die jüngeren Altersgruppen in der Bevölkerung bereits eine geringere Besetzungstärke aufweisen als die älteren. Alleine bei der Gruppe der „Hochaltrigen“ (Senioren über 85 Jahre) kann für den Untersuchungszeitraum (1990-1998) eine Zunahme von 36,7% (1990: 11.116, 1998: 15198) festgestellt werden.¹²¹ Auch bei den nichtdeutschen Bewohnern in der Altersgruppe der 60jährigen und älter kann eine relative Zunahme (Anteil an der Altersgruppe 1990: 5,6 %, 1998: 11,3 %) festgestellt werden, was belegt, dass ehemalige Gastarbeiter in das Seniorenalter gekommen sind und sich viele von ihnen entschlossen haben, ihren Lebensabend in Frankfurt zu verbringen. Neben einem zusätzlichen Hilfe- und Pflegebedarf stellen sich vor diesem Hintergrund zusätzliche qualitative Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Grundsätzlich ist Wohnen für alle eines der existentiellen Grundbedürfnisse; mit zunehmendem Alter wächst allerdings die Bedeutung hinsichtlich der Ausstattung des eigenen Wohnraums und des unmittelbaren sozialen Wohnumfeldes. Lassen Mobilität und Gesundheit nach, dann ist eine dem Alter entsprechend ausgestattete Wohnung eine wichtige Voraussetzung für eine selbständige Lebensführung, dem möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden und dem vertrauten Wohnumfeld. Wohnraumanpassungen oder Wohnraumsanierungen, die dem Bedarf dieser Altersgruppe gerecht werden, stellen sich als neue Aufgaben. Der Einbau moderner Heizungsanlagen, die das Schleppen von Ölkännern überflüssig macht, Aufzüge, Türverbreiterungen für Rollstühle oder Gehhilfen und besondere Installationen im Bad müssen hier als Maßnahmen angegangen werden.¹²² Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass ein altengerechtes Wohnumfeld erhalten bleibt bzw. geschaffen wird. Nur mit einer entsprechenden Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld - ob Einkaufs-, Treff- oder Beratungsmöglichkeiten, gesundheitliche Versorgung sowie einem gewissen Maß von Sicherheit beim Aufenthalt außerhalb der Wohnung, kann eine regelmäßige und eigenständige Versorgung sichergestellt, die erforderliche Mobilität gewährleistet und eine Isolation älterer Menschen vermieden werden. Die ge-

¹²⁰ Laut HLT-Studie (S. 52) werden die Umlandkreise mit Verdichtungskernen auf lange Frist im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten die stärkste Zunahme zu verzeichnen haben.

¹²¹ vgl. Statistische Jahrbücher der Stadt Frankfurt.

zielte Vorbereitung auf die Altersstrukturveränderung innerhalb der städtischen Bevölkerung stellt vermutlich die wichtigste Einzelaufgabe der städtischen Wohnungspolitik dar. Allerdings lässt sich auch feststellen, dass das städtische Umfeld für die Versorgung älterer Menschen Vorteile im Vergleich zum Umland aufweist wie z.B. hohe Dichte medizinischer und pflegerischer Versorgungseinrichtungen, kurze Wege etc.

¹²² vgl. Institut für Soziale Infrastruktur: Wohnen älterer Menschen in Frankfurt am Main. Frankfurt am Main 2000, S. 56.

5. Handlungsmöglichkeiten im Bereich der Wohnungsversorgung

Die Wohnsituation ist eine wesentliche Dimension der Lebenslage der Menschen. Wie eine Wohnung ausgestattet ist, wie viele Menschen sich wie viele Räume teilen müssen, welche Menschen in der Nachbarschaft wohnen und wie die Umgebung beschaffen ist, all dies trägt zum Wohlbefinden der Menschen bei, schafft Entwicklungs- und Entfaltungsmöglichkeiten oder schränkt sie ein. Ungleichheiten in der Wohnsituation hängen in erster Linie von der ökonomischen Potenz der Wohnungsnachfrager ab, aber auch persönliche Präferenzen im Hinblick auf den Wohnstandort und die Ausstattung einer Wohnung spielen eine Rolle. Das Sozialstaatsprinzip verbietet es aber, eine so wichtige Dimension der Lebenslage wie das Wohnen allein dem „freien Spiel“ der (Markt-)Kräfte zu überlassen. Vielmehr dienen eine Vielzahl von Gesetzen und Programmen dazu, alle Menschen unabhängig von ihrem Markteinkommen mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen. Auch wenn der Staat nicht alle Ungleichheiten in der Ausstattung mit Wohnraum beseitigen kann und will, so ist er doch bestrebt, für alle Menschen ein Mindestmaß an Wohn- und damit Lebensqualität zu sichern. Hierfür stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung. Sie reichen vom sozialen Wohnungsbau über das Wohngeld bis hin zu Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum und die Ausweisung von Bauland.

Die Kommunen sind im Bereich des Wohnens nur einer von mehreren Akteuren. Oft sind sie nur „ausführendes Organ“ und an vorgegebene Gesetze und Richtlinien gebunden. Freilich haben sie in Gestalt des Planungsrechtes auch Instrumente in der Hand, mit denen sie das Angebot und die Gestaltung von Wohnraum, ja die Gestaltung ganzer Stadtviertel steuern kann. Fragt man nach den Zielen, die die Stadt Frankfurt als politisches Gebilde hierbei verfolgt, dann steht sicherlich an erster Stelle das Ziel, die Stadt als räumliches Gebilde für ihre Bewohner lebenswert zu erhalten. Frankfurt ist nicht nur Wohnort vieler Menschen, sondern zugleich auch Ort vielfältiger wirtschaftlicher Aktivitäten. Täglich kommen knapp 300.000 Personen von außerhalb nach Frankfurt, um hier zu arbeiten. Dies stellt besondere Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur und führt zu Lärm- und Schadstoffemissionen, die das Stadtgebiet an vielen Stellen wenig „lebenswert“ erscheinen lassen. So muss man auf der Ebenen von Politik und Verwaltung nur allzu oft einen Kompromiss zwischen den Anliegen der Bewohner und wirtschaftlichen Notwendigkeiten finden und zwischen widerstreitenden Interessen vermitteln.

Die hohe Zahl von Personen, die Jahr für Jahr nach Frankfurt ziehen, zeigt, dass viele Menschen sich ein Leben in Frankfurt sehr wohl vorstellen können. Eine Stadt, die so viele Men-

schen anzieht wie Frankfurt, hat eine große Attraktivität. Worin diese Attraktivität besteht, zeigen die Ergebnisse der „Frankfurter Zuzugsbefragung 2000“. In erster Linie sind es die guten Verdienst- und Beschäftigungsmöglichkeiten, die ihren Grund in der hohen wirtschaftlichen Dynamik der in der Stadt angesiedelten Unternehmen haben. Daneben weist Frankfurt eine vielfältige kulturelle, soziale und sonstige Infrastruktur auf, über die viele der Orte, aus denen die vielen Pendler morgens nach Frankfurt kommen, nicht oder nicht in diesem Maße verfügen. Was von dem einen als Enge und Verdichtung wahrgenommen wird, erlebt ein anderer Bewohner der Stadt als Nähe und gute Erreichbarkeit. Nur ein Leben in Frankfurt garantiert oftmals erst die gute und gleichzeitige Erreichbarkeit von medizinischen Einrichtungen, zentralen Verkehrseinrichtungen, Kultureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und, was gerade im Hinblick auf Kinder wichtig ist, Betreuungseinrichtungen und -personen. Insgesamt muss sich also Politik und Bürgerschaft um die Attraktivität von Frankfurt nicht sorgen. Trotzdem scheint es, dass das Leben und Wohnen für bestimmte Bevölkerungsgruppen wie kinderreiche Familien oder einkommensschwache Haushalte in Frankfurt zusehends schwieriger wird. Ihnen akzeptable Lebens- und Wohnbedingungen zu schaffen oder zu sichern ist Ziel städtischer Politik.

Hierbei müssen einige Besonderheiten von Frankfurt am Main im Auge behalten werden. Zum einen ist die räumliche Ausdehnung der Stadt im Verhältnis zur Zahl der Menschen, die in ihr einen Arbeitsplatz haben, klein. Wohnungen für alle in Frankfurt Arbeitenden innerhalb der Stadtgrenzen zu schaffen, scheidet am fehlenden Baugrund¹²³ oder wäre rein theoretisch nur machbar, wenn man in erheblichem Umfang Hochhäuser errichten würde. Für die so geschaffenen Wohnungen gäbe es aber wohl kaum genügend Nachfrage.¹²⁴ Gute Verkehrsverbindungen machen es auch für außerhalb lebende Arbeitnehmer möglich, ohne allzu große Fahrtzeiten ihre Arbeit zu erreichen. Ein Wohnsitz in Frankfurt ist also für viele aus Zeitgründen nicht erforderlich. Hierdurch verschärfen sich allerdings an vielen Stellen die Probleme

¹²³ Allerdings gibt es in Frankfurt am Main immer noch Flächenreserven, die für den Bau neuer Wohnungen erschlossen werden können. Im „Rahmenablaufplan Wohnen. Fortschreibung 1999“ wurden für 1999 27.174 künftig mögliche Wohneinheiten ausgewiesen. Die Flächenreserven reichen von einzelnen Baulücken bis hin zu größeren bislang nicht für Wohnzwecke genutzten Flächen. So sollen im Neubaugebiet („Am Riedberg“) in den nächsten Jahren mehrere tausend Wohneinheiten entstehen.

¹²⁴ Hierbei muss unterschieden werden zwischen Hochhäusern mit Wohnungen für finanziell weniger gut gestellte Haushalte und solche mit Luxuswohnungen, wie sie heute teilweise in den oberen Etagen von ansonsten nicht für Wohnzwecke genutzten Hochhäusern entstehen und bei Quadratmeterpreisen von 30 DM und mehr eine gehobene Ausstattung inklusive Portier und anderen Dienstleistungen bieten. So wichtig diese Hochpreiswohnungen auch sind, wenn es drum geht, kaufkräftige Menschen in Frankfurt zu halten, so wenig können sie doch zur Behebung des Wohnungsproblems beitragen, denn ein zentraler Faktor ihrer Attraktivität ist ihre relative Exklusivität. Zur Ausstattung kommt hinzu, dass die (im wörtlichen Sinne) gehobene Position dieser Behausungen auch für ein entsprechendes ästhetisches Erleben der Stadt(kulisse) sorgt.

derjenigen, die in der Stadt leben. Lärm und andere Verkehrsemissionen belasten viele Wohnquartiere in erheblichem Umfang. In Frankfurt leben viele Menschen in Ein- und Zweipersonenhaushalten. Mit ihnen und ihren oft guten Einkommen auf dem Wohnungsmarkt zu konkurrieren fällt gerade vielen größeren Haushalten schwer. Die hohe wirtschaftliche Dynamik von Frankfurt drückt sich im hohen Anteil von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor aus. Während hier Arbeitsplätze hinzugekommen sind, musste das verarbeitende Gewerbe einen starken Arbeitsplatzverlust hinnehmen. Von diesen Arbeitsplatzverlusten waren ausländische Erwerbspersonen (und ihre Familien) stärker betroffen als deutsche. Auch deswegen sind in besonderem Maße ausländische Einwohner von Frankfurt am Main auf ein ausreichend großes Angebot an preisgünstigen Wohnungen angewiesen.

Eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik besteht daher darin, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu sichern, aber auch Menschen „mit Geld“ in Frankfurt zu halten. Schließlich sind Politik und Verwaltung in Frankfurt bestrebt, einer zu großen Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken. Dieses Ziel kann nicht erreicht werden, wenn Haushalte, die es sich finanziell leisten können, ins Umland abwandern. Auch wenn das Zusammenleben von Menschen gleicher sozialer Stellung und ethnischer Herkunft in einem Wohnquartier häufig unproblematisch ist, so zeichnet sich die Qualität städtischen Lebens doch durch das Neben- und Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen aus. Diese Qualität zu bewahren ist ein wesentliches Ziel städtischer Politik. Besonders in den Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus besteht die Gefahr der Konzentration einzelner Bevölkerungs- und Problemgruppen.

1. Maßnahmen für bestimmte Zielgruppen

Es schälen sich aufgrund der vorangegangenen Analysen im Wesentlichen die folgenden Zielbereiche heraus, in denen die Stadtverwaltung als wohnungsmarktpolitischer Akteur aktiv werden muss:

- das Leben mit Kinder in der Stadt,
- die Sicherung und Schaffung preisgünstigen Wohnraums für finanziell weniger starke Haushalte und
- die Verhinderung einer zu starken sozialen Entmischung von Wohnquartieren.
- Schaffung und Erhaltung altersgerechter Wohnungen

Im Folgenden werden für diese vier Bereiche mögliche Handlungsstrategien vorgestellt. Zu bedenken ist, dass die beschriebenen „Handlungen“ immer auch „Nebenfolgen“ haben, die den angestrebten Zielen z.T. widersprechen können. Soweit es möglich ist, werden diese ebenfalls diskutiert.

(1) Leben mit Kindern

Ob das Ziel, die Stadt lebenswert zu erhalten, erreicht wird, wird sich nicht zuletzt daran zeigen, ob es gelingt, Familien mit Kindern in Frankfurt zu halten und ihre Abwanderung ins Umland, wenn nicht zu verhindern, so doch zu begrenzen. Die Lebensbedingungen in einer hoch verdichteten Großstadt widersprechen in vielem dem Bild, das Eltern sich von einer kindgerechten Lebens- und Wohnsituation machen. Fehlendes Grün, mangelnde Spielmöglichkeiten, Belastungen durch Verkehr und Angst vor den „Gefahren der Großstadt“ dürften häufig dazu beitragen, den Weg ins Umland anzutreten. Erkauft wird diese Entscheidung dann oft mit langen Wegen zur Arbeit und langen Abwesenheiten.

Frankfurt am Main hat sich zu einer Stadt der Ein- und Zweipersonen-Haushalte entwickelt, die heute fast 80 % der Haushalte (nicht der Einwohner!) ausmachen. Bei der Betrachtung der Wohnraumversorgung unterschiedlicher Haushaltsgrößen zeigte sich, dass vorrangig Einpersonenhaushalte in Frankfurt mit Wohnraum bzw. Wohnfläche gut oder sehr gut versorgt sind, während große Haushalte häufig mit Wohnflächen auskommen müssen, die unter den Normen der Technischen Wohnungsbaurichtlinien liegen. Die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung stehen damit vor der schwierigen Aufgabe, Frankfurt nicht zu einer weitgehend „kinderlosen Stadt“ werden zu lassen. Während des hier behandelten Untersuchungszeitraums (1990-1998) wurde der leichte Bevölkerungszuwachs in Frankfurt in erster Linie durch einen Geburtenüberschuss bei der nichtdeutschen Bevölkerung und eine starke Zuwanderungen aus dem Ausland zu Beginn der 90er Jahre verursacht. Im gleichen Zeitraum zogen viele junge, finanzkräftige, deutsche Haushalte aus Frankfurt in das Umland. Die Gründe waren, glaubt man den Angaben der Wegzugsbefragung, vorrangig wohnungsmarktorientiert (günstigere Mieten u. Wohneigentum, attraktiveres Wohnumfeld). Es dürften daneben aber auch andere Gründe wie z.B. die Sorge um die schulische Versorgung der Kinder eine Rolle gespielt haben. Damit zeichnen sich für Frankfurt städtebauliche und ökologische Probleme sowie sozialstrukturelle und finanzielle Fehlentwicklungen ab. Es muss betont werden, dass ähnliche Entwicklungen auch in den vielen anderen Großstädten zu beobachten sind. Je größer die positive Differenz zwischen Arbeitsplatzangebot und vorhandenen Arbeitskräften ist

und je besser die Arbeitsplätze vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind, desto größer sind Einzugsgebiet und die Gefahr der Abwanderung.

Eine Möglichkeit, die genannten Personengruppen in Frankfurt zu halten, könnte darin bestehen, verstärkt Wohnungsbauflächen mit niedrigen Bauhöhen (z.B. Einfamilienhäuser) auszuweisen.¹²⁵ Deren Bebauung könnte die gewünschte Bindung zahlungskräftiger Haushalte an Frankfurt erhöhen. Ob es freilich gelingen kann, durch ein künstliches Niedrighalten der Bodenpreise das Preisgefälle zum Umland zu kompensieren und damit die Abwanderungsgefahr zu minimieren, muss mit einem Fragezeichen versehen werden. Großstädte wie Frankfurt werden im Hinblick auf Grundstücks-, Kauf- und Mietpreise auch künftig kaum mit dem Umland konkurrieren können. Ihre Attraktivität liegt in der Nähe zu kulturellen Einrichtungen, der Breite und schnellen Erreichbarkeit des infrastrukturellen und Arbeitsplatzangebotes. Eine Verminderung der Abwanderungsbereitschaft wird man daher vor allem durch Verbesserungen von Infrastruktur, Sozialstruktur und Wohnumfeld in den Wohnquartieren erreichen können. Darüber hinaus müssen die Wohnungen im Bestand an die veränderten Ansprüche an das Wohnen angepasst werden. Berücksichtigt werden müssen diese geänderten Ansprüche auch beim Neubau von Wohnungen.

Eine Großstadt kann im Hinblick auf Grünflächen und Landschaftsbild nicht mit weniger verdichteten Gebieten konkurrieren. Ihre Vorteile liegen auf anderen Gebieten. Für die Wohnstandortwahl einer Familien spielen viele Faktoren eine Rolle. Bei einigen hat die Großstadt durchaus einen Vorsprung. man denke nur an die Erreichbarkeit von Ärzten, Krankenhäusern und Kinderbetreuungseinrichtungen, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und ein breites kulturelles und schulisches Angebot. Während die Vielfalt des schulischen Angebots sicher ein „Standortvorteil“ von Frankfurt ist, kehren viele Eltern schulpflichtiger Kinder der Stadt trotzdem den Rücken. Hierbei dürfte der z.T. sehr hohe Ausländeranteil an den Schulen eine Rolle spielen. Zwar sind viele der offiziell „ausländischen“ Kinder in Frankfurt geboren. Dies garantiert aber noch lange nicht, dass sie auch in ausreichendem Maße die deutsche Sprache beherrschen. Eltern können also die schulische Versorgung unter gegensätzlichen Gesichtspunkten wahrnehmen. Wenn man die oben genannten Vorteile aufrechterhält oder gar ausbaut, würden vielleicht weniger Familien Frankfurt den Rücken kehren, als dies Jahr für Jahr der Fall ist. Insbesondere müssten Schulen mit besonderen pädagogischen Problemen auch

¹²⁵ Die Frankfurter Wegzugsbefragung ergab, dass der Eigentümeranteil nach dem Wegzug von 6 auf 26 % gestiegen war. Ein Eigentumserwerb ist aufgrund der Bodenknappheit und der hohen Preise in Frankfurt für viele kaum realisierbar (siehe oben im Abschnitt 2.1.1 den Punkt „Gründe für den Wegzug aus Frankfurt“). Beim Erschließen von Wohnflächenreserven findet der Wunsch nach Eigentumbildung verstärkt Berücksichtigung. Im neu entstehenden Stadtteil „Am Riedberg“ wird deshalb der Anteil von Eigenheimen (überwiegend Reihen-, aber auch einige freistehende Häuser) groß gehalten. Hochhäuser sollen hier nicht entstehen.

eine besondere Unterstützung erhalten. Während für die Ausstattung mit Lehrern das Land bzw. das staatliche Schulamt zuständig ist, ist die Stadt im Rahmen der Schulsozialarbeit aktiv. Die Erfahrungen zeigen, dass die Schulsozialarbeit an vielen Schulen unverzichtbar ist und einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Situation leistet. Umfang und Gestaltung der Schulsozialarbeit sind ständig bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Untersuchungen haben gezeigt, dass ältere und relativ wohlhabende Personen große Wohnungen haben. Häufig handelt es sich um verwitwete Personen, die nach dem Tod des Partners in ihrer Wohnung geblieben sind. Eine Aufgabe wird sein, durch sogenannte Tauschaktionen, Umzugsberatungen, Umzugshilfen etc. die Bereitschaft für den Umzug in eine kleinere Wohnung zu fördern. Allerdings darf man die hier liegenden Potenziale nicht überschätzen. Schließlich entscheidet auf dem Wohnungsmarkt in erster Linie die Kaufkraft über die Ausstattung von Haushalten mit Wohnraum. Eine Verteilung nach Bedarfsgesichtspunkten ist der Verfasstheit des Wohnungsmarktes als Markt weitgehend fremd. Wer mehr Wohnraum nutzt als andere, der kann und will es sich leisten. Bedarfsgesichtspunkte kommen bei der Wohnungsversorgung nur in Maßen, etwa bei der Wohngeldbemessung oder der Vergabe von Sozialwohnungen zum Tragen. Bedacht werden muss auch, dass es sich bei den mit Wohnraum „überversorgten“ Haushalten um solche handeln dürfte, in denen oftmals ältere Menschen leben. Das Ziel, knappen Wohnraum bedarfsgerechter zu „verteilen“ gerät hier nur allzu schnell mit dem Ziel in Konflikt, ältere Menschen nicht aus ihrer gewohnten Umgebung zu reißen.

(2) Haushalte mit niedrigem Einkommen

Trotz geringerer Steigerungsraten bei den Mietpreisen in den letzten Jahren liegen die Mietpreise nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Die Mietbelastungen der Frankfurter Haushalte liegt mit rd. 30 % weit über dem westdeutschen Durchschnitt von 24 %. Dies liegt auch daran, dass die Haushaltseinkommen in Frankfurt in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau der alten Bundesländer liegen, nicht aber, wie man vermuten könnte, deutlich höher. Da die Mieten in Frankfurt aber überdurchschnittlich hoch sind, bewegt sich die Mietbelastung deutlich über dem Niveau der westlichen Bundesländer.

Die Mietpreissituation wird dadurch verschärft, dass das staatliche, von Bund und Ländern je zur Hälfte finanzierte, Wohngeld seit Jahren seiner Aufgabe, wirtschaftlich schwächeren Schichten der Wohnbevölkerung angemessenen Wohnraum zu sichern, ohne dass andere Sozialleistungen notwendig werden, nicht mehr gerecht wird. 11 Jahre nach der letzten Anpassung der Einkommens- und Mietobergrenzen im Jahre 1989 ist festzustellen, dass häufig Haushalte hilfsbedürftig im Sinne der Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes sind,

gleichwohl aber keinen Leistungsanspruch nach dem Wohngeldgesetz haben. Die am 1.1.2001 wirksam werdende Wohngeldnovelle wird die beschriebene Entwicklung zwar etwas korrigieren; die grundsätzliche Problematik der insbesondere für kleine Haushalte zu niedrigen Mietober- und Einkommengrenzen wird jedoch weiter bestehen bleiben.

Auf die Tatsache, dass Mietrückstände nicht selten zu Obdachlosigkeit führen, kann durch eine umfassende Beratung der Mietparteien, denen eine Räumung droht, reagiert werden. In vielen Fällen konnte so schon in der Vergangenheit geholfen und ein Wohnungsverlust abgewendet werden. Hier ist zu prüfen, inwieweit die Kooperation der zuständigen sozialen Dienste mit der mietrechtlichen Beratungsstelle weiter verbessert werden kann. Auch muss überlegt werden, ob die Hilfesysteme in der derzeitigen Form noch zeit- und situationsgerecht sind. Zu überdenken wäre eine Bündelung der Hilfesysteme (z.B. Wohnungsbauförderung, Wohngeld, Sozialhilfe). Im Übrigen nehmen zahlreiche hilfsbedürftige Bürger keine staatlichen Hilfen in Anspruch, weil sie ihnen in der gesamten Breite unbekannt sind. Hier müsste eine bessere Aufklärung über Hilfsangebote erfolgen, damit rechtzeitige Hilfe möglich ist.

Maßnahmen gegen überhöhte Mieten sind möglich. Der Gesetzgeber hat durch die Einführung der Norm des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) darauf hinwirken wollen, dass Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung möglich bleibt, indem die preisliche Ausnutzung eines geringen Wohnungsangebotes als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden soll. Mieten, die sich mehr als 20 bzw. 50 % oberhalb des ortsüblichen Niveaus bewegen, sollten zeitnah, ggfs. unter dem Druck eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens, reduziert werden. Darüber hinaus kommt der Information eine hohe Bedeutung zu, um die Akzeptanz dieses Instrumentariums in der Öffentlichkeit zu erhöhen.¹²⁶

Angesichts der Tatsache, dass das staatliche Wohngeld seine Aufgabe nur noch unzureichend erfüllt, ist zu prüfen ist, ob seine Leistungen nicht durch ein aufstockendes kommunales Wohngeld ergänzt werden können. Hierdurch könnte das Abgleiten vieler Haushalte in den Bezug von Sozialhilfe, die von vielen immer noch als diskriminierend empfunden wird, verhindert werden.

Die Mietnebenkosten stellen einen zunehmend wichtigen Faktor beim Anstieg der Mietpreisbelastung dar. Ihre Entwicklung ist von den unterschiedlichsten Faktoren abhängig, auf die staatliche Stellen und Mieter teilweise keinen Einfluss haben. Die Mietbelastung könnte durch

¹²⁶ Allerdings kann dieses Instrument immer nur in Einzelfällen wirken. 1998 wurde in 274 Fällen ein entsprechendes Verfahren des Wohnungsamtes eingestellt, weil sich Anfangsverdacht auf Mietpreisüberhöhung nicht bestätigte. In 94 dieser 274 Fälle kam es zu einer Einstellung nach gütlicher Verfahrensbeilegung und in 52 Fällen wurde das Verfahren durch Festsetzung eines Bußgeldes erledigt (vgl. Stadt Frankfurt am Main. Amt für Wohnungswesen: Geschäftsbericht 1998, S. 62ff.). Gegen die allgemeine Erhöhung der Mietpreise und die überdurchschnittlich hohe Mietbelastung Frankfurter Haushalte ist dieses Instrument wirkungslos.

Maßnahmen zur Senkung der Mietnebenkosten gesenkt werden. So sollten gesetzliche Vorgaben (bauliche/technische) zur Kostendämpfung in diesem Bereich geschaffen und entsprechende Maßnahmen durch staatliche Förderung ergänzt werden. Durch Modernisierung/Erneuerung veralteter Heizungsanlagen und Verbesserung des Wärmeschutzes könnten die Energiekosten erheblich gesenkt werden. Gleichzeitig müsste eine ständige Aufklärung und Sensibilisierung der Bevölkerung zur Wirtschaftlichkeit und zum sparsamen Umgang mit Energie, Wasser und Abfall erfolgen. Das bestehende Mietrecht ordnet die Umlagen z.T. nicht denjenigen zu, die unmittelbaren Einfluss auf deren Entstehung und Höhe haben. Darüber hinaus ist nicht in allen Fällen ein verbrauchsabhängiger Verteilungsschlüssel vorgeschrieben. Grundsätzlich ist zu prüfen, ob Kosten, auf die die Mieter keinen Einfluss haben, aus der Umlagefähigkeit herausgenommen und als Bestandteil der Grundmiete zugeführt werden sollten. Hierzu gehören z.B. die folgenden Kostenarten: Versicherungen; Grundsteuer; Straßenreinigung; Schornsteinfeger; Aufzug; Hauswart; Gartenpflege; Hausreinigung sowie Schnee- und Eisbeseitigung, soweit sie nicht von den Mietern durchgeführt wird. Neben den Heizkosten sollten auch die Wasser- und Abwasserkosten verbrauchsabhängig umgelegt werden. Die anteiligen Kosten wie z.B. für Müllabfuhr oder Allgemeinstrom sollten nach einem personenabhängigen/verbrauchsabhängigen Verteilungsschlüssel berechnet werden. Ferner ist zu prüfen, in welchem Umfang die Entwicklung der städtischen Gebühren zur Steigerung der Nebenkosten beigetragen hat und wie hier ggf. Abhilfe geschaffen werden kann.

In den vorangegangenen Kapiteln konnte gezeigt werden, dass sich das Wohnungsdefizit während des Berichtszeitraums zwar reduziert hat, aber immer noch ein hohes Niveau erreicht. Das Wohnungsdefizit ist vor allem ein Problem derjenigen Personengruppen, denen der Zugang zum Wohnungsmarkt aus ökonomischen Gründen (Sozialhilfeempfänger, Arbeitslose) besonders erschwert ist. Die Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit und der Fördermittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau lassen nicht erwarten, dass sich die Situation in absehbarer Zeit grundlegend bessert. Eine Möglichkeit, die Situation für die Haushalte mit erheblichen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt zu verbessern, besteht im Ankauf von Belegungsrechten. Es bleibt abzuwarten, ob die schon jetzt in diese Richtung laufenden Aktivitäten die gesetzten Erwartungen erfüllen können. Die bisherigen Erfahrungen lassen nämlich befürchten, dass für den Belegungsankauf nur Wohnungen angeboten werden, für die es Vermarktungsschwierigkeiten gibt.

Des Weiteren ist die Verfolgung von Wohnraum-Zweckentfremdung ein wichtiges und, wie die Erfahrungen zeigen, auch wirksames Instrument, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sichern. Durch eine konsequente Durchsetzung des Zweckent-

fremdungsverbots kann der Wegfall preisgünstigen Altbauwohnraums durch Umnutzung und Abbruch aufgehalten und dafür gesorgt werden, dass Wohnungen nicht unnötig leer stehen.¹²⁷

Schließlich sei noch der Wohnungsneubau erwähnt. Allerdings kann der notwendige und wichtige Wohnungsneubau allein die Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht lösen. Geeignete Flächen stehen hierfür in Frankfurt nicht unbegrenzt zur Verfügung, frei finanzierter Neubau führt nicht zu preisgünstigen Wohnungen und einer großzügigen öffentlichen Förderung steht das Problem begrenzter finanzieller Mittel entgegen. Hier sind insbesondere der Bund, aber auch das Land gefordert. Angesichts der eingeschränkten Möglichkeiten des Wohnungsneubaus ist es um so wichtiger, alle genannten Möglichkeiten zum Erhalt bestehenden preiswerten Wohnraums zu nutzen.¹²⁸

(3) Durchmischung der Wohnquartiere

Bei der Betrachtung des Teilmarktes „preisgünstige Wohnungen“ zeigte sich, dass sich die Zahl der Nachfrager (z.B. Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger, Wohnungsnotfälle, Registrierte Wohnungssuchende) nach wie vor hoch ist. Bedingt durch den enormen Rückgang der Belegungsrechte für den mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau kann das bestehende sowie das voraussichtliche Wohnungsangebot die Nachfrage auf diesem Teilmarkt nicht decken. Ein quantitativer Ausgleich durch den Wohnungsneubau ist nicht gegeben. Damit werden sich in der Zukunft zunehmend mehr Mieter um immer weniger preisgünstige Wohnungen bewerben. In den Wohnquartieren des sozialen Wohnungsbaus wird es daher zu einer Konzentration sozial schwacher Mieter kommen. Es besteht die Gefahr zunehmend instabiler Wohnquartiere und einer sozialen und räumlichen Polarisierung innerhalb Frankfurts. Gefragt werden muss

¹²⁷ Seit dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbot im Jahre 1972 konnten in Frankfurt nahezu 9.000 Wohnungen für die weitere Wohnnutzung erhalten werden. Trotz des Zweckentfremdungsverbots stellen viele Bewohner der Stadt fest, dass sich auch in reinen Wohngebieten die gewerblich Nutzung von Wohngebäuden ausbreitet. Dies kann ganz legal sein, wenn der Wohnungseigentümer an anderer Stelle für Ersatz sorgt. Hierdurch bleibt zwar in der Summe das Wohnungsangebot gleich, einzelne Wohnquartiere können aber sehr wohl ihren Charakter verändern.

¹²⁸ In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die bisherige Praxis aufgegeben werden musste, bei der Genehmigung des Abbruchs von preiswertem Wohnraum zur Auflage zu machen, dass an anderer Stelle preiswerter Wohnraum geschaffen wird. Hierdurch wurde den Kommunen ein wichtiges Steuerelement aus der Hand genommen, was sich daran ablesen lässt, dass seit 1990 für über 700 Wohnungen günstige Mietpreise (Sozialmieten bzw. Mieten nach dem Frankfurter Programm) vereinbart werden konnten. Dies ist jetzt nur noch in Ausnahmefällen möglich. Es muss daher eine Novellierung des Art. 6 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes (MRVerbG) gefordert werden, damit wieder eine restriktive Genehmigungspraxis u.a. mit der Möglichkeit, als Ersatzwohnraum nur preisgünstige Mietwohnungen zu akzeptieren, erlaubt ist. Eine solche Initiative wurde bereits von der Fachkommission „Wohnungswesen“ des Deutschen Städtetags in Angriff genommen. Die Landesregierung hat einen Entwurf zur Änderung des Hessischen Gesetzes zur Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum (HWOZBG) vorgelegt. Bislang konnte bei illegalem Abbruch von preiswertem Wohnraum vom Verantwortlichen entsprechender Ersatz gefordert werden. Jetzt soll es reichen, dass Ersatz zu Neubaulkonditionen erstellt wird. Auch dies führt zum Wegfall preiswerten Wohnraums und ist aus wohnungs- wie sozialpolitischer Sicht abzulehnen.

allerdings, ob eine starke Homogenität der Bewohner eines Wohngebietes, die ja dem Ziel der „ausgewogenen Bewohnerstruktur“ widerspräche, tatsächlich als solche als Indikator für Probleme taugt. Eine solche Homogenität kann, wie manche Beobachter glauben, im Gegenteil sogar identitätsstiftend und fördernd für die nachhaltige Siedlungsentwicklung sein. Wenn dies so wäre, hätte dies auch Auswirkungen auf die o.g. Quotenregelungen. Letztlich ist eine Diskussion darüber erforderlich, welches Leitbild gesellschaftlicher Integration verfolgt werden soll. Erst dann ließe sich darüber streiten, welche Mittel hierfür geeignet sind. Durchmischung ist so gesehen nicht das Ziel, sondern ein Mittel, das soziale Segregation verhindern soll. Wenn sich das Ziel (Integration; Verhinderung sozialer Segregation) auch anders erreichen ließe, könnte man ggfs. ein Mehr an räumlicher Segregation hinnehmen.

Die soziale Durchmischung in Wohnquartieren mit einem hohen Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum könnte dadurch verbessert werden, dass sich nicht nur Personen in Wohnungsnot beim Wohnungsamt als wohnungssuchend registrieren lassen können, sondern auch Personen, die nach bisheriger Praxis als ausreichend mit Wohnraum versorgt angesehen werden und deshalb von der Registrierung ausgeschlossen sind. Hierdurch würde sich der Bestand an vermittelbaren Haushalten und ihre soziale Heterogenität vergrößern. Andererseits würde eine solche Öffnung (durch Streichung der Regelung zur „ausreichenden Unterbringung“) des sozialen Wohnungsbaus für Personengruppen, die hierfür nicht registrierberechtigt sind, zwar die Durchmischung fördern, gleichzeitig aber bei unverändertem Wohnungsbestand die Versorgungschancen für diejenigen verringern, für die aufgrund ihres Einkommens der soziale Wohnungsbau angelegt ist. Das genannte Ziel einer größeren Durchmischung ließe sich auch durch eine Freistellung von der Belegungsbindung in Einzelfällen erreichen. Schließlich könnte ein sozialverträgliches Wohnungsgemeinschaften bei Neubauten auf der Grundlage der bestehenden Mieter- und Infrastruktur durch das Amt für Wohnungswesen festgelegt werden.

Auch die Wohnungsbaugesellschaften können ihren Beitrag zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren leisten. Zu denken wäre hier an die Einrichtung von Siedlungsbetreuungsbüros und sozialpädagogischen Angeboten vor Ort, die Einführung eines Beschwerdemanagements, die bessere Gestaltung der Außenbereiche und deren konsequente Pflege, Concierge-Lösungen, die Einrichtung von Treffs und Kommunikationsräumen für nachbarschaftliche Kontakte und gemeinschaftliche Aktivitäten, die Schaffung von Beteiligungsformen für die Mieter wie z.B. Mieterbeiräte; Mitspracherechte bei Modernisierungen und bei Investitionen im direkten Umfeld der Wohnungen, eine Verstärkung des sozialen Marketings (spezifische Dienstleistungsangebote wie betreutes Wohnen oder Dienstleistungsnetze, die konsequente

Durchsetzen der Hausordnung, Vorgehen gegen Störer), eine objektabhängige Gestaltung der Mietpreise (um die Wohnkosten einzelner Mieter zu senken) oder an eine Erhöhung der Investitionen in das Wohnumfeld (um die Wiedervermietbarkeit der Wohnungen zu steigern), an marktgängige Renovierungen (z.B. Einbau neuer Bäder, Küchen, Tapezierarbeiten)

Um der Polarisierung der Lebensverhältnisse im Stadtgebiet entgegenzuwirken, wurden die Quotenregelungen im Frankfurter Vertrag vereinbart. Schon jetzt liegt der Ausländeranteil im preiswerten bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbestand deutlich höher als in der Gesamtbevölkerung. Und da bestimmte ausländische Haushalte keinen oder nur bedingt Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben, wird der Nachfragedruck auf die öffentlich geförderten Wohnungsbestände stetig ansteigen. Da ausländische Haushalte im Durchschnitt länger auf die Vermittlung einer Wohnung warten müssen, steigt der prozentuale Anteil dieser Haushalte an den Registrierten stetig an. Die Wahrnehmung eines Haushalts als deutsch oder ausländisch richtet sich in den Wohngebieten häufig aber nicht nach der tatsächlichen Staatsangehörigkeit, sondern nach anderen Kriterien wie dem Verhalten, der Sprache und dem Aussehen. Von daher kann eine auf prozentuale Verteilung aufbauende Quotenregelung das Empfinden der anderen Mieter nur bedingt beeinflussen. Vielmehr scheint eine individuelle Wohnbefähigung der Mieter für bestimmte Quartiere bzw. Häuser den Ausschlag für die Beurteilung zu geben. Daher ist zu überlegen, ob und wie die Quotenregelung im Vertrag nicht durch andere Aspekte ergänzt werden könnte.

Eine Stabilisierung in den Wohnquartieren kann durch Betreuungsangebote vor Ort erreicht werden. Ins Auge zu fassen ist auch die Erstellung von ganzheitlichen Konzepten, die für ein gesamtes Quartier, nicht nur für die Bewohner von Sozialwohnungen Geltung haben müssen, sondern auch die Bewohner in den nicht oder nicht mehr öffentlich geförderten Beständen berücksichtigt werden. Die ausgewogene soziale Belegung findet nicht nur in den (schwindenden) Beständen des sozialen Wohnungsbaus eines Quartiers statt. Förderlich im Hinblick auf eine Vermeidung von Polarisierung könnte es auch sein, wenn die Maxime der Reduzierung des Mietausfalles nicht oberstes Handlungsprinzip der Wohnungsunternehmen ist. Zudem könnten gezielt Anträgen auf Umnutzung zur anderen als wohnlichen Nutzungen in Erdgeschoss (nichtgewerbliche Dienstleistungen) unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur genehmigt werden. Auch sollte die Arbeit von Stadtteilarbeitsgruppen unter Einbeziehung aller Beteiligten am Entwicklungsprozess des Quartiers gefördert werden. Wo sie nicht vorhanden sind, sollte ihre Gründung angeregt werden.

Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und Missständen nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz können hier eine flankierende Rolle spielen. In Wohnsiedlungen oder

Wohngebäuden, in denen sich sozial schwache Mieter konzentrieren, liegt meist ein erhöhter Instandhaltungsbedarf vor. Wird diesem von den Hauseigentümern nicht freiwillig entsprochen, so kann die Beseitigung von Mängeln an und in Wohngebäuden und Wohnungen verlangt und notfalls mit Verwaltungszwang durchgesetzt werden. Über diese gesetzlichen Möglichkeiten sollte die Bevölkerung zukünftig verstärkt informiert werden. Zudem könnten im Rahmen einer Quartierspflege gefährdete Wohnquartiere regelmäßig besichtigt werden, um unabhängig von fremden Hinweisen Kenntnis über Missstände zu erhalten.

Bei knapper werdendem Angebot wurde die - in jüngster Zeit in ihrer Sinnhaftigkeit in Frage gestellte - Fehlbelegungsabgabe als Mittel geschaffen, um den nicht mehr berechtigten Subventionsvorteil bei denjenigen Mietern abzuschöpfen, die aufgrund ihres seit dem Einzug inzwischen gestiegenen Einkommens heute nicht mehr zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind. Wer trotz Verbesserung der finanziellen Situation in seiner bisherigen Sozialwohnung bleiben möchte, muss hierfür zahlen. Mittlerweile ist die Fehlbelegungsabgabe nicht mehr unumstritten. Vielfach wird ihr angelastet, zur sozialen Entmischung von Wohnquartieren beizutragen. Dem steht entgegen, dass bei Wegzügen die Miete bzw. die zusätzliche Fehlbelegungsabgabe nur einer neben anderen Gründen ist. Nach Erfahrungen des Amtes für Wohnungswesen erhöht sich die Fluktuation in Gebieten des sozialen Wohnungsbaus vor allem dann, wenn die gemietete Wohnung nicht bzw. nicht mehr den (gewandelten) Vorstellungen und dem Geschmack der Mieter entspricht. Darüber hinaus spielt das vorhandene Wohnumfeld eine gewichtige Rolle. Allein die Zahlung der Fehlbelegungsabgabe ist in der Regel nicht entscheidend für den Wegzug. Die Auswirkungen der Fehlbelegungsabgabe auf die Bewohnerstruktur werden daher in der öffentlichen Diskussion oftmals überzeichnet. Ihre Abschaffung würde daher vermutlich nur wenig zu einer Stabilisierung der Wohnsiedlungen beitragen, gleichzeitig jedoch wegen der dann fehlenden Einnahmen aus ihr die Schaffung preiswerteren Wohnraums für Haushalte mit niedrigerem Einkommen erschweren. Denn mit den Einnahmen der Abgabe soll ja der Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum möglich gemacht werden. Diese Mittel stünden, wenn nicht von anderer Seite Kompensation geleistet würde, dann nicht mehr zur Verfügung.

Schon jetzt werden in Frankfurt in fünf Wohnquartieren Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation in Stadtgebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf durchgeführt. Eines dieser Stadterneuerungsprojekte (in Unterliederbach-Ost, Siedlung Engelsruhe) ist Teil des bundesweiten Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarfs - die soziale Stadt“, bei dem die Kosten anteilig von Bund, Ländern und Gemeinden getragen werden. Die anderen vier werden in städtischer Eigenregie durchgeführt. Ziel dieser Projekte ist

es, der sozialen und räumlichen Polarisierung in der Stadt entgegenzuwirken. Neben Maßnahmen, die der Aktivierung der Bewohner des Quartiers dienen, werden z.B. auch solche durchgeführt, die der Qualifizierung benachteiligter Jugendlicher dienen oder das Freizeitangebot verbessern. Die in den bislang in das Programm aufgenommenen Quartieren gewonnenen Erfahrungen sollen dazu dienen, entsprechende Projekte in anderen ebenfalls in Frage kommenden Gebieten durchzuführen.

(4) Altersgerechte Wohnungen

Der Anteil und die absolute Zahl alter Menschen wird in Frankfurt in den nächsten Jahrzehnten steigen. Häufig genügen die Wohnungen, in denen alte Menschen leben, nicht mehr ihren Bedürfnissen, so dass der Umzug in eine altengerechte Wohnung oder Veränderungen an der jetzigen Wohnung bzw. Wohnhäusern (Einbau eines Aufzugs) notwendig werden. Mit zunehmendem Alter wächst zudem der Anteil derjenigen alten Menschen, die zwar einen eigenen Haushalt führen, in bestimmten Situationen aber auf fremde Hilfe angewiesen sind oder die Gewissheit haben wollen, auf solche zurückgreifen zu können. Unter Beachtung des Grundsatzes „ambulant vor stationär“ ist es notwendig, den Bedarf an altengerechten Wohnungen und Hilfsangeboten für alte Menschen kontinuierlich fortzuschreiben und für die Realisierung der ermittelten Bedarfe Sorge zu tragen.¹²⁹

2. Übergreifende Maßnahmen

Neben diesen bestimmte Zielgruppen oder -bereiche betreffenden Maßnahmen gibt es solche, die die Wohnungsversorgung insgesamt betreffen. Diese sind die Schaffung eines umfassenden Wohnungsmarktbeobachtungssystems und die Erarbeitung eines „Leitbildes Wohnen“.

(1) Wohnungsmarktbeobachtungssystem

Bereits im Zusammenhang mit dem Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems beim Amt für Wohnungswesen wurde - wie auch in diesem Bericht - festgestellt, dass die amtliche Statistik Lücken aufweist und für bestimmte Teilbereiche Strukturdaten fehlen. Andererseits existieren in den unterschiedlichsten Bereichen der Verwaltung Wohnungsmarktdaten oder

¹²⁹ Zur Wohnsituation alter Menschen in Frankfurt vgl. auch: Stadt Frankfurt am Main. Dezernat für Soziales und Jugend (Hrsg.): Frankfurter Senioren-Service. Ratgeber für die ältere Generation. Frankfurt am Main 1999, S. 26ff. Hier werden auch verschiedene ambulante Unterstützungsmaßnahmen dargestellt, die ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Wohnung ermöglichen sollen.

gleichartige Daten, die jedoch aufgrund ihrer Erhebungsweise und ihrer Abweichungen zu Irritationen führen. Deshalb wurde eine Arbeitsgruppe Wohnungsmarktbeobachtung ins Leben gerufen, an der alle mit Wohnen betrauten Stellen mitwirken können. Vorrangiges Ziel dieser AG ist es, die an unterschiedlichsten Stellen vorhandenen Wohnungsmarktdaten in einem gemeinsamen Datenpool zusammenzuführen, aus dem sich die einzelnen Bereiche mit den verschiedensten Aufgaben und Zielsetzungen bedienen können. Hierdurch soll einerseits die Bündelung von Wohnungsmarktdaten an einer Stelle, andererseits eine Harmonisierung der Daten erreicht werden. Schließlich sollen die Kernaussagen aller städtischen Stellen in ihren Statusberichten auf den selben Basisdaten erfolgen. Soweit Daten nicht vorhanden sind, sollte versucht werden, diese zu erheben. Grundlage für langfristige Lösungskonzeptionen muss eine kontinuierliche Datenerhebung sein, die Rückschlüsse auf Struktur und dauerhafte Bedeutung der skizzierten Entwicklung erlaubt.

(2) „Leitbild Wohnen“

Die verschiedenen oben genannten Ziele wie der Erhalt preiswerten Wohnraums oder die Verhinderung der Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen im sozialen Wohnungsbau sind noch nicht zu einem von einem breiten gesellschaftlichen Konsens getragenen „Leitbild Wohnen“ verdichtet worden. Die Landesarbeitsgemeinschaft soziale Brennpunkte in Hessen (LAG) mahnt daher in einer Stellungnahme zu diesem Teil des Frankfurter Sozialberichts die Entwicklung eines politischen „Leitkonzepts zur Sozialen Wohnraumversorgung in Frankfurt“ an. Aus der Sicht der LAG muss dieses unter Einbindung der verschiedenen städtischen Ämter, von Vertretern der Wohnungswirtschaft und der Freien Träger, insbesondere aus dem Bereich der Wohnungslosenhilfe, erarbeitet werden. Hierbei müssten auch bestehende Zielkonflikte, z.B. benachteiligte Bevölkerungsgruppen angemessen mit Wohnraum zu versorgen bei gleichzeitiger Mischung in den Wohnquartieren, im Sinne einer Festlegung von Prioritäten entschieden werden. Es müsse im Rahmen einer solchen Leitkonzeptentwicklung eine Verständigung erfolgen über die Zielrichtung der kommunalen Wohnungsförder- und Bestandspolitik, über die Sicherung preisgünstigen Wohnraums (Erwerb und Erhalt von Belegungsrechten), über die Standards angemessener Versorgung und Bedarf an psycho-sozialen Hilfen, über die Weiterentwicklung der Konzeption zur Wohnungssicherung, über die Kooperation verschiedener Akteure im Quartier und im Einzelfall, über die Sinnhaftigkeit ausgewogener Belegungsstrukturen und über die Wirkung der Fehlbelegungsabgabe.

Ein solches „Leitkonzepts zur Sozialen Wohnraumversorgung in Frankfurt“ ist aber unvollständig und müsste um weitere Dimensionen wie z.B. „Wohnen im Alter“ oder „Wohnen mit

Kindern“ ergänzt werden und sich zu einem umfassenden „Leitbild Wohnen in Frankfurt am Main“ verdichten. Der vorliegende Teilbericht „Wohnungsversorgung“ des Frankfurter Sozialberichts versteht sich als Aufforderung, einen solchen Diskussionsprozess zu beginnen und stellt hierfür eine wichtige Informationsgrundlage dar. Sollte es gelingen, ein Leitkonzept Wohnen in Frankfurt zu entwickeln, stellt dies neue Anforderungen an die Sozialberichterstattung. Entscheidungen darüber, wie gemeinsam formulierte Ziele erreicht werden können, bedürfen auch der Information über die Wirkung (und Nebenwirkungen oder -folgen) bislang ergriffener Maßnahmen.

Tabellenanhang

Tabelle A2/1

Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt am Main 1990 - 1998						
Jahr	Bevölkerung insg.	Frauen		Deutsche	Nichtdeutsche	
		absolut	%		absolut	%
1990	634.357	330.320	52,1	484.051	150.306	23,7
1991	648.018	335.088	51,7	481.905	166.113	25,6
1992	660.492	339.194	51,4	476.713	183.779	27,8
1993	658.815	339.191	51,5	472.386	186.429	28,3
1994	654.388	337.593	51,6	468.527	185.861	28,4
1995	653.241	336.613	51,5	465.401	187.840	28,8
1996	652.324	336.086	51,5	465.442	186.882	28,6
1997	649.093	333.650	51,4	464.298	184.795	28,5
1998	650.468	333.403	51,3	464.749	185.719	28,6
	Veränderung in %					
1990-1998	2,5	0,9		-4,0	23,6	
nachrichtlich: Staatsangehörigkeitswechsel: 1995:2.300; 1996: 3.400; 1997: 3.200; 1998: 3.250.						
Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tab. 2.2.						

Tabelle A2/2

Bevölkerungsentwicklung in allen westdeutschen Großstädten 1990-1998							
Jahr	Bevölkerung am Jahresende	Natürliche Entwicklung			Wanderungen		
		Lebendgeborene	Gestorbene	Geburten- bzw. Sterbeüberschuss	Zugezogene	Fortgezogene	Wanderungsgewinn bzw. -verlust
1990	10.619.260	109.741	132.070	22.329	600.012	452.834	147.178
1991	10.678.648	108.690	131.688	-22.998	539.099	454.409	84.690
1992	10.764.359	108.541	127.464	-18.923	597.723	488.399	109.324
1993	10.764.216	105.992	128.846	-22.854	531.987	507.366	24.621
1994	10.728.819	103.914	127.490	-23.576	490.002	500.698	-10.696
1995	10.708.423	101.740	126.104	-24.364	500.289	495.982	4.307
1996	10.677.510	105.690	123.923	-18.233	486.257	496.684	-10.427
1997	10.614.703	106.702	119.909	-13.207	509.856	559.456	-49.600
1998 ¹	10.548.378
		Veränderung abs.					
v. 1990-97	-4.557.0	741.269	885.424	-144.155	3.655.213	3.502.994	152.219

¹ Für die Stadt Stuttgart lagen die Angaben zur Bevölkerungsbewegung 1998 noch nicht vor. Deswegen war eine Aggregation nicht möglich.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Fachserie 1, Reihe 1: Gebiet und Bevölkerung, Jahre 1980 bis 1996 sowie Angaben der jeweiligen Statistischen Landesämter; Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt, Darmstadt.

Tabelle A2/3

Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt am Main und im Umland¹ von 1990 - 1998						
Jahr	Frankfurt			Umland		
	Bevölkerung insg.	ND absolut	Anteil ND in %	Bevölkerung insg.	ND absolut	Anteil ND in %
1990	634.357	150.306	23,7	1.727.634	206.613	12,0
1991	648.018	166.113	25,6	1.752.212	225.223	12,9
1992	660.492	183.779	27,8	1.777.251	243.142	13,7
1993	658.815	186.429	28,3	1.791.573	249.425	14,0
1994	654.388	185.861	28,4	1.798.326	247.860	13,8
1995	653.241	187.840	28,8	1.808.991	253.461	14,0
1996	652.324	186.882	28,6	1.817.891	255.038	14,0
1997	649.093	184.795	28,5	1.822.933	250.880	13,8
1998	650.468	185.719	28,6	1.827.146	245.487	13,4
	Anstieg in %					
1990-1998	2,5	23,6		5,8	18,8	

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tab 2.2; Hessisches Statistisches Landesamt.
¹ Umland = alle an das Stadtgebiet angrenzenden Landreise u. Stadt Offenbach

Tabelle A2/4

Anteile nichtdeutscher Bevölkerung im verschiedenen deutschen Großstädten 1990 und 1998						
	1990 ¹			1998 ²		
	Bevölk. insg.	Nichtdeutsche		Bevölk. insg.	Nichtdeutsche	
		abs.	in %		abs.	in %
Berlin	3420.119	322.707	9,4	3417.247	433.415	12,7
Hamburg	1652.363	196.098	11,9	1700.808	257.626	15,1
München	1277.576	213.585	16,7	1187.225	253.262	21,3
Köln	956.201	160.527	16,0	965.075	188.629	19,5
Frankfurt a.M.	634.357	150.306	23,7	649.720	185.484	28,5
Essen	628.356	47.621	7,6	606.565	58.050	9,6
Dortmund	606.120	63.604	10,5	593.826	78.252	13,2
Düsseldorf	575.679	79.685	13,8	569.658	92.873	16,3
Stuttgart	571.818	113.321	19,8	556.391	133.208	23,9
Bremen	551.219	57.638	11,7	545.044	80.341	14,7
Duisburg	535.230	76.331	14,3	525.685	86.605	16,5
Hannover	505.990	55.846	11	509.396	75.435	14,8
<i>insgesamt</i>	<i>11.915.028</i>	<i>1.537.269</i>	<i>12,9</i>	<i>11.826.640</i>	<i>1.923.180</i>	<i>16,3</i>

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1991, Tabelle 253; Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tabelle 17.5.

¹ am 31.12.1990 außer Berlin (30.6.1990)

² am Ort der Hauptwohnung am 1.7.1998

Tabelle A2/5

Frankfurter Bevölkerung in Altersgruppen von 1990 - 1998														
Jahr	Bevölk. insg.	ND in %	0-17			18-34			35-59			60 u. älter		
			insg. %	D %	ND %	insg. %	D %	ND %	insg. %	D %	ND %	insg. %	D %	ND %
1990	634.357	23,7	14,6	61,6	38,4	28,1	72,0	28,0	35,3	74,60	25,4	21,9	94,4	5,6
1992	660.492	27,8	15,0	59,3	40,7	28,4	64,9	35,1	35,7	71,30	28,7	21,0	92,7	7,3
1994	654.388	28,4	15,2	60,0	40,0	27,7	63,0	37,0	36,1	71,60	28,4	21,0	91,3	8,7
1996	652.324	28,6	15,4	61,3	38,7	26,8	61,6	38,4	36,5	71,90	28,1	21,3	90,0	10,0
1998	650.468	28,6	15,2	63,5	36,5	26,0	60,9	39,1	37,2	72,00	28,0	21,6	88,7	11,3

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tab. 2.2 (Datengrundlage ist hier die Fortschreibung der Bevölkerung nach VZ 1987).

Tabelle A2/6

Bevölkerungsbewegung in der Stadt Frankfurt am Main von Anfang 1991 bis Ende 1998								
Jahr	Bevölkerung am Jahresende insgesamt	Bevölkerungsbilanz gegenüber dem Vorjahr	Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung			Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung		
			insg.	D	ND	insg.	D	ND
1990	634.357							
1991	648.018	13.661	-1.164	-2.962	1.798	14.825	816	14.009
1992	660.492	12.474	-1.108	-2.964	1.856	13.582	-2.228	15.810
1993	658.815	-1.677	-1.334	-3.203	1.869	-343	-1.124	781
1994	654.388	-4.427	-1.252	-3.128	1.876	-3.175	-731	-2.444
1995	653.241	-1.147	-1.129	-3.097	1.968	-18	-2.334	2.316
1996	652.324	-917	-702	-2.695	1.993	-215	-652	437
1997	649.093	-3.231	-473	-2.346	1.873	-2.758	-2.026	-732
1998	650.468	1.375	-172	-2.093	1.921	1.547	-706	2.253
	Veränderung abs.							
1990-1998		16.111	-7.334	-22.488	15.154	23.445	-8.985	32.430

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tab. 2.2. (Datengrundlage ist die Fortschreibung der Bevölkerung nach VZ 1987).

Tabelle A2/7

Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegung in Frankfurt am Main von Anfang 1991 bis Ende 1998												
im Jahr	Personen insgesamt				Deutsche				Nichtdeutsche			
	Umland ¹	übriges Hessen	übriges Deutshl.	Ausland	Umland	übriges Hessen	übriges Deutshl.	Ausland	Umland	übriges Hessen	übriges Deutshl.	Ausland
1991	-978	986	690	14.127	-999	612	644	559	21	374	46	13.568
1992	-3.990	596	100	16.876	-3.136	282	195	431	-854	314	-95	16.445
1993	-2.854	597	-1150	3.064	-1.722	-224	-679	1.501	-1.132	821	-471	1.563
1994	-3.188	595	-506	-76	-2.189	103	-321	1.676	-999	492	-185	-1.752
1995	-3.999	116	1.380	2.485	-3.357	-324	1.040	310	-642	443	340	2.175
1996	-3.035	477	2.088	255	-2.649	23	1.783	191	-386	454	305	64
1997	-3.873	297	2.103	-1.285	-3.491	-75	1.403	137	-382	372	700	-1.422
1998	-3.939	583	3.551	1.352	-3.598	223	2.601	68	-341	360	950	1.284
	Veränderung abs.											
1991-1998	-25.856	4.247	8.256	36.798	-21.141	620	6.666	4.873	-4.715	3.630	1.590	31.925

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Tabelle 2.23.

¹ Umland = alle an das Stadtgebiet angrenzenden Landreise u. Stadt Offenbach

Tabelle A2/8

Haushaltsentwicklung in Frankfurt am Main und in allen westdeutschen Großstädten von 1990 - 1998								
	Frankfurt						alle westdeutsche Städte mit 500.000 u. mehr Einwohnern	
Jahre	Haushalte insgesamt.	Pers. je HH	Haushalte Deutsche	Personen je HH	Haushalte Nicht-deutsche	Personen je HH	Haushalte insgesamt in 1000	Personen je HH
1990	344.700	1,9	282.300	1,8	62.400	2,5	5.558.000	1,9
1991	349.900	1,9	283.700	1,8	66.200	2,4	5.577.000	1,9
1992	350.900	1,9	283.700	1,7	67.200	2,6	5.607.000	1,9
1993	363.700	1,9	287.600	1,7	76.100	2,5	5.922.000	1,9
1994	359.600	1,9	288.900	1,7	70.700	2,6	5.678.000	1,9
1995	362.900	1,9	292.100	1,7	70.800	2,5	5.669.000	1,9
1996	371.400	1,8	299.200	1,7	72.200	2,3	5.689.000	1,9
1997	366.100	1,8	300.300	1,7	65.800	2,5	5.672.000	1,9
1998	359.200	1,8	295.500	1,7	63.700	2,5	5.632.000	1,9
	Anstieg in %							
1990-1998	4,2		4,7		2,1		1,3	

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tabelle 2.16 und ältere Jahrgänge; Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.), Fachserie 1, Bevölkerung u. Erwerbstätigkeit, Reihe 3: Haushalte und Familien, Jahrgänge 1990-1997; für 1998 Angaben des Statistischen Bundesamtes, Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt, Darmstadt.

Tabelle A2/9

Entwicklung der Haushaltsgrößen in Frankfurt am Main von 1990 - 1998											
Jahre	Haushalte insgesamt	Haushalte mit 1 Person	Anteile in %	Haushalte mit 2 Personen	Anteile in %	Haushalte mit 3 Personen	Anteile in %	Haushalte mit 4 Personen	Anteile in %	Haushalte mit 5 und mehr Personen ¹	Anteile in %
1990	344.700	168.400	48,9	95.500	27,7	43.000	12,5	26.400	7,7	11.400	3,3
1991	349.900	174.600	49,9	93.300	26,7	42.600	12,2	27.800	7,9	11.700	3,3
1992	350.900	170.200	48,5	99.700	28,4	42.000	12,0	27.100	7,7	12.000	3,4
1993	363.700	183.700	50,5	102.000	28,0	38.000	10,4	27.900	7,7	12.100	3,3
1994	359.600	176.800	49,2	101.600	28,3	41.900	11,7	29.500	8,2	9.800	2,7
1995	362.900	177.000	48,8	109.400	30,1	42.300	11,7	24.400	6,7	9.700	2,7
1996	371.400	190.100	51,2	107.700	29,0	42.200	11,4	21.700	5,8	9.600	2,6
1997	366.100	184.800	50,5	107.500	29,4	42.300	11,6	23.300	6,4	8.300	2,3
1998	359.200	181.800	50,6	103.000	28,7	39.800	11,1	25.000	7,0	9.700	2,7
	Veränderung in %										
v. 1990-98	4,2	8,0		7,9		-7,4		-5,3		-14,9	

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, verschiedene Jahrgänge.
¹ Aussagewert wegen nicht ausreichender Repräsentation eingeschränkt

Tabelle A2/10

Haushalte und Kinder in Frankfurt am Main von 1990 - 1998									
Jahre	Haushalte insg.	Haushalte ohne Kinder		Haushalte mit 1 Kind		Haushalte mit 2 Kindern		Haushalte mit 3 u. mehr Kindern ¹	
		absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
1990	344.700	251.100	72,8	54.500	15,8	28.100	8,2	10.900	3,2
1991	349.900	257.600	73,6	50.600	14,5	30.000	8,6	11.700	3,3
1992	350.900	256.900	73,2	52.100	14,8	30.400	8,7	11.500	3,3
1993	363.700	272.000	74,8	49.400	13,6	31.200	8,6	11.100	3,1
1994	359.600	266.100	74,0	52.700	14,7	32.000	8,9	8.800	2,4
1995	362.900	273.300	75,3	53.200	14,7	27.600	7,6	8.800	2,4
1996	371.400	286.900	77,2	50.000	13,5	25.600	6,9	8.800	2,4
1997	366.100	281.600	76,9	49.200	13,4	27.600	7,5	7.700	2,1
1998	359.200	276.400	76,9	44.200	12,3	28.900	8,0	9.800	2,7
	Veränderung in %								
1990-1998	4,2	10,1		-18,9		2,8		-10,1	

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, verschiedene Jahrgänge, Tabelle 2.16 und eigene Berechnungen.

¹ Aussagewert wegen nicht ausreichender Repräsentation eingeschränkt

Tabelle A2/11

Wohnungsbestandsentwicklung in Frankfurt am Main und allen westdeutschen Großstädten mit 500.000 Einwohnern und mehr 1990 - 1998						
Jahre	Frankfurt				westdeutsche Großstädte mit 500.000 u. mehr Einwohnern	
	Wohnungen insg.	Wohnräume insg. ¹	Anzahl der Einw. je Whg.	Wohnfläche in qm je Einwohner	Wohnungen insg.	Anzahl der Einw. je Whg.
1990	315.548	1.156.878	2,0	33,5	5.305.738	2,0
1991	316.769	1.161.182	2,1	33,0	5.329.866	2,0
1992	318.770	1.168.414	2,1	32,6	5.377.754	2,0
1993	322.091	1.179.134	2,1	33,0	5.666.701	1,9
1994	324.603	1.188.180	2,0	33,5	5.467.317	2,0
1995	326.793	1.195.681	2,0	33,8	5.512.007	1,9
1996	331.470	1.215.623	2,0	34,5	5.554.693	1,9
1997	333.705	1.223.402	2,0	34,9	5.595.255	1,9
1998	336.243	1.232.259	1,9	35,1	5.629.702	1,9
	Anstieg in %					
v. 1990-98	6,6	6,5			6,1	
Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tabelle 7.6; für westdeutsche Großstädte: Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt, Darmstadt.						
¹ einschließlich Küchen mit 6 und mehr qm Fläche.						

Tabelle A2/12

Entwicklung des Raum- und Flächenbedarfs in Frankfurt am Main und im Umland, von 1990 - 1998						
Jahr	Frankfurt			Umland		
	Wohnungen insg.	Anzahl d. Einwohner je Wohnung	Wohnfläche in qm je Einwohner	Wohnungen insg.	Anzahl d. Einwohner je Wohnung	Wohnfläche in qm je Einwohner
1990	315.548	2,0	33,5	716.355	2,4	37,5
1991	316.769	2,1	33,0	724.685	2,4	37,5
1992	318.770	2,1	32,6	734.642	2,4	37,5
1993	322.091	2,1	33,0	748.529	2,4	37,9
1994	324.603	2,0	33,5	762.246	2,4	38,4
1995	326.793	2,0	33,8	776.819	2,3	38,9
1996	331.470	2,0	34,5	788.206	2,3	39,2
1997	333.705	2,0	34,9	798.482	2,3	39,6
1998	336.243	1,9	35,1	807.674	2,3	40,0
	Anstieg in %					
1990-1998	6,6			12,7		

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tabelle 7.6; Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle A2/13

Wohnungen in Frankfurt am Main nach Raumzahl (einschließlich Küche) von 1990-1998													
Jahr	Wohnungen insg.	Wohnungen mit 1 Raum		Wohnungen mit 2 Räumen		Wohnungen mit 3 Räumen		Wohnungen mit 4 Räumen		Wohnungen mit 5 Räumen		Wohnungen mit 6 u. mehr Räumen	
		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %		
1990	315.548	15.913	5,0	29.850	9,5	100.926	32,0	105.977	33,6	40.379	12,8	22.503	7,1
1991	316.769	16.159	5,1	29.911	9,4	101.190	32,0	106.287	33,6	40.607	12,8	22.615	7,1
1992	318.770	16.301	5,1	29.949	9,4	102.016	32,0	106.938	33,5	40.820	12,8	22.746	7,1
1993	322.091	16.856	5,2	30.039	9,3	103.407	32,1	107.712	33,4	41.196	12,8	22.881	7,1
1994	324.603	17.056	5,3	30.143	9,3	104.307	33,5	108.501	33,4	41.616	12,8	22.980	7,1
1995	326.793	17.325	5,3	30.307	9,3	105.140	32,2	109.071	33,4	41.821	12,8	23.129	7,1
1996	331.470	17.329	5,2	30.842	9,3	105.849	31,9	110.546	33,4	42.929	13,0	23.975	7,2
1997	333.705	17.419	5,2	31.149	9,3	106.799	32,0	111.099	33,3	43.086	12,9	24.153	7,2
1998	336.243	17.583	5,2	31.485	9,4	107.655	32,0	111.831	33,3	43.363	12,9	24.326	7,2
	Anstieg in %												
1990-1998	6,6	10,5		5,5		6,7		5,5		7,4		8,1	

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tabelle 7.2 und ältere Jahrgänge.

Tabelle A2/14

Wohnungszugänge in Frankfurt am Main von 1990 - 1999										
Jahre	Bauge- nehm- ungen	Fertigstel- lungen ins- gesamt	Anteil der Woh- nungsbaugesell- schaften	Reinzugang an Wohnungen insgesamt	Reinzugang 1 Raum	Reinzugang 2 Räume	Reinzugang 3 Räume	Reinzugang 4 u. mehr Räume	Zuführung der Zweckentfrem- dungsverfolgung	Wohnungs- zugang insge- samt
1990	2.687	2.826	517	1.506	28	24	408	1.046	32	1.538
1991	2.401	2.902	268	1.221	245	62	265	649	238	1.459
1992	3.115	4.557	527	2.001	146	63	797	995	193	2.194
1993	3.558	5.602	629	3.321	555	90	1.391	1.285	173	3.494
1994	2.641	5.022	1.039	2.512	200	104	900	1.308	281	2.793
1995	3.783	4.807	499	2.190	269	164	833	924	408	2.598
1996	2.163	2.812	456	2.108	4	394	709	1.001	496	2.604
1997	2.271	2.636	402	2.235	90	307	950	888	493	2.728
1998	2.229	2.991	324	2.538	164	336	856	1.182	243	2.781
	Summen									
v. 1990-98	24.848	34.155	4.661	19.632	1.701	1.544	7.109	9.278	2.557	22.189

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tabelle 7.12, ergänzt durch Angaben des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main

Tabelle A2/15

Wohnungsgröße (nach Räumen) und Haushaltsstruktur in Frankfurt am Main 1995 und 1998							
Wohnungen	1995	1998	Haushalte	1995	1998	Differenz im Verhältnis Wohnung / HH	
						1995.	1998
mit 1-2 Räumen	47.632	49068	mit 1 Person	177.000	181.800	-129.368	-132.732
mit 3 Räumen	105.140	107655	mit 2 Personen	109.400	103.000	-4.260	4.655
mit 4 Räumen	109.071	111831	mit 3 Personen	42.300	39.800	66.771	72.031
mit 5 Räumen	41.821	43363	mit 4 Personen	24.400	25.000	17.421	18.363
mit 6 u.m. R.	23.129	24326	mit 5 u. m. Pers.	9.700	9.700	13.429	14.626
insgesamt	326.793	336243	insgesamt	362.900	359.200	36.107	22.957
Anteil in %							
mit 1-2 Räumen	14,6	14,6	mit 1 Person	48,8	50,6		
mit 3 Räumen	32,2	32,0	mit 2 Personen	30,1	28,7		
mit 4 Räumen	33,4	33,3	mit 3 Personen	11,7	11,1		
mit 5 Räumen	12,8	12,9	mit 4 Personen	6,7	7,0		
mit 6 u.m. R.	7,1	7,2	mit 5 u. m. Pers.	2,7	2,7		
Quelle: Statistisches Jahrbücher der Stadt Frankfurt am Main 1997, Tabellen 2.16 und 8.2 und 1999, Tabellen 2.16 und 7.2, eigene Berechnungen							

Tabelle A2/16

Nettokaltmieten ¹ 1987 - 2000 in Frankfurt am Main nach Maklerangaben								
	Baualter bis 1948			Baualter nach 1948			Neubau (Erstbezug)	
Jahr	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
1987	6,00	7,75	9,25	7,00	9,25	11,00	10,50	13,00
1993	10,50	13,70	18,00	12,60	16,00	18,00	20,00	23,00
1998	11,00	13,00	15,50	11,00	13,00	16,00	16,00	18,00
2000	11,50	13,50	17,00	11,00	13,00	16,00	16,00	18,00
	Anstieg in %							
1987-2000	91,7	74,2	83,8	57,1	40,5	45,5	52,4	38,5
1993-1998	4,8	-5,1	-13,9	-12,7	-18,8	-11,1	-20,0	-21,7
1998-2000	4,5	3,8	9,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
¹ die Angaben beziehen sich auf Wohnungen mit 2 1/2 bis 3 Zimmer und ca. 70 qm Wohnfläche/o. öff. geförd. Neubau Erläuterung: - einfacher Wohnwert: Innen-WC, einfaches Bad, Einfachverglasung, wenig bevorzugte Wohnlage - mittlerer Wohnwert: WC/Bad/Zentralheizung, Verbundglasfenster, gemischtbebaute Wohnlage - guter Wohnwert: WC, modernes Bad, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, gute Wohnlage Quelle: Erster Frankfurter Sozialbericht, S. 238; Ring Deutscher Makler, Landesverband Hessen e.V.: RDM-Immobilienpreisspiegel 1993; ders.: Preisspiegel 1998. Wohn- und Gewerbeimmobilien, S. 16f.								

Tabelle A2/17

Ausgewählte ortsübliche Vergleichsmiete in Frankfurt am Main im Jahr 2000								
Wohnungsgröße								
Baujahr bis 1982			Baujahr 1983 - 1992			Baujahr 1993 - 1999		
40 qm	60 qm	120 qm	40 qm	60 qm	120 qm	40 qm	60 qm	120 qm
14,5	12,33	12,81	15,22	13,05	13,53	17,02	14,84	15,32

Quelle: Mietspiegelerhebung der Stadt Frankfurt 2000, Institut für Wohnung und Umwelt, Darmstadt

Tabelle A2/18

Mieterhaushalte nach Mietstufen in Frankfurt am Main 1997 u. 2000				
Bruttokaltmiete	1997		2000	
	Anzahl der HH in %	durchschnittliche Bruttokaltmiete in DM / qm	Anzahl der HH in %	durchschnittliche Bruttokaltmiete in DM / qm
bis u. 10 DM	19,3	8,35	6,9	8,82
10 bis 12 DM	18,6	10,93	12,5	11,13
12 bis 14 DM	17,3	12,98	20,6	13,06
14 bis 16 DM	12,8	14,87	22,7	14,94
16 bis 18 DM	10,0	17,08	17,5	16,94
18 bis 20 DM	7,7	19,00	9,7	18,91
20 oder mehr	14,3	23,42	10,1	22,74
Insgesamt	100,0	14,14	100,0	14,9

Quelle: Mietspiegelerhebungen 1997 u. 2000; Sonderauswertungen: Institut für Wohnen und Umwelt

Tabelle A2/19

Bezieher von pauschalitem u. Tabellenwohngeld in Frankfurt am Main nach Personenzahl, Bruttokaltmiete und Wohnkostenüberschreitung 1994 u. 1998										
Haushalte			Bruttokaltmiete DM/qm				Fälle von Wohnkostenüberschreitung in %			
			Bezieher von							
			Tabellenwohngeld		pauschalitem Wohngeld		Tabellenwohngeld		pauschal. Wohngeld	
Personenzahl	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998
1	10.161	9.487	10,9	13,1	13,4	15,0	52,6	74,1	82	83,3
2	3.077	3.029	10,7	12,8	12,9	14,1	53,8	74,3	79,8	82,2
3	1.825	1.948	11,7	13,4	13,5	14,7	44,1	70,7	79	83,2
4	1.408	1.561	11,7	13,2	14,7	14,8	37,9	59,7	80,5	85,5
5	748	797	10,8	13,0	15,0	15,4	23,2	50,8	86,7	86,9
6 und mehr	584	526	10,3	12,5	14,7	15,9	13,2	43	83,6	88,5
zusammen	17.803	17.348	11,0	13,0	13,5	14,8	47,7	69,2	81,2	83,4

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Amt für Wohnungswesen: Wohngeldstatistik

Tabelle A2/20

Wohngeldbezieher nach Mietstufen und Ausstattung der Wohnung in Frankfurt am Main 1994 und 1998						
Miete je qm in DM	insgesamt		normale Ausstattung (A)		einfache/schlechte Ausstattung (B)	
	Mieter in %					
	1994	1998	1994	1998	1994	1998
bis 5 DM	0,5	0,3	0,4	0,3	1,8	0,3
5 bis 7 DM	3,2	0,9	2,9	0,8	7,1	2,0
7 bis 9 DM	16,3	4,2	15,2	3,6	29	7,6
9 bis 12 DM	41,4	28,1	41,7	27,9	38,2	33,0
12 bis 15 DM	18,7	33,3	19,3	33,7	11,4	29,1
15 DM u.m.	19,9	33,2	20,5	33,7	12,5	28,0
HH insg.	100	100,0	100	100,0	100	100,0
Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Amt für Wohnungswesen: Wohngeldstatistik.						
A= mit Sammelheizung						
B = ohne Sammelheizung						

Tabelle A3/1a

Hilfen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit in Frankfurt am Main 1996 - 1999																								
Sozialrat- haus	Fälle		Personenzahl								Sozialhilfe		Wieder- holungsfall		Beginn der Hilfe									
			Erwachsene		Kinder		Nicht-deut- sche		Kinder						Mahnung		Kündigung		Räumungs- klage		Urteil / Ver- gleich		Räumungs- termin	
	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999
Obermain	350	332	425	409	81	94	154	179	53	67	110	99	118		82	87	38	45	135	141	8	2	91	56
Eschershm.	105	9	133	10	36	7	27	3	19	2	15	2	23		32	2	25	1	34	1	3	1	14	4
Gallus	167	366	188	425	72	118	73	204	44	85	106		38			34	48	240	47	176	5		34	83
Bocke-heim	230	258	302	325	63	82	130	180	49	64	26	23	45		3	10	73	99	102	122	19	3	64	27
Bornheim	116	319	140	396	58	104	52	159	39	61	17	13	17		20	49	33	138	50	95	13	8	24	47
Sachsensn.	124	190	153	234	19	18	58	81	14	15	29	27	17	11	15	18	14	23	75	125	3	1	14	19
Höchst	209	333	266	402	50	76	87	140	21	59	23		35		5	5	145	272	54	78	1	4	15	28
NWS	256	332	338	433	94	154	149	210	64	100	57	25	76		14	42	161	185	70	122	12	17	40	55
BergenEkh..	204	199	246	237	87	63	89	114	45	35	73	28	82		101	86	27	28	60	75	4	15	22	22
Goldstein	144	201	180	246	50	118	49	90	23	65	44	37	67		39	35	27	60	56	66	1	1	29	41
Am Bügel ¹	48	206	62	268	31	106	30	93	20	79	20	16	15		2	14	40	154	6	21	1	3	1	20
50.81	24	41	27	42				3			14	29	3		10	9	11	12	9	6	0		5	6
Gesamt	1.977	2.786	2.460	3.427	641	940	898	1.456	391	632	534	299	536	11	323	391	642	1257	698	1.028	70	55	353	408

Quelle: Jugend- und Sozialamt der Stadt Frankfurt a.M., Jugendhilfe- und Sozialplanung

¹ Das Sozialrathaus am Bügel wurde erst im Dezember 1994 eingerichtet

Tabelle A3/1b

Hilfen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit in Frankfurt am Main 1996 - 1999														
Sozialrathaus	Fälle		Ursachen der drohenden Obdachlosigkeit											
			Mierrückrückstände		befristetes Mietverhältnis		Eigenbedarfskündigung		Überbelegung von Wohnraum.		Sozial auffälliges Verhalten		sonstige	
	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999
Obermain	350	332	311	307	2	2	2		1	1	9	12	17	
Eschersheim	105	9	90	8					1		1		2	
Gallus	167	366	131	321		3		2	2	5	3	15	5	
Bockenheim	230	258	174	198	7	8	12	4		4	5	16	19	
Bornheim	116	319	87	254	2	7	1	6	3	3	4	21	8	
Sachsenh.	124	190	108	162			3	1			1	5	4	2
Höchst	209	333	203	327		2		1	1			2		1
NWS	256	332	235	310	6	3	4	2		1	4	10	3	
Bergen-Enkh.	204	199	172	193							7	3	2	
Goldstein	144	201	135	187			1	1		1	1	5	3	
Am Bügel	48	206	45	191								2		
50.81	24	41	22	18								4		
Gesamt	1.977	2.786	1.713	2.476	17	25	23	17	8	15	35	95	63	3

Quelle: Jugend- und Sozialamt der Stadt Frankfurt a.M., Jugendhilfe- und Sozialplanung

Tabelle A3/1c

Hilfen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit in Frankfurt am Main 1996 - 1999																	
Ende der Hilfe										Räumungsfolgen							
Selbsthilfe		Sozialamt		Umzug		Auszug		Zwangsräumung		Hotelunterbringung		§ 72 BSHG etc.		Besuchsaufenthalt		Unbekannt	
1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999	1996	1999
176	59	88	1	23	16	20	15	48	36	4	6	1	3	8	21	42	
43		39		7		3		7	3				1	1	1	5	
16	78	97		11	30	2	12	24	51	1	6		3	10	42	17	
53	121	38		29	69	5	37	21	39	3	5		4	7	52	13	
43	119	22		13	7	6	31	21	40	2	11	1		2	35	21	
53	40	26	22	8	10	11	12	12	22	3	3				2	395	39
149	176	29		5	26	1	85	8	22	1	2		3		96	7	
98	171	76		13	4	36	55	21	30	1	7	4	1	6	49	17	
64	61	105		8	7	10	10	26	16	1	4			3	4	115	1
26	27	63		8	7	9	3	8	6	3		1			4	6	
20	87	29			9	1	14		19						13		
4	6	10		3	2		8	6	3	1	1	1		1	3	4	
745	945	622	23	128	187	104	282	202	287	20	45	8	15	38	322	1.520	40

Quelle: Jugend- und Sozialamt der Stadt Frankfurt a.M., Jugendhilfe- und Sozialplanung

Tabelle A3/2

Durchschnittliche Wohnungsversorgung in Frankfurt am Main 1980, 1990, 1995 und 1998					
Jahr	Wohnungen	Wohnfläche (in 1000 qm)	Einwohner	Einw. je Wohnung	Wohnfl. je Einw. in qm
1980	304.976	19.336	631.287	2,07	30,63
1990	315.548	21.253	634.357	2,01	33,50
1995	326.793	22.071	653.241	2,00	33,79
1998	336.243	22.827	650.468	1,93	35,09

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tabelle 7.6

Tabelle A3/3

Wohnflächenversorgung in Frankfurt am Main nach den Mietspiegelerhebungen 1993 und 2000 in %														
HH mit	Wohnfläche unter ... in qm (%)													
	unter 20 qm		unter 48		unter 57		unter 69		unter 81		unter 93		unter 105	
	1993	2000	1993	2000	1993	2000	1993	2000	1993	2000	1993	2000	1993	2000
1 Person	2,5	3,0	34,8	39,5	22,3	25,0	19,8	17,0	12,2	8,4	4,6	3,7	2,3	1,9
2 Personen			10,0	8,5	15,1	18,6	20,7	31,0	23,6	21,7	15,5	9,2	7,3	6,0
3 Personen		0,0	5,0	3,4	9,6	8,4	18,8	24,5	26,6	27,7	15,7	17,2	10,0	9,1
4 Personen	0,0	0,0	4,0	1,6	7,8	6,3	11,2	18,2	25,9	31,7	13,7	19,4	14,3	9,4
5 Personen	0,0				7,3	3,6	15,6	11,7	30,2	18,9	17,7	39,6	12,5	10,8
6 und mehr P.	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0				25,0		33,3	0,0	19,4
insgesamt	1,0	1,0	17,0	16,6	15,7	16,9	18,9	22,8	20,6	19,3	11,6	11,3	6,8	5,9
<p>Quelle: Frankfurter Mietspiegel 1993, 2000; Sonderauswertungen</p> <p>fette Zahlen: Unterschreitung der Schwellenwerte der Technischen Wohnungsbaurichtlinien</p> <p>kursive Zahlen: wegen geringer Fallzahl nur bedingt aussagekräftig</p> <p>offene Zellen: Fallzahl für Aussage zu gering</p>														

Tabelle A3/4

Wohngeldbezieher in Frankfurt am Main nach Wohnfläche 1994 - 1998																
Tabellenwohngeld																
HH mit	alle Haushalte (%)								Haushalte mit Wohnkostenüberschreitung (%)							
	zusammen		u. 40 qm		40 - 60 qm		60 - 80 qm		zusammen		u. 40 qm		40 - 60 qm		60 - 80 qm	
	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998
1 Person	5723	4367	32,7	37,2	52,7	50,4	13,1	11,3	3012	3236	21,5	27,0	54	56,8	21,9	14,7
2 Personen	1158	1113	6,9	9,3	47,1	45,2	37,5	37,6	623	827	4,7	7,7	31,8	38,5	49,8	43,5
3 Personen	610	806	7,5	4,7	27,9	28,4	49,5	53,1	269	570	6,7	4,4	22,7	23,0	43,5	54,7
4 Personen	799	983	4,9	3,2	13,3	16,6	52,9	49,4	303	587	7,3	2,6	9,6	11,6	37,3	44,5
5 Personen	452	514	2,2	1,4	10,0	11,9	42,5	34,6	105	261	6,7	1,1	4,8	8,8	18,1	27,6
6 u. m. Pers.	403	358	0	1,1	4,5	3,6	29,0	24,6	53	154	0	1,3	1,9	0	15,1	11,7
	9.145	8141	22,4	22,2	42,6	38,9	24,2	25,7	4365	5635	16,6	17,4	44,0	42,2	28,1	26,6
Pauschaliertes Wohngeld																
HH mit	alle Haushalte (%)								Haushalte mit Wohnkostenüberschreitung (%)							
	zus.		u. 40 qm		40 - 60 qm		60 - 80 qm		zus.		u. 40 qm		40 - 60 qm		60 - 80 qm	
	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998
1 Person	4425	5099	40,7	38,5	43,2	46,9	12,9	12,1	3628	4248	42,0	39,7	42,2	46,3	12,5	11,7
2 Personen	1907	1905	11,1	6,8	50,3	50,1	31,3	36,0	1521	1566	12,0	7,3	48,9	50,3	31,3	35,1
3 Personen	1212	1134	7,6	4,9	30,1	22,0	47,6	55,2	958	943	8,9	5,1	27,5	22,0	47,6	54,6
4 Personen	601	572	6,7	2,3	17,6	12,4	47,1	44,9	484	489	7,9	2,2	16,1	13,7	46,3	42,9
5 Personen	293	282	4,1	2,1	9,9	6,4	37,5	29,8	254	245	4,3	2,0	9,8	4,1	36,6	28,6
6 u. m. Pers.	177	165	1,1	0,0	5,1	1,8	19,2	14,5	148	146	1,4	0,0	4,7	1,4	17,6	13,7
	8.615	9.157	25,1	23,7	39,2	40,3	25,2	25,1	6993	7637	26,4	24,4	37,9	39,8	24,7	24,4
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wohngeldstatistik																
fette Zahlen: Unterschreitung der Schwellenwerte der Technischen Wohnungsbaurichtlinien																

Tabelle A3/5

Wohnraumversorgung Frankfurter Haushalte nach den Mietspiegelerhebungen 1993-2000										
Haushalte mit	Räume je Person		Anzahl der Räume							
			1 bis 2		3		4		5 und mehr	
	1993	2000	1993	2000	1993	2000	1993	2000	1993	2000
1 Person	3	2,9	27,2	28	44,8	46,1	23,8	22,5	4,1	3,3
2 Personen	1,9	1,9	6,4	6,5	29,7	30,2	47,4	50,9	16,5	12,5
3 Personen	1,4	1,4	3,1		11,9	18,6	55,4	55,8	29,7	24,6
4 Personen	1,1	1,1	2,2	2,2	11,2	12,9	40,8	50,3	45,8	34,6
5 Personen		0,9			9,5	17,9	42,9	40,2	44,2	39,3
6 und mehr P.		0,7	0			0	37,5	36,1	45,8	61,1
insgesamt	0,9	1,6	12,5	12	29,4	30,7	39,6	41,6	18,5	15,6

Quelle: Frankfurter Mietspiegelerhebung 1993 u. 2000; Sonderauswertungen, IWU
 fette Zahlen: Unterschreitung der Schwellenwerte der Technischen Wohnungsbaurichtlinien
 kursive Zahlen: wegen geringer Fallzahl nur bedingt aussagekräftig
 offene Zellen: Fallzahl für Aussage zu gering

Tabelle A3/6

Wohngeldbezieher nach Ausstattung in Frankfurt am Main 1994 - 1998																
	Tabellenwohngeld								Pauschalisiertes Wohngeld							
	Ausstattung								Ausstattung							
	alle Haushalte				Haushalte mit Wohnkostenüberschreitung				alle Haushalte				Haushalte mit Wohnkostenüberschreitung			
HH mit	A		B		A		B		A		B		A		B	
	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998	1994	1998
1 Person	98.2	98.7	1.8	1.3	98.3	98.6	1.7	1.4	85.1	90.1	14.9	9.9	89.4	92.4	10.6	8.2
2 Personen	98.4	99.5	1.6	0.5	97.9	99.4	2.1	0.6	84.4	89.8	15.6	10.2	90.1	92.8	9.9	7.8
3 Personen	98.5	99.9	1.5	0.1	97.8	99.8	2.2	0.2	86.1	89.7	13.9	10.3	89	91.4	11	9.4
4 Personen	99.5	99.9	0.5	0.1	99.3	100	0.7	0.0	85.7	89.5	14.3	10.5	90.5	92.4	9.5	8.2
5 Personen	99.6	100.	0.4	0.0	100.	100	0	0.0	86.7	90.8	13.3	9.2	87	93.5	13	6.5
6 u. m. P.	99.3	100.	0.7	0.0	100.	100	0	0.0	88.1	90.9	11.9	9.1	91.2	93.2	8.8	6.8
Insgesamt	98.5	99.2	1.5	0.8	98.4	99.1	1.6	0.9	85.2	90.0	14.8	10.0	89.5	92.4	10.5	7.6
<p>A = Pauschalisiertes Wohngeld: mit Sammelheizung Tabellenwohngeld: mit Sammelheizung und / oder mit Bad</p> <p>B = Pauschalisiertes Wohngeld: ohne Sammelheizung Tabellenwohngeld: ohne Sammelheizung und ohne Bad (Duschraum)</p>																
<p>Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Wohngeldstatistik</p>																

Tabelle A3/7

Haushalte verschiedener Größe nach Mietbelastungsklasse in Frankfurt am Main 1993 und 2000												
HH mit	Belastung (Bruttokaltmiete) in % / Haushalte in %											
	u. 15%		15%-20%		20%-25%		25%-30%		30%-40%		ü. 40%	
	1993	2000	1993	2000	1993	2000	1993	2000	1993	2000	1993	2000
1 Person	7,1	2,4	11,5	8,8	17,1	16,3	19,2	22	22,1	28,7	23	21,8
2 Personen	21,3	5,5	18,4	12,8	21,6	25,8	14,4	23,3	15,7	20,1	8,6	12,5
3 Personen	18,0	5,5	20,0	10,3	12,9	17,3	17,4	23,7	20	26,7	11,6	16,4
4 Personen	10,8	4,5	17,2	7,3	26,9	12,6	15,1	18,9	16,2	31,1	14	25,5
5 u. m. Pers.	10,6		25,5	4,8	12,8	15,9	10,6	14,3	14,9	20,6	25,5	44,4
zusammen	14	4,1	16,4	10,1	18,6	19,3	16,5	21,9	18,7	25,2	15,7	19,4
kursive Zahl: wegen geringer Fallzahl nur bedingt aussagekräftig												
offene Zellen: Fallzahl für Aussage zu gering												
Quelle: Frankfurter Mietspiegel 1993, 2000; Sonderauswertungen, IWU												

Tabelle A3/8

Durchschnittliche Mietbelastung in % des Nettoeinkommens nach Nettoeinkommensklassen und Personenzahl des Haushalts in Frankfurt am Main 1997 - 2000												
monatliches Nettoeinkommen	Haushalte mit											
	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 u.m. Personen		insgesamt	
	1997	2000	1997	2000	1997	2000	1997	2000	1997	2000	1997	2000
unter 1200	61,3	55,2		<i>71,7</i>							61,7	57,3
1200 b. u. 1500	44,2	47,3	<i>49,6</i>	49,1							46,1	48,6
1500 b. u. 2200	37,3	37,8	39,6	43,1	45	44,3		61,6		56,7	40	40,9
2200 b. u. 2500	32,4	31,9	33,6	38,9	35,6	41,1		43,9		50,1	33,5	36,2
2500 b. u. 3000	27,3	28,2	28	31,4	31	39,6	<i>36,8</i>	39,9		46,8	28,9	33,2
3000 b. u. 3500	27,6	26,2	29,8	28,3	28	31,8	27,9	34,6		38,8	28,5	29,6
3500 b. u. 4000	26,4	24,2	25,7	24,9	32,5	28,1	<i>30,2</i>	33,1		34,0	28,2	27,2
4000 b. u. 5000	24,3	23,8	24	24,2	23,9	26	20,8	26,8		26,5	23,6	25,1
5000 u. mehr	20,7	25	22,4	21,3	24,4	22,5	23,6	25		28,3	23,1	22,9
durchschnittliche Mietbelastung	33,6	32,8	28	28,3	30,3	30,4	30,9	33,7	39,1	38,1	30,8	31,3
kursive Zahlen: wegen geringer Fallzahl nur bedingt aussagekräftig offene Zellen: Fallzahl für Aussage zu gering Quelle: Frankfurter Mietspiegel 1993, 1997, 2000; Sonderauswertungen												

Tabelle A3/9

Zu- und Abgänge, Jahresendbestand / Art der Erledigung 1990 - 1998									
Jahr	Personen	Haushalte				Antragsabgang durch		Versorgungsquoten in %	
	insgesamt	Zugang	Abgang	Saldo	Jahresendbestand	erfolgreiche Vermittlung	andere Erledigung	der Abgänge	des Bestands
1990	27.669	7.088	6.855	233	11.708	3.294	3.561	48,1	28,1
1991	29.443	6.430	5.671	753	12.467	3.011	2.660	53,1	24,2
1992	29.804	5.894	5.741	153	12.620	2.911	2.830	50,7	23,1
1993	25.197	7.232	9.175	-1.943	10.677	3.657	5.518	39,9	34,3
1994	23.584	6.441	6.790	-349	10.328	3.442	3.348	50,7	33,3
1995	24.605	8.312	8.241	71	10.399	3.575	4.666	43,4	34,4
1996	20.374	10.180	12.021	-1.841	8.558	4.880	7.141	40,6	57,0
1997	18.343	8.870	9.942	-1.072	7.486	3.533	6.409	35,5	47,2
1998	17.659	8.390	8.717	-327	7.159	3.399	5.318	39,0	47,5

Quelle: Amt f. Wohnungswesen Frankfurt am Main, Jahresberichte

Tabelle A3/10a

Wohnungssuchende nach Personengruppe und Haushaltsgröße in Frankfurt am Main 1991, 1995 und 1998											
Haushalte mit	Wohnungssuchende nach Personengruppe										
	Wohnungssuchende insg.	Deutsche		Nichtdeutsche*		Alleinerziehende		über 60 Jahre		Behinderte	
		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	Abs.	in %
1991											
1 Pers.	5407	4109	76.0	1298	24.0	-	-	766	14	-	-
2 Pers.	1770	1097	62.0	673	38.0	801	45.3	303	17	-	-
3 Pers.	2356	1145	48.6	1211	51.4	420	17.8	29	1.2	-	-
4 Pers.	1852	816	44.1	1036	55.9	129	7	3	0.2	-	-
5 u.m. P.	1082	246	22.7	836	77.3	40	3.7	4	0.4	-	-
Insg.	12467	7413	59.5	5054	40.5	1390	11.1	1105	8.9	-	-
1995											
1 Pers.	4632	3057	66.0	1575	34.0	-	-	-	-	351	7.6
2 Pers.	1492	814	55.0	678	45.0	480	32.2	-	-	226	15.1
3 Pers.	1675	562	34.0	1113	66.0	246	14.7	-	-	61	3.6
4 Pers.	1575	551	35.0	1024	65.0	103	6.5	-	-	77	4.9
5 u.m. P.	1025	225	22.0	800	78.0	27	2.6	-	-	44	4.3
insgesamt.	10399	5039	48.0	5360	52.0	866	8.3	959	9.6	759	7.3
1998											
1 Pers.	3099	1950	62.9	1149	37.1	-	-	-	-	297	9.6
2 Pers.	967	407	42.1	560	57.9	372	38.5	-	-	145	15.0
3 Pers.	1072	220	20.5	852	79.5	183	17.1	-	-	61	5.7
4 Pers.	1139	253	22.2	886	77.8	101	8.9	-	-	57	5.0
5 u.m. P.	882	208	23.6	674	76.4	44	5.0	-	-	57	6.5
insgesamt	7159	3038	42.4	4121	57.6	700	9.8	633	8.8	617	8.6
Quelle: Amt f. Wohnungswesen Frankfurt am Main, Jahresberichte											

Tabelle A3/10b

Personengruppe der Wohnungssuchenden nach Haushaltsgröße in Frankfurt am Main 1998					
	insgesamt	Deutsche	Nichtdeutsche	Alleinerziehende	Behinderte
1 Pers.	43.3	64.2	27.9	-	48.1
2 Pers.	13.5	13.4	13.6	53.1	23.5
3 Pers.	15.0	7.2	20.7	26.1	9.9
4 Pers.	15.9	8.3	21.5	14.4	9.2
5 u.m. P.	12.3	6.8	16.4	6.3	9.2
Quelle: Amt f. Wohnungswesen Frankfurt am Main, Jahresberichte					

Tabelle A3/11

Wohnungssuchende nach Haushaltsgröße und Nationalität in Frankfurt am Main 1991 - 1998																			
Jahr	Personen insgesamt	Haushalte insgesamt			Haushalte mit														
					1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
		absolut	darunter ND	Anteil ND in %	Anzahl	von allen in %	Anteil ND in %	Anzahl	von allen in %	Anteil ND in %	Anzahl	von allen in %	Anteil ND in %	Anzahl	von allen in %	Anteil ND in %	Anzahl	von allen in %	Anteil ND in %
1991	29.443	12.467	5.054	40,5	5.407	43,4	24,0	1.770	14,2	38,0	2.356	18,9	51,4	1.852	14,9	55,9	1.082	8,7	77,3
1992	29.804	12.620	5.695	45,1	5.521	43,7	29,2	1.757	13,9	41,7	2.324	18,4	56,7	1.877	14,9	60,5	1.141	9,0	78,4
1993	25.197	10.677	n.erf.		4.631	43,4		1.357	12,7		1.744	16,3		1.318	12,3		8.81	8,3	
1994	23.584	10.328	5.113	49,5	5.071	49,1	34,3	1.432	13,9	47,1	1.550	15,0	65,3	1.325	12,8	70,6	950	9,2	79,4
1995	24.605	10.399	5.319	51,1	4.632	44,5	34,0	1.492	14,3	45,0	1.675	16,1	65,6	1.575	15,1	64,1	1.025	9,9	77,4
1996	20.374	8.558	4.940	57,7	3.853	45,0	41,5	1.153	13,5	52,5	1.353	15,8	75,3	1.293	15,1	74,9	906	10,6	82,5
1997	18.343	7.486	4.176	55,8	3.235	43,2	36,9	1.014	13,5	53,5	1.198	16,0	74,0	1.164	15,5	74,5	875	11,7	78,4
1998	17.659	7.159	4.121	57,6	3.099	43,3	37,1	967	13,5	57,9	1.072	15,0	79,5	1.139	15,9	77,8	882	12,3	76,4

Quelle: Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main, Jahresberichte

Tabelle A3/12

Wohnungssuchende nach Einkommensverhältnissen in Frankfurt am Main 1991, 1995 und 1998									
Haushalte mit	Wohnungs- suchende nach Haushalten	unter den E-Grenzen von § 25 II. WoBauG							
		bis 20% u. d. E- Grenze		20% u. m. u. der E-Grenze		Sozialhilfe- bezieher		Arbeitslose	
		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	Abs.	in %
1991									
1 Person	5.407	676	12,5	3.209	59,3	1.030	19,0	k.A.	-
2 Personen	1.770	428	24,2	945	53,4	338	19,1	k.A.	-
3 Personen	2.356	840	35,7	1.109	47,1	361	15,3	k.A.	-
4 Personen	1.852	623	33,6	1.014	54,8	193	10,4	k.A.	-
5 u.m. Pers.	1.082	306	28,3	633	58,5	133	12,3	k.A.	-
Zusammen	12.467	2.873	23,0	6.910	55,4	2.055	16,5	k.A.	-
1995									
1 Person	4.961	522	10,5	4.110	82,8	801	16,1	333	6,7
2 Personen	1.658	255	15,4	1.237	74,6	231	13,9	59	3,6
3 Personen	1.782	353	19,8	1.322	74,2	164	9,2	70	3,9
4 Personen	1.696	374	22,1	1.201	70,8	119	7,0	64	3,8
5 u.m. Pers.	1.056	153	14,5	872	82,6	75	7,1	28	2,7
zusammen	11.153	1.657	14,9	8.742	78,4	1.390	12,5	554	5,0
1998									
1 Person	3.099	705	22,7	2.394	77,3	1.163	37,5	639	20,6
2 Personen	967	289	29,9	678	70,1	382	39,5	197	20,4
3 Personen	1.072	236	22,0	836	78,0	390	36,4	189	17,6
4 Personen	1.139	211	18,5	928	81,5	342	30,0	232	20,4
5 u.m. Pers.	882	135	15,3	747	84,7	266	30,2	184	20,9
zusammen	7.159	1.576	22,0	5.583	78,0	2.543	35,5	1441	20,1
1998: Verteilung der Wohnungssuchenden nach Haushaltsgrößen in %									
1 Person	43,3	44,7		42,9		45,7		44,3	
2 Personen	13,5	18,3		12,1		15,0		13,7	
3 Personen	15,0	15,0		15,0		15,3		13,1	
4 Personen	15,9	13,4		16,6		13,4		16,1	
5 u m. Pers,	12,3	8,6		13,4		10,5		12,8	
zusammen	100,0			100,0		100,0		100,0	
Quelle: Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main, Jahresberichte									

Tabelle A3/13

Wohnungssuchende und Wohnungsvermittlung nach Dringlichkeit 1998									
	registrierte Wohnungssuchende 1998			Nach Dringlichkeit					
Haushalte	insg.	Dtsche.	Nichtdt.	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
	Antragsbestand absolut						Antragsbestand in %		
1 Person	3.099	1.950	1.149	1.186	692	1.136	38,3	22,3	36,7
2 Personen	967	407	560	171	280	444	17,7	29,0	45,9
3 Personen	1.072	220	852	199	297	545	18,6	27,7	50,8
4 Personen	1.139	253	886	250	260	625	21,9	22,8	54,9
5 u.m. Pers.	882	208	674	301	145	434	34,1	16,4	49,2
zusammen	7.159	3.038	4.121	2.107	1.674	3.184	29,4	23,4	44,5
	Versorgte Bewerber absolut						Versorgte Bewerber in %		
1 Person	1.568	1.126	442	679	274	564	43,3	17,5	36,0
2 Personen	682	303	379	131	243	263	19,2	35,6	38,6
3 Personen	625	234	391	133	216	260	21,3	34,6	41,6
4 Personen	366	142	224	134	90	141	36,6	24,6	38,5
5 u.m. Pers.	158	55	103	78	31	49	49,4	19,6	31,0
zusammen	3.399	1.860	1539	1.155	854	1277	34,0	25,1	37,6
	Versorgungsquoten in %								
1 Person	50,6	57,7	38,5	57,3	39,6	49,6			
2 Personen	70,5	74,4	67,7	76,6	86,8	59,2			
3 Personen	58,3	106,4	45,9	66,8	72,7	47,7			
4 Personen	32,1	56,1	25,3	53,6	34,6	22,6			
5 u.m. Pers.	17,9	26,4	15,3	25,9	21,4	11,3			
zusammen	47,5	61,2	37,3	54,8	51,0	40,1			
Quelle: Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main, Jahresbericht 1998									

Tabelle A3/14

Wohnungsvermittlungen nach Wartezeit in Frankfurt am Main 1998							
Haushalte mit:	Vermittlungen	Vermittlungen nach Wartezeit			Vermittlungen nach Wartezeit		
		bis 1 Jahr	bis 2 Jahre	über 2 J.	bis 1 Jahr	bis 2 Jahre	über 2 J.
		absolut			in %		
1 Person	1568	1401	114	53	89.3	7.3	3.4
2 Personen	682	625	37	20	91.6	5.4	3
3 Personen	625	480	90	55	76.8	14.4	8.8
4 Personen	366	195	7	101	53.3	19.1	27.6
5 u.m. Pers.	158	71	28	59	44.9	17.7	37.4
zusammen	3399	2772	339	288	81.6	10	8.4
deutsche Wohnungssuchende							
1 Person	1126	1025	70	31	91	6.2	2.8
2 Personen	303	283	13	7	93.4	4.3	2.3
3 Personen	234	204	22	8	87.2	9.4	3.4
4 Personen	142	91	30	21	64.1	21.1	14.8
5 u.m. Pers.	55	34	8	13	61.8	14.6	23.6
zusammen	1860	1637	143	80	88	7.7	4.3
nichtdeutsche Wohnungssuchende							
1 Person	442	376	44	22	85.1	9.9	5
2 Personen	379	342	24	13	90.2	6.3	3.5
3 Personen	391	276	68	47	70.6	17.4	12
4 Personen	224	104	40	80	46.4	17.9	35.7
5 u.m. Pers.	103	37	20	46	35.9	19.4	44.7
zusammen	1539	1135	196	208	73.7	12.7	13.6
Quelle: Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main, Jahresbericht							

Tabelle A3/15

Wohngeldempfänger nach pauschalitem u. Tabellenwohngeld in Frankfurt / Main 1990 - 1998									
Jahr	insgesamt	Pauschal. Wohngeld insg.	Tabellen- wohngeld insg.	Wohngeldempfänger nach Haushaltsgrößen in %					
				HH mit 1 Pers.	HH mit 2 Pers.	HH mit 3 Pers.	HH mit 4 Pers.	HH mit 5 Pers.	HH mit 6 u. m. Pers.
1990	22.635	- ¹	- ¹	59,4	16,9	9,7	7,4	3,6	3,0
1991	22.231	9.104	13.127	59,2	17,4	9,4	7,4	3,7	2,9
1992	20.753	10.014	10.739	58,8	17,5	9,7	7,3	3,7	3,0
1993	14.687	5.626	9.061	59,6	16,3	8,8	7,7	4,0	3,5
1994	17.803	8.615	9.188	57,1	17,3	1,3	7,9	4,2	3,3
1995	18.147	8.493	9.654	55,9	17,5	1,6	8,5	4,3	3,2
1996	16.773	7.511	9.262	55,3	17,6	10,7	8,8	4,4	3,2
1997	17.180	7.832	9.348	54,8	17,1	10,9	9,3	4,6	3,3
1998	17.348	9.157	8.191	54,7	17,5	11,2	9,0	4,6	3,0

¹ 1990 pauschaliertes Wohngeld gibt es erst seit 1991 differenziert

Quelle: Statistisches Jahrbuch in Frankfurt am Main

Tabelle A3/16

Wohngeldausgaben in Frankfurt am Main von 1992, 1995 und 1998					
	insg..	pauschaliertes Wohngeld		Tabellenwohngeld	
	in Mio.	in Mio.	in %	in Mio.	n %
1992	50,88	31,78	62,5	19,1	37,5
1995	77,66	56,36	72,6	21,30	27,4
1998	90,27	66,72	73,9	23,55	26,1

Quelle: Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main

Tabelle A3 / 17

Empfänger von Tabellenwohngeld nach Stellung im Erwerbsleben in Frankfurt am Main 1991 - 1998						
Jahr	insg.	Erwerbstätige	Arbeitslose	Nichterwerbstätige		
				Rentner	Studenten	Sonstige
		in %	in %	in %	in %	in %
1991	13.127	25,3	13,2	48,5	4,0	9,1
1992	10.739	24,8	15,8	50,4	4,3	4,8
1993	9.361	22,6	19,0	51,1	3,2	4,1
1994	9.188	23,2	21,9	46,4	3,2	5,2
1995	9.654	24,1	22,5	41,0	3,2	9,4
1996	9.262	24,6	24,5	39,8	2,7	8,4
1997	9.348	24,7	27,1	36,7	2,4	9,2
1998	8.191	26,8	30,2	31,3	2,4	9,3

Quelle: Statistische Jahrbuch Frankfurt am Main 1999, Tabelle 10.6 und ältere Jahrgänge

Tabelle A3/18

Entlastung durch Wohngeld in Frankfurt / Main 1994 und 1998										
HH mit	Empfänger von Tabellen- wohngeld insg.	mtl. Einkom- men (brutto)	durchschnittl. Brutto-Kaltniete	durchschnittl. mtl. WG-An- spruch	Einkommen mit WG	freies Rest- Einkommen nach WG	Einkommensbelastung vor Wohngeld		Einkommensbelastung nach Wohngeld	
1998							1994	1998	1994	1998
1 Pers.	4.388	1.291	562	113	1.404	842	37,9	43,5	35,1	40,0
2 Pers.	1.124	1.986	745	159	2.145	1.400	33,2	37,5	31,0	34,7
3 Pers.	814	2.700	874	189	2.889	2.015	29,8	32,4	28,1	30,3
4 Pers.	989	3.492	956	241	3.733	2.777	24,9	27,4	23,6	25,6
5 Pers.	515	4.174	1037	273	4.447	3.410	21,1	24,8	20,1	23,3
6 u.m.Pers.	361	5.303	1.133	308	5.611	4.478	18,2	21,4	17,3	20,2
Insg./ Durchschnitt	8.191	2.150	721	161	2.311	1.590	30,6	33,5	28,7	31,2

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wohngeldstatistik

Tabelle A4/1

Förderungsmittel des Bundes, des Landes Hessen und der Stadt Frankfurt im 1. Förderungsweg 1990 - 1999					
Jahr	WE insg.	Förderungsmittel gesamt in Mio.	Förderungsmittel Bund / Land in Mio..	Förderungsmittel Stadt in Mio.	Städt. Anteil an den gesamten Förder- maßnahmen in %
1990	203	63.769	16.877	46.892	73,5
1991	937	250.978	77.402	173.576	69,2
1992	420	113.284	44.186	69.098	61,0
1993	428	121.983	58.229	63.754	52,3
1994	128	27.701	16.338	11.363	41,0
1995	156	27.810	19.048	8.762	31,5
1996					
1997	74	16.116	10.224	5.892	36,6
1998	110	20.680	14.185	6.495	31,4
1999	85	16.439	11.680	4.759	28,9
insg.	2.541	658.760	268.169	39.0591	59,3
Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main					

Tabelle A4/2

Geförderte Wohneinheiten nach Förderungsprogrammen 1990 - 1999												
Jahr	WE insg.	1. Förderungs- weg	3. Förderungs- weg	Frankfurter Programm	rein städti- sche Förde- rung	Umwand- lungsprämie	Soziale Dienste	Student. Woh- nen	eink.-orient. Förderung	vereinbarte Förderung n. § 88d	§ 88d u. städt. Mittel	kombinierte Förderwege
1990	1.277	203	425	593	56							
1991	1.513	937	70	453	26			27				
1992	718	420		85	32		84	97				
1993	1.123	428		425	113		132	25				
1994	402	128		43	3	2	44			166		16
1995	462	156			7					299		
1996	445								212	121	112	
1997	428	74			36					18	300	
1998	195	110								28	57	
1999	204	85								119		
Insg.	6.767	2.541	495	1.599	273	2	260	149	212	751	469	16
Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main												

Tabelle A4/3

Förderung nach dem 1. Förderungsweg -Wohneinheiten insgesamt und nach Raumzahl- von 1990 - 1999							
Jahr	WE nach 1.Förderungsweg insg.	WE mit 1 1/2 R.	WE mit 2 R.	WE mit 2 1/2 R.	WE mit 3 R.	WE mit 3 1/2 R.	Bezugsfertig
1990	203	8	79	10	67	39	397
1991	937	215	248	3	184	282	476
1992	420	25	180	2	156	57	209
1993	428	23	130	0	197	78	639
1994	128	1	52	0	67	8	949
1995	156	22	53	0	69	10	422
1996	0						537
1997	74	14	8		25	27	565
1998	110	15	25	4	52	14	537
1999	85	3	14		38	26	285
insg.	2541	326	789	19	855	541	5016

Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

REIHE SOZIALES UND JUGEND STADT FRANKFURT AM MAIN

1	Rahmenplan zur Gestaltung der Suchtkrankenhilfe in Frankfurt am Main	1980
2	Haus für Frauen und Kinder	1980
3	Bericht zum zweiten Kommunalen Altenplan	1980
4	Wohnen in Altenwohnanlagen Befragung von Bewohnern und Bewerbern	1980
5	Rahmenplan zur Suchtkrankenhilfe in Frankfurt am Main	1980
6	Dritter Kommunaler Altenplan	1981
7	Ambulante und mobile Dienste für ältere Menschen in Frankfurt am Main	1980
8	Jugendarbeit Frankfurter Vereine	1984
9	Behindertenplan. Vorsorge, Früherkennung, Frühförderung	1982
10	Jugendplan der Stadt Frankfurt am Main	1987
11	Zwischenbilanz Dritter Kommunalen Altenplan 1980 bis 1985/1986	1987
12	Stadtteil – Sozialatlas. Ergebnisse für die Gesamtstadt	1988
13	Wohnungsbericht 1986/1987	1987
14	Urlaub von der Pflege durch Kurzzeitpflege. Erhebungen und Empfehlungen zu einem Konzept in Frankfurt am Main	1989
15	Bedarfsanalyse zur Wohnsituation Körperbehinderter in Frankfurt am Main	1991
16	Sozialraumanalyse der Wohngebiete mit verdichteten sozialen Problemlagen	1997
17	Sozialhilfe in Frankfurt am Main. Entwicklung und interkommunaler Kennzahlenvergleich für die Hilfe zum Lebensunterhalt	1998
18	Ältere Migrantinnen und Migranten in Frankfurt am Main. Vorstellungen zum Wohnen im Alter und zur Hilfe und Pflege	2000
19	Frankfurter Senioren-Service. Ratgeber für die ältere Generation	1999
20	Frankfurter Sozialbericht. Risiken und Chancen des Frankfurter Arbeitsmarktes	2000
21	Frankfurter Sozialbericht Teil II: Sozialhilfeempfänger	2000