

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

# Frankfurter Programm zum Wohnungstausch

**Richtlinien für die Gewährung von Umzugsprämien und Erstattung von Umzugs- und Renovierungskosten an Mieterinnen und Mieter zur Freimachung großer unterbelegter, geförderter Wohnungen (UZP) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.10.1980 (§ 5181) in Kraft gesetzt und zuletzt mit Beschluss vom 26.04.2018 (§ 2640) geändert**

**Stand: 04/2018**

## Präambel

Durch die Gewährung von Umzugsprämien und Erstattung von Umzugs- und Renovierungskosten soll ein Anreiz zur Freimachung von größeren unterbelegten, geförderten Wohnungen gegeben werden. Damit soll wieder eine der Wohnungsgröße entsprechende Nutzung durch einen Haushalt mit einem oder mehreren Kind(ern) ermöglicht werden.

Mieter/innen, die bereit sind, familiengerechten Wohnraum frei zu machen, wird auf Wunsch eine kleinere öffentlich geförderte Wohnung vom Amt für Wohnungswesen vermittelt.

## 1. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind die Mietvertragspartner der Wohnung, die freigemacht werden soll. Es kann pro Wohnung nur ein Antrag gestellt werden.

## 2. Anforderungen an die freigemachte Wohnung

2.1 Es muss sich um eine öffentlich geförderte Wohnung i. S. d. § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), § 2 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) oder § 9 Abs. 1 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG), eine Wohnung aus der einkommensorientierten Förderung oder eine andere Wohnung handeln, für die vertraglich ein Belegungsrecht zu Gunsten des Amtes für Wohnungswesen besteht (z. B. Wohnungen der Heimatsiedlung) oder für die durch eine vertragliche Vereinbarung gewährleistet ist, dass das Belegungsrecht an der jeweiligen Wohnung direkt nach Auszug der Mieter erworben wird.

Ausgenommen sind Wohnungen, an denen ein Belegungsrecht nach Modell 1 der *Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum* erworben wurde.

Die Wohnung muss im Frankfurter Stadtgebiet liegen.

2.2 Die Wohnung muss von d. Antragsteller/in seit mindestens 2 Jahren bewohnt worden sein.

2.3 Die frei gemachte Wohnung muss zur Versorgung eines Haushaltes mit mindestens drei Personen geeignet sein. Sie besitzt 3 oder mehr Wohnräume (ohne Küche, Bad und Nebenräume) mit einer Wohnfläche ab 65 qm.

2.4 Die Wohnung ist in folgender Weise unterbelegt:

- Eine 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche zwischen 65 qm und 74,99 qm wird von nur einer Person bewohnt.
- Bei einer 3-Zimmerwohnung ab 75 qm bzw. einer Wohnung mit 4 und mehr Wohnräumen übersteigt die Zahl der Wohnräume die Zahl d. Bewohner/innen um mindestens einen Raum, oder die Wohnfläche überschreitet die nach den Wohnungsbindungsrichtlinien angemessene Flächenobergrenze für die Anzahl d. Bewohner/innen um mind. 15 qm.

2.5 Für Wohnungen im Sinne der Nr. 2.1 muss die Mietpreis- und Belegungsbindung nach Beendigung des Mietverhältnisses noch mindestens fünf Jahre fort dauern bzw. vertraglich gesichert werden.

### 3. Anforderungen an die Ersatzwohnung

- 3.1 Die Ersatzwohnung kann frei finanziert oder öffentlich gefördert sein und es kann sich um eine Teilwohnung (z. B. ein Untermietverhältnis, eine Wohngemeinschaft oder um eine nicht abgeschlossene Teilwohnung (z. B. Zuzug zu Verwandten)) handeln.
- 3.2 Unter öffentlich geförderten Ersatzwohnungen im Sinne dieser Richtlinien sind zu verstehen:
- öffentlich geförderte Wohnungen i. S. d. § 6 Abs. 1 II. WoBauG, § 2 Abs. 1 WoFG oder § 9 Abs. 1 HWoFG,
  - Wohnungen nach anderen Förderprogrammen der Stadt Frankfurt am Main, beispielsweise:
    - Frankfurter Programm zur Förderung von Mietwohnungen – Richtlinien zur einkommensorientierten Wohnungsbauförderung
    - Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen (Förderweg 2 - ehemals Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau)
    - Frankfurter Programm für familiengerechtes Wohnen

Die Wohnungen können in Frankfurt am Main oder in einer Umlandgemeinde liegen. Liegt die öffentlich geförderte Ersatzwohnung in einer Umlandgemeinde, so muss das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main das Belegungsrecht für diese Wohnung ausüben.

- 3.3 Die Ersatzwohnung im Sinne von Nr. 3.2 muss zur freigemachten Wohnung einen Flächenunterschied von mindestens 15 qm Wohnfläche aufweisen und einen Wohnraum weniger umfassen. Bei Wohnungen ab 4 Zimmern kann die Anzahl der Zimmer unverändert bleiben, wenn die Wohnfläche um mindestens 15 qm kleiner wird.
- 3.4 Ist die Ersatzwohnung frei finanziert, so muss diese im Stadtgebiet von Frankfurt am Main liegen. Die Größe der Wohnung ist unerheblich.

### 4. Umzugsprämie und Zuschuss zu Renovierungs- und Umzugskosten

- 4.1 Die Leistungen nach diesen Richtlinien setzen sich wie folgt zusammen:
- . Umzugsprämie für die Verkleinerung der Wohnfläche oder die Aufgabe der öffentlich geförderten Wohnung,
  - . Zuschuss zu den Renovierungskosten,
  - . Zuschuss zu den Umzugskosten.

Die Gesamtleistung beträgt höchstens 7.500,00 Euro.

- 4.2 Erfüllt die Ersatzwohnung die Voraussetzungen nach Nr. 3.2 und 3.3 dieser Richtlinien, so beträgt die Umzugsprämie 50,00 Euro je Quadratmeter Differenz der Wohnfläche von der größeren zur kleineren Wohnung (auf-/abgerundet), maximal jedoch 2.500,00 Euro.

- 4.3 Handelt es sich bei dem Ersatzwohnraum um ein Untermietverhältnis, eine Wohngemeinschaft oder um eine nicht abgeschlossene Teilwohnung (z. B. Zuzug zu Verwandten), wird als Umzugsprämie ein Pauschalbetrag in H. v. 750,00 Euro gewährt.
- 4.4 Bei einem Umzug in eine frei finanzierte Wohnung (Nr. 3.4) beträgt die Umzugsprämie pauschal 2.500,00 Euro.
- 4.5 Umzugskosten werden – in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße der bislang bewohnten Wohnung – bis zu nachfolgend genannten Beträgen bezuschusst, wenn die Rechnung einer Fachfirma vorgelegt wird:
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| • bis 75 qm         | 1.600,00 Euro |
| • bis 85 qm         | 1.750,00 Euro |
| • bis 105 qm        | 2.000,00 Euro |
| • größer als 105 qm | 2.250,00 Euro |
- 4.6 Renovierungskosten werden - in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße - bis zu nachfolgend genannten Beträgen bezuschusst, wenn die Rechnung einer Fachfirma vorgelegt wird:
- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| • bis 49,99 qm             | 2.000,00 Euro |
| • zwischen 50 – 64,99 qm   | 2.600,00 Euro |
| • zwischen 65 – 79,99 qm   | 3.200,00 Euro |
| • zwischen 80 – 99,99 qm   | 4.000,00 Euro |
| • zwischen 100 – 119,99 qm | 4.800,00 Euro |
| • ab 120 qm                | 5.600,00 Euro |
- 4.7 Führt d. Antragsteller/in den Umzug in Eigenleistung durch, wird ein Zuschuss in Höhe von 50% der in Nr. 4.5 ausgewiesenen Höchstbeträge pauschal ohne weiteren Nachweis erstattet.
- Führt d. Antragsteller/in die Renovierungsarbeiten in Eigenleistung durch, werden diese - in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße – pauschal bis zu nachfolgend genannten Beträgen ohne weiteren Nachweis bezuschusst:
- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| • bis 49,99 qm             | 750,00 Euro   |
| • zwischen 50 – 64,99 qm   | 850,00 Euro   |
| • zwischen 65 – 79,99 qm   | 1.000,00 Euro |
| • zwischen 80 – 99,99 qm   | 1.200,00 Euro |
| • zwischen 100 – 119,99 qm | 1.400,00 Euro |
| • ab 120 qm                | 1.600,00 Euro |
- 4.8 Renovierungskosten werden entweder für die frei gemachte Wohnung, wenn hierzu eine mietvertragliche Verpflichtung besteht oder für die Ersatzwohnung, wenn diese unrenoviert übernommen wird, bezuschusst.

- 4.9 Für die vorgenannten Leistungen wird nur die Ersatzwohnung der antragstellenden Person berücksichtigt. Es wird nur eine Ersatzwohnung anerkannt.

Erstatten andere öffentliche Kostenträger für den Umzug und/oder für eine notwendige Eingangs- oder Schlussrenovierung die entstandenen Kosten, so entfallen Zuschüsse für Umzugs- und Renovierungskosten nach diesen Richtlinien.

Erhält d. Antragsteller/in einen Zuschuss zu den Kosten für den Umzug und/oder für eine notwendige Eingangs- oder Schlussrenovierung von anderen öffentlichen Kostenträgern, so wird dieser von den Leistungen für Umzug und Renovierung nach diesen Richtlinien abgezogen.

## 5. Übernahme doppelter Mietzahlungen

Entstehen unvermeidbar doppelte Mietkosten durch Vertragsüberschneidung von mindestens einem Monat, so wird auf Antrag eine Monatskaltmiete für die größere Wohnung übernommen, vorausgesetzt d. Antragsteller/in fällt unter die Einkommensgrenzen des § 5 HWoFG in der jeweils gültigen Fassung.

Die Übernahme einer Miete wird nicht in den Höchstbetrag nach Nr. 4.1 eingerechnet.

## 6. Ausschlussgründe und Fristen

- 6.1 Eine Freimachung liegt nur vor, wenn d. Mieter/in das Mietverhältnis für seine Wohnung in Frankfurt am Main freiwillig beendet.

Wohnungswechsel, die aus persönlichen Gründen offenkundig angezeigt sind oder die sich aus sonstigen zwingenden Gründen ohnehin ergeben hätten, werden nicht prämiert.

Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn

- es sich bei der künftigen Wohnung um ein selbst genutztes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung handelt,
- in ein Alten- und/oder Pflegeheim oder in eine vergleichbare Einrichtung aus gesundheitlichen Gründen umgezogen wird,
- das Mietverhältnis von d. Vermieter/in gekündigt wurde,
- wenn d. Antragsteller/in bereits von einem Träger öffentlicher Leistungen aufgefordert wurde, eine andere Wohnung zu suchen.

Wird ein Mietvertrag durch Haushaltsangehörige übernommen, so liegen die Voraussetzungen auf Leistungen nach diesen Richtlinien nicht vor.

- 6.2 Für die Freimachung von Werks- oder Dienstwohnungen werden keine Leistungen nach diesen Richtlinien gewährt.

- 6.3 Der Antrag auf Leistungen nach diesen Richtlinien muss vor dem Mietvertragsbeginn für die Ersatzwohnung gestellt werden. Falls kein schriftlicher Mietvertrag existiert, so ist der Zeitpunkt des Einzuges in die Ersatzwohnung (lt. Einwohnermelderegister) maßgebend.
- 6.4 Sofern d. Antragsteller/in beim Amt für Wohnungswesen für die Vermittlung einer kleineren Wohnung registriert war, ist die genannte Frist gewahrt. Der Antrag muss spätestens 3 Monate nach Mietvertragsbeginn gestellt werden.

## 7. Verfahren

- 7.1 Bei der Gewährung von Leistungen nach diesen Richtlinien handelt es sich um freiwillige Leistungen der Stadt Frankfurt am Main, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.
- 7.2 Das Amt für Wohnungswesen berät Mieterinnen und Mieter, die unterbelegte Wohnungen frei machen und Leistungen nach diesen Richtlinien beantragen wollen, kostenlos. Es erteilt die notwendigen Bescheide, setzt die Leistungen nach diesem Programm fest und veranlasst bei Erfüllung aller Voraussetzungen ihre Auszahlung.
- 7.3 Die Auszahlung der Leistungen nach diesem Programm erfolgt erst nach Bezug der Ersatzwohnung/des Ersatzwohnraumes und nachdem die Wohnung dem Amt für Wohnungswesen von d. Verfügungsberechtigten für die Bewerberbenennung zur Verfügung gestellt worden ist. Es müssen alle relevanten Unterlagen beim Amt für Wohnungswesen vorliegen.
- 7.4 Droht ein Wohnungswechsel daran zu scheitern, dass d. Mieter/in die Umzugskosten nicht aufbringen kann, so kann die Umzugsprämie für die Verkleinerung der Wohnfläche oder die Aufgabe der öffentlich geförderten Wohnung nach Vorlage der Kündigungsbestätigung und des unterzeichneten Mietvertrages für die Ersatzwohnung vor dem Umzug ausgezahlt werden.
- 7.5 Über die Gewährung von Ausnahmen von Einzelbestimmungen dieser Richtlinien entscheidet der/die für das Wohnungswesen zuständige Dezernent/in.
- 7.6 Liegen einer Bewilligung von Leistungen nach diesen Richtlinien falsche Angaben zugrunde, wird der Bewilligungsbescheid aufgehoben. Die gezahlten Leistungen sind in diesem Fall zurück zu zahlen.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze über die Rückforderung ohne Rechtsgrund gewährter Leistungen.

## 8. Inkrafttreten

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

Die vorgenannten Regelungen gelten für alle Anträge, bei denen das Mietverhältnis für die Ersatzwohnung ab dem Tag des Inkrafttretens dieser Richtlinien beginnt, unabhängig von dem Zeitpunkt der Antragstellung.