



Frankfurter Programm zur Wohnraum- förderung für Studierende

Richtlinien zur Vergabe
von Wohnungsbaumitteln

Frankfurter Programm zur Wohnraumförderung für Studierende

Richtlinie zur Vergabe von Wohnungsbaumitteln

Mit diesem Programm gewährt die Stadt Frankfurt am Main Darlehen und Zuschüsse zur Schaffung von neuem preiswertem Wohnraum für Studierende Frankfurter Hochschulen.

1. Förderungsfähige Maßnahmen

- 1.1** Gefördert wird der Bau von abgeschlossenen Einheiten für studentisches Wohnen gemäß Ziffer 1.2, die durch:
- 1.1.1 Baumaßnahmen in einem neuen selbständigen Gebäude;
 - 1.1.2 Maßnahmen zur Nutzungsänderung, Erweiterung und zum Umbau von geeigneten Gebäudeflächen, die bisher nicht zu Wohnzwecken dienen, entstehen.
- 1.2** Förderungsfähig sind Neubauten nach Ziff. 1.1.1 mit einem erhöhten energetischen Standard alternativ als:
- a) Passivhaus,
 - b) Effizienzhaus Plus oder Vorhaben im Rahmen weiterer Forschungsprojekte von Bund, Ländern und EU zur Förderung des energieeffizienten Bauens,
 - c) Frankfurt-Aktivhaus

(zu den technischen Voraussetzungen siehe Anlage 1).

Der Nachweis erfolgt durch einen Energieberater (gelistet für KfW-Programme) über das Passivhaus Projektierungspaket oder gemäß den Vorgaben des jeweiligen Forschungsprojekts.

Bei Bestandsgebäuden nach Ziff. 1.1.2 kann auf Nachweis von diesem Standard abgewichen werden, wenn in einem Energiegutachten dargelegt wird, dass das vorhandene Potential zur energetischen Gebäudeoptimierung im Rahmen der jeweiligen baulich-technischen, wirtschaftlichen und stadtgestalterischen Möglichkeiten ausgeschöpft wird.

- 1.3** Kosten der Freimachung und der Herrichtung des Grundstücks können in städtebaulich bedeutsamen Einzelfällen bei Vorlage eines gutachterlichen Nachweises gefördert werden, wenn sie zur Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen (negativer Grundstückswert).
- 1.4** Der Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe kann auf Nachweis ergänzend gefördert werden.

2. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte. Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums bieten.

3. Förderungsvoraussetzungen und Prioritäten

- 3.1** Als Förderungsvoraussetzungen sind nachzuweisen:
- dass sich das Bauvorhaben im Stadtgebiet von Frankfurt am Main befindet;
 - konkurrierende Entwurfsverfahren für Bauvorhaben mit mehr als 100 Wohnplätzen;
 - die für den Betrieb erforderlichen Nebenräume (z.B. Abstell-, Gemeinschafts-, Mehrfunktionsräume).
- 3.2** Prioritäten gelten für Bauvorhaben mit besonderen Maßnahmen zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen in Obergeschossen, die über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinausgehen; Ausführung analog zur DIN 18040-2 in der jeweils gültigen Fassung.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Folgende Mindestkriterien sind zu beachten:

- 4.1.1 Mindeststandard für Apartments mit eigenem Sanitärraum und Kochnische:
17 m² Wohnfläche je Apartment;
 - 4.1.2 Mindeststandard in Wohngruppen mit mehreren Wohnplätzen sowie individuellen oder gemeinsamen Sanitärbereichen und gemeinsamer Küche mit Essplatz:
14 m² Wohnfläche je Individualraum.
- 4.2** Andere Wohn- und Mischformen können im Einzelfall zulässig sein, soweit sie sich an den Mindestanforderungen unter Ziffer 4.1 orientieren.
- 4.3** Die förderfähige Wohnfläche (einschl. anteiliger Gemeinschaftsräume) beträgt bis zu 25 m² je Wohnplatz.

5. Bindungen

- 5.1** Der geförderte Wohnraum unterliegt einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen mit dem Erstbezug und enden frühestens mit Ablauf des zwanzigsten Jahres.
- 5.2** Werden die nach diesem Programm gewährten Darlehen vorzeitig vollständig zurückgezahlt, unterliegen die Wohnungen noch bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach dem Jahr der Rückzahlung der Zweckbindung, längstens jedoch bis zum planmäßigen Bindungsende.
- 5.3** Eine vorzeitige Rückzahlung der Darlehen ist frühestens nach Ablauf von 10 Jahren zulässig.
- 5.4 Belegungsbindungen**
- 5.4.1 Der geförderte Wohnraum darf für die Dauer der Belegungsbindung nur an Studierende einer Frankfurter Hochschule vergeben werden. Die Immatrikulation an einer Frankfurter Hochschule wird halbjährlich durch die Studienbescheinigung nachgewiesen.
 - 5.4.2 Die Regelwohndauer beträgt maximal 5 Jahre.
 - 5.4.3 Eine Prüfung der Wohnberechtigung erfolgt regelmäßig nach Ablauf von 5 Jahren durch das Amt für Wohnungswesen.
- 5.5 Miethöhe**
- 5.5.1 Die Einstiegsmiete darf zum Zeitpunkt der Bewilligung den Pauschalbetrag von 350 Euro je Wohnplatz monatlich nicht überschreiten.
 - 5.5.2 Eine Anpassung der Einstiegsmiete kann nur unter Beachtung der Vorschriften des BGB entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt jährlich festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland erfolgen.

6. Förderung

Die Förderung wird in der Regel als Darlehen gewährt. Die Förderung kann unter folgenden Voraussetzungen auch als Zuschuss gewährt werden, wenn dies bei Antragstellung schriftlich und verbindlich beantragt und die dauerhafte Wohnnutzung durch die Eintragung einer Baulast gesichert wird (Ziff. 6.2.4).

6.1 Art der Förderung

- 6.1.1 Das Darlehen ist die ersten 20 Jahre zinslos. Nach Ablauf von 20 Jahren nach Erstbezug kann der Zinssatz für das städtische Darlehen erstmalig neu festgesetzt werden und ist in Höhe des marktüblichen Zinssatzes - max. jedoch 5% - mit 10 jähriger Zinsfestschreibung für erstrangige Hypotheken zu zahlen.
- 6.1.2 Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt jährlich 0,35 % des Darlehensnennbetrages.

- 6.1.3 Die Tilgung beträgt 1 % zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Die Tilgungsraten treten jeweils am Schluss des Jahres, in dem sie gezahlt werden, außer Verzinsung. Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeitrag sind vierteljährlich nachträglich zu zahlen.
- 6.1.4 Es wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 % des Nennbetrages erhoben.

6.2 Höhe der Förderung

- 6.2.1 Neubau und Erweiterung (Ziff. 1.1):
Das Darlehen beträgt 1.585 Euro je m² förderungsfähiger Wohnfläche. Bei Bestandsgebäuden, die nicht im erhöhten energetischen Standard nach Ziff. 1.2 hergestellt werden, beträgt das Darlehen 1.500 Euro je m² förderungsfähiger Wohnfläche.
- 6.2.2 Umbau und Nutzungsänderung (Ziff. 1.1.2):
Förderungsfähig sind Gesamtkosten bis höchstens 750 Euro je m² förderungsfähiger Wohnfläche.
- 6.2.3 Als Eigenkapital sind mindestens 15 % der Gesamtkosten der Baumaßnahme nachzuweisen.
- 6.2.4 Die Höhe des Zuschusses beträgt 30 % der nach den Ziffern 6.2.1 und 6.2.2 ermittelten Darlehenshöhe.
- 6.2.5 Der Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit dem Gütezeichen RAL-ZU 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern oder auf obersten Geschossdecken wird mit einem einmaligen Zuschuss von 10 Euro je m² Bauteilfläche gefördert.

7 Antrag auf Förderung

- 7.1 Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein. In Einzelfällen kann auf Antrag bei der Bewilligungsstelle eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.
- 7.2 Voraussetzungen für Bewilligung, Sicherung, Auszahlung und Widerruf der Fördermittel sind gesondert in „Allgemeinen Bedingungen für die Bewilligung von Förderungsmitteln im Wohnungsbau - Darlehen, Zinszuschüsse, einmalige Zuschüsse und Prämien“ geregelt.
- 7.3 Die Förderung erfolgt im Rahmen vorhandener Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.
- 7.4 Anträge auf Förderung sind einzureichen im:
Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main
- 7.5 Dem Antrag sind ggf. folgende Unterlagen beizufügen:
- unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand;
 - Amtlicher Lageplan;
 - Eingangsbestätigung bzw. Baugenehmigung mit genehmigten Bauplänen;
 - Projektbeschreibung;
 - Prüfbare Kostenberechnung/Kostenaufstellung mit Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen (nach Gewerken);
 - KFZ – Stellplatznachweis; Nachweis der für den Betrieb erforderlichen Nebenräume (z.B. Abstell-, Gemeinschafts-, Mehrfunktionsräume);
 - Berechnung des umbauten Raumes
 - Wohnflächenberechnung (WoFIV) mit vollständigen Planungsunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten);
 - Nachweis des Grundstückswertes durch Kaufvertrag/Erbbaurechtsvertrag/Nachweis des Verkehrswertes;
 - Nachweis der Gesamtfinanzierung (verbindliche Zusagen für Kapitalmarkt- und andere Fremdmittel, Eigenmittel);

- Brandversicherungsnachweis;
- Bei privaten Antragstellern: aktuelle Einkommens- und Vermögensauskunft, zeitnahe (letzte 3 Jahre) Einkommensteuerbescheide mit Kopien der zugehörigen Steuererklärungen, zeitnahe Verdienstbescheinigungen des Arbeitgebers.
- Bei Unternehmen: Zeitnahe, geprüfte Jahresabschlüsse (letzte 3 Jahre) nebst Prüfungsberichten bzw. Vermögensstatus, aktueller Handelsregisterauszug oder anderer Nachweis über die Vertretungsberechtigung.
- Bestätigung eines Energieberaters (gelistet für KfW-Programme), dass mit der Planung des Neubauvorhabens der energetische Standard nach Ziffer 1.2 (gem. Anlage 1) erreicht werden kann.

8 Auszahlung der Fördermittel

- 8.1** Die Fördermittel können ausgezahlt werden, wenn
- a) bei Darlehensförderung der Nachweis der grundbuchlichen Sicherung durch Eintragung einer Grundschuld an rangbereiter Stelle erbracht ist.
Den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln, wird bei der grundbuchlichen Sicherung eines Darlehens Vorrang gewährt, aber Belastungen zugunsten von Eigentümern und ihren Verwandten müssen gegenüber dem städtischen Darlehen nachrangig sein.
- b) bei Zuschussförderung die vereinbarte dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung durch die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde erfolgt ist.
- 8.2** Die Fördermittel werden bis zu 90% entsprechend dem Bautenstand auf Nachweis in Raten ausgezahlt. Die restlichen 10 % der Fördersumme werden nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Anzeige der Schlussabrechnung sowie einer Bestätigung eines Energieberaters (gelistet für KfW-Programme), dass der energetische Standard nach Ziffer 1.2 (gem. Anlage 1) erreicht wurde ausgezahlt.

9 Anzeige der Schlussabrechnung

- 9.1** Eine Anzeige der Schlussabrechnung muss spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit erfolgen. Zur Schlussabrechnung sind vom Antragsteller ein geeigneter Verwendungsnachweis, ein Nachweis der zweckentsprechenden Vermietung der Wohnungen sowie die Bestätigung eines Sachverständigen, über die plangemäße Durchführung der Maßnahmen zur Energieeinsparung, vorzulegen.
- 9.2** Falls die Anzeige der Schlussabrechnung oder die Schlussabrechnung nicht fristgerecht vorgelegt werden, kann für die Zeit des Verzugs eine Verzinsung von jährlich 6 % der ausgezahlten Fördermittel gefordert oder das Kündigungsrecht ausgeübt werden.
- 9.3** Zuviel gezahlte Fördermittel, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6 % zur verzinsen.

10 Rechtsnachfolge

- 10.1** Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Antragsteller ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme von Darlehen oder Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

11 Widerruf

- 11.1** Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaftige Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderungsrichtlinien oder aus der Schuldurkunde und Grundschuldbestellungsurkunde verletzt werden oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung ganz oder teilweise widerrufen werden. Die Fördermittel können gekündigt und die ausgezahlten Mittel zurückgefordert und für den Zeitraum des Verstoßes verzinslich gestellt werden.

Die weitere Auszahlung der Fördermittel unterbleibt.

Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 6 % zu verzinsen.

Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

12 Schlussbestimmung

- 12.1** In Fällen von besonderem öffentlichem Interesse kann von den Grundsätzen der Richtlinien durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung abgewichen werden.

13 Inkrafttreten

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

**Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2016 (§ 389)
Frankfurt am Main**

FRANKFURTER PROGRAMM ZUR WOHNRAUMFÖRDERUNG FÜR STUDIERENDE

Energetischer Standard

Geförderte Mietwohnungen in Frankfurt am Main müssen einen der nachfolgend genannten energetischen Standards erfüllen:

1) Passivhaus

Hier gelten die Anforderungen an ein zertifiziertes Passivhaus mit Wohnnutzung gemäß Anforderungen des Passivhaus-Instituts vom 17.04.2015, d.h.:

- Heizwärmebedarf: max. 15 kWh/m² x a,
- Erneuerbare Primärenergie (PER) für Heizen, Kühlen, Trinkwarmwasser, Hilfsstrom, Haushalts- und Gemeinstrom: max. 60 kWh/m² x a,
- Luftdichtheit (Drucktestluftwechsel n 50): max. 0,6 h⁻¹.

2) Effizienzhaus Plus oder als Modellprojekt weiterer Forschungsvorhaben von Bund, Ländern oder der Europäischen Union zur Förderung des energieeffizienten Bauens

Für das Effizienzhaus Plus gelten die Anforderungen des zuständigen Bundesministeriums (derzeit BMUB) gemäß „Wege zum Effizienzhaus Plus“ vom April 2014 (ggf. nachfolgende Fassungen):

- Negativer Jahresprimärenergiebedarf für Heizen, Kühlen, Trinkwarmwasser, Hilfsstrom, Lüftungsstrom, Haushalts- und Gemeinstrom,
- Negativer Jahres-Endenergiebedarf für Heizen, Kühlen, Trinkwarmwasser, Hilfsstrom, Lüftungsstrom, Haushalts- und Gemeinstrom.

3) FFM-Aktivhaus-Standard

Für den FFM-Aktivhaus-Standard gelten die Hauptanforderungen des Passivhaus-Standards. Die Obergrenze für den Heizwärmebedarf kann angehoben werden auf bis zu 30 kWh/m² x a, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Beheizung und Trinkwarmwassererwärmung zu 100% über den Rücklauf der Fernwärme mit einem amtlich bescheinigten Primärenergiefaktor von unter 0,3 oder
- Photovoltaik, die bei einem auf Stundenbasis berechneten Mindest-Eigenverbrauchsanteil von 50 % das Doppelte der Differenz zum Passivhausstandard von 15 kWh/qm x a leistet sowie
- Wärmepumpensysteme (z.B. mit Luftwärme, Abwärme, Erdwärme, Grundwasserwärme, Fließwasserwärme, Abwasserwärme, Solarthermie) zur Nutzung regenerativer Wärmequellen mit einem COP von mind. 3,5 zur Beheizung und Trinkwarmwassererwärmung.

Bei allen Standards gilt als räumliche Bilanzgrenze die Grundstücksgrenze. Die Nachweise können für alle Standards über das Passivhaus-Projektierungs-Paket (PHPP) erfolgen, das auch als Nachweis für die Beantragung einer KfW-Förderung und als vereinfachter EnEV-Nachweis dient.

Für Modellprojekte im Rahmen von Forschungsvorhaben des Bundes, der Länder oder der Europäischen Union gelten die jeweiligen Programmvorgaben.

Ansprechpartner im Stadtplanungsamt

Ilona Schäfer
Tel. (069) 212-36571
ilona.schaefer@stadt-frankfurt.de

Susanne Kreinz-Klawitter
Tel. (069) 212-44531
susanne.kreinz-klawitter@stadt-frankfurt.de

Carolyn von Monschaw
Tel. (069) 212-34263
carolyn.vonMonschaw@stadt-frankfurt.de

Elke von Busekist
Tel. (069) 212-34403
elke.vonbusekist@stadt-frankfurt.de

Walter Gellert (technische Prüfung)
Tel. (069) 212-30744
walter.gellert@stadt-frankfurt.de