

Frankfurter Programm

# Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen

Förderweg

# 2



Richtlinien zur Vergabe von  
Wohnungsbaudarlehen und  
Gewährung von Zuschüssen

Mit diesem Programm gewährt die Stadt Frankfurt am Main Baudarlehen und Zuschüsse zur Schaffung familienfreundlicher und gemeinschaftlicher, größengerechter und barrierefrei erreichbarer Mietwohnungen mit hohem energetischem Standard für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen. Das Programm unterstützt damit die Wohnraumversorgung von allen Haushalten, die sich auf dem freien Frankfurter Mietwohnungsmarkt nicht mit Wohnraum zu einer tragbaren Miete versorgen können. Mindestens die Hälfte dieser Wohnungen soll für Familien ab drei Personen, Paare mit mindestens einem Kind und Alleinerziehende mit einem und mehr Kindern sowie an Rentner und Pensionäre vorgesehen werden.

## **1 FÖRDERUNGSFÄHIGE MASSNAHMEN**

### **1.1 Gefördert wird der Bau von abgeschlossenen Mietwohnungen gemäß Ziff. 1.2 die durch:**

- 1.1.1 Baumaßnahmen in einem neuen Gebäude,
- 1.1.2 die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die diese auf Dauer zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- 1.1.3 Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand neuer Wohnraum geschaffen wird, entstehen.

### **1.2 Förderungsfähig sind Mietwohnungen mit folgendem energetischen Standard:**

- 1.2.1 Neubauten nach Ziff. 1.1.1 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).
- 1.2.2 Sollte dies aufgrund der Lage oder aus unabweislichen baulichen und technischen Gründen nicht möglich sein (z.B. lagebedingt etwa bei Projekten der Innenentwicklung, Baulücken, Nachverdichtungen, Erweiterungen von Gebäuden, oder auch bei gemischten Projekten – freifinanzierte und geförderte Wohnungen in einem Gebäude), kann der Standard unterschritten werden. Dabei müssen die Anforderungen der EnEV (in der jeweils gültigen Fassung) bezogen auf das Gesamtprojekt um mindestens 10 % unterschritten werden. Die Ausnahme ist zu begründen und wird von der Förderstelle abschließend abgewogen.
- 1.2.3 Bei Bestandsmaßnahmen nach Ziff. 1.1.2 und 1.1.3 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 Eine zusätzliche Förderung ist möglich für:**

- 1.3.1 besondere 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 (Ziff. 6.2.4);
- 1.3.2 Gemeinschafts- bzw. Mehrfunktionsräume mit einer Fläche von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> je Bewohner, als Nebenräume sind eine Garderobe, eine WC-Anlage und ein Abstellraum erforderlich (Ziff. 6.2.5);
- 1.3.3 den Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe (Ziff. 6.2.6).

### **1.4 Kosten der Freimachung und der Herrichtung des Grundstücks**

können in städtebaulich bedeutsamen Einzelfällen und bei Vorlage eines gutachterlichen Nachweises gefördert werden, wenn sie zur Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen (negativer Grundstückswert).

## 2 ANTRAGSBERECHTIGUNG

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

## 3 STÄDTEBAULICHE PRIORITÄTEN UND FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNGEN

- 3.1 Städtebauliche Prioritäten gelten für Bauvorhaben, die:
  - im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Wohnbaulandentwicklungen stehen,
  - in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen,
  - auf Flächen der Innenentwicklung entstehen.
- 3.2 Als Förderungsvoraussetzung ist nachzuweisen, dass:
  - das Bauvorhaben im Stadtgebiet der Stadt Frankfurt am Main errichtet wird;
  - konkurrierende Entwurfsverfahren für Bauvorhaben an städtebaulich wichtigen Standorten durchgeführt wurden;
  - die Qualitätskriterien nach Anlage 2 bei der Planung berücksichtigt wurden;
  - bei der Ausführung von barrierefrei erreichbaren Wohnungen (Zusatzförderung nach Ziff. 6.2.4) die Kriterien zum barrierearmen Wohnstandard nach Anlage 3 beachtet wurden.

## 4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die nachfolgenden technischen Anforderungen werden vor Antragstellung abgestimmt. Von den nicht zwingenden Anforderungen (Soll-Anforderungen) können im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden, wenn sie im konkreten Projekt baulich nicht realisierbar sind und wenn eine andere, gleichwertige, den Wohnwert nicht herabsetzende Lösung gefunden wird und Missstände für die Bewohner nicht zu erwarten sind oder wenn es sich um geringfügige Abweichungen handelt.

- 4.1 Die förderfähige Wohnfläche beträgt:
  - bei Wohnungen für 1 Person bis max. 50 m<sup>2</sup>,
  - bei Wohnungen für 2 Personen bis max. 68 m<sup>2</sup>,
  - bei Wohnungen für 3 Personen bis max. 80 m<sup>2</sup>,
  - bei Wohnungen für 4 Personen bis max. 92 m<sup>2</sup> und
  - für jede weitere Person 12 m<sup>2</sup> mehr.

Die Wohnfläche einer Wohnung soll 40 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV in der jeweils gültigen Fassung) anzuwenden.

Geringfügige Abweichungen der Wohnfläche von Ziff. 4.1 sind zu begründen und werden von der Förderstelle abschließend abgewogen.

- 4.2 Wohnungen für Alleinerziehende sollen im Rahmen der Wohnflächengrößen (Ziff. 4.1) mit einem Zimmer mehr als üblicherweise für die Haushaltsgröße vorgesehen geplant werden.
- 4.3 Für rollstuhlgerechte Wohnungen, die nach DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen ausgeführt werden, kann die förderungsfähige Wohnfläche nach Ziff. 4.1 um 8 Prozent erhöht werden.
- 4.4 Das Wohnungsgemeinde soll unterschiedliche Wohnungsgrößen vorsehen, es ist mit der Wohnungsbauförderstelle abzustimmen.

- 4.5 Individualräume für eine Person sollen mindestens 10 m<sup>2</sup> groß sein und nach Möglichkeit mit einem anderen Individualraum zusammengeschaltet und bei Bedarf wieder geteilt werden können. Werden Aufenthaltsräume für zwei Personen geplant, sollen diese mindestens 14 m<sup>2</sup> groß sein. Schlafräume dürfen keine Durchgangsräume sein.
- 4.6 In Wohnungen, die für vier und mehr Personen bestimmt sind, ist die räumliche Trennung von Bad und WC erforderlich; das Bad soll mit einem zusätzlichen WC ausgestattet werden. In Wohnungen mit sechs und mehr Personen soll an Stelle des zusätzlichen WC's eine Dusche mit WC angeordnet werden.
- 4.7 In den Bädern und Duschen soll ein wasserfester Wandbelag (z.B. Fliesen, Anstrich) in ausreichender Höhe vorgesehen werden. In Küchen sollen ausreichende Stellflächen eingeplant werden. Im Bad, Hausarbeitsraum oder in der Küche ist eine ausreichend große Fläche mit Anschlüssen für die Aufstellung und den Betrieb einer Waschmaschine auszuweisen.
- 4.8 Für jede Wohnung soll ein ausreichend großer Abstellraum von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorgesehen werden. Hiervon sollen bei barrierefreien Wohnungen mindestens 2 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnung barrierefrei zugänglich sein. Es ist grundsätzlich mind. 1 m<sup>2</sup> Abstellraum innerhalb der Wohnung vorzusehen.
- 4.9 Alle Wohnungen sollen direkten Bezug zum Freiraum haben:
- im Erdgeschoss durch Haus-/Mietergärten, Terrassen,
  - im Obergeschoss durch Balkone, Loggien, nicht beheizbare Wintergärten oder Terrassen.
- Bauliche Anlagen dieser Art sollen eine der Haushaltsgröße entsprechende nutzbare Fläche i.d.R. von mindestens 4 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 1,75 m haben. Sie sollen ausschließlich zum privaten Freiraum orientiert sein und mit einem einheitlichen Sichtschutz versehen werden.

## 5 BINDUNGEN

- 5.1 Die Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung mit drei Einkommensstufen.  
Die Bindungen beginnen mit dem Erstbezug und enden mit Ablauf des dreißigsten Jahres. Längere Bindungen können vereinbart werden.
- 5.2 Werden die nach diesem Programm gewährten Darlehen vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so unterliegen die Wohnungen noch bis zum Ablauf des fünfzehnten Jahres nach dem Jahr der Rückzahlung der Zweckbindung, längstens jedoch bis zum planmäßigen Bindungsende.
- 5.3 Im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens vor Ablauf der Zweckbindung ist der Zuschuss (Ziff. 6.2.1 bzw. 6.2.2) vollständig zurückzuzahlen. Eine vorzeitige vollständige Rückzahlung des Darlehens und des Zuschusses ist frühestens nach Ablauf von 10 Jahren zulässig. Für den Widerruf der Förderung (Ziff. 10.1) gilt die 10-Jahresregelung nicht.

### 5.4 Belegungsbindungen

- 5.4.1 Die Wohnungen sind grundsätzlich bestimmt für Haushalte, deren bereinigtes Jahreseinkommen (Ziff. 5.4.2) zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung die folgenden Grenzen nicht über- oder unterschreitet:

#### Einkommensstufe 1

1-Personenhaushalt	18.686 - 25.000 Euro
2-Personenhaushalt	28.351 - 33.076 Euro
3-Personenhaushalt	34.795 - 40.594 Euro
4-Personenhaushalt	41.239 - 48.112 Euro
für jede weitere Person	6.444 - 7.518 Euro

Die Mindesteinkommensgrenze (auf Grundlage der Obergrenze nach der „Landesverordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung“ vom 3. August 2015, GVBL. S. 331, jeweils gültige Fassung) in Stufe 1 kann in begründeten Fällen bis zur Obergrenze der Wohnberechtigung nach § 5 HWoFG unterschritten werden.

### **Einkommensstufe 2**

1-Personenhaushalt	25.001 – 28.000 Euro
2-Personenhaushalt	33.077 – 36.620 Euro
3-Personenhaushalt	40.595 – 44.944 Euro
4-Personenhaushalt	48.113 – 53.267 Euro
für jede weitere Person	7.519 – 8.324 Euro

### **Einkommensstufe 3**

1-Personenhaushalt	28.001 – 32.000 Euro
2-Personenhaushalt	36.621 – 40.164 Euro
3-Personenhaushalt	44.945 – 49.293 Euro
4-Personenhaushalt	53.268 – 58.422 Euro
für jede weitere Person	8.325 – 9.129 Euro

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 650 Euro jährlich.

Die Einkommensgrenzen passen sich auf Grundlage des § 5 Abs. 4 HWoFG (in der jeweils gültigen Fassung) alle drei Jahre an. Die jeweils aktuellen Beträge werden durch die Förderstelle veröffentlicht.

- 5.4.2 Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen des Haushalts und der zum Haushalt zu zählenden Angehörigen. Für dessen Ermittlung gelten die §§ 6 und 7 HWoFG (in der jeweils gültigen Fassung).
- 5.4.3 Rentner und Pensionäre sind unabhängig vom Lebensalter wohnberechtigt.
- 5.4.4 Bei Seniorenwohngemeinschaften muss jedes zweite Mitglied hinsichtlich seines Einkommens selbst wohnberechtigt sein. Die Grundmiete bei Seniorenwohngemeinschaften wird nach dem Einkommen aller Mitglieder bestimmt und zwar nach folgendem Modus:
- (a) Pro Wohngemeinschaftsmitglied wird eine Basismiete (Wohnungsmiete nach Einkommensstufe 1 geteilt durch Anzahl der Wohngemeinschaftsmitglieder) festgesetzt.
  - (b) Pro Wohngemeinschaftsmitglied der Einkommensstufe 2 wird die Differenz zwischen Basismiete und anteiliger Miete für die Einkommensstufe 2 hinzuaddiert.
  - (c) Pro Wohngemeinschaftsmitglied der Einkommensstufe 3 wird die Differenz zwischen Basismiete und anteiliger Miete für die Einkommensstufe 3 hinzuaddiert.
  - (d) Pro Wohngemeinschaftsmitglied oberhalb der Einkommensstufe 3 wird die Differenz zwischen Basismiete und anteiliger ortsüblicher Vergleichsmiete hinzuaddiert.
  - (e) Die Summe der Beträge (a) bis (d) ergibt die Grundmiete für die betreffende Seniorenwohnung in ihrer aktuellen Belegung.
- 5.4.5 Die Prüfung der Wohnberechtigung erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen vor Abschluss eines Mietvertrags, sowohl bei Erst- als auch bei Wiedervermietung. Die entsprechenden Mietverträge sind dem Amt für Wohnungswesen vorzulegen. Die Einkommen der Mieter werden alle fünf Jahre vom Amt für Wohnungswesen überprüft und ggf. nach Ziff. 5.4.1 neu eingestuft. Innerhalb der Fünfjahresfrist kann eine nicht nur vorübergehende Einkommensminderung zur Neueinstufung der Wohnberechtigung führen.
- 5.4.6 Werden Wohnungen für ältere Menschen mit Betreuungsangebot gefördert, kann zusätzlich zum Mietvertrag ein Vertrag über Betreuungsleistungen geschlossen werden. Das Entgelt für laufende Betreuungsleistungen (Grundversorgung) darf dabei 20 % der Netto-Kaltmiete nicht überschreiten. Der Betreuungsvertrag ist gesondert neben dem Mietvertrag abzuschließen.  
Eine Kopplung von Miet- und Betreuungsvertrag ist nicht zulässig.

## 5.5 Miethöhe

5.5.1 Die maximale Einstiegsmietete je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat beträgt für Haushalte der:

Einkommensstufe 1	8,50 Euro
Einkommensstufe 2	9,50 Euro.
Einkommensstufe 3	10,50 Euro.

zuzüglich Betriebskosten.

5.5.2 Eine Anpassung der Einstiegsmietete kann nur unter Beachtung der Vorschriften des BGB entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland erfolgen. Sie ist maximal zulässig bis zur ortsüblichen Vergleichsmietete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel. Mieterhöhungen sind mit der Förderstelle abzustimmen. Schriftform ist erforderlich. Im Falle einer Wiedervermietete darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, der sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Mietete zuzüglich zugestimmter Mieterhöhungen ergibt. Bei Vereinbarung einer Indexmietete ist § 557 b BGB zu beachten.

## 6 ART UND HÖHE DER FÖRDERUNG

Die Förderung erfolgt durch grundbuchlich nachrangig zu sichernde Darlehen und Zuschüsse. Als Eigenkapital hat der Eigentümer mindestens 15 % der Gesamtkosten der Baumaßnahme zu erbringen.

Auf die Förderung wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 % des Nennbetrages erhoben.

### 6.1 Darlehen

6.1.1 Das Darlehen ist die ersten 30 Jahre zinslos. Nach Ablauf von 30 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 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 und Tilgung sind vierteljährlich nachträglich zu zahlen.

6.1.3 Die Darlehensförderung erfolgt für die Einkommensstufe 1. Sie beträgt 800 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche.

6.1.4 Wird die Wohnung an einen Haushalt der Einkommensstufen 2 oder 3 vermietet, wird der Differenzbetrag zwischen der Miethöhe für die Einkommensstufe 1 und der für die Einkommensstufen 2 oder 3 an die Stadt Frankfurt abgeführt.  
Wird die Wohnung an eine Seniorenwohngemeinschaft vermietet, wird der über die Grundmietete für die Einkommensstufe 1 hinausgehende Betrag an die Stadt Frankfurt abgeführt.

### 6.2 Zuschüsse

In Verbindung mit einem Darlehen nach Ziff. 6.1 werden folgende Zuschüsse gewährt:

6.2.1 Für Neubaumaßnahmen nach Ziff. 1.2.1 - 500 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche;

6.2.2 Für Maßnahmen nach Ziff. 1.2.2 - 400 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche;

6.2.3 Für Bestandsmaßnahmen nach Ziff. 1.2.3 - 400 € je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche;

6.2.4 Für Aufzugsanlagen, die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind - 20 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche (Ziff. 1.3.1).

6.2.5 Für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen - 20 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche (Ziff. 1.3.2).

6.2.6 Für den 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 - 10 Euro je m<sup>2</sup> Bauteilfläche (Ziff. 1.3.3).

## 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 Fördermitteln im Wohnungsbau - Darlehen, Zinszuschüsse, einmalige Zuschüsse und Prämien“ geregelt.
- 7.3 Die Förderung erfolgt im Rahmen vorhandener Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.
- 7.4 Anträge können eingereicht werden im:  
**Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main**  
**Abteilung Stadterneuerung und Wohnungsbau**  
**Kurt-Schumacher-Str. 10**  
**60311 Frankfurt am Main**
- 7.5 Dem Antragsformular der Stadt Frankfurt am Main sind folgende weitere Unterlagen beizufügen:
- unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand;
  - amtlicher Lageplan;
  - amtlich beglaubigte Abschrift der Baugenehmigung/Eingangsbestätigung der Bauaufsichtsbehörde und Bestätigung des Entwurfsverfassers;
  - Projektbeschreibung;
  - Prüfbare Kostenberechnung mit Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen (nach Gewerken),
  - KFZ-Stellplatznachweis,
  - Nachweis der notwendigen Keller- und Abstellräume;
  - Bestätigung eines Energieberaters (gelistet für KfW-Programme), dass mit der Planung des Neubauvorhabens der energetische Standard nach Ziff. 1.2 erreicht werden kann;
  - Berechnung des umbauten Raumes, Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV in der jeweils gültigen Fassung) sowie vollständige Bauzeichnungen;
  - Nachweis über Anliegerleistungen;
  - Nachweis des Grundstückswertes durch Kaufvertrag/Erbbauvertragsvertrag/Nachweis des Verkehrswertes;
  - Nachweis über die Gesamtfinanzierung (verbindliche Zusagen für Kapitalmarkt- und andere Fremdmittel);
  - Nachweis der Eigenleistung (z.B. bare Mittel, bezahlte Baumaterialien, bezahltes Grundstück, Ansparung auf Bausparvertrag, Kapitalabfindung, Selbst- und Verwandtenhilfe);
  - Bei privaten Antragstellern: aktuelle Einkommens- und Vermögensauskunft, zeitnahe Einkommensteuerbescheide mit Kopien der zugehörigen Steuererklärungen (der letzten 3 Jahre), zeitnahe Verdienstbescheinigungen des Arbeitgebers;
  - Bei Unternehmen: zeitnahe, geprüfte Jahresabschlüsse (der letzten 3 Jahre) sowie Prüfungsberichte bzw. Vermögensstatus, aktueller Handelsregisterauszug oder anderer Nachweis über die Vertretungsberechtigung;

## 8 AUSZAHLUNG DER FÖRDERMITTEL

- 8.1 Die Fördermittel können ausgezahlt werden, wenn der Nachweis der im Bewilligungsbescheid geforderten ordnungsgemäßen Sicherung (gem. Ziff. 6) erbracht ist.
- 8.2 Die Auszahlung erfolgt in der Regel in folgenden Raten:
- 50 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung;
  - 40 % nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Miet- und Nutzungsverträge beim Amt für Wohnungswesen;

- 10 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und Anzeige der Schlussabrechnung sowie ggf. einer Bestätigung eines Energieberaters (gelistet für KfW-Programme), dass der energetische Standard nach Ziff. 1.2 erreicht wurde.

## **9 ANZEIGE DER SCHLUSSABRECHNUNG**

- 9.1 Eine Anzeige der Schlussabrechnung ist spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit auf einem Formblatt vorzulegen. Auf Verlangen sind weiterhin das Baubuch oder von den Fördergebern als gleichwertig anerkannte Unterlagen und die abgeschlossenen Miet- oder Nutzungsverträge 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 % des ausgezahlten Darlehens gefordert oder das Kündigungsrecht ausgeübt werden.
- 9.3 Zuviel gezahlte Darlehensbeträge, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6 % zu verzinsen.

## **10 WIDERRUF UND RECHTSNACHFOLGE**

- 10.1 Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft 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.
- 10.2 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 und Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

## **11 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 wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3)
- b) nach der Verordnung (EU) Nummer 360/2012 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 wirtschaftlichem Interesse (DAWI-De-minimis-Beihilfen) erbringen (ABl. L 114 vom 26.4.2012, S. 8), in der jeweils geltenden Fassung.

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



Das Erfordernis an der Errichtung zusätzlichen Wohnraums in Frankfurt 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 Mietwohnungsmarkt nicht mit Wohnraum zu einer tragbaren Miete versorgen. Im Rahmen der frei finanzierten Wohnungsbautätigkeit steht er nicht zur Verfügung. Um diesen dringend benötigten Wohnraum zu generieren, ist es notwendig diese Dienstleistung bereitzustellen. Sie besteht in der Erstellung von Mietwohnraum sowie in der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an diesem Wohnraum und dessen Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zu einer reduzierten Fördermiete. Im Rahmen ihrer Gemeinwohlaufgabe gemäß §2 HGO i.V.m. §§ 1 und 2 des HWoAufG gewährt die Stadt Frankfurt am Main zur Erfüllung der selbigen, Darlehen und Zuschüsse gemäß den Ziffern 6.1 und 6.2 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 wirtschaftlichem 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 Mitgliedstaaten 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.

## **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 31.08.2017 (§1698)  
Frankfurt am Main

## **FRANKFURTER PROGRAMM FÜR DEN NEUBAU VON BEZAHLBAREN MIETWOHNUNGEN: FÖRDERWEG 2**

### **ENERGETISCHER STANDARD**

Die folgenden Varianten sind zur Erfüllung des energetischen Standards gemäß Ziffer 1.2.1 der Richtlinie möglich:

#### **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/m<sup>2</sup> x a,
- Erneuerbare Primärenergie (PER) für Heizen, Kühlen, Trinkwarmwasser, Hilfsstrom, Haushalts- und Gemeinstrom: max. 60 kWh/m<sup>2</sup> x a,
- Luftdichtheit (Drucktestluftwechsel n 50): max. 0,6 h<sup>-1</sup>).

#### **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 November 2016 (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) Frankfurt-Aktivhaus**

Für den Frankfurt-Aktivhaus-Standard gelten die Hauptanforderungen des Passivhaus-Standards. Die Obergrenze für den Heizwärmebedarf kann auf bis zu 30 kWh/m<sup>2</sup> x a angehoben werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die Beheizung erfolgt vorwiegend aus dem Rücklauf der Fernwärme oder einer Wärmeversorgung mit einem nachgewiesenen Primärenergiefaktor von max. 0,65. Die Trinkwassererwärmung kann aus dem Fernwärmeverlauf erfolgen, wenn die Temperatur des Rücklaufes nicht ausreichend für eine hygienische Warmwasserbereitung ist

oder

- Errichtung einer Photovoltaikanlage, die bei einem auf Stundenbasis berechneten Mindesteigenverbrauchsanteil von 50 % das Doppelte der Differenz zum Passivhausstandard von 15 kWh/qm x a leistet in Verbindung mit einer Wärmepumpe zur Nutzung regenerativer Wärmequellen mit einem COP gemäß dem europäischen Umweltzeichen „Euroblume“.

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.

## **FRANKFURTER PROGRAMM FÜR DEN NEUBAU VON BEZAHLBAREN MIETWOHNUNGEN: FÖRDERWEG 2**

### **QUALITÄTSKRITERIEN ZUR WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG**

Die Beachtung der Qualitätskriterien wird durch die Wohnungsbauförderstelle geprüft. Von den Kriterien sind im Einzelfall Abweichungen möglich, wenn sie im konkreten Projekt baulich nicht realisierbar sind und wenn eine andere, gleichwertige, den Wohnwert nicht herabsetzende Lösung gefunden wird und negative Auswirkungen für die Bewohner nicht zu erwarten sind oder wenn es sich um geringfügige Abweichungen handelt.

#### **1) Gebäude**

- maximal 1 Nichtvollgeschoss im Dachgeschoss;
- klare Fassadengliederung (Ausbildung von Sockel, Fassade und Dach, Einsatz von Materialien und Farbe);
- bei größeren Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau klar ablesbare Parzellierung einzelner Gebäude;
- technische Aufbauten ins Gebäude integrieren oder einhausen;
- Gebäudetiefen auf natürliche Belichtungsmöglichkeiten abstimmen (Durchwohnprinzip); das Durchwohnprinzip umsetzen (Belichtung und Belüftung nach zwei Himmelsrichtungen), keine einseitig zur lärmzugewandten Seite und/oder einseitig nach Norden orientierten Wohnungen konzipieren (mind. 1 Aufenthaltsraum und 1 Freiraum an der lärmabgewandten Seite).

#### **2) Hauseingänge**

- grundsätzlich an der Straße oder von der Straße aus sichtbar anordnen und wettergeschützt ausbilden;
- Abstellmöglichkeiten möglichst dem Eingangsbereich zuordnen (z.B. für Kinderwagen);
- Fahrradabstellplätze (Kurzparker) nach Möglichkeit den Eingangsbereichen unmittelbar und barrierefrei zuordnen;

#### **3) Treppenhäuser**

- Die Zugänglichkeit zum Hof muss für jede Wohnung direkt gewährleistet sein, ohne den öffentlichen Raum in Anspruch zu nehmen.
- Sozialkontrolle auf der Ebene muss gewährleistet sein
- je Geschoss möglichst nicht mehr als 4-6 Wohnungen gruppieren; ausgenommen sind Hochhäuser
- auf eine angemessene Gestaltung und eine gute Belichtung achten;

#### **4) Freiräume**

- Freiflächen für alle Mieter zugänglich machen, barrierefrei und nutzergerecht gestalten;

#### **5) Stellplätze und Garagen**

- Blockinnenbereiche und Vorgärten frei von Stellplätzen gestalten;
- Garagen nur innerhalb von Gebäuden oder im baulichen Zusammenhang barrierefrei anordnen;

#### **6) Tiefgaragen**

- Sicherheit und Übersichtlichkeit der Garagenanlage berücksichtigen;
- Rampen grundsätzlich ins Gebäude integrieren; Ausnahmen sind im Einzelfall möglich
- eine Erdüberdeckung von möglichst mehr als 80 cm mit stufenlosem Übergang zum Freiraum vorsehen;

#### **7) Müllstandorte**

- grundsätzlich in die Gebäudehülle integrieren oder einhausen;

## FRANKFURTER PROGRAMM FÜR DEN NEUBAU VON BEZAHLBAREN MIETWOHNUNGEN: FÖRDERWEG 2

### BARRIEREFREIER WOHNSTANDARD

Bei Neubaumaßnahmen mit

- barrierefreiem Wohnraum (nach § 43 HBO),
- seniorengerechtem Wohnraum,
- Wohnraum an einem zusätzlich geförderten Aufzug, der nach § 43 HBO nicht erforderlich ist, sind grundsätzlich mindestens die **rohbaulichen Voraussetzungen für Barrierefreiheit** zu schaffen.

Darüber hinaus gehende Ausbaumaßnahmen, wie etwa das Tieferlegen der Lichtschalter oder Badeinbauten können im Einzelfall bei Einzug eines mobilitätseingeschränkten Mieters baulich geändert oder nachgerüstet werden.

Außerdem sind die folgenden Schritte zur Schaffung eines barrierefreien Mindestwohnstandards nach diesem Förderprogramm geeignet:

- ein Aufzug bei mehr als zwei Geschossen vorsehen;
- den Aufzug bis ins Untergeschoss führen;
- ggf. Durchlader-Aufzüge um Sockelhöhen zu überwinden;
- in Treppenhäusern ohne Aufzüge ausreichende Maße für Treppenlifter vorsehen;
- Hausflure mit 150 cm lichter Breite planen;
- Wohnungsflure mit 120 cm lichter Breite planen;
- ausreichende Bewegungsflächen von 150 x 150 cm vor einem Aufzug, am Rampenanfang und -ende und auf dem zur Wohnung gehörenden Freisitz berücksichtigen;
- als Bewegungsflächen in Bad, Küche und Schlafräumen (Längsseite eines Bettes) ein liches Maß von 120 cm, vor Möbeln mindestens 90 cm berücksichtigen;
- Vorwandausführungen in Bädern (für späteres Nachrüsten mit Haltegriffen und bodengleichen Duschen) vorsehen;
- Zimmertüren mit 88,5 cm Rohbaumaß (lichte Breite von mindestens 80 cm);
- barrierefreier Zugang zum wohnungsbezogenen Freisitz durch Schwelle < 2 cm;
- Brandschutztüren in Tiefgaragen mit automatischen Türöffnern errichten.

**MAGISTRAT DER STADT  
FRANKFURT AM MAIN  
STADTPLANUNGSAMT**

Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main  
T +49 (0)69 212 34871  
[planungsamt@stadt-frankfurt.de](mailto:planungsamt@stadt-frankfurt.de)  
[www.stadtplanungsamt-frankfurt.de](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de)