

Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung



Leitlinie I – Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Frankfurt am Main

Entwurf Stand März 2020

Inhalt

Vorwort	3
1. Der Baulandbeschluss: Kernpunkte und Geltungsbereich	4
2. Was legt der städtebauliche Vertrag fest – und wie?	6
a) Erste Voraussetzung: die „Grundzustimmung“	6
(= Akzeptanz der Eckpunkte eines städtebaulichen Vertrags)	
b) Wie wird die „Bruttogrundfläche Wohnen“ berechnet?	7
(= zulässige, für den Wohnbau nutzbare Fläche eines Grundstücks)	
c) Wie wird der „Anfangswert“ ermittelt?	8
(= anfänglicher Bodenwert des Grundstücks vor Beginn der Bauplanungen)	
d) Wie wird der „Endwert“ ermittelt?	8
(= Bodenwert bezogen auf die endgültige Entwurfsplanung)	
e) Welchen wertrelevanten Einfluss haben die Wohnraum-Quoten?	9
f) Wie wird die planungsbedingte Wertsteigerung ermittelt?	10
g) Welche Kostenbeteiligungen fallen wofür an – und wie werden sie berechnet?	11
• Erschließung von Grundstücken	12
• Soziale Infrastruktur - Kindertagesstätte, Grundschule, Jugendclub	12
• Öffentliche Grünflächen - Klimaschutz und -anpassung	13
• Planungs- und Gutachterkosten	13
h) Begrenzung der Kostenbeteiligung: die Angemessenheitsprüfung	13
3. Wie werden die vertraglich vereinbarten Wohnraum-Quoten umgesetzt?	14
a) Öffentlich geförderter Wohnungsbau: 30 Prozent	14
b) Gemeinschaftliches und Genossenschaftliches Wohnen nach Konzeptverfahren: 15 Prozent	14
c) Freifinanzierter Mietwohnungsbau: 15 Prozent	17
d) Preisreduzierte Eigentumswohnungen: 10 Prozent	17
4. Verhandlung, Abschluss und Durchsetzung des städtebaulichen Vertrags	19
a) Projektsteuerung im Stadtplanungsamt	20
b) Sicherungsmaßnahmen	20
Impressum	21
Anlagen	22
Einkommensgrenzen für preisreduzierte Eigentumswohnungen und Bestimmungen der Stadt	



Innenhofansicht des Wohnbauprojekts „Riedberg-Westflügel“ der ABG an der Marten-Stam-Straße, ca. ein Drittel der 115 Mietwohnungen werden im Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen / Förderweg 2 gefördert, Foto: Ilona Schäfer

Vorwort

Frankfurt am Main ist eine stark wachsende Großstadt. Ziel der Frankfurter Wohnungsbaupolitik ist es, das Wachstum unserer Stadt sozial- und klimagerecht zu gestalten. Mit dem Baulandbeschluss sorgen wir dafür, dass Frankfurt eine Stadt für Alle und ein guter Ort zum Leben bleibt. Dafür benötigen wir ausreichende und bezahlbare Wohnungen, die sich an den Bedarfen aller Bevölkerungsgruppen in der Stadt orientieren. Wachstum bedeutet auch, dass wir für eine gute verkehrliche und soziale Infrastruktur, für Kindertagesstätten und Schulen und für ausreichende Parks und Grünflächen sorgen.

Mit dem **Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung** hat die Stadt dafür nun die Weichen gestellt. Der Baulandbeschluss schafft die Grundlagen für geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau, für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen, für Mietwohnungsbau und preisreduziertes Wohneigentum. Und er mobilisiert zusätzliche Flächen für die nötige soziale Infrastruktur.

Die Rahmenbedingungen der Baulandentwicklung sind damit von vorneherein klar und können in die Kalkulation der Bodenpreise und Entwicklungskosten einbezogen werden. Kooperationen von Projektentwicklerinnen und Projektentwicklern, die Wohnungen veräußern möchten und von Wohnungsgesellschaften, die Mietwohnungen und geförderten Wohnungsbau im ihrem Bestand halten, können frühzeitig entstehen.

Um den steigenden Bedarf an preiswertem Wohnraum decken zu können, muss die Stadt auch Wohnbauprojekte auf privaten Flächen mit einbeziehen: Der Baulandbeschluss regelt daher, dass Immobiliengesellschaften oder Privateigentümer und -eigentümerinnen, die Wohnbauprojekte auf ihren Grundstücken planen und entwickeln, einen angemessenen Teil des sogenannten „planungsbedingten Wertzuwachses“ ihrer Grundstücke zugunsten von preisgebundenem Wohnungsbau sowie zur Finanzierung der benötigten Infrastruktur einsetzen, da die Stadt die Folgekosten dieser Entwicklung nicht alleine schultern kann.

Mit den klar benannten Voraussetzungen für die Wohnbaulandentwicklung sorgen der Baulandbeschluss und seine drei Umsetzungsleitlinien (Leitlinie I - Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Frankfurt a.M.; Leitlinie II – Konzeptvergabe; Leitlinie III – Baulandbereitstellung durch Umlegung) für große Transparenz bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohnen und sie schaffen Sicherheit und Verlässlichkeit bei der Kalkulation von Projektentwicklungen und den hierfür notwendigen Investitionen. Die vorliegende **Leitlinie I – Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Frankfurt a.M.** erläutert, wie der Beschluss in der Praxis umgesetzt wird und welche Anforderungen die Stadt an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Realisierung von Wohnbauprojekten stellt.

Für Frankfurt ist das eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten: für die Menschen in der Stadt, die bezahlbare Wohnungen brauchen; für die Unternehmen, die verantwortungsvoll in Wohnbauentwicklung investieren wollen, und für die städtische, langfristig orientierte Baulandpolitik, die eine sozial- und klimaverträgliche Stadtentwicklung vorantreiben will.

1. Der Baulandbeschluss: Kernpunkte und Geltungsbereich

Der Baulandbeschluss legt erstmals einheitlich fest, wie die Stadt bei der künftigen Planung und Entwicklung von Wohnbauland vorgeht und welche Leistungen Wohnungsgesellschaften, Unternehmen sowie private Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen bei geplanten Wohnungsbauprojekten übernehmen müssen, um im Gegenzug Baurecht mit den entsprechenden Baumöglichkeiten zu erhalten. Mit dem Baulandbeschluss definiert die Stadt Frankfurt am Main Regeln, die für alle gleichermaßen gelten.

Kernpunkte für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Frankfurt sind eine festgelegte Quotenregelung für bezahlbaren Wohnraum sowie eine verbindliche Kostenbeteiligung an den Leistungen der Stadt, die notwendig sind, um neue Wohnbaugesamkeiten zu entwickeln, wie etwa der Bau von Kitas, Grundschulen und das Anlegen öffentlicher Grünflächen.

Der Baulandbeschluss gilt für alle laufenden und künftigen Bebauungsplan-Verfahren, die Wohnbauflächen oder gemischte Flächen mit Wohnanteilen ausweisen. Für laufende Bebauungsplan-Verfahren gilt der Baulandbeschluss dann, wenn sie noch nicht „in der öffentlichen Auslegung“ nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) waren. Bis zum Zeitpunkt des Beschlusses protokollarisch festgeschriebene Eckpunkte bleiben jedoch gewahrt.

An einem Bebauungsplanverfahren sind häufig mehrere Akteure beteiligt, wie z. B. Wohnungsgesellschaften, Immobilienunternehmen oder private Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen, die Bauprojekte entwickeln und realisieren. In der Leitlinie verwenden wir zur Vereinfachung den Begriff „Eigentümer und Eigentümerinnen“.

Verbindliche Quoten für bezahlbaren Wohnraum

Konkret heißt das: Bei allen Wohnbauprojekten, für die neues Planungsrecht geschaffen wird, muss künftig stadtweit, d. h. in allen Stadtteilen und Stadtteil-Lagen, ein Wohnmix aus festgelegten Quoten eingehalten werden:

- 30 Prozent geförderter Wohnungsbau,
- 15 Prozent gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte nach Konzeptverfahren,
- 15 Prozent frei finanzierter Mietwohnungsbau,
- 10 Prozent preisreduzierte Eigentumswohnungen.

Der Baulandbeschluss gilt auch für erweiterte Grundstücksausnutzungen und eine höherwertige Nutzung durch Wohnbauland, wie z. B. in Konversionsgebieten oder bei Nachverdichtungsmaßnahmen, wenn hierfür neue Bebauungspläne aufgestellt und höhere Wohnanteile geschaffen werden. Ziel ist dabei immer, gemeinsam mit den beteiligten Eigentümern und Eigentümerinnen mehr und bezahlbare Wohnungen sowie ausreichend soziale Infrastruktur und Grün- und Freiflächen zu schaffen.

Im Baulandbeschluss wird darüber hinaus festgehalten, dass bei neuen Bauvorhaben in bereits bebauten Wohngebieten (im beplanten wie im unbeplanten Innenbereich) Wohnungsbauförderprogramme angeboten werden, damit auch hier eine Quote von 30 Prozent geförderter Wohnungsbau entstehen kann. Dies gilt insbesondere bei Bauvorhaben ab einer Größe von 30 Wohneinheiten oder 3.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche Wohnen. Die Stadt sieht das Potenzial, durch eine intensivere, abgestimmte Bau- und Förderberatung, die Eigentümer und Eigentümerinnen für die Wohnungsbauförderung zu interessieren und damit mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Hierfür wird jedoch kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Mit dem neuen Baulandbeschluss sorgt die Stadt Frankfurt für mehr Transparenz bei der Ausweisung von Wohnbauland sowie für mehr Sicherheit und Verlässlichkeit bei der Kalkulation von Investitionen in Wohnbauprojekte. Die Stadt erreicht dies über den Abschluss städtebaulicher Verträge, in denen die Art und Höhe der konkreten Beteiligungen an den städtischen Folgekosten festgeschrieben werden. Als Grundlage für den städtebaulichen Vertrag werden die Bodenwerte und die planungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt – und damit der Rahmen für eine Kostenbeteiligung an der Baulandentwicklung. Dies geschieht systematisch und einheitlich und dabei in jedem Einzelfall angemessen.



Siedlungsgemeinschaft Niederfeld, Frankfurt-Harheim: Pilotprojekt für generationen- und kulturenübergreifendes Wohnen, gefördert aus dem Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung, Foto: Siedlung Niederfeld GmbH

2. „Städtebaulicher Vertrag“: Was legt er fest – und wie?

Städtebauliche Verträge ermöglichen es der Stadt mit dem Eigentümer oder der Eigentümerin die Übernahme von städtischen Leistungen und Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und dem Vorhaben der Eigentümer und Eigentümerinnen stehen, zu vereinbaren. Der städtebauliche Vertrag ist im BauGB (§ 11) geregelt. **Alle Inhalte des Baulandbeschlusses werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer oder der Eigentümerin vereinbart.**

Oftmals müssen das Bebauungsplanverfahren und die städtebaulichen Verträge aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse mit einer Bodenordnung kombiniert werden. Diese hat zum Ziel, dem Bebauungsplan entsprechende bebaubare Grundstücke sowie die Flächen für Erschließung, soziale Infrastruktur und Grünflächen zu parzellieren. **Zur Bodenordnung kommen in Frage:**

- Gesetzliches Umlegungsverfahren (§§ 45 ff BauGB)
- freiwillige/privatrechtliche Bodenordnung

Die für das jeweilige Plangebiet geeigneten Verfahrensweisen werden zu Verfahrensbeginn nach den ersten Gesprächen mit den Eigentümern und Eigentümerinnen festgelegt. Weitere Einzelheiten hierzu erläutert die **Leitlinie III –Baulandbereitstellung durch Umlegung.**

2.a. Erste Voraussetzung: die „Grundzustimmung“

(= Akzeptanz der Eckpunkte eines städtebaulichen Vertrags)

Erster Schritt und somit Grundvoraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist die sogenannte **„Grundzustimmung“**. Wer als Eigentümer oder Eigentümerin von den Wertsteigerungen durch neue Bebauungspläne profitieren möchte, erklärt sich in der Grundzustimmung schriftlich bereit, mit der Stadt Frankfurt einen städtebaulichen Vertrag gemäß BauGB § 11 abzuschließen und die Grundsätze des Baulandbeschlusses anzuerkennen (siehe Muster „Grundzustimmung“ in der Anlage). Wenn es in einem zukünftigen Bebauungsplangebiet mehrere Eigentümer und Eigentümerinnen gibt, so müssen alle einzeln eine schriftliche Grundzustimmung zu den Rahmenbedingungen der Wohnbaulandentwicklung abgeben.

In der Grundzustimmung wird der zu diesem Zeitpunkt für die aktuelle planungsrechtlich vorliegende Qualität entsprechende Bodenwert vor Beginn der „eigentlichen“ Planung verbindlich festgelegt. Auf dieser Grundlage wird anschließend der sogenannte „Anfangswert“ errechnet. Dieser Anfangswert wird zum Stichtag der Unterschrift unter den städtebaulichen Vertrag lediglich noch einmal marktangepasst. Eine Anpassung der Grundstücksqualität erfolgt nicht.

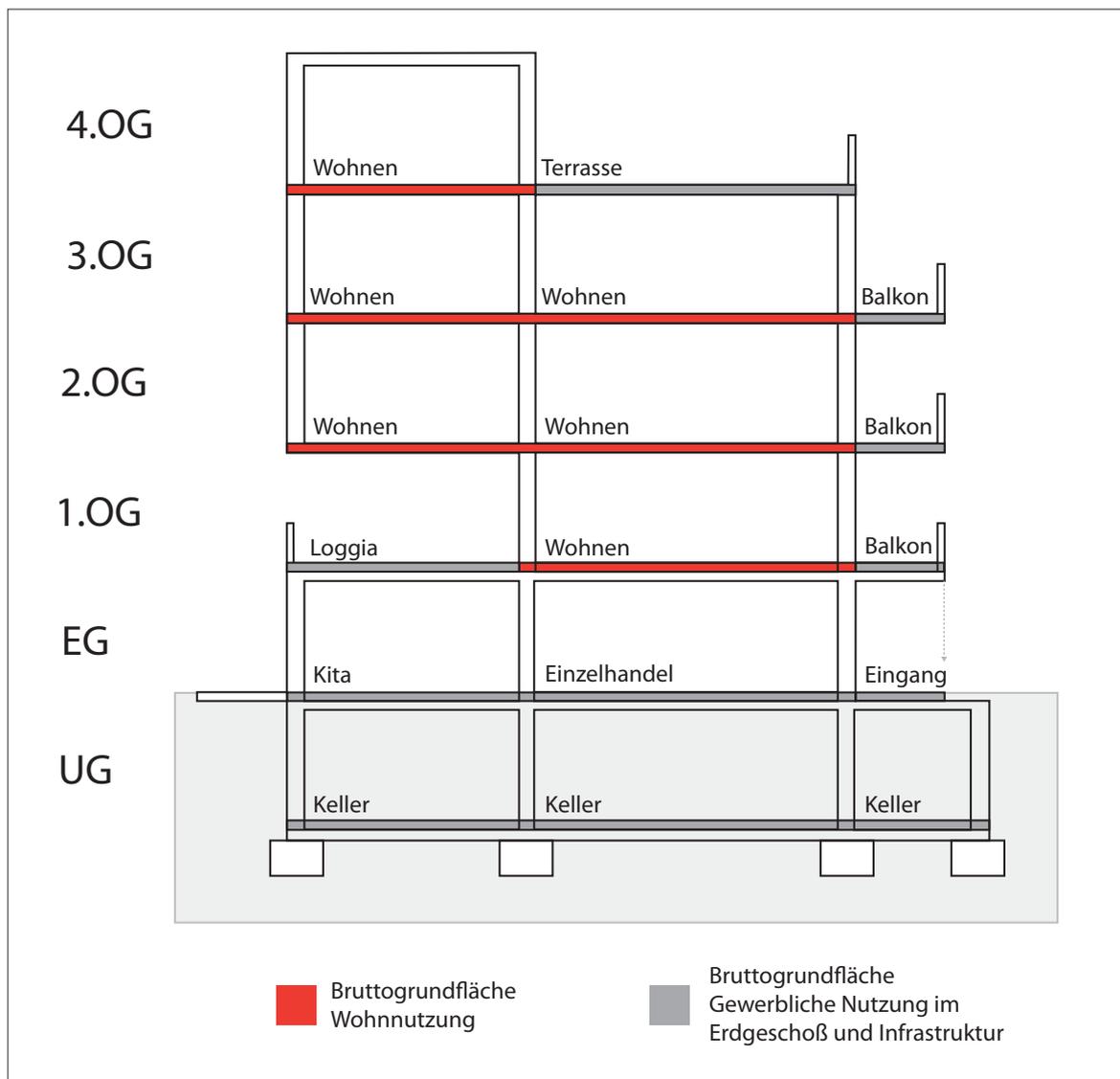
In der Grundzustimmung wird auch bereits ein vorläufiger „Endwert“ festgelegt. Basis hierfür, ist die zu diesem Zeitpunkt vorliegende städtebauliche Grobplanung. Der endgültige Endwert wird erst bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages auf der dann vorliegenden Entwurfsplanung berechnet. Die Grundzustimmung beinhaltet außerdem die zu erwartenden Folgelasten und -kosten. Die Grundzustimmung muss vor dem Aufstellungsbeschluss unterzeichnet werden.

2.b. Wie wird die „Bruttogrundfläche Wohnen“ berechnet?

(= zulässige, für den Wohnbau nutzbare Fläche eines Grundstücks)

Wie viele Flächen für den im Baulandbeschluss festgesetzten Quoten-Mix für geförderte und preisreduzierte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden müssen, hängt von der „Bruttogrundfläche Wohnen“ ab. Das ist die im Bebauungsplan ermöglichte, für den Wohnungsbau nutzbare Fläche eines Grundstücks.

Berechnet wird die „Bruttogrundfläche Wohnen“ nach den Regeln der DIN 277-1 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“ (Abschnitt 5.6.1). Damit sind für die Berechnung alle oberirdischen und auch unterirdischen Geschosse maßgeblich, in denen Wohnungen geplant sind, mit Ausnahme der Flächen für Garagen, KfZ-Stellplätze und Fahrradabstellplätze.



2.c. Wie wird der „Anfangswert“ ermittelt?

(= anfänglicher Bodenwert des Grundstücks vor Beginn der Bauplanungen)

Der Anfangswert wird vor Beginn der neuen Planungen für die Summe aller Flächen berechnet, die von der künftigen Baumaßnahme betroffen sein werden. Er richtet sich nach der derzeit möglichen Nutzung aufgrund des gültigen Planungsrechts für diese Flächen.

Bezieht sich das bestehende Planungsrecht auf § 34 Baugesetzbuch, d. h., es geht um eine Innenbereichsfläche, die umstrukturiert werden soll, richtet sich der Anfangswert nach der näheren Umgebung.

Im Außenbereich nach § 35 BauGB („grüne Wiese“), bestimmt sich der Anfangswert auf Basis des aktuellen Entwicklungszustands nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung (§ 5).

Eventuell bestehende Aufbauten oder entstehende Abrisskosten für bestehende Gebäude werden bei der Berechnung des Anfangswertes in keiner Variante berücksichtigt.

Wenn Planungsrecht und genehmigte Nutzung nicht übereinstimmen

Wenn sich aufgrund der bereits genehmigten Nutzung gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan eine höherwertigere Ausnutzung ergibt, bildet diese die Basis des Anfangswertes.

Beispiel 1: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan erlaubt eine Büronutzung mit einer GFZ von 2,0. Es besteht jedoch ein genehmigtes Bürogebäude mit einer GFZ von 3,0. In diesem Fall wird der Bodenwert auf der vom Bebauungsplan abweichenden höheren Ausnutzung berechnet.

Beispiel 2: Der Bebauungsplan sieht eine Nutzung als GE mit einer GFZ 2,0 vor. Vor Ort sind nur einfache Gewerbebetriebe vorhanden. Der Immobilienmarkt zeigt für diesen Bereich auch keine Tendenz zu einem Bürostandort. Der Bodenwert wird auf Basis der vorhandenen Nutzung und nicht auf einer möglichen Büronutzung ermittelt.

2.d. Wie wird der „Endwert“ ermittelt?

(= Bodenwert bezogen auf die endgültige Entwurfsplanung)

Der „Endwert“ wird für die Summe aller privaten Bau- und Freiflächen berechnet, die sich aufgrund des neuen Planungsrechts ergeben. Der Endwert versteht sich dabei als erschließungsbeitragsfreies Bauland. Der Bodenwert für reine Gemeinbedarfsflächen im Baugebiet (Grundschule, Kita etc.) orientiert sich an den Bodenrichtwerten für Gemeinbedarfsflächen in Frankfurt am Main, die der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main veröffentlicht hat. Künftige Flächen für öffentliche Grün- und Straßenflächen werden in der Berechnung des Endwerts nicht berücksichtigt.

2.e. Welchen wertrelevanten Einfluss haben die Wohnraum-Quoten?

Die Wohnraum-Quoten des Baulandbeschlusses

- 30 Prozent geförderter Wohnbau
- 15 Prozent gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen
- 15 Prozent frei finanziertes Mietwohnungsbau
- 10 Prozent preisreduzierte Eigentumswohnungen

• Geförderter Wohnungsbau

Die Quoten für geförderten Wohnungsbau werden in der Berechnung des Endwertes mitberücksichtigt. Der Werteeinfluss ergibt sich aus der Verrechnung der gewährten Fördermittel mit den auferlegten Einschränkungen, z. B. in der Miethöhe.

• Gemeinschaftlicher und genossenschaftlicher Wohnungsbau

Die Quoten für gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau nach Konzeptvergabe werden ebenfalls im Endwert mitberücksichtigt. Der Werteeinfluss ergibt sich durch die Pflicht zielgruppenadäquat ausgestattete Mietwohnungen zu preisstabilen Mieten zu schaffen. Das bedeutet, dass aufgrund der dauerhaft fehlenden Umwandlungsmöglichkeit in Eigentumswohnungen sowie der Anwendung einer preisreduzierten Miete nur eine geringe Rendite erwirtschaftet werden kann. All diese Parameter werden im Rahmen der Konzeptvergabe durch die Wahl und Ausgestaltung der Rechtsform der jeweiligen Wohnprojektinitiativen abgesichert.

• Frei finanziertes Mietwohnungsbau

Um zu berechnen, wie sich die Anteile des geforderten freifinanzierten Mietwohnungsbaus auswirken, wird vorausgesetzt, dass die Mietwohnungen mindestens 30 Jahre nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Das Segment soll von Privatpersonen oder Gesellschaften, die ihren Immobilienbestand halten, also vermieten oder verpachten wollen, errichtet werden. Dieser Werteeinfluss wird mit 5 Prozent des Bodenwertes der betroffenen Bauflächen angesetzt.

• Preisreduzierte Eigentumswohnungen

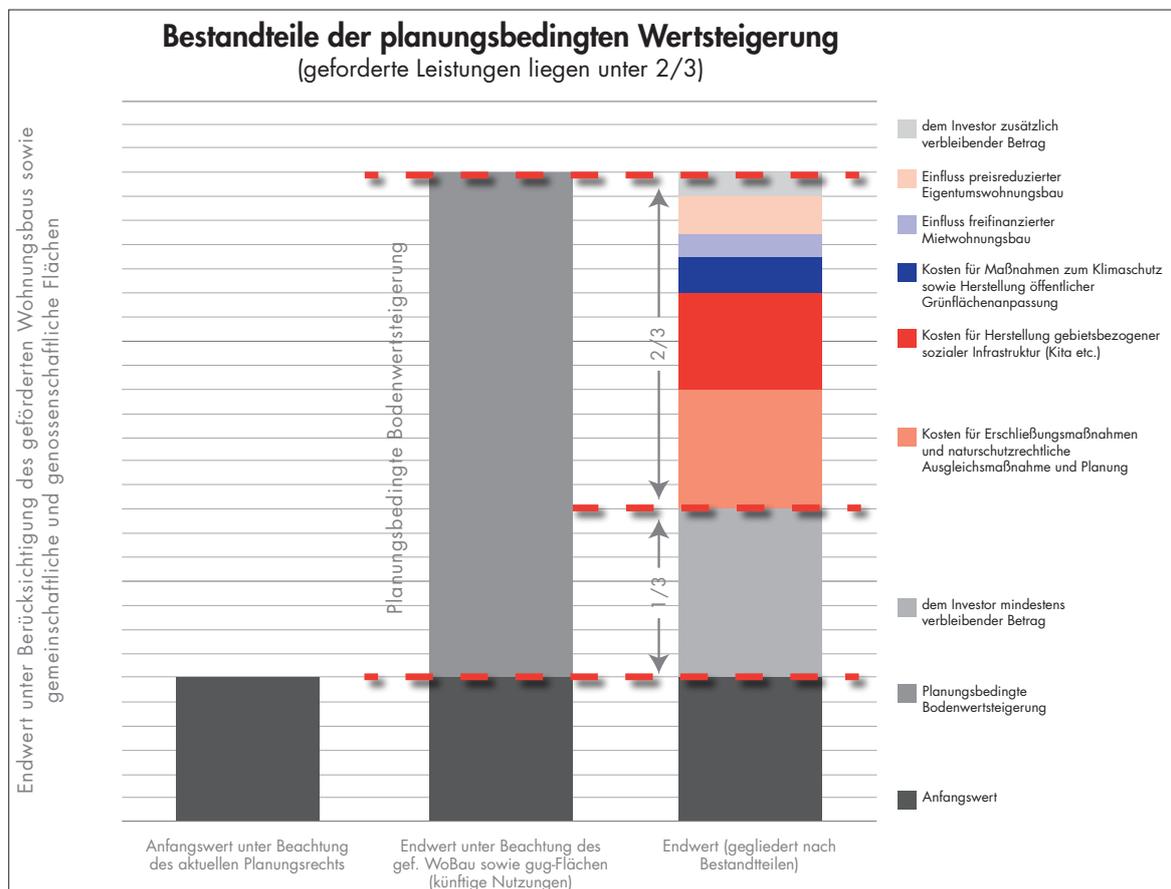
Bei der Berechnung, wie sich der Anteil der preisreduzierten Eigentumswohnungen in der Projektkalkulation auswirkt, wird stadtweit von einem Verkaufspreis von **4.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** ausgegangen (Stand: 2020). Dieser Ausgangspreis wird alle drei Jahre anhand des Verbraucherpreisindex, den das statistische Bundesamt veröffentlicht, neu festgelegt (nächster Zeitpunkt 1. Januar 2023). Grundlage ist der Index des ersten Quartals des jeweiligen Jahres). Berechnet wird der Einfluss dann mit der Differenz zwischen diesem festgelegten Ausgangsverkaufspreis und dem mittleren Verkaufspreis von Neubau-Eigentumswohnungen aus vergleichbaren Lagen in den vergangenen zwölf Monaten. Hierzu erfolgt eine statistische Auswertung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main geführten Kaufpreissammlung durch die Kommunale Bewertungsstelle. Die Wertentwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Zeitraum zwischen Abschluss des städtebaulichen Vertrages und Erstverkauf der Wohnungen wird nicht berücksichtigt.

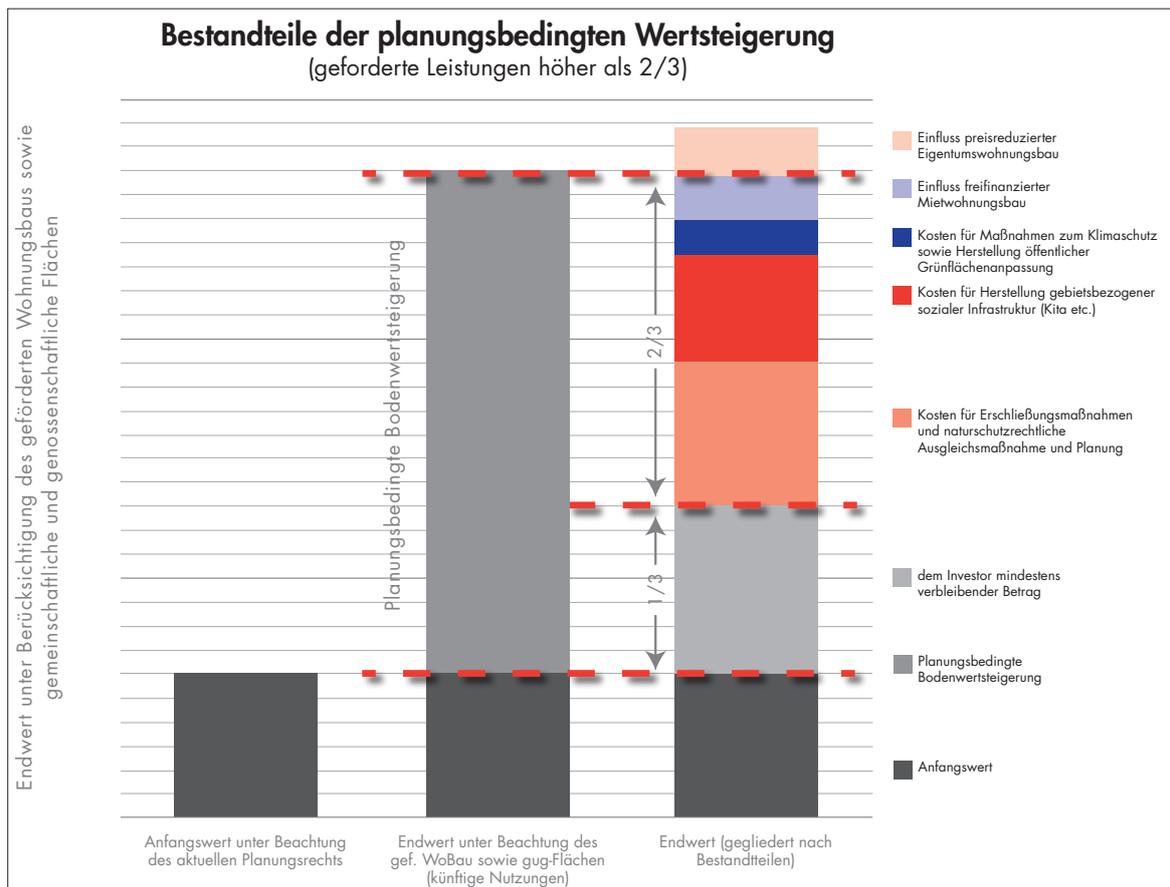
Die Mindererträge die sich durch die Verpflichtung zur Realisierung von freifinanziertem Mietwohnungsbau und preisgedämpften Eigentumswohnungen ergeben, werden im Rahmen der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt.

2.f. Wie wird die planungsbedingte Wertsteigerung ermittelt?

Aus der Differenz zwischen dem Endwert (nach Berücksichtigung der Quoten für geförderten Wohnungsbau und gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau) und dem Anfangswert ergibt sich die sogenannte „planungsbedingte Wertsteigerung“ des überplanten Bereichs, die von der **Kommunalen Wertermittlungsstelle** errechnet wird.

Von diesem Betrag verbleibt immer mindestens ein Drittel bei den Eigentümern und Eigentümerinnen, die vom neuen Planungs- und Nutzungsrecht für ihr Grundstück profitieren. Berechnet werden Anfangs- und Endwert des Gebiets und somit die vorläufige planungsbedingte Wertsteigerung zum Stichtag der unterschriebenen Grundzustimmung sowie endgültig zum Stichtag des unterschriebenen städtebaulichen Vertrags. Hierdurch wird sichergestellt, dass der planungsbedingten Wertsteigerung die aktuellste Planung zugrunde liegt und Marktveränderungen Beachtung finden.





2.g. Welche Kostenbeteiligungen fallen wofür an – und wie werden sie berechnet?

Kostenbeteiligungen zur Vorbereitung und Umsetzung des Bebauungsplans

- Erschließung von Grundstücken
- Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten, Grundschulen
- Öffentliche Grünflächen – Klimaschutz und -anpassung
- Fachplanungs- und Gutachterkosten

In welcher Höhe und wofür sich Eigentümer und Eigentümerinnen an der Finanzierung beteiligen müssen, ist im Einzelfall abhängig von den spezifischen Anforderungen des jeweiligen Plangebietes, der städtebaulichen Zielsetzung sowie dem Vorhaben der Eigentümer und Eigentümerinnen. Die Höhe der Beteiligung wird immer in einem angemessenen Rahmen festgelegt, d. h., mindestens ein Drittel der Wertsteigerung, die das Grundstück durch das neue Planungsrecht erfährt, verbleibt bei ihnen. Alle Maßnahmen und Kosten müssen sich ursächlich aus der konkreten Baugebietsentwicklung ableiten.

Grundsätzlich gilt eine Kostenbeteiligung nur für Leistungen, die direkt der Vorbereitung und Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet werden können. Das betrifft im konkreten Einzelfall etwa die öffentliche Erschließung, die angemessene Versorgung mit neu erforderlichen Plätzen in Kindertagesstätten und Grundschulen sowie öffentlichen Grünflächen. Hinzu kommen die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, für Fachplanungen und Gutachten Dritter sowie ggf. weitere Nebenkosten (Personalkosten etc.).

- **Erschließung von Grundstücken**

Über die Erschließung des Baugrundstücks wird mit dem **Amt für Straßenbau und Erschließung** ein gesonderter städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Er regelt, dass die Eigentümer und Eigentümerinnen das Grundstück gemäß den städtischen Standards auf eigene Kosten erschließen. Dazu zählen die Bau- und Baunebenkosten für Erschließungs- und Immissionsschutzanlagen. Auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden in diesem Erschließungsvertrag vereinbart.

Die Erschließungsflächen werden anschließend in einem gesonderten notariellen Vertrag unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt abgetreten.

Die vergaberechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

- **Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten, Grundschulen etc.**

Was ist im Planungsgebiet an sozialer Infrastruktur erforderlich? Wie hoch ist dann der Anteil an den Kosten? Wann muss die Infrastruktur zur Verfügung stehen? Diese Fragen werden mit dem **Stadtschulamt und dem Jugend- und Sozialamt** abgestimmt. Es prüft und berücksichtigt die derzeitige Auslastung der vorhandenen Einrichtungen, in deren Einzugsbereich das Plangebiet liegt. Sind im Umfeld genügend freie Kapazitäten vorhanden, darf im städtebaulichen Vertrag keine Kostenbeteiligung oder -übernahme vereinbart werden.

Grundschulen

Der Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Grundschulplätzen wird anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens des Stadtschulamtes auf der Basis der im Bebauungsplan festgelegten „Bruttogrundfläche Wohnen“ ermittelt. Die sich daraus ergebenden Kosten zur Errichtung von Schulplätzen basieren auf jeweils aktuellen Kostenansätzen pro Platz.

Wenn durch den Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen der Neubau einer öffentlichen Grundschule erforderlich wird, dann wird die dafür benötigte Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Wenn der Bedarf durch die Erweiterung von bereits bestehenden oder geplanten Grundschulen, in deren Einzugsbereich das Plangebiet liegt, realisiert werden kann und dafür Flächen gesichert werden können, wird nur ein gebietsbezogener Kostenanteil vereinbart.

Die vergaberechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Kindertagesstätten

Wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vom Stadtschulamt ein Bedarf an zusätzlichen Kindertagesstätten-Plätzen und U3-Plätzen nachgewiesen, können diese, um Flächen zu sparen wo planungsrechtlich zulässig und städtebaulich sinnvoll, in Wohngebäude integriert werden. Anstatt die Kosten für den städtischen Bau einer Kindertagesstätte auf einem städtischen Grundstück zu übernehmen, kann die Stadt auch von den die Eigentümern und Eigentümerinnen verlangen diese nach städtischen Standards auf eigene Kosten auf dem eigenen Grundstück zu errichten und anschließend langfristig und kostenfrei an die Stadt zu vermieten. Die daraus entstehenden Mindererträge über die Laufzeit des Mietvertrages werden im Rahmen der Prüfung der Angemessenheit berücksichtigt. Optional kann ein Ankauf durch die Stadt vereinbart werden.

Die vergaberechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Termin-Fälligkeiten

Die Fälligkeitstermine werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt, da die erforderlichen Kindertagesstätten- und Grundschulplätze zeitnah zur Bezugsfertigkeit der Wohngebäude bereitgestellt werden müssen. Sobald absehbar ist, dass die Plätze zeitnah erforderlich sind, folgt in den Fällen eines reinen Kostenanteils eine schriftliche Zahlungsaufforderung des **Stadtplanungsamtes**.

• **Öffentliche Grünflächen – Klimaschutz und -anpassung**

Private Bauherren und -herrinnen können öffentliche Grünflächen, wie z. B. Parkanlagen, Kinderspielplätze, etc, auch auf eigene Kosten gemäß den städtischen Standards anlegen und diese Grünflächen anschließend in einem gesonderten, notariellen Vertrag unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt abtreten. Grundkonzeption, Funktion, Gestaltungselemente und Pflanzenauswahl sind mit dem Grünflächenamt einvernehmlich abzustimmen. Dies wird zuvor im Erschließungsvertrag vereinbart. Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung sind von einem Landschaftsarchitekten durchzuführen.

Die vergaberechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Klimaschutz und -anpassung

Im städtebaulichen Vertrag können auch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vereinbart werden, die die Regelungen des Bebauungsplans ergänzen.

• **Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten**

Die Kosten für Personal, Fachplanungen Dritter, einschließlich erforderlicher Gutachten, können auf die Eigentümerinnen und Eigentümer übertragen werden.

2.h. Begrenzung der Kostenbeteiligung: Angemessenheitsprüfung

In welchem Umfang die Kosten für die einzelnen Leistungen vollständig oder anteilig übernommen werden müssen, wird vom **Stadtplanungsamt** in der „Angemessenheitsprüfung“ festgelegt. Nach § 11 Abs. 2 BauBG müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Grundlage hierfür ist der von der **Kommunalen Wertermittlungsstelle** ermittelte planungsbedingte Mehrwert (siehe Kap.2.f.)

Von diesem Mehrwert im Vergleich zum ursprünglichen Bodenwert bleibt ein Drittel bei den Eigentümern und Eigentümerinnen. Die restlichen zwei Drittel werden dafür verwendet, die gemäß Baulandbeschluss zu erbringenden „Leistungen der Planungsbegünstigten“ sowie die Quoten für Mietwohnungsbau und preisreduzierte Eigentumswohnungen umzusetzen.

Dazu werden zunächst die Beträge der einzelnen Kostenbeteiligungen ermittelt und der Reihenfolge nach (s. Ziffer III.5.3, Baulandbeschluss) von der zur Verfügung stehenden Summe abgezogen, bis der Zwei-Drittel-Betrag des Mehrwerts aufgebraucht ist. Alle weiteren Kosten für Leistungen der sozialen Infrastruktur, die über diesem Betrag liegen oder nicht mehr angemessen sind, können nicht abverlangt werden.

3. Wie werden die vertraglich vereinbarten Wohnraum-Quoten umgesetzt?

- a. Öffentlich geförderter Wohnungsbau: 30 Prozent
- b. Gemeinschaftliches/genossenschaftliches Wohnen nach Konzeptverfahren: 15 Prozent
- c. Freifinanzierter Mietwohnungsbau: 15 Prozent
- d. Preisreduziertes Eigentum: 10 Prozent

3.a. Öffentlich geförderter Wohnungsbau: 30 Prozent

Um bei allen Wohnbau-Entwicklungen in allen Stadtteilen und Stadtlagen mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zu schaffen, legt der Baulandbeschluss eine 30-Prozent-Quote für öffentlich geförderten, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum fest. Geregelt wird zudem, über welche Förderwege dies erreicht werden soll. Im städtebaulichen Vertrag wird daher vereinbart, dass zur Erfüllung der Quote je zur Hälfte die „Frankfurter Programme für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen“ – Förderweg 1 (mit Mitteln aus der Landesförderung Soziale Wohnraumförderung) und Förderweg 2 (städtische Fördermittel) – genutzt werden sollen.

• Parallel zu Vertragsverhandlungen: frühzeitige Förderberatung

Damit die Fördermittel rechtzeitig bereitgestellt werden können, müssen Wohnbauprojekte dementsprechend früh in die Programmplanungen der Wohnungsbauförderung bei Stadt und Land aufgenommen werden. Eigentümer und Eigentümerinnen müssen sich daher frühzeitig, parallel zu den Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag, in der **Wohnungsbauförderstelle im Stadtplanungsamt** zu den festgelegten Förderwegen und -richtlinien beraten lassen. Die mit der Förderstelle abgestimmten Anträge für eine Förderung gemäß Förderweg 1 und Förderweg 2 müssen **beim Stadtplanungsamt** spätestens gleichzeitig mit dem Bauantrag bei der **Bauaufsicht** eingereicht werden.

• Zur Erfüllung der Quote: Übertragung an anderen Wohnungsbauträger

Um der Verpflichtung zum Bau von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nachzukommen, können Eigentümer und Eigentümerinnen ihre Verpflichtung zusammen mit den erforderlichen Flächen auch an einen anderen Wohnungsbauträger übertragen.

Eine Verrechnung der 30-Prozent-Quote für den geförderten Wohnungsbau mit der 15-Prozent-Quote für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte ist nicht möglich.

3.b. Gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen nach Konzeptverfahren: 15 Prozent

• Warum eine Quote für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen?

Gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte tragen so zur Mischung im Gebiet bei und sind eine wichtige Ergänzung zu herkömmlichen Wohnungsangeboten. Ihre nicht renditeorientierte Rechtsform ermöglicht dauerhaft preisstabile Wohnkosten. Sie greifen zudem den wachsenden Bedarf nach alternativen Wohnkonzepten auf, wie z. B. inklusivem, barrierefreiem oder generationenübergreifendem Wohnen in architektonisch anspruchsvollen und an die Bedürfnisse der Nutzer und Nutzerinnen angepassten Wohnungen. Durch die gemeinschaftliche Beteiligung an Planung und Bau der Wohnungen und Gebäude wird zudem das Verantwortungsbewusstsein für die Quartiersentwicklung und die Bildung von starken Nachbarschaften in Neubaugebieten gefördert.

- **Quotenregelung für städtische und private Flächen**

Um das gezielt zu fördern, legt der Baulandbeschluss fest, dass in allen Neubaugebieten mindestens 15 Prozent der Bruttogrundfläche Wohnen für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Projekte bereitgestellt werden.

- **Was bedeutet Konzeptvergabe?**

Zur Erfüllung der 15-Prozent-Quote werden die dafür vorgesehenen Flächen nach Konzeptverfahren vergeben, d. h. nach den Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken an Wohninitiativen der Stadt Frankfurt (in der jeweils gültigen Fassung) unter Federführung des **Amtes für Wohnungswesen (Geschäftsstelle Konzeptverfahren und innovative Wohnprojekte)**. Konzeptverfahren sind ein Steuerungsinstrument der Stadt, um ihre wohnungs-, umwelt- und stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Sie zielen darauf ab, preisgedämpften Mietwohnungsbau umzusetzen. Konkret bedeutet das, die Flächen werden anhand transparenter Bewertungs- und Auswahlkriterien zu einem Festpreis und nach einem vereinbarten Zeitplan vergeben. Weitere Einzelheiten zu den Verfahren der Konzeptvergabe erläutert die **Leitlinie II – Konzeptvergabe**.

- **Grundlage: Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag**

Das Verfahren zur Erfüllung der 15-Prozent-Quote für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen, wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Beispiel 1: Erfüllung der Quote auf städtischen Flächen

Dazu prüft die Stadt zunächst, ob sie mit ihren eigenen Wohnbauflächen die 15-Prozent-Quote der Bruttogrundfläche Wohnen erfüllen kann. Trifft dies zu, vergibt die Stadt diese Flächen nach Konzeptverfahren im Erbbaurecht an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte. Damit ist die Quote für das Quartier erfüllt und private Eigentümer und Eigentümerinnen müssen gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnprojekten keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung stellen.

Bruttogrundfläche Wohnen nach Inkrafttreten der neuen Bebauungsplanung	Davon in städtischem Eigentum	Städtischer Anteil an der 15-Prozent-Quote
10.000 qm	2.000 qm	1.500 qm

Beispiel 2: Erfüllung der Quote durch den städtischen Ankauf von privaten Flächen

Wenn die 15-Prozent-Quote für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen nicht mit den städtischen Wohnbauflächen erfüllt werden kann, werden private Flächen verkaufswilliger Eigentümer und Eigentümerinnen hierfür von der Stadt angekauft – maximaler Kaufpreis ist der Verkehrswert. Dieser wird von der kommunalen Wertermittlung anhand des Endwerts zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags festgelegt. Der gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnungsbau nach Konzeptvergabe wird im Endwert mitberücksichtigt. Wenn möglich, findet ein frühzeitiger Flächenerwerb statt, für den planungsrechtliche Instrumente, wie z. B. Vorkaufsrechtssatzungen genutzt werden. Der Verkehrswert entspricht in diesem Fall dem Anfangswert zum Zeitpunkt der Grundzustimmung unter Berücksichtigung des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus nach Konzeptvergabe.

Bruttogrundfläche Wohnen nach Inkrafttreten der neuen Bebauungsplanung	Davon in städtischem Eigentum	Städtischer Anteil an der 15-Prozent-Quote	Ankauf privater Flächen durch die Stadt zur Erfüllung der Quote
10.000 qm	1.000 qm	1.000 qm	500 qm

Beispiel 3: Erfüllung der Quote durch Konzeptverfahren auf privaten Flächen

Wenn für das gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnen nicht ausreichend städtische Grundstücke zur Verfügung stehen und diese nicht im erforderlichen Umfang angekauft werden können, verpflichten sich die privaten Eigentümer und Eigentümerinnen im städtebaulichen Vertrag dazu, ihre Grundstücke (anteilig) direkt im Konzeptverfahren an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte zu vergeben. Die Grundstücke werden dabei zum Verkehrswert (Endwert zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags unter Berücksichtigung des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus nach Konzeptvergabe), den die kommunale Wertermittlungsstelle ermittelt, an die Wohnprojekte weitergegeben werden. Bei der Angemessenheitsprüfung wird die Verpflichtung nicht als Belastung geführt, da diese im Endwert berücksichtigt wird.

Bruttogrundfläche Wohnen nach Inkrafttreten der neuen Bebauungsplanung	Davon in städtischem Eigentum	Städtischer Anteil an der 15-Prozent-Quote	Vergabe privater Flächen im Konzeptverfahren
10.000 qm	1.000 qm	1.000 qm	500 qm

3.c. Frei finanzierter Mietwohnungsbau: 15 Prozent

- **Warum eine Quote für frei finanzierte Mietwohnungen?**

Gegenwertig werden bei den Wohnbaulandentwicklungen zu wenige Mietwohnungen gebaut. Mit Ausnahme der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sind auf dem Wohnungsmarkt nur sehr wenige bestandsorientierte und bestandshaltende Unternehmen mit moderaten Renditeerwartungen vertreten.

- **Ausgewogenes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten**

Eine Quote für Mietwohnungsbau dient einer langfristigen und stabilen Quartiersentwicklung. Frei finanzierte, d. h. nicht geförderte und damit nicht belegungsgebundene Mietwohnungen müssen bei künftigen privaten Wohnbau-Entwicklungsprojekten daher zu einem angemessenen Anteil von 15 Prozent vertreten sein, um ein ausgewogenes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltsgrößen sicherstellen zu können. Der Bau dieser frei finanzierten Mietwohnungen kann auch an sogenannte „Bestandshalter“ abgegeben werden.

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt unter Beachtung gesetzlicher Bestimmungen frei von zusätzlichen Auflagen durch den Baulandbeschluss.

3.d. Preisreduzierte Eigentumswohnungen: 10 Prozent

- **Warum eine Quote für preisreduzierte Eigentumswohnungen?**

Die gegenwärtig angebotenen Neubau-Eigentumswohnungen sind für Haushalte mit mittleren Einkommen nicht mehr erschwinglich. Durchschnittlich lagen die Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main im Jahr 2019 bei 6.950 Euro.

In neuen Wohnbauprojekten sollen private Eigentümer und Eigentümerinnen daher gemäß Baulandbeschluss von der Bruttogrundfläche Wohnen einen Anteil von 10 Prozent für preisreduzierte Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen. Damit soll Haushalten mit mittlerem Einkommen wieder ein bezahlbares Angebot für selbst genutztes Wohneigentum gemacht werden.

- **Bedingungen für preisreduzierte Eigentumswohnungen**

Um die Quote zu erfüllen, gelten die in der Anlage aufgeführten Bestimmungen, die gemäß städtischem Muster in den Kaufvertrag aufgenommen werden müssen.

Einkommensgrenze

Die Wohnungen dürfen nur an Privatpersonen verkauft werden, deren bereinigtes Jahreseinkommen die Einkommensgrenzen gemäß Hessischem Wohnraumförderungsgesetz (§5 Absatz 1 Nr.2) nicht übersteigt (siehe Anlage zu berechtigten Haushalten). Diese Einkommensgrenzen werden im Turnus von drei Jahren jeweils zum 1. Januar eines Jahres aktualisiert. Das Einkommen wird von der Wohnungsbauförderstelle der Stadt Frankfurt überprüft.

Einheitlicher Verkaufspreis

Der Verkaufspreis ohne Stellplatz beträgt maximal 4.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Stand 2020). Dieser „Ausgangsverkaufspreis“ wird alle drei Jahre, zeitlich harmonisiert mit der Anpassung der Einkommensgrenzen, entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamts angepasst. Hierzu wird der Index des ersten Quartals des jeweiligen Jahres verwendet. Nächster Zeitpunkt ist demnach 2023.

Ausschließlich Selbstnutzung

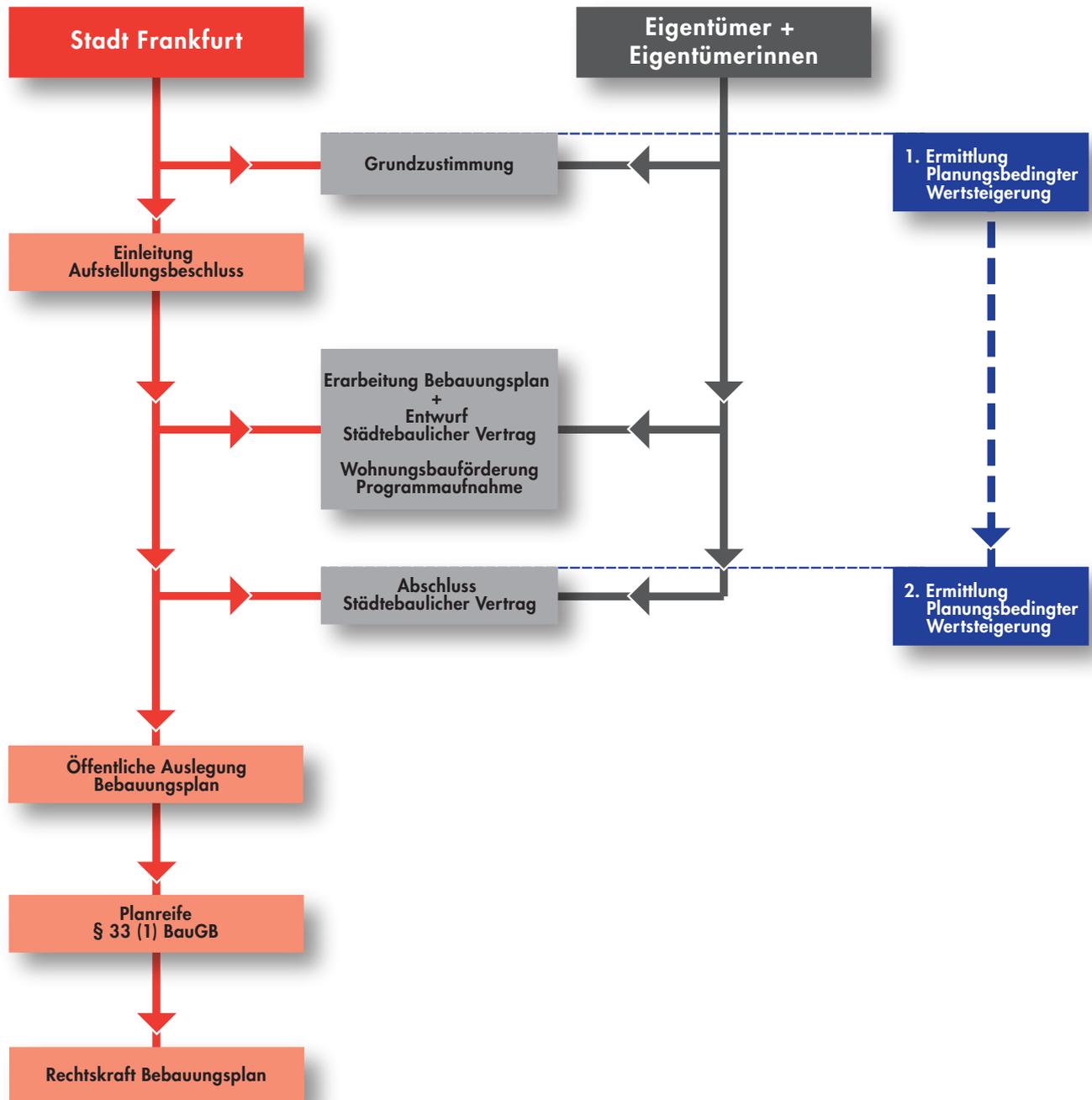
Wer eine preisreduzierte Eigentumswohnung kauft, ist verpflichtet, diese ausschließlich selbst zu nutzen. Eine Vermietung der Eigentumswohnungen an Dritte ist innerhalb der Bindungsdauer grundsätzlich nicht zulässig. In definierten Härtefällen, wenn eine weitere Selbstnutzung z. B. durch einen beruflich oder privat bedingten Ortswechsel nicht mehr möglich ist, kann die Wohnung übergangsweise vermietet werden. Dies bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt Frankfurt.

Die Einkommensgrenzen und die Verkaufspreise für preisreduzierte Eigentumswohnungen gelten für eine Dauer von 20 Jahren ab dem Datum der Beurkundung des Kaufvertrages, mit dem eine Eigentumswohnung erstmalig an einen Selbstnutzer verkauft wird.

Ankaufsrecht der Stadt

Zur Sicherung der Preisreduzierung sowie der Nutzungsbeschränkung wird der Stadt Frankfurt am Main für die einzelnen Eigentumswohnungen ein Ankaufsrecht eingeräumt. Eine Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Vormerkung (§ 883 BGB) in das jeweilige Grundbuch (Eigentumswohnungsgrundbuch). Die Entscheidung über die Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts erfolgt durch das Amt für Bau und Immobilien der Stadt Frankfurt am Main.

4. Verhandlung, Abschluss und Durchsetzung des städtebaulichen Vertrags



4.a. Projektsteuerung im Stadtplanungsamt

Sobald die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss nach Vorlage aller erforderlichen Grundzustimmungen gefasst hat und damit das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden kann, nimmt das Stadtplanungsamt die Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Frankfurt am Main und den Eigentümern und Eigentümerinnen auf.

- **Koordinierung der städtebaulichen Vertragsverhandlungen und des Bebauungsplanverfahrens**

Das Stadtplanungsamt hat die Aufgabe, die Leistungen, die im städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden, durchzusetzen, zu überwachen und die festgelegten Zahlungsverpflichtungen fristgerecht einzufordern.

Dazu benennt das Stadtplanungsamt eine Projektleitung, die seitens der Stadt für die Vertragsverhandlungen und den Fortgang der Baugebietsentwicklung verantwortlich ist. Sie erarbeitet einen ersten schriftlichen Entwurf des städtebaulichen Vertrages und treibt – gleichzeitig mit der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens – die weitere Abstimmung und Fortschreibung der Vertragsinhalte bis zur Unterschriftsreife voran. Als federführende Koordinierungsstelle holt die Projektleitung die Fachbeiträge anderer Ämter für den Bebauungsplan ein, wägt diese ab und stimmt den städtebaulichen Vertrag ab.

4b. Sicherungsmaßnahmen

Um abzusichern, dass die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen und Pflichten auch erfüllt werden, sind die Eigentümer und Eigentümerinnen verpflichtet, der Stadt eine Bankbürgschaft, Patronatserklärung oder eine sogenannte dingliche Sicherung durch Grundstücksbelastung abzugeben. Zur Gewährleistung der Vertragserfüllung kann auch eine Vertragsstrafe in Frage kommen. Dabei wird in jedem Einzelfall darauf geachtet, dass die ausgewählten Sicherungsinstrumente angemessen sind und zur Vertragserfüllung ausreichen.

Entsprechend den jeweiligen Vertragsvereinbarungen müssen die Eigentümer und Eigentümerinnen dem Stadtplanungsamt nachweisen, dass die einzelnen Verpflichtungen vertragskonform erfüllt wurden, z. B. mit einem Baulasten- oder Grundbucheintrag, einem Bau- oder Förderantrag, einer Baugenehmigung, einem Abnahme- oder Fertigstellungsprotokoll, einem Nachweis der Bezugsfertigkeit oder einem Zahlungseingang.

Liegen dem Stadtplanungsamt alle Nachweise zur fristgerechten und vollständigen Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen vor, erhält der Vertragspartner oder die Vertragspartnerin ein Abschlusschreiben, in dem die Vertragserfüllung bestätigt wird und ggf. Sicherheitsleistungen zurückgeben werden.

Impressum

Herausgeber:

Stadt Frankfurt am Main
Dezernat IV – Planen und Wohnen
Stadtplanungsamt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
Tel.: 069/212-34871
E-Mail: planungsamt@stadt-frankfurt.de

Frankfurt am Main, März 2020

Anlagen

Einkommensgrenzen für
preisreduzierte Eigentumswohnungen
und Bestimmungen der Stadt

Einkommensgrenzen für preisreduzierte Eigentumswohnungen und Bestimmungen der Stadt

Bekanntmachung der ab 1. Januar 2020 veränderten Einkommensgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 und § 26 Abs. 3 Satz 2 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes

Gemäß § 5 Abs. 4 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. September 2019 (GVBl. S. 229), erhöhen sich die seit dem 1. Januar 2017 geltenden Einkommensgrenzen (StAnz. 49/2016 S. 1552) am 1. Januar 2020 um 5 Prozent.

Gleiches gilt für den nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) geförderten Wohnraum (§ 26 Abs. 3 Satz 2 HWOFG).

Demnach beträgt die Grenze für das maßgebende jährliche Einkommen ab 1. Januar 2020

1. gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWOFG für den Bezug von nach dem HWOFG, dem Wohnraumförderungsgesetz oder § 6 Abs. 1 II. WoBauG geförderten Mietwohnungen
 - a) für einen Einpersonenhaushalt 16 351 Euro,
 - b) für einen Zweipersonenhaushalt 24 807 Euro
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 639 Euro,
2. gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 HWOFG für die Förderung von Wohneigentum
 - a) für einen Einpersonenhaushalt 24 807 Euro,
 - b) für einen Zweipersonenhaushalt 41 722 Euro
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 8 458 Euro,
3. gemäß § 5 Abs. 5 HWOFG in Verbindung mit § 1 der Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung vom 3. August 2015 (GVBl. S. 331) für den Bezug von geförderten Mietwohnungen für mittlere Einkommen
 - a) für einen Einpersonenhaushalt 19 621 Euro,
 - b) für einen Zweipersonenhaushalt 29 768 Euro
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 6 767 Euro und
4. für den Bezug von nach § 88d II. WoBauG geförderten Mietwohnraum (Vereinbarte Förderung)
 - a) für einen Einpersonenhaushalt 26 387 Euro,
 - b) für einen Zweipersonenhaushalt 37 436 Euro
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 525 Euro.

Wiesbaden, 8. Oktober 2019

Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
VII 7-5 - 056-c-01-01#002