

Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1 Richtlinien zur Vergabe von Darlehen und Zuschüssen

Die Stadt Frankfurt am Main gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des „Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes“ (HWOFG) sowie der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung – Teil II Ziffer 4 und 5 Neubau von Mietwohnungen“ (in den jeweils gültigen Fassungen) Baudarlehen und Zuschüsse zur Schaffung von Mietwohnraum.

Ziel der Förderung ist es, neuen Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Dabei sollen vor allem Zielgruppen gefördert werden, die aufgrund der besonderen Wohnungsmarktverhältnisse in Frankfurt durch die Landesförderung nicht erreicht werden. Die in der Landesrichtlinie zugrunde gelegten Einkommensgrenzen führen bei dem in Frankfurt am Main üblichen hohen Mietniveau zu nicht vertretbaren Mietbelastungen im Verhältnis zum Einkommen der betroffenen Haushalte. Der Mietwohnraum soll in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen der registrierten Wohnungssuchenden stehen und wird deshalb durch kommunale Mitfinanzierung in zwei Stufen gefördert. Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs muss dabei der überwiegende Förderanteil in der Stufe 1 erfolgen. Insgesamt wird das Ziel einer sozialen Mischung durch die Inanspruchnahme verschiedener Förderwege sowie freifinanzierter Wohnungen angestrebt.

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);

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 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. 45 m² mit mindestens 2 Zimmern. Der Schlafbereich muss räumlich abtrennbar sein.
- bei Wohnungen für 2 Personen bis max. 60 m² mit 2-3 Zimmern;
- bei Wohnungen für 3 Personen bis max. 72 m² mit 3-4 Zimmern;
- bei Wohnungen für 4 Personen bis max. 84 m² mit mindestens 4 Zimmern (mit drei Individualräumen);
- bei Wohnungen für 5 Personen bis max. 96 m² mit 4-5 Zimmern (Doppelbelegung eines Individualraumes möglich);
- bei Wohnungen für 6 Personen bis max. 108 m² mit 5-6 Zimmern (Doppelbelegung möglich);

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 barrierefreie Wohnungen, die nach der DIN 18040 Teil 2 ohne „R“-Anforderungen (in der jeweils gültigen Fassung) ausgeführt werden, bzw. bei denen die Anforderungen an das Maßnahmenpaket „barrierearmer Wohnstandard“ (gem. Anlage 3) umgesetzt werden, kann die förderungsfähige Wohnfläche nach Ziff. 4.1 um 8 Prozent, für rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen um 16 Prozent erhöht werden.

4.7 Das nach aktuellem Wohnungsbedarf erforderliche Wohnungsgemeinde ist mit der Förderstelle abzustimmen und umzusetzen.

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. 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

Es gelten grundsätzlich die in der Landesrichtlinie (jeweils gültige Fassung) verankerten Bedingungen. Demnach unterliegen die geförderten Wohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Aufgrund der besonderen Förderung durch die Stadt Frankfurt beträgt die Dauer der Zweckbindung 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 berechtigte 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 gesetzliche Nachwirkungsfrist bis zum Ablauf des zehnten 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 Darlehen ist frühestens nach Ablauf von 10 Jahren zulässig. Für den Widerruf der Förderung (Ziff. 11) gilt die 10-Jahresregelung nicht.

6.1 Belegungsbindung

Die nach diesen Richtlinien geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, deren jährliches Haushaltseinkommen folgende Höchstgrenzen nicht überschreiten:

- in Stufe 1 - gem. § 5 Abs.1 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG jeweils gültigen Fassung),
- in Stufe 2 - gem. Landesverordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung vom 3. August 2015, GVBL. S. 331 (jeweils gültige Fassung).

Die Einkommensgrenzen werden regelmäßig durch das Land Hessen überprüft und alle 3 Jahre angepasst. Für die Einkommensermittlung sind die §§ 6 und 7 HWOFG anzuwenden.

Die Belegung der Wohnungen erfolgt durch die kommunale Wohnungsvermittlungsstelle auf der Grundlage des § 18 HWOFG (jeweils gültige Fassung).

6.2 Mietpreisbindung

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

- Stufe 1 - 6,50 Euro
- Stufe 2 - 8,00 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.

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).

Dabei darf zu keinem Zeitpunkt die Mietobergrenze gem. Ziff. 3.2.3 der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ (in der jeweils gültigen Fassung) überschritten werden.

Der Mietzins bei Wiedervermietung ist maximal auf die zuletzt verlangte Miete beschränkt. Mieterhöhungsverlangen sind der Förderstelle schriftlich mitzuteilen

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

7.1.1 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 Höhe des Darlehens beträgt:

- in Stufe 1 - 10.000 Euro je Wohneinheit,
- in Stufe 2 - 6.000 Euro je Wohneinheit.

7.1.4 Eigenkapital und Landesmittel sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

7.2 Zuschuss

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

7.2.1 Grundförderung

Baumaßnahmen nach Ziff. 1.1 je m² förderfähiger Wohnfläche

- bei 40-jähriger Bindung - bis zu -
Stufe 1 – 1.500 Euro;
Stufe 2 – 1.100 Euro;
- bei 30-jähriger Bindung - bis zu -
Stufe 1 – 1.325 Euro;
Stufe 2 - 925 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;

7.2.3 Zuschuss zum Mietertrag

- Wohnraum nach Stufe 1: 5 Euro,
- Wohnraum nach Stufe 2: 3,50 Euro,
jeweils je m² förderfähiger Wohnfläche/Monat für die Dauer der Zweckbindung und 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

8.1 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 Förderungsmitteln im Wohnungsbau - Darlehen, Zinszuschüsse, einmalige Zuschüsse und Prämien“ geregelt.

8.3 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.

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

8.5 Dem Antrag 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.

11 Widerruf und Rechtsnachfolge

Wenn die Bewilligung der Förderungsmittel 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.

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 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

Diese Richtlinien sind mit den Förderungsgrundsätzen des Landes vereinbar. Insbesondere wenn die den Richtlinien zugrundeliegenden Bundes- und / oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, können die Richtlinien durch Magistratsbeschluss angepasst werden. Die Stadtverordnetenversammlung erhält zeitnah Kenntnis.

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

14 Inkrafttreten

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

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.xxxx.

Frankfurt am Main

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
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 Wärmebereitstellungsgrad für trockene Luft > 80%

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

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 Wohnungsinnentüren beträgt mind. 0,80 m. Untere Türansläge 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).

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 Umwehungen, 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;
- 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/Erbbaurechtsvertrag/ 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 auf dem Vordruck der WI-Bank, 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 folgende Mietobergrenze gem. Ziff. 3.2.3 der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ (in der jeweils gültigen Fassung) überschritten werden.