

## Frankfurter Registrier- und Vergaberichtlinien (RVR)

Die Registrierung von Wohnungssuchenden und Vermittlung von Wohnungen mit Belegungsrechten für die Stadt Frankfurt am Main erfolgt nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG) und dem Hessischen Wohnungsbindungsgesetz (HWOBindG) mit den zugehörigen Richtlinien und Erlassen in den jeweils gültigen Fassungen. Für Frankfurt am Main gelten die nachfolgenden Regelungen aufgrund der Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (SozWohnV) des Landes Hessen vom 21.10.1994 (zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2017 (GVBl. S. 382)) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Registrierung als wohnungssuchend ersetzt den Wohnberechtigungsschein gem. § 17 HWOFG. Zuständige Stelle ist der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main – Amt für Wohnungswesen.

Ein Rechtsanspruch auf die Vermittlung einer Wohnung besteht nicht.

### I. Voraussetzungen für die Registrierung von Wohnungssuchenden

Zur Registrierung als wohnungssuchend ist die Erfüllung der Bedingungen nach Ziffer I. 1. (unzureichende Wohnsituation) und Ziffer I. 2. (Frankfurter Bürger:innen) erforderlich. Abweichungen hiervon sind in den Ziffern I. 3. und I. 4. beschrieben.

1. Für die Bewertung, ob die Notwendigkeit einer Versorgung mit einer Sozialwohnung besteht, ist im Sinne des § 4 SozWohnV die Wohnsituation der wohnungssuchenden Personen ausschlaggebend. Ist diese unzureichend, liegt eine soziale Dringlichkeit vor.

Dies gilt

1.1 ...für Personen, die über keine eigene Wohnung verfügen;

1.2 ...für Personen, die über nicht ausreichenden Wohnraum verfügen;

1.2.1 Wohnraum gilt als ausreichend, wenn

- er als Wohnraum baurechtlich genehmigt ist und darüber hinaus – unabhängig von der Größe – eine selbstständige und selbstbestimmte Haushalts- und Lebensführung möglich ist und
- einer Person mindestens 1 Raum,
- zwei Personen min. 2 Räume,
- drei Personen min. 3 Räume und Gesamtwohnfläche größer als 50 m<sup>2</sup>,
- vier Personen min. 4 Räume und Gesamtwohnfläche größer als 60 m<sup>2</sup> oder 3 Räume und Gesamtwohnfläche größer 75 m<sup>2</sup>,
- fünf Personen min. 5 Räume und Gesamtwohnfläche größer als 75 m<sup>2</sup> oder 4 Räume und Gesamtwohnfläche größer 87 m<sup>2</sup>,
- sechs Personen min. 5 Räume und Gesamtwohnfläche größer 99 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Für Haushalte ab 7 Personen erhöht sich die Gesamtwohnfläche für jede weitere Person um 12 m<sup>2</sup> (7 Personen > 111 m<sup>2</sup>, 8 Personen > 123 m<sup>2</sup> usw.).

- 1.2.2 Als ausreichend untergebracht gelten auch Einzelpersonen, die in der elterlichen Wohnung leben, das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenem Einkommen bestreiten können. Ausgenommen sind Personen, für die eine Kostenübernahmeerklärung eines Trägers vorliegt.
- 1.3 ...bei zu teuren Wohnungen;
- Zu teuer ist die Wohnung,
- wenn das Jobcenter oder das Jugend- und Sozialamt der Stadt Frankfurt am Main die zu zahlenden Mietkosten (ohne Heizkosten) nicht in vollem Umfang anerkennt;
  - wenn das Verhältnis der Mietkosten zum Einkommen des Haushalts zu hoch ist (Mietlastquote).
- 1.4 ..., wenn für die derzeitige Wohnung eine rechtswirksame Kündigung d. Vermieter:in vorliegt.  
Die Wohnungssuchenden sind verpflichtet, alle zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zu nutzen, um die Wohnung nicht zu verlieren;
- 1.5 ..., wenn die derzeitige Wohnung aufgrund eines Räumungsurteiles zu verlassen ist;
- 1.6 ..., wenn eine Behörde verfügt hat, dass die bewohnten Räume zu verlassen sind;
- 1.7 ..., wenn die Aufgabe der derzeitigen Wohnung aufgrund ihrer Beschaffenheit wegen einer dauerhaften Erkrankung oder Schwerbehinderung nachweislich zwingend erforderlich ist;
- 1.8 ..., wenn Personen ihre derzeitige Wohnung aufgrund besonders erheblicher sozialer Dringlichkeit (häusliche Gewalt; akute Kindeswohlgefährdung) verlassen müssen oder bereits verlassen haben (z. B. Unterbringung im Frauenhaus).

**Ausnahmen:**

- 1.9 Personen, die die von ihnen bewohnte Sozialwohnung in Frankfurt am Main aufgeben möchten, können registriert werden, wenn hierbei ein wohnungswirtschaftlicher Vorteil erzielt und ein dringender Bedarf gedeckt wird („Freimacher:innen“).
2. Aufgrund des beschränkten Wohnungsangebotes an Sozialwohnungen in Frankfurt am Main ist eine Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnraum in Frankfurt am Main nur für Frankfurter Bürger:innen vorgesehen, die sich nicht nur vorübergehend im Stadtgebiet aufhalten bzw. nicht nur eine flüchtige oder erkennbar zeitlich eng begrenzte Bindung an die Stadt haben, sondern ihren Lebensmittelpunkt in Frankfurt am Main verstetigt haben (s. Ziffer I. 2.1) sowie in bestimmten Fällen für Personen von außerhalb (s. Ziffer I. 2.2):
- 2.1 Als Frankfurter Bürger:in im Sinne dieser Richtlinien gilt, wer zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens einem Jahr in Frankfurt am Main lebt, mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und sich in dieser Zeit tatsächlich hier aufgehalten hat. In Frankfurt am Main lebende Wohnsitzlose ohne Meldeadresse müssen ihren dauerhaften Aufenthalt in Frankfurt am Main in geeigneter Form nachweisen.

- 2.2 Für folgende Personen, die nicht die Voraussetzungen der Ziffer I. 2.1 erfüllen, ist eine Registrierung möglich:
- 2.2.1 Personen, die von der Stadt Frankfurt am Main auf Grundlage eines Sozialgesetzbuches (SGB) außerhalb untergebracht wurden (z. B. Therapieeinrichtungen oder Frauenhäuser) oder eine Haftstrafe verbüßen – und für die die Bedingungen der Ziffer I. 2.1 unmittelbar vor Beginn der Maßnahme erfüllt waren.
  - 2.2.2 Personen, die über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ununterbrochen in Frankfurt am Main gelebt haben, wenn der Wegzug zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht länger als zwei Jahre zurückliegt.
  - 2.2.3 Senior:innen, die nicht die Voraussetzungen der Ziffer I. 2.2.2 erfüllen, deren Hauptwohnsitz jedoch über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren in Frankfurt am Main lag.
  - 2.2.4 Von häuslicher Gewalt betroffene Frauen und deren Kinder, die zu ihrem Schutz in einem Frauenhaus in Frankfurt am Main wohnen.
3. Für folgende Personen, die nicht die Bedingungen der Ziffer I. 1. und 2. erfüllen, ist eine Registrierung möglich, wenn sie in „unzumutbarer“ Entfernung zu Frankfurt am Main wohnen:
- 3.1 Personen, die seit mindestens 6 Monaten ein unbefristetes abhängiges Beschäftigungsverhältnis mit mindestens der Hälfte der regelmäßigen, wöchentlichen Arbeitszeit einer vollzeitbeschäftigten Person in Frankfurt am Main ausüben. Dies gilt auch für Personen in einer Berufsausbildung, wenn die Ausbildung noch mindestens ein Jahr andauert.
  - 3.2 Pflegebedürftige Personen oder Personen, die zur Ausübung der Pflege unabdingbar eine (eigene) Wohnung in Frankfurt am Main benötigen, wenn die drei folgenden Bedingungen erfüllt werden:
    - Bei der zu pflegenden Person liegt eine dauerhaft schwerwiegende Erkrankung und mindestens Pflegegrad 2 vor und
    - bei den pflegebedürftigen und pflegenden Personen handelt es sich um Verwandte ersten oder zweiten Grades und
    - entweder der pflegende oder der zu pflegende Teil muss in Frankfurt am Main leben und die Bedingungen gemäß Ziffer I. 2.1 erfüllen.
- Als in zumutbarer Entfernung liegend gelten alle Gemeinden, die sich innerhalb des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain befinden.
4. Registrierfähig sind Einzelpersonen sowie Haushalte, die sich aus mehreren Personen zusammensetzen, wenn es sich hierbei um Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften handelt (im Sinne Abschnitt 5 WBS-Erl, HE). Eine Registrierung mehrerer Personen, die lediglich eine Wohngemeinschaft bilden (oder bilden wollen), ist nicht möglich.

**Ausnahmen:**

- Schwerbehinderte, die auf dauerhafte Unterstützung angewiesen sind und zum Zweck der gegenseitigen Unterstützung eine Zwei-Personen-Wohngemeinschaft bilden wollen

- Besondere Wohnprojekte
5. Die Registrierung wirkt für die Dauer eines Jahres. Ist absehbar, dass sich die Einkommenssituation der Registrierten innerhalb der nächsten zwei Jahre nicht verändert, kann die Registrierung für zwei Jahre erfolgen. Geht der Wiederholungsantrag nicht rechtzeitig vor dem Ablauf der Registrierdauer ein, gilt der eingereichte Antrag als Neuantrag.

## **II. Dringlichkeitseinstufung**

Die Wohnungssuchenden werden gem. § 4 SozWohnV unter Berücksichtigung ihrer derzeitigen Wohn- und Lebensverhältnisse in vier soziale Dringlichkeitsstufen (DS) eingeordnet. Die Stufe 1 besitzt die höchste Dringlichkeit.

Ein Aufrücken erfolgt von Stufe 4 in Stufe 3 nach einer durchgehenden Registrierdauer von zwei Jahren, von Stufe 3 in Stufe 2 und von Stufe 2 in Stufe 1 nach einer (weiteren) Wartezeit von je einem Jahr in der jeweiligen Stufe.

### **1. In Dringlichkeitsstufe 1 (DS 1) werden eingeordnet:**

- Personen, die über keinen eigenen Wohnraum verfügen (z. B. Obdachlose, Untergebrachte, Registrierte nach Ziffer I. 1.8) sowie Registrierte, die eine andere, untergenutzte Sozialwohnung aufgeben (Registrierte nach Ziffer I. 1.9).

### **2. In Dringlichkeitsstufe 2 (DS 2) werden eingeordnet:**

- Personen, deren Wohnsituation akut bedroht oder extrem unzureichend ist (z. B. Registrierte nach Ziffer I. 1.5, 1.6 oder 1.7, Registrierte nach Ziffer I. 1.2, wenn sie den Mindestanforderungen gemäß § 7 Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) nicht entsprechen).

### **3. In Dringlichkeitsstufe 3 (DS 3) werden eingeordnet:**

- Personen, deren Wohnsituation unsicher, bedroht oder stark unzureichend ist (z. B. Registrierte nach Ziffer I. 1.4, Registrierte nach Ziffer I. 1.2, wenn die Wohnung erheblich zu klein oder keine selbstbestimmte Lebensführung möglich ist).

### **4. In Dringlichkeitsstufe 4 (DS 4) werden eingeordnet:**

- Personen, deren Wohnsituation unzureichend ist und die aufgrund geringer sozialer Dringlichkeit nicht in Stufe 1, 2 oder 3 eingestuft werden (Registrierte nach Ziffer I. 1.3, Registrierte nach Ziffer I. 1.2, wenn die Wohnung zu klein ist, sowie Registrierte nach Ziffer I. 1.2.2).

Bei der Bewertung der sozialen Dringlichkeit bleiben solche Umstände, die Wohnungssuchende oder ihre Haushaltsangehörigen durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten herbeigeführt haben, unberücksichtigt (§ 4 Satz 5 SozWohnV).

### III. Vermittlung von Wohnungssuchenden

#### 1. Benennung der Wohnungssuchenden

Das Amt für Wohnungswesen benennt registrierte Wohnungssuchende aus der Dringlichkeitsstufe 1. Maßgeblich für die Reihenfolge ist die Wartezeit in der Dringlichkeitsstufe 1. Sollten keine geeigneten Wohnungssuchenden der Stufe 1 vorhanden sein, können Wohnungssuchende der Stufe 2 bzw. nachfolgend der Stufe 3 und 4 berücksichtigt werden. Auch hier ist für die Reihenfolge die Wartezeit in der entsprechenden Dringlichkeitsstufe maßgeblich. Die in den § 5a Satz 3 HWoBindG / § 3 Abs. 1 Satz 3 SozWohnV genannten besonderen Personengruppen werden bei der Vermittlung angemessen berücksichtigt.

#### **Ausnahmen:**

- Für Wohnungen, die aufgrund von Besonderheiten (Größe, Ausstattung, Mietpreis, Lage etc.) in ihrer Vermittlungsfähigkeit eingeschränkt sind, können Wohnungssuchende unabhängig von ihrer Dringlichkeitseinstufung und/oder Wartezeit benannt werden.
- Im Sinne der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens, generationsübergreifender und mit der gesundheitlichen Versorgung im Zusammenhang stehender Wohnformen sowie bei kommunal integrierten Wohnraum- und Stadtentwicklungskonzepten kann von den oben festgelegten Regelungen zur Benennung abgewichen werden. Dies gilt insbesondere bei der Auswahl von Wohnungssuchenden für die Erstbelegung (Neubau und Erwerb von Belegungsrechten).
- Personen die eine andere, untergenutzte Sozialwohnung aufgeben, werden vorrangig vermittelt (s. Ziffer I. 1.9).

#### 2. Wohnungsangebote

Aufgrund der sozialen Dringlichkeit der Wohnungssuche ist es erforderlich, dass die Wohnungssuchenden ohne Vorbehalte die angebotenen Wohnungen akzeptieren. Wohnungsangebote des Amtes für Wohnungswesen sind grundsätzlich zumutbar und von den Wohnungssuchenden anzunehmen. Vorgaben der Wohnungssuchenden zu Ausstattung und Lage der Wohnung sind ausgeschlossen.

#### **Ausnahmen:**

- Die Wohnungssuchenden können Vorgaben zu den bevorzugten Stadtteilen machen.
- Darüber hinaus werden besondere Anforderungen an die Wohnung bezüglich Lage und Ausstattung dann anerkannt, wenn diese nachweislich und nachvollziehbar aus gesundheitlichen Gründen notwendig sind.

#### 3. Folgen von Verzicht / Nichtreaktion auf Angebote

Wohnungssuchende sind verpflichtet, beim Erhalt von Wohnungsangeboten aktiv am Verfahren mitzuwirken. Reagieren Wohnungssuchende auf Angebote nicht, kommen sie ihrer Mitwirkungslast nicht nach oder verzichten sie aus unzulässigen Gründen, werden sie bis zum Ablauf ihrer Registrierung von weiteren Benennungen ausgeschlossen (§ 4 Satz 6

SozWohnV). Unzulässig sind alle Gründe, die nicht unter Ziffer III. 2. (Ausnahmen) als zulässig anerkannt wurden.

Eine erneute Registrierung ist nach Ablauf eines Jahres nach dem Ausschluss möglich. Zuvor erworbene Wartezeiten werden nicht berücksichtigt.

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2023 (§ 3446). Gültig ab 23.06.2023.