

Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2 Richtlinien zur Vergabe von Darlehen und 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 die Schaffung von Mietwohnungen durch:

1.1.1 Errichtung eines neuen Gebäudes im Effizienzhaus 55 Standard (gem. Gebäudeenergiegesetz GEG 2024),

1.1.2 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 Bauaufwand neuer Wohnraum geschaffen wird.

1.1.4 Ein wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn der Kostenaufwand mindestens die Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht (keine maßnahmenbedingte Instandsetzung oder Luxusausstattung).

1.1.5 Der Ersterwerb von neu gebauten Wohngebäuden mit Effizienzhaus 55 Standard ist förderfähig.

1.2 Gebäude mit höherem energetischen Standard als

a) Passivhaus Classic,

b) Effizienzhaus 40

c) Frankfurt-Aktivhaus 2.0

d) Bauvorhaben im Rahmen weiterer Forschungsprojekte von Bund, Ländern und EU zur Förderung des energieeffizienten Bauens

können auf Antrag und unter den technischen Voraussetzungen gem. Anlage 1 zusätzlich gefördert werden (siehe Ziff. 7.2.2).

1.3 Eine weitere zusätzliche Förderung (Ziff. 7.2.2) ist möglich für:

1.3.1 barrierefreien Wohnraum, nach DIN 18040 Teil 2 (ohne „R“-Anforderungen, in der jeweils gültigen Fassung) oder Maßnahmenpaket „barrierearmer Wohnstandard“ (über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinaus; Ausführung gem. Anlage 3);

1.3.2 barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen in Obergeschossen durch einen Aufzug (über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinaus; Ausführung analog DIN 18040-2 in der jeweils gültigen Fassung);

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

1.3.3 Gemeinschafts- bzw. Mehrfunktionsräume mit einer Fläche von mindestens 1,0 m² je Bewohner, als Nebenräume sind eine

Garderobe, ein barrierefreies WC und ein Abstellraum erforderlich;

1.3.4 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;

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.

2.3 Unternehmen, die die Erstellung von Wohn- und Gewerbeimmobilien zum gewerbsmäßigen Vertrieb zum Unternehmensgegenstand haben (Bauträger oder Projektentwickler) sind nicht antragsberechtigt. Der Abverkauf der Förderwohnungen als Einzeleigentumswohnungen ist ausgeschlossen.

3 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 Fördervoraussetzung 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 barrierefreien Wohnungen (Zusatzförderung nach Ziff. 7.2.2) die Kriterien zum barrierearmen Wohnstandard nach Anlage 3 beachtet wurden.

4 Planungsgrundlagen

Die Haushaltsgrößen und -flächenvorgaben gem. Ziffer 4.1 - 4.4 sind einzuhalten. Diese und alle weiteren Anforderungen an Planung und Ausführung werden vor Antragstellung mit dem Fördergeber 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

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

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 m², mit mindestens 2 Zimmern; Der Schlafbereich muss räumlich abtrennbar sein.
- bei Wohnungen für 2 Personen bis max. 68 m² mit 2-3 Zimmern;
- bei Wohnungen für 3 Personen bis max. 80 m² mit 3-4 Zimmern;
- bei Wohnungen für 4 Personen bis max. 92 m² mit mindestens 4 Zimmern (mit drei Individualräumen);
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

4.2 Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 35 m² und/oder in der Form von Mikro-Apartments (integrierter Schlaf-Wohn-Ess-Kochbereich) sind nicht förderfähig.

4.3 Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV in der jeweils gültigen Fassung inkl. der Anwendung der Kommentare zum Wohnungsbaurecht nach Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender-222. Erg.-Lfg., Wohnungsbaurecht, Febr. 2020).

4.4 Flächenüberschreitungen sind zu vermeiden. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. aus städtebaulichen oder baukonstruktiven Gründen) kann einer Überschreitung der förderfähigen Wohnfläche bis max. 5 m² zugestimmt werden.

4.5 Wohnungen für Alleinerziehende sollen im Rahmen der Wohnflächengrößen (Ziff. 4.1) mit einem Zimmer mehr, als üblicherweise für die Haushaltsgröße vorgesehen, geplant werden.

4.6 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.

4.7 Das Wohnungsgemenge soll unterschiedliche Wohnungsgrößen vorsehen, es ist mit der Wohnungsbauförderstelle abzustimmen.

4.8 Individualräume für eine Person sollen mindestens 10 m² 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 13 m² groß sein. Schlafräume dürfen keine Durchgangsräume sein.

4.9 Wohnungen für vier und mehr Personen

- sollen eine räumliche Trennung von Bad und WC bieten,
- sollen mit einem zusätzlichen WC ausgestattet werden,
- müssen von mindestens zwei Gebäudeseiten belichtet werden (Durchwohnprinzip).

Wohnungen für sechs und mehr Personen

- müssen an Stelle des zusätzlichen WC eine Dusche mit WC haben.

4.10 In Küchen sollen, der Haushaltsgröße entsprechend, ausreichend Stell- und Arbeitsflächen vorgesehen werden. In Bad, Küche oder Keller ist eine ausreichende Fläche mit Anschlüssen für die Aufstellung und den Betrieb einer Waschmaschine auszuweisen.

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

Ausstattungen wie Einbauküche oder sonstige Einbaumöbel dürfen nicht zusätzlich vergütet werden.

4.11 Für jede Wohnung soll eine ausreichende Abstellfläche mit insgesamt 6 m² vorgesehen werden, davon zwischen 1 und 2 m² innerhalb der Wohnung. Abstellflächen können in der Form von abgeschlossenen Abstellräumen oder geöffneten Abstellflächen wie z. B. Nischen für Garderoben oder Einbauschränke errichtet werden und sollen vom Flur aus zugänglich sein.

4.12 Die Wohnungen sind bei Erstbezug und bei Wiedervermietung mit einem Fußbodenbelag auszustatten.

4.13 Alle Wohnungen sollen direkten Bezug zum Freiraum haben,

- im Erdgeschoss durch Haus-/Mietergärten, Terrassen,
- im Obergeschoss durch Balkone, Loggien, nicht beheizbare Wintergärten oder Dachterrassen.

Bauliche Anlagen dieser Art sollen eine der Haushaltsgröße entsprechende nutzbare Fläche i.d.R. von mindestens 4 m² und eine Tiefe von mindestens 1,75 m haben. Freiräume sind bis zu maximal einem Viertel der Fläche in der Wohnflächenberechnung anrechenbar.

5. Sonderprojekte

Bauvorhaben, die u. a. das Ziel haben, neue Konzepte hinsichtlich gemeinschaftlicher Wohnformen, kostengünstigen Bauens und flexibler Grundrisse zu realisieren, können gefördert werden, sofern sie der Zielgruppe dieser Richtlinie dienen und die nach Ziffer 6 entsprechenden Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung vollumfänglich berücksichtigen.

6 Bindungen

Die Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung mit drei Einkommensstufen. Die Dauer dieser Zweckbindung beträgt wahlweise vierzig oder dreißig Jahre. Die Bindungen beginnen mit dem Erstbezug, d.h. mit der Vermietung der ersten bezugsfertigen Wohnung eines jeweiligen Bauabschnitts und enden frühestens mit Ablauf des vierzigsten bzw. dreißigsten Jahres. Längere Bindungen können vereinbart werden. Während dieses Zeitraums dürfen die Wohnungen ausschließlich an berechnigte Wohnungssuchende gem. Ziff. 6.1 und zu einer Miete gem. Ziff. 6.2 vermietet werden.

Bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung des Darlehens besteht für die Bindungen eine Nachwirkungsfrist bis zum Ablauf des fünfzehnten Jahres nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum planmäßigen Bindungsende.

Im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens vor Ablauf der Zweckbindung sind die Zuschüsse (nach Ziffer 7.2) vollständig zurückzuzahlen.

Eine vorzeitige vollständige Rückzahlung der Fördermittel ist frühestens nach Ablauf von 10 Jahren zulässig. Für den Widerruf der Förderung (Ziff. 11.1) gilt die 10-Jahresregelung nicht.

6.1 Belegungsbindungen

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

Einkommensstufe 1

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

1-Personenhaushalt	21.799 – 29.164 Euro
2-Personenhaushalt	33.073 – 38.585 Euro
3-Personenhaushalt	41.424 – 48.189 Euro
4-Personenhaushalt	49.775 – 57.793 Euro
für jede weitere Person	7.518 – 9.604 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	29.165 – 32.663 Euro
2-Personenhaushalt	38.586 – 42.720 Euro
3-Personenhaushalt	48.190 – 53.263 Euro
4-Personenhaushalt	57.794 – 63.807 Euro
für jede weitere Person	9.604 – 10.544 Euro

Einkommensstufe 3

1-Personenhaushalt	32.664 – 37.330 Euro
2-Personenhaushalt	42.721 – 46.854 Euro
3-Personenhaushalt	53.264 – 58.337 Euro
4-Personenhaushalt	63.808 – 69.821 Euro
für jede weitere Person	10.545 – 11.484 Euro

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 833 Euro.

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

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).

Rentner und Pensionäre sind unabhängig vom Lebensalter wohnberechtigt.

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.

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

(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.

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 dieser Ziff. neu eingestuft. Innerhalb der Fünfjahresfrist kann eine nicht nur vorübergehende Einkommensminderung zur Neueinstufung der Wohnberechtigung führen.

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.

6.2 Mietpreisbindung

Für den geförderten Wohnraum darf bei der erstmaligen Vermietung keine höhere Miete (je m² Wohnfläche und Monat zzgl. Betriebskosten) als:

Einkommensstufe 1	9,50 Euro
Einkommensstufe 2	10,50 Euro
Einkommensstufe 3	11,50 Euro

vereinbart werden. In Gebäuden mit einem energetischen Standard gem. Ziff. 1.2 kann zusätzlich zur Einstiegsrente ein Zuschlag von 0,50 € je m² Wohnfläche und Monat vereinbart werden.

Die Mietpreisbindung besteht für die Dauer von vierzig bzw. dreißig Jahren.

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 Grundmiete für die Einkommensstufe 1 hinausgehende Betrag an die Stadt Frankfurt abgeführt.

Vermietende können von Mietenden die Zustimmung zur Anpassung der o.g. Miete nur unter Beachtung der Vorschriften des §558 BGB verlangen. Die Mieterhöhung darf weder die für Frankfurt am Main aktuell geltende gesetzliche Kappungsgrenze (HMiSchuV), noch den durch das Statistische Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland übersteigen (VPI Mietvertragsbeginn oder Monats-VPI des letzten Mieterhöhungsverlangens gegen zuletzt veröffentlichten Monats-VPI – zur Berechnung der Indexgrenze siehe Anlage 5) . Sie ist maximal zulässig bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (nach dem jeweils gültigen Mietspiegel) abzüglich 10 Prozent. Der Mietzins bei Wiedervermietung ist maximal auf die zuletzt verlangte Miete beschränkt. Mieterhöhungsverlangens sind der Förderstelle schriftlich mitzuteilen

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

Gemeinschaftsräume müssen für Mieter der geförderten Wohnungen unentgeltlich zur Verfügung stehen. Für gelegentliche Nutzungen der Gemeinschaftsräume durch Dritte kann eine frei vereinbare Nutzungsgebühr erhoben werden.

Eine Kopplung von Miet- und Stellplatzmietvertrag ist unzulässig (§15 HWoFG (1), Satz3).

7 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.

7.1 Darlehen

Das Darlehen ist die ersten 40 bzw. 30 Jahre zinslos. Nach Ablauf von 40 bzw. 30 Jahren nach Erstbezug gem. Ziff. 6 kann der Zinssatz für das städtische Darlehen nach marktüblichem Zinssatz erstmalig neu festgesetzt werden.

7.1.2 Die Tilgung beträgt mindestens 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.

7.1.3 Die Darlehensförderung erfolgt für die Einkommensstufe 1. Die Höhe des Darlehens beträgt je m² förderfähiger Wohnfläche und unabhängig von der Dauer der Zweckbindung bei Wohnraum nach

- Ziff 1.1 bis zu 2.950 Euro
- Ziff 1.2 bis zu 3.100 Euro

7.2 Zuschuss

In Verbindung mit und nachrangig zu dem Darlehen nach Ziff. 7.1 werden Zuschüsse gewährt.

7.2.1 Grundförderung (Zuschuss zu den Baukosten)

Baumaßnahmen nach Ziff. 1.1 (EH 55) je m² förderfähiger Wohnfläche und bei

- 40-jähriger Bindung - bis zu 1.575 Euro;
- 30-jähriger Bindung - bis zu 1.325 Euro;

7.2.2 Zusatzförderung (Zuschuss zu den Baukosten)

- Baumaßnahmen nach Ziff. 1.2 (erhöhter energetischer Standard)
 - 150 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche;
- barrierefreier/-armer Wohnraum nach Ziff. 1.3.1
 - 50 Euro je m² förderfähiger barrierefreier Wohnfläche;
- Aufzugsanlagen nach Ziff. 1.3.2
 - 40 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche;
- - Gemeinschaftsräume nach Ziff. 1.3.3
 - 40 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche;
- - nachhaltige Dämmstoffe gem. Ziff. 1.3.4
 - 20 Euro je m² Bauteilfläche;

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

7.2.3 Zuschuss zum Mietertrag

- 5 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche/Monat für die Dauer der Zweckbindung, ausgezahlt in einer Summe.

7.2.4 Zuschuss zum Mietertrag von Gemeinschaftsräumen

- 5 Euro je m² anteiliger Fläche des Gemeinschaftsraums und Monat für die Dauer der Zweckbindung;

8 Antrag auf Förderung

Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein. Bei Ersterwerb von neugebauten Wohnungen tritt an die Stelle des Baubeginns der Abschluss des notariellen Kaufvertrags; der Vertragsabschluss darf bei der Anmeldung nicht länger als drei Monate zurückliegen. In begründeten Einzelfällen kann auf Antrag bei der Bewilligungsstelle eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 Anträge sind zu richten an:

Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main
Abteilung Stadtentwicklung, Stadterneuerung und Wohnungsbau
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main

Dem Antragsformular der Stadt Frankfurt am Main sind prüffähige Nachweise zu Planung und Finanzierung beizufügen (siehe Anlage 4).

9 Auszahlung der Fördermittel

9.1 Die Fördermittel (Darlehen, Grund- und Zusatzförderung) können ausgezahlt werden, wenn der Nachweis der im Bewilligungsbescheid geforderten ordnungsgemäßen Sicherung (Ziff. 7) erbracht ist.

Die Auszahlung erfolgt in der Regel in folgenden Raten:

- 50 % der nach Fertigstellung des Rohbaus
- 40 % nach Bezug der Wohnungen;
- 10 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme

9.2 Die Auszahlung der Zuschüsse zum Mietertrag (Ziff. 7.2.3 und 7.2.4) erfolgt einmalig bei Bezug der Wohnungen in einer Summe.

9.3 Eine Auszahlung kann mit dem Auszahlungsformular der Stadt Frankfurt am Main angefordert werden und erfolgt unter Vorlage der dort aufgeführten Unterlagen und Nachweise.

10 Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung ist spätestens neun Monate nach Erstbezug gem. Ziff. 6 einzureichen. Auf Verlangen sind das Baubuch oder von den Fördergebern als gleichwertig anerkannte Unterlagen vorzulegen. Falls 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. Zuviel gezahlte Beträge, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6 % zu verzinsen. Zuviel gezahlte Beträge, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6 % zu verzinsen.

11 Widerruf und Rechtsnachfolge

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.

11.2 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.

12 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

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

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.

13 Schlussbestimmung

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

14 Inkrafttreten

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

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xxxxxxx (§ XXXX)

Anlage 1: Erhöhter energetischer Standard

Zur Erfüllung eines erhöhten energetischen Standards gemäß Ziffer 1.2 sind die folgenden Varianten möglich:

1) Passivhaus Classic

Hier gelten die – jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen - Anforderungen an ein zertifiziertes Passivhaus mit Wohnnutzung (gemäß Anforderungen des Passivhaus-Instituts [03_zertifizierungskriterien_gebaeude_de.pdf - passiv.de](https://www.passiv.de/03_zertifizierungskriterien_gebaeude_de.pdf)). Der Nachweis erfolgt durch das Passivhausprojektierungspaket (PHPP).

2) Effizienzhaus 40

Die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40 müssen rechnerisch nachgewiesen werden.

Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Anforderungen.

3) Frankfurt-Aktivhaus 2.0

Für den Frankfurt-Aktivhaus-Standard gelten die Anforderungen der Passivhauskomponenten (in der jeweils gültigen Fassung), deren Einhaltung schriftlich bestätigt werden muss.

Bauteil	max. U-Wert (W/m ² K)	entspricht i.d.R. mindestens
Außenwand (Außendämmung)	0,15	20 cm bei WLG 035
Dach	0,13	26 cm bei WLG 035
Oberste Geschossdecke	0,13	26 cm bei WLG 035
Boden/Kellerdecke	0,25	12 cm bei WLG 035
Fenster/Fenstertüren	0,80	3-Scheiben WSVG
Verglasungen**	0,60	3-Scheiben WSVG
Rahmen**	0,70	thermisch getrennt
Oberlichter	1,00	2-Scheiben WSVG
Außentüren	1,00	5 cm bei WLG 025

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung		Wärmebereitstellungsgrad für trockene Luft > 80%
Luftdichtigkeit gemäß der Messnorm DIN EN ISO 9972		

Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung für trockene Luft > 80% Wärmebereitstellungsgrad

Luftdichtigkeit gemäß der Messnorm DIN EN ISO 9972

**alternativ zum Wert für Fenster/Fenstertüren.

Der g-Wert der Verglasungen sollte über 0,55 liegen. Der Psi-Wert des Randverbundes unter 0,035 W/mK

Zur Qualitätssicherung muss grundsätzlich ein Nachweis der Wärmebrückenfreiheit mittels der Berechnung gemäß DIN EN ISO 9972 geführt werden.

Darüber hinaus ist die Belegung des Daches mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Elementen umzusetzen.

4) Modellprojekte weiterer Forschungsvorhaben von Bund, Ländern oder der Europäischen Union zur Förderung des energieeffizienten Bauens

Allgemeiner Hinweis zur Wärmeversorgung: Die Wärmeversorgung soll vorrangig mit Fernwärme, sofern ein Anschluss vorhanden oder geplant ist, umgesetzt werden. Es soll möglichst ein Niedertemperatur-Heizsystem mit maximaler Vorlauftemperatur von 45°C eingeplant werden.

Der Nachweis des erhöhten energetischen Standards erfolgt durch Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gelistet in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter www.energie-effizienz-experten.de (Kategorie "Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude").

Anlage 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

Gebäudetiefen auf natürliche Belichtungsmöglichkeiten abzustimmen. Das Durchwohnprinzip ist grundsätzlich bei Wohnungen mit einer Wohnfläche > 80 m² umzusetzen (Belichtung und Belüftung nach zwei Himmelsrichtungen).

Es sind keine einseitig zur lärmzugewandten Seite und/oder einseitig nach Norden orientierte Wohnungen zu planen (mind. 1 Aufenthaltsraum und 1 Freiraum an der lärmabgewandten Seite).

2) Hauseingänge

Sie sind grundsätzlich an der Straße oder von der Straße aus sichtbar anzuordnen und wettergeschützt auszubilden.

3) Treppenhäuser

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

Bei Blockrandbebauung muss die Zugänglichkeit zum Hof für jede Wohnung direkt gewährleistet sein ohne den öffentlichen Raum in Anspruch nehmen zu müssen. Bei Zeilenbebauung, die nicht unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzt gilt das nicht.

Die Vermeidung von Angsträumen auf einer Ebene muss gewährleistet sein.

Je Geschoss sollen möglichst nicht mehr als 4-6 Wohnungen gruppieren werden. Ausgenommen davon sind Gebäude mit Laubengangerschließung und Hochhäuser;

Auf eine angemessene Gestaltung und eine gute Belichtung ist zu achten.

4) Freiräume

Freiflächen sind für alle Mieter zugänglich zu machen, barrierefrei und nutzergerecht zu gestalten.

Anlage 3: Barrierefreier/barrierearmer Wohnstandard (gem. DIN 18040 und/oder „Universal Design“)

Es ist grundsätzlich ein Anteil von mindestens 50% der geförderten Wohnungen gemäß §54 HBO (barrierefreier Wohnraum) nachzuweisen.

Für alle anderen Wohnungen, bzw. für Treppenhäuser/Aufzugsanlagen gelten folgende Bedarfe: Aufzugsanlagen sollten spätestens ab 4 Geschoßen (z.B. KG-3.OG) eingeplant werden. Bei weniger Geschoßen sollte, sofern sich eine Anfangsinvestition für eine Aufzugsanlage wirtschaftlich nicht rechnen sollte, eine mindestens nachträgliche Installation möglich sein.

1) Allgemeine Anforderungen

Alle Wohnungen eines Gebäudes müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.

Alle Räume innerhalb der Wohnung sowie die zugehörigen Nebenräume wie Keller, Müllplatz, Stellplatz usw. müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein.

Müllplätze müssen barrierefrei bedienbar sein.

Eingänge und Türen sollen „leicht auffindbar“ sein (kontrastreiche Gestaltung, Beleuchtung, taktile Hilfen, Sicherheitsmarkierungen für Glastüren).

Das Treppenhaus ist mit einem 2. Handlauf auszustatten und die Treppenstufen sollen optisch erkennbar sein.

Bauteile und Ausstattungselemente in begehbaren Bereichen sollen auch für sehingeschränkte Menschen wahrnehmbar sein.

Schalter sollen in der Höhe von 0,85 m bis 1,20 m erreichbar sein.

Die lichte Durchgangsbreite von Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren beträgt mind. 0,90 m. Die Türen sollen leicht zu öffnen sein (z.B. über mechanische Kraftverstärker). Dies gilt auch für Türen in Kellergeschoßen und vor allem Tiefgaragen, um eine barrierefreie Erreichbarkeit des Stellplatzes sicherzustellen.

Die lichte Wohnungsflurbreite beträgt mind. 1,20 m, in Türbereichen, wenn möglich 1,50 m. Die lichte Durchgangsbreite von Wohnungstüren beträgt mind. 0,80 m

Untere Türanschlüge und Schwellen sind nicht zulässig. Sind sie technisch notwendig, dürfen sie nicht höher als 0,02 m sein. Sollten sich die Anforderungen in der DIN 18040 diesbezüglich ändern, so ist auch hier der jeweils aktuelle Wert maßgeblich. Sollte eine spätere Anpassung möglich sein (Nachweis), so kann davon im Einzelfall abgewichen werden.

Mindestens von einem Raum (z.B. Wohnzimmer) innerhalb der Wohnung muss für einen sitzenden Menschen ein Ausblick ins Freie gewährleistet sein (Brüstungshöhe max. 0,60 m).

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

Auch innerhalb der Individualräume muss es möglich sein sich (z.B. mit einem Rollator, Wohnungsrollstuhl) zu bewegen.

2) Anforderungen an einen Sanitärraum je Haushalt

Eine Bewegungsfläche von 1,20 x 1,20 m vor den Objekten (Waschbecken, WC, Waschmaschine) muss nachgewiesen werden.

Anforderungen an den Duschplatz: Die Fläche beträgt mind. 1,20 m X 1,20 m. Für Absenkungen und die Überlappung von Bewegungsflächen gelten die Anforderungen der DIN 18040.

Türen müssen nach außen aufschlagen und auch von dort zu entriegeln sein.

Sollte ein Sanitärraum nicht mit Badewanne und Duschplatz ausgestattet sein, dann kann auch zunächst nur eine Badewanne eingebaut werden. In diesem Fall ist aber planerisch nachzuweisen, dass die Nachrüstung mit einer Dusche im obigen Sinn möglich ist.

Wände von Sanitärräumen müssen so ausgebildet werden, dass Halte- und Stützgriffe bei Bedarf nachträglich befestigt werden können.

Bei nicht innenliegenden Bädern/WC's muss eine barrierefreie Bedienung des Fensters gewährleistet sein.

3) Anforderungen an die Aufzugsanlage

Aufzugsanlagen müssen mindestens Aufzugstyp 2 der DIN EN 81-70:2018 (z.B. Fahrkorb 1,10 m x 1,40 m, ...) entsprechen.

Das Bedientableau muss in der Höhe von 0,85 m - 1,20 m erreichbar sein.

Der Aufzug muss auch von Menschen mit einer Seh- oder Höreinschränkung genutzt werden können.

4) Anforderungen an einen Freisitz

Der Freisitz muss entsprechend der DIN 18040 barrierefrei nutzbar sein. Ist dies nicht der Fall, soll der Aufbau des Bodens am Freisitz auch nachträglich hergestellt werden können. Dafür müssen aber die baulichen Voraussetzungen geschaffen sein (z.B. Höhe der Umwehrungen, Türrahmenkonstruktion).

Anlage 4: Nachweise zum Förderantrag

- 1) unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand,
- 2) amtlicher Lageplan,
- 3) amtlich beglaubigte Abschrift der Baugenehmigung bzw. Eingangsbestätigung der Bauaufsichtsbehörde und Bestätigung des Entwurfsverfassers,
- 4) Projektbeschreibung,
- 5) Aufstellung der Gesamtkosten nach DIN 276
- 6) KFZ – Stellplatznachweis
- 7) Nachweis der notwendigen Keller- und Abstellräume;
- 8) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete;
- 9) ggf. Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gelistet in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter www.energie-effizienz-experten.de (Kategorie "Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude), dass mit der Planung des Neubauvorhabens der energetische Standard nach Ziff. 1.2 erreicht werden kann;
- 10) Berechnung des umbauten Raumes;

Anlage 2 zur ME03 Bezahlbarer Mietwohnungsbau: Förderweg 2 - Neufassung

11) Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV in der jeweils gültigen Fassung WoFIV inkl. Kommentare nach Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender) sowie vollständige Bauzeichnungen,

12) ggf. Nachweis über Anliegerleistungen

13) Nachweis des Grundstückswertes durch Kaufvertrag/Erbaurechtsvertrag/ Nachweis des Verkehrswertes,

14) Nachweis über die Gesamtfinanzierung (verbindliche Zusagen für Kapitalmarkt- und andere Fremdmittel),

15) Nachweis der Eigenleistung (z.B. bare Mittel, bezahlte Baumaterialien, bezahltes Grundstück, Ansparung auf Bausparvertrag, Kapitalabfindung, Selbst- und Verwandtenhilfe),

16) Bei privaten Antragstellern: aktuelle Einkommens- und Vermögensauskunft, zeitnahe Einkommensteuerbescheide mit Kopien der zugehörigen Steuererklärungen (der letzten 3 Jahre), zeitnahe Verdienstbescheinigungen des Arbeitgebers.

17) Bei Unternehmen: Zeitnahe, geprüfte Jahresabschlüsse (der letzten 3 Jahre) nebst Prüfungsberichten bzw. Vermögensstatus, aktueller Handelsregisterauszug oder anderer Nachweis über die Vertretungsberechtigung.

Anlage 5: Berechnungsformel zur Ermittlung der Indexgrenze:

$[(\text{Neuer Indexwert} / \text{alten Indexwert}) \times 100] - 100 = \text{höchstmögliche prozentuale Veränderung}$

„Neuer Indexwert“ = der aktuellste, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte MonatsVPI, der für die Ankündigung des Mieterhöhungsverlangens zur Verfügung steht

„Alter Indexwert“ =

- für das erste Mieterhöhungsverlangen eines Mietverhältnisses: der VPI des Monats, indem der Mietvertragsbeginn lag

- für nachfolgende Mieterhöhungen: der VPI des Monats, der für das vorherige Mieterhöhungsverlangen als „neuer Indexwert“ herangezogen wurde.

Dabei darf zu keinem Zeitpunkt die Mietobergrenze in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 10 Prozent überschritten werden. Es gilt der im Mietspiegel für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert abzüglich 10 Prozent. Dabei ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen.