

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main  
Dezernat Planen und Wohnen  
Amt für Wohnungswesen - Wohnraumversorgung - 64.3

# **Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung**

**Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten  
an bestehendem Wohnraum**

Stand: 26.09.2019

## **1 Förderungsziel**

Die Stadt Frankfurt am Main erwirbt durch Gewährung eines Förderzuschusses im Rahmen dieser Richtlinien und auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWOFG) sowie der „Landesrichtlinie zur sozialen Wohnraumförderung für den Mietwohnungsbau“ - in der jeweils gültigen Fassung - Belegungsrechte an Mietwohnraum.

Ziel der Förderung ist es, aus dem vorhandenen Wohnraumbestand in Frankfurt am Main preisgebundenen Wohnraum für Haushalte zu sichern, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

## **2 Förderungsfähige Wohnungen**

Gefördert wird der Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen. Jede Wohnung muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

Die Wohnung

- befindet sich im Stadtgebiet Frankfurt am Main,
- ist zur Vermietung als Wohnraum frei,
- unterliegt keinen anderweitigen Belegungs- und Mietpreisbindungen,
- ist zur dauernden Wohnnutzung rechtlich und tatsächlich bestimmt und geeignet,
- verfügt mindestens über Gasetagen- oder Zentralheizung sowie nach Möglichkeit über Balkon, Doppel-/ Isolierverglasung und Barrierefreiheit,
- wird durch das Amt für Wohnungswesen als geeignet angesehen. Zudem muss ein Bedarf nach Zielgruppen und örtlicher Lage bestehen.

Die Miete der Wohnung pro Quadratmeter, die gemäß ortsüblicher Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Erwerbs zu entrichten wäre, soll die doppelte Fördermiete nach Nr. 4.3 nicht übersteigen, da der städtische Zuschuss nach Nummer 5 nicht höher als die Fördermiete sein soll.

Ausnahmen: Aufgrund der höheren Grundmiete kleinerer Wohnungen darf bei Wohnungen bis 35 Quadratmeter der Zuschuss die Fördermiete um maximal 40 % überschreiten, bei Wohnungen bis 50 Quadratmeter um maximal 30 %. Um auch in innenstadtnahen Lagen weiterhin Belegungsrechte erwerben zu können, wird der Zuschlag im Mietspiegel für



besondere Lagen (derzeit „zentrale Wohnlagen“) nicht berücksichtigt. Dies gilt ausschließlich für die Beurteilung der Eignung einer Wohnung.

### **3 Förderberechtigung**

Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts als Eigentümer/in bzw. Verfügungsberechtigte von Mietwohnungen.

### **4 Bindungen**

#### **4.1 Laufzeitmodelle**

Die Belegungs- und Mietpreisbindung kann nach zwei Laufzeitmodellen vereinbart werden:

a) Laufzeit mit festgesetztem Ende

Die Belegungs- und Mietpreisbindung ist für mindestens 10 Jahre und maximal bis zu 20 Jahren zu vereinbaren und setzt mit dem Beginn des Mietverhältnisses ein. Sie gilt während des Bindungszeitraums für jede Wiedervermietung, es sei denn, es wird von dem Kündigungsrecht nach Nummer 9 Gebrauch gemacht.

b) Laufzeit mit offenem Ende

Die Belegungs- und Mietpreisbindung wird als sich verlängernder Zeitraum vereinbart. Der erstmalig vereinbarte Zeitraum zwischen 10 und 20 Jahren beginnt mit jeder Wiedervermietung neu, es sei denn, es wird von dem Kündigungsrecht nach Nummer 9 Gebrauch gemacht. Eine Auszahlung des Zuschusses nach Nummer 5 a) ist hier nicht möglich.

Wird eine Belegungs- und Mietpreisbindung für weniger als 20 Jahre vereinbart, kann im gegenseitigen Einvernehmen die Bindung vor Ablauf, frühestens jedoch 12 Monate vor Vertragsende, bis zur Höchstdauer von insgesamt 20 Jahren verlängert werden. Zur Berechnung des städtischen Förderanteils ist die zu diesem Zeitpunkt gültige ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde zu legen. Genehmigte und realisierte Mieterhöhungen sind bei der Anpassung der Förderhöhen zu berücksichtigen. Voraussetzung für die Verlängerung ist, dass die Wohnung größengerecht belegt ist und der Mieter noch die Einkommensvoraussetzungen nach Nummer 4.2 erfüllt.



Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen.

Die Belegungs- und Mietpreisbindung kann durch Eintragung im Grundbuch gesichert werden.

## **4.2 Belegungsbindungen**

Wohnberechtigt sind Wohnungsuchende gemäß den Registrier- und Vergaberichtlinien der Stadt Frankfurt am Main in der jeweils gültigen Fassung. Das jährliche Haushaltseinkommen darf die Höchstgrenzen nach Nummer 5.1 der „Landesrichtlinie zur sozialen Wohnraumförderung für den Mietwohnungsbau“ in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten.

## **4.3 Mietpreisbindungen**

Die Fördermiete ist die vom Mieter zu entrichtende Kaltmiete.

Die Höhe der Fördermiete (bei Erstvermietung) je Quadratmeter Wohnfläche und Monat entspricht der Einstiegsrente nach Ziffer 5.2 -Stufe 1- (derzeit 5 Euro/m<sup>2</sup>) des „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1“ in der jeweils gültigen Fassung. Hinzugerechnet werden die Betriebskosten. Die Fördermiete darf die Obergrenze nicht überschreiten.

Die Obergrenze der Fördermiete liegt während der gesamten Bindungsdauer bei einem Wert von 15 % unter der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete.

Eine Anpassung der Fördermiete kann nur unter Beachtung der Vorschriften des BGB und des § 15 HWoFG erfolgen.

Verfügungsberechtigte können von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der Fördermiete unter Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) verlangen. Die Anpassung der Fördermiete darf die oben genannte Obergrenze nicht überschreiten.

Mieterhöhungen sind mit der Förderstelle (Amt für Wohnungswesen) abzustimmen. Schriftform ist erforderlich.



Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, der sich aus der in der Förderzusage festgelegten Miete zuzüglich zugestimmter Mieterhöhungen ergibt.

Die im Falle einer Modernisierung bedingte Mieterhöhung ist auf höchstens 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat begrenzt und gilt für die Fördermiete und die ortsübliche Vergleichsmiete. Die vorgegebene Obergrenze der Fördermiete, zzgl. Betriebskosten nach Nummer 4.3 Abs. 2 dieser Richtlinien, gilt auch für eine Modernisierungsmieterhöhung.

## **5 Förderung**

Der Erwerb von Belegungsrechten erfolgt

entweder a) durch einen einmaligen Zuschuss  
oder b) durch periodische Auszahlung des Zuschusses  
(z. B. jährlich)

in Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten Fördermiete (4.3) und der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Förderdauer.

Darüber hinaus wird d. Verfügungsberechtigten eine Aufwandspauschale gezahlt, deren Höhe in der Fördervereinbarung festzulegen ist, jedoch nicht mehr als 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (aufgerundet auf volle Quadratmeter) und Bindungsjahr.

Ist eine Förderung nach Nummer 5 b) vereinbart, wird für die Berechnung der Differenzzahlung die jeweils aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen. Diese Berechnung wird begrenzt auf die Miete, die in einem Mietverhältnis im freifinanzierten Wohnungsbau rechtlich und tatsächlich möglich gewesen wäre (z. B. Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3 BGB). Auch im Falle einer Verlängerung der Bindung nach Nummer 4.1 Abs. 2 wird die zu diesem Zeitpunkt gültige ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt.

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) anzuwenden.

Im Rahmen einer Kofinanzierung, gem. Abschnitt 3 der „*Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten*“ des Landes Hessen (StAnz. 17/2017 S.466) in der jeweils gültigen Fassung, wird der Zuschuss des Landes von der Differenzzahlung abgezogen. Die Aufwandspauschale (Nummer 5 Satz 2) entfällt in diesem Fall.

## **6 Antrags- und Belegungsverfahren**

D. Verfügungsberechtigte bietet dem Amt für Wohnungswesen Wohnungen aus seinem/ihrer Bestand zum Erwerb des Belegungsrechtes an.

Dem Angebot (Förderantrag) sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Liegenschafts- und Wohnungsbeschreibungen,
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Angaben aller für die Berechnung relevanten Merkmale,
- ggf. unbeglaubigter, vollständiger und aktueller Grundbuchauszug.

Das Amt für Wohnungswesen benennt d. Verfügungsberechtigten zur Belegung der entsprechenden Wohnung mindestens drei nach Nummer 4.2 berechnete Wohnungsuchende zur Auswahl.

Alternativ kann die Auswahl geeigneter Wohnungsuchender auch aus zielgruppenorientierten Bewerberpools erfolgen, die durch das Amt für Wohnungswesen zusammengestellt und d. Verfügungsberechtigten vorab benannt werden. Die Zusammensetzung der Zielgruppen wird vom Amt für Wohnungswesen nach aktuellem Bedarf und in Orientierung an § 5a Hessisches Wohnungsbindungsgesetz (HWOBindG) und § 18 HWOFG festgelegt. In diesem Fall ist der Förderantrag um die Angabe des konkreten Mietervorschlags zu ergänzen.

Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtlichen Vertrag. Sofern in diesen Richtlinien nichts anderes geregelt ist, gelten sinngemäß die „Allgemeinen Bedingungen für die Bewilligung von Förderungsmitteln im Wohnungsbau“.

## **7 Auszahlung**

Die Zahlung an d. Förderberechtigte/n erfolgt nach Mietvertragsbeginn und erfolgtem Bezug der Wohnungen. Der Förderstelle sind Kopien der Mietverträge vorzulegen.

Die Zahlung des Zuschusses nach Nummer 5 a) erfolgt als Einmalbetrag im Voraus und nach Nummer 5 b) in Teilbeträgen, deren Auszahlungsmodus in der Förderzusage festzulegen ist.

## **8 Vermeidung von Fehlförderungen**

Gemäß § 1 des Gesetzes über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabengesetz – FBAG) vom 30.11.2015, in der jeweils gültigen Fassung, wird von den Wohnungsinhabern nach § 2 Abs. 1 Satz 1 FBAG eine Ausgleichszahlung (Fehlbelegungsabgabe) erhoben.

## **9 Vorzeitige Beendigung der Bindung**

Ausschließlich bei Beendigung des Mietverhältnisses kann die Bindung gemäß Nummer 4 aufgehoben werden. Dies erfolgt durch schriftliche Erklärung der Förderstelle oder d. Verfügungsberechtigten.

Dies gilt nicht im Rahmen einer Kofinanzierung gem. Abschnitt 3 der „*Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten*“ des Landes Hessen (StAnz. 17/2017 S.466) in der jeweils gültigen Fassung.

## **10 Rückforderung**

Wird die Wohnungsnutzung entsprechend dieser Richtlinien vor dem Ablauf der Bindungsfrist beendet oder erlischt die Bindung gem. Nummer 9, ist eine im Voraus gezahlte Förderung anteilig zurückzuzahlen. Die Höhe der Rückforderung wird nach der Zahl der Monate bemessen, in denen während des Bindungszeitraums keine diesen Richtlinien entsprechende Nutzung erfolgte. Dies gilt auch für die im Voraus gezahlte Aufwandspauschale.

Wird gegen Bestimmungen der Förderzusage verstoßen, kann ganz oder teilweise die Rückzahlung und/oder Verzinsung der Förderung verlangt werden. Das Nähere dazu regelt die Förderzusage.

## **11 Eigentumswechsel / Rechtsnachfolge**

Der Fördernehmer hat bei Eigentumswechsel die Förderstelle unverzüglich zu informieren (§ 21 Abs. 4 HWoFG). Die sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen des Förderempfängers gehen im Falle eines Eigentumswechsels des geförderten Objektes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über (§ 12 Abs. 3 HWoFG).

## **12 Ausnahmeregelungen**

D. zuständige Dezernent/in kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Richtlinien zulassen.

## **13 EU-Beihilferechtskonformität**

Soweit es sich bei den Förderungen nach dieser Richtlinie um staatliche Beihilfen im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union handelt, werden sie gewährt:

- a) nach dem Beschluss 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind (ABI. L 7 vom 11.1.2012, S. 3). (Schwellenwert 500.000 € bis 15. Mio. € in drei Steuerjahren)
- b) nach der Verordnung (EU) Nummer 260/2012 der Kommission vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI-De-minimis Beihilfen) erbringen (ABI. L 114 vom 26.04.2012, S. 8), in der jeweiligen geltenden Fassung. (Schwellenwert bis 500.000 € in drei Steuerjahren).

In diesem Rahmen stellt die Förderung nach dieser Richtlinie einen Ausgleich für die Erbringung einer „Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse“ (DAWI) zur Sicherung preisgebundenen Wohnraums aus dem vorhandenen Wohnraumbestand für Haushalte, die Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Frankfurter Wohnungsmarkt zu, für sie bezahlbaren Mietpreisen mit Wohnraum zu versorgen dar.

Der Bedarf an Wohnraum in Frankfurt am Main steigt infolge des anhaltend starken Bevölkerungswachstums weiter an und damit auch der Bedarf an Mietwohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Diese können sich am Wohnungsmarkt nicht mit Wohnraum zu einer tragbaren Miete versorgen. Um diesen dringend benötigten Wohnraum zu generieren ist es notwendig diese Dienstleistung bereitzustellen. Sie besteht in dem Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen unter Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen an diesem Wohnraum und dessen Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zu einer reduzierten Fördermiete. Im Rahmen ihrer Gemeinwohlaufgabe gemäß § 2 Abs. 1, § 3



Abs. 3 HWOFG und § 4 Abs. 1 HGO erwirbt die Stadt Frankfurt am Main zur Erfüllung der selbigen, Belegrechte gemäß der Ziffern 4 und 5 dieser Richtlinie.

Deshalb ist die nach dieser Richtlinie gewährte Förderung, soweit sie auf der Grundlage des sogenannten Freistellungsbeschlusses der EU-Kommission („Beschluss der Kommission v. 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind“, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union vom 11.01.2012, L 7/3 ff., Aktenzeichen K (2011)9380) erfolgt, gemäß Artikel 2 Nr. 1 a des Beschlusses 2012/21/EU der Kommission vom 20.12.2011 mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission gemäß Artikel 108 Abs. 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit.

Voraussetzung für die Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) ist insbesondere, dass diese gemäß Artikel 4 des Beschlusses 2012/21/EU vom 20.12.2011 dem Unternehmen im Wege eines oder mehrerer Betrauungsakte übertragen wird, deren Form von den einzelnen Mitgliedsstaaten bestimmt werden kann.

Die Betrauung des Förderempfängers nach dieser Richtlinie erfolgt durch einen Bewilligungsbescheid. Darin wird insbesondere bestimmt:

- (1) der Gegenstand und die Dauer der dem Fördernehmer übertragenen gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen und die Regelungen zur Überwachung ihrer tatsächlichen Erfüllung;
- (2) die Art und die Höhe der Mittelgewährung. Die Parameter, anhand derer der Ausgleich berechnet wird, sind objektiv und transparent in diesen Richtlinien festgelegt. Sie gelten für alle Fördernehmer gleichermaßen;
- (3) die Vorlage von Prüfungsunterlagen durch den Förderempfänger, die dokumentieren, dass der Ausgleich nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken („Überkompensationskontrolle“);
- (4) die Regelungen zur Rückforderung etwaiger rechtswidrig gewährter Beihilfen und etwaiger weiterer verwaltungsrechtlicher Nebenbestimmungen.



Die Vorgaben des Bewilligungsbescheides sind einzuhalten, die Mittel zuwendungsgerecht und beihilfekonform zu verwenden. Diesbezüglich ist zu gewährleisten, dass eine entsprechende Dokumentation vorliegt und jederzeit eine Kontrolle dieser Praxis erfolgen kann.

#### **14 Schlussbestimmung**

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

#### **15 Inkrafttreten**

Die Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft.

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung v. 29.03.2007 (§ 1670).  
Zuletzt geändert durch Beschluss v. 26.09.2019 (§ 4656).