

Frankfurter Programm

Modernisierung des Wohnungsbestandes - Modernisierungsbonus

Richtlinien zur Gewährung von Zuschüssen - Stand Juni 2025



STADT
PLANUNGS
AMT

FRANKFURT AM MAIN

Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes („Modernisierungsbonus“) Richtlinien zur Förderung der energetischen Modernisierung, der Verbesserung der Wohnfunktion z.B. im Hinblick auf Barrierefreiheit, des Wohnumfeldes sowie der Stadtbildpflege.

Mit diesem Programm gewährt die Stadt Frankfurt am Main Zuschüsse zur zukunftsorientierten Entwicklung der Wohnqualität im Bestand. Das gilt für die Verbesserung der energetischen Standards in Wohngebäuden, für den Ausbau von bisher nicht für Wohnzwecke geeigneten Räumlichkeiten, für Maßnahmen zur Verbesserung der funktionalen Nutzbarkeit, wie zum barrierefreien Um- und Ausbau oder dem Anbau von Balkonen, für die Verbesserung des Stadtbildes sowie für die Aufwertung vor allem des privaten, aber auch des öffentlichen Wohnumfeldes.

Das Fördergebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet Frankfurt am Main.

1 VORAUSSETZUNGEN

1.1 Allgemeine Voraussetzungen

- 1.1.1 Die Förderung setzt in der Regel eine Mindestinvestition von 10.000 Euro je Liegenschaft voraus. Bei der Förderung von Einzelmaßnahmen nach Ziffer 3.2 wird eine Mindestinvestition von 3.000 Euro je Liegenschaft vorausgesetzt.
- 1.1.2 Für vergleichbare Maßnahmen kann bei einem Objekt in der Regel nur einmal eine Förderung gewährt werden.
- 1.1.3 Die Kombination mit anderen Wohnungsbau- oder Modernisierungsprogrammen der Stadt Frankfurt ist bei vergleichbaren Maßnahmen in der Regel ausgeschlossen. Die Kombination mit weiteren Förderprogrammen ist jedoch unter Beachtung der jeweiligen Rahmenbedingungen, z.B. hinsichtlich einer Begrenzung der Förderquote möglich, soweit diese kein Kumulierungsverbot enthalten.

1.2 Energetische Modernisierungen

- 1.2.1 Förderfähig im Regelfall sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen, die eine gegenüber den Anforderungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) - in seiner jeweils gültigen Fassung - deutlich erhöhte Energieeffizienz aufweisen, und zwar mindestens auf dem Niveau, das für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – in ihrer jeweils gültigen Fassung – als Förderstandard für das Effizienzhaus 85 festgelegt worden ist.
- 1.2.2 Auf Nachweis im Einzelfall kann von diesem Standard abgewichen werden. Die Möglichkeit der Abweichung gilt insbesondere bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sowie Gebäuden mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz im Sinne des § 105 GEG. Hier ist in der Regel das energetische Niveau Effizienzhaus Denkmal förderfähig. In anderen Fällen muss anhand von energetischen Berechnungen dargelegt werden, dass das jeweils vorhandene Potential zur energetischen Gebäudeoptimierung im Rahmen der jeweiligen baulich-technischen, wirtschaftlichen und stadtgestalterischen Möglichkeiten bzw. der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ausgeschöpft wird.
- 1.2.3 Der Modernisierung von Einzelbauteilen der Gebäudehülle sowie der Erneuerung der Heizungstechnik liegt eine gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (in seiner jeweils gültigen Fassung) erhöhte Energieeffizienz zugrunde, und zwar entsprechend den Anforderungen zur Förderung von Einzelmaßnahmen gemäß der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) – in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- 1.2.4 Voraussetzung für die Förderfähigkeit von Maßnahmen zur energetischen Modernisierung ist:
- a) die Vorlage eines nach den Vorgaben des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) erstellten Energieberatungsberichtes, in der Regel für das gesamte Gebäude, als Grundlage für die Definition des Maßnahmenpaketes,
 - b) die Vorlage der zum Nachweis des angestrebten energetischen Standards notwendigen Berechnungen,
 - c) die Vorlage eines Umsetzungskonzepts auf Basis des Energieberatungsberichtes, u. A. mit Auflistung der gewählten Maßnahmen mit Bauteilaufbauten und energetischen Kennwerten, Kostenschätzung zu den Vollkosten, Lüftungskonzept, Angaben zu den technischen Anlagen und Begleitmaßnahmen sowie planerischen Vorgaben für die relevanten Bauteilanschlüsse,
 - d) in der Regel die Beauftragung einer Baubegleitung durch Sachverständige sowie deren Bestätigung über die plangemäße Durchführung der Maßnahmen zur Energieeinsparung mit Nachweis des beantragten Effizienzhaus-Standards bzw. der erforderlichen energetischen Kennwerte nach Abschluss der Maßnahmen.

Bei gleichzeitiger Beantragung von Fördermitteln gemäß der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) für die energetische Sanierung zu einem Effizienzhaus-Standard können die entsprechenden Formulare für die Bundesförderung als Nachweis über die sachgerechte Planung und Durchführung einer energetischen Sanierung anerkannt werden. Die zusammenfassende Darstellung der geplanten Maßnahmen mit Vorgaben für Bauteilanschlüsse im (unter c. genannten) Umsetzungskonzept inkl. Lüftungskonzept bleibt davon unberührt.

2 FÖRDERFÄHIGE MASSNAHMEN

2.1 Energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes

Auf Grundlage einer umfänglichen Energieberatung können folgende Maßnahmen zur Energieeinsparung gefördert werden:

- Dämmung der Gebäudehülle (insbesondere auch der Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe) sowie die Erneuerung von Fenstern und Türen,
- Erneuerung der Heizungsanlage (insbesondere auch unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien, wie z.B. Solarthermie, Biomasse und Geothermie und von Kraft-Wärme-Kopplung). Sofern die technische Möglichkeit zum unmittelbaren Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz gegeben ist, werden in der Regel keine dezentralen Wärmeversorgungsalternativen gefördert.
- Installation weiterer Anlagentechnik zur Energieeinsparung, wie Lüftungsanlagen mit Wärmérückgewinnung. Photovoltaik-Anlagen sind bei der Einbindung in das Heizungssystem förderfähig.

Die Maßnahmen sind grundsätzlich durch Fachunternehmen durchzuführen. Werden Maßnahmen (nach Vorabstimmung mit der Fördergeberin) in Eigenleistung ausgeführt, können die direkt mit der Modernisierungsmaßnahme verbundenen Materialkosten anerkannt werden. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist die fachgerechte Durchführung auf Grundlage einer Baubegleitung durch einen Energieeffizienz-Experten zu bestätigen.

Die Kosten für die Energieberatung, das Umsetzungskonzept sowie für die Planung und die Baubegleitung können ebenfalls angerechnet werden.

Bei der Dämmung der Gebäudehülle ist nach Möglichkeit die Integration von Maßnahmen zur Erhaltung der Artenvielfalt, z. B. durch Ein- oder Anbau von Nistkästen für Vögel, zu berücksichtigen. Dabei sollten bestehende Nist- und Brutkästen erfasst, soweit möglich erhalten und, falls dies technisch nicht möglich ist, adäquat ersetzt werden.

2.2 Funktionale Modernisierung des Wohnungsbestandes

Im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung können gefördert werden:

- die Sicherung und Verbesserung der Wohnfunktion (Verbesserung des Zuschnittes und der Funktionsabläufe der Wohnungen, der Belichtung und Belüftung, der sanitären Einrichtungen und

Entwässerung, des bautechnischen, baubiologischen und bauphysikalischen Standards), sofern diese Maßnahmen bereits vorhandene barrierefreie Nutzung nicht einschränken bzw. auch dazu dienen, Barrierefreiheit herzustellen,

- die Verbesserung des Schallschutzes,
- die Umgestaltung der Erdgeschosszonen und Zugangsbereiche im Rahmen einer Gesamtmaßnahme für kleinere gewerbliche Betriebe, Gemeinbedarfseinrichtungen und für Zwecke der Kultur- und Kreativ-Wirtschaft.

Im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung oder als Einzelmaßnahme können gefördert werden:

- die Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen sowie Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse in Wohnungen,
- Anbau von Balkonen

2.3 Ergänzung des Wohnungsbestandes

Als Gesamtmaßnahme, in der Regel im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung können gefördert werden:

- die Ergänzung des Wohnungsbestandes, z.B. durch Um- und Ausbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Nebengebäuden oder Bauteilen wie Dachgeschossen zu Wohnungen und/oder durch Anbauten zur Vergrößerung oder Ergänzung von Wohnflächen (ausgenommen ist der Anbau von separat erschlossenen Gebäudeteilen),
- die Umwandlung von bisher nicht zu Wohnzwecken genehmigten Gebäuden in Wohngebäude.

Eine Erweiterung des barrierefreien Wohnungsbestandes ist dabei unter Berücksichtigung der DIN 18040-2 - in ihrer jeweils gültigen Fassung – anzustreben.

2.4 Verbesserung des Stadtbildes

Als Einzelmaßnahme oder im Zusammenhang mit einer Gesamtmaßnahme (Ziffer 2.1 bis 2.3) können gefördert werden:

- die Pflege und Verbesserung des Stadtbildes im besonderen städtebaulichen Interesse, z.B. bei ortsbildprägenden, stark heruntergekommenen oder verwahrlosten Wohn- und gewerblichen Gebäuden durch Erneuerung von Fassaden und Dächern,
- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.

2.5 Verbesserung der Freiflächen im privaten Wohnumfeld

Als Einzelmaßnahme oder im Zusammenhang mit einer Gesamtmaßnahme (Ziffer 2.1 bis 2.3) können gefördert werden:

- Anlage und Aufwertung von privaten Grün- und Freiflächen, einschließlich der Neuordnung des ruhenden Verkehrs,
- Errichtung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen, z.B. Spiel- und Bolzplätze,
- Neuordnung von Müllplätzen und damit verbunden, deren uneingeschränkte Zugänglichkeit,
- barrierefreie Wegeführung,
- Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Freizeit- und Erholungseinrichtungen,
- Verbesserung der Beleuchtung,
- Entsiegelung und Begrünung von Hinterhöfen und sonstigen Freiflächen inkl. dafür notwendiger Abrissmaßnahmen.

2.6 Verbesserung der Freiflächen im öffentlichen Raum

In Einzelfällen können Maßnahmen zur Verbesserung von quartiersbezogenen öffentlichen Grün- und Freiflächen gefördert werden, sofern sie entweder im Zusammenhang mit privaten Maßnahmen zur Sanierung des Wohnungsbestandes stehen oder zur allgemeinen Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Dazu gehört auch die Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

3 ART UND HÖHE DER FÖRDERUNG

Die Förderung wird als Zuschuss gewährt. Die Förderhöhe richtet sich nach dem Maßnahmenumfang.

3.1 Maßnahmen zur Modernisierung und Ergänzung des Wohnungsbestandes (nach Ziffer 2.1 bis 2.5) im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung

3.1.1 Grundförderung

Der Förderzuschuss beträgt 35 % der ermittelten förderfähigen Gesamtkosten, abhängig vom erreichten energetischen Standard und der förderfähigen Wohnfläche bzw. sonstiger untergeordneter Nutzungsfläche.

3.1.1.1 Grundförderung im Zusammenhang mit einzelnen energetischen Maßnahmen (BEG EM)

Für die Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie Verbesserungen des Stadtbildes im Rahmen einer Gesamtmaßnahme, verbunden mit der energetischen Modernisierung von Einzelbauteilen der Gebäudehülle, von Heizungsanlagen und weiterer Anlagentechnik (Ziffer 2.1 bis 2.4) betragen die förderfähigen Gesamtkosten max. 650 Euro je m² förderfähiger Wohn- bzw. Nutzungsfläche. Vorausgesetzt wird dabei eine gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG in seiner jeweils gültigen Fassung) erhöhte Energieeffizienz, und zwar entsprechend der Anforderungen zur Förderung von Einzelmaßnahmen gemäß der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3.1.1.2 Grundförderung im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung zum Effizienzhaus 85

Für die Modernisierung und Ergänzung des Wohnungsbestandes sowie Verbesserungen des Stadtbildes verbunden mit einer energetischen Gesamt-Modernisierung (Ziffer 2.1 bis 2.4) betragen die förderfähigen Gesamtkosten max. 1.000 Euro je m² förderfähiger Wohn- bzw. Nutzungsfläche. Vorausgesetzt wird dabei eine gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erhöhte Energieeffizienz analog dem Förderstandard der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) für das Effizienzhaus 85.

3.1.1.3 Grundförderung im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung zum Effizienzhaus 70

Sofern ein Gebäude und sein privates Umfeld im Rahmen einer Gesamtmaßnahme (Ziffer 2.1 bis 2.4) modernisiert oder der Wohnungsbestand ergänzt wird und das Effizienzhaus 70 analog Förderstandard der BEG WG erreicht wird, erhöht sich der Betrag der förderfähigen Gesamtkosten auf max. 1.100 Euro je m² förderfähiger Wohn- bzw. Nutzungsfläche.

3.1.1.4 Grundförderung im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung zum Effizienzhaus 55

Wird im Rahmen einer Gesamtmaßnahme (Ziffer 2.1 bis 2.4) das Effizienzhaus 55 analog Förderstandard der BEG WG erreicht, erhöht sich der Betrag der förderfähigen Gesamtkosten auf max. 1.200 Euro je m² förderfähiger Wohn- bzw. Nutzungsfläche.

3.1.1.5 Grundförderung im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung zum Effizienzhaus 40

Wird im Rahmen einer Gesamtmaßnahme (Ziffer 2.1 bis 2.4) das Effizienzhaus 40 analog Förderstandard der BEG WG erreicht, erhöht sich der Betrag der förderfähigen Gesamtkosten auf max. 1.300 Euro je m² förderfähiger Wohn- bzw. Nutzungsfläche.

3.1.1.6 Grundförderung im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung zum Effizienzhaus Denkmal

Wird im Rahmen einer Gesamtmaßnahme (Ziffer 2.1 bis 2.4) zur Sanierung eines denkmalgeschützten oder aus anderen Gründen erhaltenswerten Gebäudes (gem. Ziffer 1.2.2) das Effizienzhaus Denkmal analog Förderstandard der BEG WG erreicht, betragen die förderfähigen Gesamtkosten max. 850 Euro je m² förderfähiger Wohn- bzw. Nutzungsfläche.

3.1.2 **Zusatzförderung im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen**

3.1.2.1 **Zusatzförderung für den Einsatz erneuerbarer Energien**

Eine Zusatzförderung kann gewährt werden, wenn im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung erneuerbare Energien (analog der Erneuerbare-Energien-Klasse bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude - BEG) einen Anteil von mindestens 75 % für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs ausmachen. In diesen Fällen wird der Förderzuschuss um 100 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche bzw. sonstiger untergeordneter Nutzungsfläche erhöht.

3.1.2.2 **Zusatzförderung für den Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe**

Der Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe kann ebenfalls zusätzlich gefördert werden. Besteht die Dämmung der flächigen Bauteile der Gebäudehülle, wie Außenwände und Dächer zu mindestens 75 % aus nachhaltigen, also umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Dämmstoffen, erhöht sich der Förderzuschuss um 40 Euro je m² förderfähiger Fassaden- bzw. Dachfläche.

3.1.2.3 **Zusatzförderung für den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**

Auch für den Einbau einer raumlüfttechnischen Anlage zur kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung kann eine Zusatzförderung gewährt werden, wenn die Mindestanforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG EM eingehalten werden. Vorausgesetzt wird dabei eine Mindestinvestition von 2.000 Euro je Wohneinheit. Der Förderzuschuss kann dabei um 3.000 Euro je Wohneinheit, jedoch maximal um 50 % der förderfähigen Gesamtkosten für diese Maßnahme, erhöht werden.

3.1.2.4 **Zusatzförderung für die Verbesserung der Barrierefreiheit**

Bauliche Veränderungen zur Schaffung von barrierefreien Häusern im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung werden zusätzlich gefördert:

a) Für Maßnahmen innerhalb und außerhalb von Wohngebäuden, die den barrierefreien Zugang zu einer Wohnung oder deren Freisitz - auch in den oberen Geschossen - herstellen, insbesondere der nachträgliche Ein- oder Anbau eines Aufzugs erhöht sich der Förderzuschuss um 6.000 Euro je barrierefrei erreichter Wohnung, jedoch maximal um 50 % der förderfähigen Gesamtkosten dieser Maßnahmen. Die DIN 18040-2 - in ihrer jeweils gültigen Fassung - ist zu berücksichtigen. Die Nebenkosten der Aufzugsanlage (z.B. für Wartungsarbeiten) dürfen für die Dauer von 10 Jahren nicht auf die Miete umgelegt werden.

b) Für Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen innerhalb von Wohnungen, wie z.B. zur Verbesserung der Bewegungsfreiheit, Beseitigung von Stufen und Schwellen, Verbesserungen in Toilettenräumen und Bädern sowie die Zugänglichkeit von Freisitzen (Balkone und Terrassen) erhöht sich der Förderzuschuss um 6.000 Euro je barrierefrei umgebauter Wohnung, jedoch maximal um 50 % der förderfähigen Gesamtkosten dieser Maßnahmen. Die DIN 18040-2 - in ihrer jeweils gültigen Fassung - ist zu berücksichtigen.

3.1.2.5 **Zusatzförderung für den Anbau von Balkonen**

Werden im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung vorhandene, nicht thermisch getrennte, Balkone ersetzt oder erstmalig Balkone an Wohnungen angebaut, kann eine Zusatzförderung in Höhe von 5.000 Euro je Wohneinheit, jedoch maximal 50 % der dafür aufgewendeten Kosten, gewährt werden.

3.1.2.6 **Zusatzförderung für Verbesserungen im privaten Wohnumfeld**

Bei der Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des privaten Wohnumfelds (Ziffer 2.5) im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes ist eine Zusatzförderung in Höhe von 80 Euro je m² förderfähiger Freifläche, jedoch maximal 50 % der entsprechenden förderfähigen Kosten, möglich.

3.2 Einzelmaßnahmen ohne Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung (Maßnahmen nach Ziffer 2.2 und 2.4 – 2.6)

3.2.1 Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit

a) Maßnahmen innerhalb und außerhalb von Wohngebäuden, die den barrierefreien Zugang zu einer Wohnung oder deren Freisitz - auch in den oberen Geschossen – herstellen, insbesondere der nachträgliche Ein- oder Anbau eines Aufzugs: Die Höhe des Zuschusses beträgt 6.500 Euro je barrierefrei erreichter Wohnung, jedoch maximal 50 % der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahmen. Die DIN 18040-2 - in ihrer jeweils gültigen Fassung - ist zu berücksichtigen. Die Nebenkosten der Aufzugsanlage (z.B. für Wartungsarbeiten) dürfen für die Dauer von 10 Jahren nicht auf die Miete umgelegt werden.

b) Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen innerhalb von Wohnungen, wie z.B. zur Verbesserung der Bewegungsfreiheit, Beseitigung von Stufen und Schwellen, Verbesserungen in Toilettenräumen und Bädern. Die Höhe des Zuschusses beträgt 6.500 Euro je barrierefrei umgebauter Wohnung, jedoch maximal 50 % der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahmen. Die DIN 18040-2 - in ihrer jeweils gültigen Fassung - ist zu berücksichtigen.

3.2.2 Anbau von Balkonen als Einzelmaßnahme

Der Anbau von Balkonen an Wohnungen, die über keinen eigenen Freisitz verfügen: Die Höhe des Zuschusses beträgt 5.500 Euro je Wohneinheit, jedoch maximal 50 % der förderfähigen Kosten.

3.2.3 Einzelmaßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes

a) Maßnahmen zur Erneuerung von stark heruntergekommenen oder verwahrlosten Fassaden und Dächern an ortsbildprägender Stelle (Ziffer 2.4): Die Höhe des Zuschusses beträgt 40 Euro je m² förderfähiger Fassaden- bzw. Dachfläche, jedoch maximal 50 % der förderfähigen Kosten.

b) Bei Maßnahmen zur Erneuerung von stark heruntergekommenen oder verwahrlosten Fassaden und Dächern (Ziffer 2.4) von denkmalgeschützten Gebäuden mit besonders hohem Erneuerungsaufwand kann der Zuschuss 80 Euro je m² förderfähiger Fassaden- bzw. Dachfläche (maximal 50 % der förderfähigen Kosten) betragen.

3.2.4 Einzelmaßnahmen zu Verbesserungen im privaten Wohnumfeld

Maßnahmen zur Verbesserung des privaten Wohnumfelds (Ziffer 2.5): Die Höhe des Zuschusses beträgt 80 Euro je m² förderfähiger Freifläche, jedoch maximal 50 % der förderfähigen Kosten.

3.2.5 Einzelmaßnahmen zu Verbesserungen im öffentlichen Wohnumfeld

Maßnahmen zur Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen (Ziffer 2.6): Die Höhe des Zuschusses beträgt max. 200 Euro je m² förderfähiger Freifläche.

4 ANTRAGSBERECHTIGUNG

- 4.1 Anträge können von natürlichen und juristischen Personen als Eigentümer:innen, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte sowie von durch Eigentümer:innen bevollmächtigten Personen gestellt werden.
- 4.2 Die Antragsberechtigten sind verpflichtet, alle erforderlichen Genehmigungen zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen, ggf. auch satzungsrechtliche Genehmigungen (z. B. in Geltungsbereichen von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB) einzuholen.
- 4.3 Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnung bieten.

5 ZWECKBINDUNG

- 5.1 Der geförderte Wohnraum muss für eine Dauer von 30 Jahren erhalten bleiben. Diese Zweckbindung wird in der Regel als Baulast gesichert und bleibt somit für die Dauer der Zweckbindung für alle Rechtsnachfolger wirksam.
- 5.2 Werden ausschließlich Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse außerhalb der Wohnung im näheren Wohnumfeld gefördert oder beträgt die Höhe des Förderzuschusses weniger als 10.000 Euro, wird von einer Zweckbindung abgesehen.
- 5.3 Die jeweilige Frist beginnt mit dem Datum der durch die Schlussauszahlung der Fördermittel bestätigten Fertigstellung des Gebäudes.
- 5.4 In Fällen, in denen die Wohnnutzung bereits gesichert ist, z.B. wenn ein Erbbaurecht zu „Wohnzwecken“ bestellt ist oder wenn die Wohnnutzung bereits in der Teilungserklärung oder vergleichbaren Rechtsdokumenten festgeschrieben ist, kann von der Eintragung einer Baulast zur Sicherung der Wohnnutzung abgesehen werden.

6 MIETE UND MIETER:INNENBETEILIGUNG

- 6.1 Nach der Modernisierung darf eine Mieterhöhung nach §§ 559, 559a bzw. 559c BGB für die Dauer von drei Jahren nicht geltend gemacht werden. Nach Ablauf der drei Jahre ist eine Erhöhung der Nettokaltmieten – entgegen der gesetzlichen Regelung in § 559 Abs. 1 BGB – von nicht mehr als 6 Prozent der für die Modernisierungsmaßnahme aufgewendeten Kosten zulässig.
- 6.2 Die Miethöhe darf für die Dauer der Zweckbindung die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des jeweils gültigen Mietspiegels der Stadt Frankfurt am Main grundsätzlich nicht überschreiten. Wenn ein Haus bzw. eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist dies in die jüngste ausgewiesene Baualtersklasse einzuordnen. Sofern dieser Mietspiegel die energetischen Qualitäten einer Wohnung nicht systematisch berücksichtigt, darf die Miethöhe abweichend von Satz 1 die ortsübliche Vergleichsmiete um einen Betrag von maximal 0,30 Euro je m² Wohnfläche und Monat überschreiten.
- 6.3 Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand gelten die Vorschriften des Hessischen Wohnungsfördergesetzes, des II. Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes, der II. Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung sowie die in den entsprechenden Förderzusagen und Verträgen geregelten Miet- und Belegungsbindungen bis zum Ablauf der Bindungen.
- 6.4 Die Antragstellenden haben Mieter:innen, Pächter:innen und sonstige Nutzungsberechtigte über den Umfang und Ablauf der beabsichtigten Maßnahmen sowie Zeitpunkt und Dauer der Durchführung ausführlich schriftlich zu informieren. Dabei sind diese auch auf ihre Rechtssituation und die für das Mietverhältnis bedeutsamen Auswirkungen der Förderung nach diesen Richtlinien hinzuweisen, insbesondere auf die - auch neue Mietverhältnisse betreffende - Begrenzung der Miethöhe für die Dauer der Zweckbindung. Bei der Berechnung einer Mieterhöhung sind auch die anteiligen, aufgrund der Förderung nicht umlegbaren Modernisierungskosten sowie die Beschränkungen gem. Ziff. 6.1 zu berücksichtigen.
- 6.5 Die Mieter:innen sind von den Antragstellenden auch auf die Möglichkeit zur Beantragung von Wohngeld bzw. von Wohngelderhöhung bei dem Amt für Wohnungswesen hinzuweisen.
- 6.6 Auf Verlangen ist der Fördergeberin für die Dauer der Zweckbindung die Einsicht in die für die geförderten Wohnflächen geschlossenen Mietverträge zu gewähren.

7 ZUWENDUNGSBESTIMMUNGEN

- 7.1 Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein. Ein möglicher Baubeginn wird nach Eingang aller für die Antragstellung notwendigen Unterlagen seitens der Fördergeberin bestätigt. In Einzelfällen kann auf Antrag bei der Bewilligungsstelle eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.
- 7.2 Die Maßnahmen sind innerhalb der im Bewilligungsbescheid festgelegten, angemessenen Fertigstellungsfrist durchzuführen. In der Regel beträgt diese Frist ein Jahr. In begründeten Einzelfällen kann auf Antrag von dieser Frist abgewichen werden.
- 7.3 Voraussetzungen für Bewilligung, Sicherung, Auszahlung und Widerruf der Fördermittel sind gesondert in „Allgemeinen Bedingungen für die Bewilligung von Fördermitteln im Wohnungsbau“ geregelt.
- 7.4 Die Förderung erfolgt im Rahmen vorhandener Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.
- 7.5 Die Stadt Frankfurt am Main behält sich vor, über die geförderten Maßnahmen im Rahmen der eigenen Öffentlichkeitsarbeit zu berichten und dabei, über eine Maßnahmenbeschreibung hinaus, Fotos sowie Angaben zur Lage des Förderprojektes (Siedlung bzw. Stadtteil) und zur Förderhöhe zu veröffentlichen.

8 ANTRAGSTELLUNG

- 8.1 Anträge auf Förderung sind einzureichen bei:
Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main
Abteilung Stadtentwicklung, Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main
- 8.2 Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
- unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand,
 - Lageplan,
 - Planungsunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Bauteilanschluss-Details),
 - Beschreibung des Gebäudes bzw. der Freiflächen,
 - Nachvollziehbare Berechnung der Wohnflächen gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung sowie ggf. der sonstigen, untergeordneten Nutzflächen,
 - ggf. nachvollziehbare Berechnung der Fassaden- oder Freiflächen,
 - prüfbare Kostenaufstellung mit Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen (getrennt nach Gewerken),
 - Baugenehmigung mit genehmigten Bauplänen und ggf. weitere Genehmigungen (sofern für die Maßnahmen erforderlich),
 - Nachweis über die Gesamtfinanzierung der geplanten Maßnahmen mit Angabe ALLER Fremdmittel, vor Allem weiterer Fördermittel (Änderungen der Finanzierung, z.B. aufgrund zusätzlich gewährter Fördermittel sind gegenüber der Fördergeberin anzuzeigen!),
 - Brandversicherungsnachweis,
 - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach aktuellem Mietspiegel,
 - Bestätigung, dass bei Vermietung für die Dauer der Zweckbindung die ortsübliche Vergleichsmiete nach jeweils gültigem Mietspiegel nicht überschritten wird,
 - BAFA-Energieberatungsbericht,
 - Berechnungen/Nachweise zur Energieeffizienz,
 - Energetisches Umsetzungskonzept,

- ggf. Nachweise für die Zusatzförderung (Bestätigung von zugelassenen Energieberater:innen bzw. zertifizierten Sachverständigen über den Einsatz erneuerbarer Energien bzw. nachhaltiger Dämmstoffe oder den Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung).

Die Stadt Frankfurt am Main behält sich vor, zusätzliche technische Unterlagen anzufordern, soweit sie für die Entscheidung über den Antrag erforderlich sind.

9 AUSZAHLUNG DER FÖRDERMITTEL

- 9.1 Die Fördergeberin zahlt die Fördermittel aus, wenn die Maßnahmen abgeschlossen sind und die ggf. erforderliche Sicherung der Wohnnutzung durch die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde erfolgt ist.
- 9.2 Die Fördermittel werden auf Nachweis ausgezahlt, in der Regel nach Abschluss der Maßnahmen. Auf Antrag können bis zu 90 % entsprechend dem Bautenstand in Raten ausgezahlt werden. Die restlichen 10 % der Fördersumme werden nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Anzeige der Schlussabrechnung ausgezahlt.
- 9.3 Die Auszahlungsanträge sind formlos an die Fördergeberin zu richten. Mit den Anträgen ist je ein vereinfachter Verwendungsnachweis vorzulegen, der in der Regel folgende Unterlagen umfasst:
 - Rechnungen (ggf. Schlussabrechnungen)
 - Überweisungsbelege
 - tabellarische Auflistung der Kosten

Bei Maßnahmen zur Energieeinsparung ist darüber hinaus zur Schlussabrechnung die Bestätigung von Sachverständigen über die plangemäße Durchführung dieser Maßnahmen mit Nachweis des erreichten Effizienzhaus-Standards und Dokumentation der Baubegleitung vorzulegen. Bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen ist die entsprechende Fertigstellungsanzeige vorzulegen.

10 RECHTSNACHFOLGE

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen für die Dauer der Zweckbindung auf die Rechtsnachfolger:innen zu übertragen, d.h. die/der Fördermittelempfänger:in ist verpflichtet, ihre/seine aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen den Rechtsnachfolger:innen aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, ihre Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden. Darüber hinaus ist die/der Fördermittelempfänger:in verpflichtet, spätestens 2 Monate nach Abschluss des Grundstückkaufvertrages, der Stadt Frankfurt den Eigentumsübergang anzuzeigen und den Namen der/des Erwerber:in mitzuteilen.

Die Stadt Frankfurt prüft die Einhaltung der Bindungen stichprobenhaft beziehungsweise im Einzelfall aufgrund begründeter Hinweise.

11 KÜNDIGUNG UND WIDERRUF

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 des Zuschusses unterbleibt.

Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig.

Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 6 % zu verzinsen.

Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

12 EU-BEIHILFENKONFORMITÄT

Soweit es sich bei den Förderungen nach diesen Richtlinien 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 diesen Richtlinien einen Ausgleich für die Erbringung einer „Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (DAWI) zum Erhalt von preisgünstigen Mietwohnungen für Haushalte, die Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Frankfurter Wohnungsmarkt, mit für sie bezahlbaren Mietpreisen, mit Wohnraum zu versorgen, dar.

Infolge des anhaltend starken Bevölkerungswachstums steigt neben dem Erfordernis an der Errichtung zusätzlichen Wohnraums in Frankfurt ebenso die Notwendigkeit, preisgünstige Mietwohnungen im Bestand zu erhalten. Vor allem Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen können sich am Mietwohnungsmarkt nicht mit Wohnraum zu einer tragbaren Miete versorgen oder werden aufgrund von Mieterhöhungen aus bestehenden Mietverhältnissen verdrängt. Im Rahmen der frei finanzierten Modernisierungstätigkeit im Mietwohnungsbestand ergeben sich Steigerungen des Mietzinses auf ein Niveau, das für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen nicht mehr finanzierbar ist. Der Erhalt und die Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie dessen energetische Verbesserung als notwendiger Beitrag zum Klimaschutz machen gleichzeitig eine Modernisierung der Wohnungsbestände erforderlich. Um diesen dringend benötigten Wohnraum zu erhalten und gleichzeitig erforderliche Modernisierungen zu ermöglichen, ist es notwendig diese Dienstleistung bereitzustellen.

Sie besteht in der Modernisierung und zeitgemäßen Anpassung von Wohnraum sowie in der Begrenzung der zulässigen Mieten und Mieterhöhungen durch die Begründung oder Verlängerung von Mietpreisbindungen an diesem Wohnraum.

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 Zuschüsse gemäß der Ziffer 6 dieser Richtlinien.

Deshalb ist die nach diesen Richtlinien 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 SCHLUSSBEMERKUNG

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

14 INKRAFTTRETEN

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

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.06.2025 Frankfurt am Main

**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
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de