



Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1

Richtlinien zur Vergabe
von Wohnungsbaudarlehen
und Gewährung
von Zuschüssen

Die Stadt Frankfurt am Main gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des „Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes“ (HWoFG) – z.Zt. in der Fassung vom 13.12.2012 (GVBL S.600), geändert durch Gesetz vom 2.12.2014 (GVBL S. 314) – sowie der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ und „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen“ (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 Wohnungsmarkterhältnisse 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.

1 Förderungsfähige Maßnahmen

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

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

1.2 Förderungsfähig sind Mietwohnungen mit folgendem energetischen Standard:

- 1.2.1 Neubauten nach Ziff. 1.1.1 alternativ als:
 - a) Passivhaus,
 - b) Effizienzhaus Plus oder Vorhaben im Rahmen weiterer Forschungsprojekte von Bund, Ländern und EU zur Förderung des energieeffizienten Bauens,
 - c) Frankfurt-Aktivhaus (zu den technischen Voraussetzungen siehe Anlage 1).
- 1.2.2 Sollte dies aufgrund der Lage oder aus unabweislichen baulichen und technischen Gründen nicht möglich sein (z.B. lagebedingt etwa bei Projekten der Innenentwicklung, Baulücken, Nachverdichtungen, Erweiterungen von Gebäuden, oder auch bei gemischten Projekten – freifinanzierte und geförderte Wohnungen in einem Gebäude), kann der Standard unterschritten werden. Dabei müssen die Anforderungen der EnEV (in der jeweils gültigen Fassung) bezogen auf das Gesamtprojekt um mindestens 10 % unterschritten werden. Die Ausnahme ist zu begründen und wird von der Förderstelle abschließend abgewogen.
- 1.2.3 Bei Bestandsmaßnahmen nach Ziff. 1.1.2 und 1.1.3 kann auf Nachweis von diesem Standard abgewichen werden, wenn in einem Energiegutachten dargelegt wird, dass das vorhandene Potential zur energetischen Gebäudeoptimierung im Rahmen der jeweiligen baulich-technischen, wirtschaftlichen und stadtgestalterischen Möglichkeiten ausgeschöpft wird.

1.3 Eine zusätzliche Förderung ist möglich für:

- 1.3.1 besondere Maßnahmen zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen in Obergeschossen, die über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinausgehen; Ausführung analog zur DIN 18040-2 in der jeweils gültigen Fassung (Ziff. 6.2.4);
- 1.3.2 Gemeinschafts- bzw. Mehrfunktionsräume mit einer Fläche von mindestens 1,0 m² je Bewohner, als Nebenräume sind eine Garderobe, eine WC-Anlage und ein Abstellraum erforderlich (Ziff. 6.2.5);
- 1.3.3 den Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe (Ziff. 6.2.6).

1.4 Kosten der Freimachung und der Herrichtung des Grundstücks

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

2 Antragsberechtigung

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

3 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 Fördervoraussetzungen sind nachzuweisen, dass:
 - das Bauvorhaben im Stadtgebiet der Stadt Frankfurt am Main errichtet wird,
 - konkurrierende Entwurfsverfahren für Bauvorhaben an städtebaulich wichtigen Standorten durchgeführt wurden,
 - die Qualitätskriterien nach Anlage 2 bei der Planung berücksichtigt wurden,
 - bei der Ausführung von barrierefrei erreichbaren Wohnungen (Zusatzförderung nach Ziff. 6.2.4) die Kriterien zum barrierearmen Wohnstandard nach Anlage 3 beachtet wurden.

4 Planungsgrundlagen

Es gelten die technischen Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum gemäß der Hessischen Landesrichtlinien. Sie werden vor Antragstellung mit der Wohnungsbauförderstelle 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,
 - bei Wohnungen für 2 Personen bis max. 60 m²,
 - bei Wohnungen für 3 Personen bis max. 72 m²,
 - bei Wohnungen für 4 Personen bis max. 84 m² und
 - für jede weitere Person 12 m² mehr.

Die Wohnfläche einer Wohnung soll 40 m² nicht unterschreiten.

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

Flächenüberschreitungen sind generell zu begründen und werden seitens des Fördergebers abschließend abgewogen. Sie sind grundsätzlich nicht mietwirksam und nicht förderfähig, wenn die tatsächliche Wohnfläche die förderfähige Wohnfläche um mehr als 5 m² überschreitet.

- 4.2 Wohnungen für Alleinerziehende sollten im Rahmen der Wohnflächengrößen (Ziff. 4.1) mit einem Zimmer mehr als üblicherweise für die Haushaltsgröße vorgesehen geplant werden.
- 4.3 Für barrierefreie Wohnungen, die nach der DIN 18040 Teil 2 ohne „R“-Anforderungen ausgeführt 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.
- 4.4 Das Wohnungsgemeinde soll unterschiedliche Wohnungsgrößen vorsehen, es ist mit der Wohnungsbauförderstelle abzustimmen.
- 4.5 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 14 m² groß sein. Schlafräume dürfen keine Durchgangsräume sein.
- 4.6 In Wohnungen, die für vier und mehr Personen bestimmt sind, ist die räumliche Trennung von Bad und WC erforderlich; das Bad soll mit einem zusätzlichen WC ausgestattet werden. In Wohnungen mit sechs und mehr Personen soll an Stelle des zusätzlichen WC's eine Dusche mit WC angeordnet werden.
- 4.7 In den Bädern und Duschen soll ein wasserfester Wandbelag (z.B. Fliesen, Anstrich) in ausreichender Höhe vorgesehen werden. In Küchen sollen ausreichende Stellflächen eingeplant werden. Im Bad, Hausarbeitsraum oder in der Küche ist eine ausreichend große Fläche mit Anschlüssen für die Aufstellung und den Betrieb einer Waschmaschine auszuweisen.
- 4.8 Für jede Wohnung soll ein ausreichend großer Abstellraum von mindestens 6 m² vorgesehen werden. Hiervon sollen bei barrierefreien Wohnungen mindestens 2 m² innerhalb der Wohnung barrierefrei zugänglich sein. Es ist grundsätzlich mind. 1 m² Abstellraum innerhalb der Wohnung vorzusehen.
- 4.9 Alle Wohnungen sollen direkten Bezug zum Freiraum haben,
- im Erdgeschoss durch Haus-/Mietergärten, Terrassen,
 - im Obergeschoss durch Balkone, Loggien, nicht beheizbare Wintergärten oder Terrassen.
- Bauliche Anlagen dieser Art sollen eine der Haushaltsgröße entsprechende nutzbare Fläche i.d.R. von mindestens 4 m² und eine Tiefe von mindestens 1,75 m haben. Sie sollen ausschließlich zum privaten Freiraum orientiert sein und mit einem einheitlichen Sichtschutz versehen werden.

5 Bindungen

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 wird die Dauer der Zweckbindung auf dreißig Jahre festgesetzt.

Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des dreißigsten Jahres. Längere Bindungen können vereinbart werden. Die Wohnungen dürfen während dieses Zeitraums nur zu dem festgelegten Mietpreis und an den begünstigten Personenkreis vermietet werden.

Bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung des Darlehens besteht für die Bindungen eine Nachwirkungsfrist bis zum Ablauf des fünften 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 ist der Zuschuss (nach Ziffer 6.2.1 bzw. 6.2.2) vollständig zurückzuzahlen.

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

5.1 Belegungsbindung

Die nach diesen Richtlinien geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, die bei der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle registriert und in Frankfurt am Main mit Hauptwohnsitz gemeldet sind oder eine Bindung an Frankfurt am Main, z.B. durch ein Arbeitsverhältnis, einen Ausbildungsplatz oder einen Studienplatz haben.

Das jährliche Haushaltseinkommen darf folgende Höchstgrenzen nicht überschreiten:

- in Stufe 1 - gem. § 5 Abs.1 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG in der 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 Belegung der Wohnungen erfolgt durch die kommunale Wohnungsvermittlungsstelle auf der Grundlage des § 18 HWoFG.

5.2 Mietpreisbindung

Die Höhe der Einstiegsrente beträgt:

- in Stufe 1 - 5 Euro je m² Wohnfläche und Monat zzgl. Betriebskosten
- in Stufe 2 - 6,50 Euro je m² Wohnfläche und Monat zzgl. Betriebskosten.

Für Wohnungen in Häusern mit energetischen Standard gem. Ziff. 1.2.1 kann zusätzlich zur Einstiegsrente ein Zuschlag von 0,50 € je m² Wohnfläche und Monat zugelassen werden. Sofern der für Frankfurt gültige Mietspiegel die energetischen Qualitäten gem. Ziff. 1.2.1 systematisch berücksichtigt, wird das dort aufgeführte Zuschlagskriterium in seiner vollen Höhe zugrunde gelegt.

Die Mietpreisbindung besteht für die Dauer von 30 Jahren. Eine Anpassung der Einstiegsrente kann nur unter Beachtung der Vorschriften des BGB entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland erfolgen. Sie ist maximal zulässig bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete:

- in Stufe 1 - abzüglich 15 %
- in Stufe 2 - abzüglich 10 %.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen. Ist eine Zuordnung der Wohnung zu einer Baualterklasse noch nicht möglich, gilt für die geförderte Wohnung die jüngste ausgewiesene Baualterklasse. Besondere Ausstattungsstandards, die über die Anforderungen nach Nr. 4 der Landesrichtlinie hinausgehen, sind nicht zu berücksichtigen.

Mieterhöhungen sind mit der Förderstelle abzustimmen. Schriftform ist erforderlich. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, der sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zuzüglich zugestimmter Mieterhöhungen ergibt.

6 Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt durch grundbuchlich nachrangig zu sichernde Darlehen und Zuschüsse.

Als Eigenkapital hat der Eigentümer mindestens 15 % der Gesamtkosten der Baumaßnahme zu erbringen.

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

6.1 Darlehen

6.1.1 Das Darlehen ist die ersten 30 Jahre zinslos. Nach Ablauf von 30 Jahren nach Erstbezug kann der Zinssatz für das städtische Darlehen erstmalig neu festgesetzt werden und ist in Höhe des marktüblichen Zinssatzes – max. jedoch 5% - mit 10 jähriger Zinsfestschreibung für erstrangige Hypotheken zu zahlen.

- 6.1.2 Die Tilgung beträgt 1% zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Die Tilgungsraten treten jeweils am Schluss des Jahres, in dem sie gezahlt werden, außer Verzinsung. Zinsen und Tilgung sind vierteljährlich nachträglich zu zahlen.
- 6.1.3 Die Höhe des Darlehens beträgt:
- in Stufe 1 - 10.000 Euro je Wohneinheit,
 - in Stufe 2 - 6.000 Euro je Wohneinheit.

6.2 Zuschuss

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

- 6.2.1 für Neubaumaßnahmen nach Ziff. 1.2.1 –
- in Stufe 1 - 900 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche
 - in Stufe 2 - 700 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche
- 6.2.2 für Neubaumaßnahmen nach Ziff. 1.2.2 -
- in Stufe 1 - 800 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche;
 - in Stufe 2 - 600 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche;
- 6.2.3 für Bestandsmaßnahmen nach Ziff. 1.2.3 -
- in Stufe 1 - 800 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche;
 - in Stufe 2 - 600 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche;
- 6.2.4 für Aufzugsanlagen, die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind -
20 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche (Ziff. 1.3.1).
- 6.2.5 für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen -
20 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche (Ziff. 1.3.2).
- 6.2.6 für den Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit dem Gütezeichen RAL-ZU 132 bzw. 140 (Blauer Engel) oder dem natureplus-Siegel an Fassaden, auf Flachdächern oder auf obersten Geschossdecken - 10 Euro je m² Bauteilfläche (Ziff. 1.3.3).
- 6.2.7 als Zuschuss zum Mietertrag für Wohnraum nach Stufe 1 -
1,50 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche/Monat für die Dauer der Zweckbindung.

7 Antrag auf Förderung

- 7.1 Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein.
- 7.2 Voraussetzungen für Bewilligung, Sicherung, Auszahlung und Widerruf der Fördermittel sind gesondert in „Allgemeinen Bedingungen für die Bewilligung von Förderungsmitteln im Wohnungsbau - Darlehen, Zinszuschüsse, einmalige Zuschüsse und Prämien“ geregelt.
- 7.3 Die Förderung erfolgt im Rahmen vorhandener Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.
- 7.4 Anträge können eingereicht werden im:
- Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main**
Abteilung Stadterneuerung und Wohnungsbau
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main

- 7.5 Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
- unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand,
 - amtlicher Lageplan,
 - amtlich beglaubigte Abschrift der Baugenehmigung bzw. Eingangsbestätigung der Bauaufsichtsbehörde und Bestätigung des Entwurfsverfassers,
 - Projektbeschreibung,
 - Prüfbare Kostenberechnung mit Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen (nach Gewerken),
 - KFZ – Stellplatznachweis,
 - Nachweis der notwendigen Keller- und Abstellräume;
 - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete,
 - Bestätigung eines Energieberaters (gelistet für KfW-Programme), dass mit der Planung des Neubauvorhabens der energetische Standard nach Ziff. 1.2 erreicht werden kann.
 - Berechnung des umbauten Raumes, Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV in der jeweils gültigen Fassung) sowie vollständige Bauzeichnungen,
 - Nachweis über Anliegerleistungen,
 - Nachweis des Grundstückswertes durch Kaufvertrag/Erbbaurechtsvertrag/Nachweis des Verkehrswertes,
 - Nachweis über die Gesamtfinanzierung (verbindliche Zusagen für Kapitalmarkt- und andere Fremdmittel),
 - Nachweis der Eigenleistung (z.B. bare Mittel, bezahlte Baumaterialien, bezahltes Grundstück, Ansparung auf Bausparvertrag, Kapitalabfindung, Selbst- und Verwandtenhilfe),
 - Bei privaten Antragstellern: aktuelle Einkommens- und Vermögensauskunft auf dem Vordruck der WI-Bank, zeitnahe Einkommensteuerbescheide mit Kopien der zugehörigen Steuererklärungen (der letzten 3 Jahre), zeitnahe Verdienstbescheinigungen des Arbeitgebers.
 - Bei Unternehmen: Zeitnahe, geprüfte Jahresabschlüsse (der letzten 3 Jahre) nebst Prüfungsberichten bzw. Vermögensstatus, aktueller Handelsregisterauszug oder anderer Nachweis über die Vertretungsberechtigung.

Sofern Landesmittel bei der Förderung eingesetzt werden, sind auch die entsprechenden Förderungsrichtlinien des Landes zu beachten.

8 Auszahlung der Fördermittel

- 8.1 Die Fördermittel können ausgezahlt werden, wenn der Nachweis der im Bewilligungsbescheid geforderten ordnungsgemäßen Sicherung (Ziff. 6) erbracht ist.
- 8.2 Die Auszahlung des Darlehens gem. Ziff. 6.1 und des Zuschusses gem. Ziff. 6.2.1 - 6.2.6 erfolgt in der Regel in folgenden Raten:
- 50 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung;
 - 40 % nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Miet- und Nutzungsverträge beim Amt für Wohnungswesen;
 - 10 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und Anzeige der Schlussabrechnung, sowie nach Vorlage einer Bestätigung eines Energieberaters (gelistet für KfW-Programme), dass der energetische Standard nach Ziff. 1.2 erreicht wurde.
- 8.3 Die Auszahlung des Zuschusses zum Mietertrag (Ziff. 6.2.7) erfolgt wahlweise für die Dauer der Zweckbindung jährlich nachträglich zum Bezugsdatum oder einmalig bei Bezug in Form einer Summe, die mit einem Zinssatz von 3 % abgezinst wird.

9 Anzeige der Schlussabrechnung

Eine Anzeige der Schlussabrechnung ist spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit auf einem Formblatt vorzulegen. Auf Verlangen sind weiterhin das Baubuch oder von den Fördergebern als gleichwertig anerkannte Unterlagen und die abgeschlossenen Miet- oder Nutzungsverträge vorzulegen.

Falls die Anzeige der Schlussabrechnung oder die Schlussabrechnung nicht fristgerecht vorgelegt werden, kann für die Zeit des Verzugs eine Verzinsung von jährlich 6 % des ausgezahlten Darlehens gefordert oder das Kündigungsrecht ausgeübt werden.

Zuviel gezahlte Darlehensbeträge, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6 % zu verzinsen.

10 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.

11 EU-Beihilferechtskonformität

Soweit es sich bei den Förderungen nach dieser Richtlinie um staatliche Beihilfen im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union handelt, werden sie gewährt:

a) nach dem Beschluss 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3);

b) nach der Verordnung (EU) Nummer 360/2012 der Kommission vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI-De-minimis-Beihilfen) erbringen (ABl. L 114 vom 26.4.2012, S. 8), in der jeweils geltenden Fassung.

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

Das Erfordernis an der Errichtung zusätzlichen Wohnraums in Frankfurt steigt infolge des anhaltend starken Bevölkerungswachstums weiter an und damit auch der Bedarf an Mietwohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Diese können sich am Mietwohnungsmarkt nicht mit Wohnraum zu einer tragbaren Miete versorgen. Im Rahmen der frei finanzierten Wohnungsbautätigkeit steht er nicht zur Verfügung. Um diesen dringend benötigten Wohnraum zu generieren ist es notwendig diese

Dienstleistung bereitzustellen. Sie besteht in der Erstellung von Mietwohnraum sowie in der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an diesem Wohnraum und dessen Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zu einer reduzierten Fördermiete. Im Rahmen ihrer Gemeinwohlaufgabe gemäß §2 HGO i.V.m. §§ 1 und 2 des HWoAufG gewährt die Stadt Frankfurt am Main zur Erfüllung der selbigen, Darlehen und Zuschüsse gemäß den Ziffern 6.1 und 6.2 dieser Richtlinie.

Deshalb ist die nach dieser Richtlinie gewährte Förderung, soweit sie auf der Grundlage des sogenannten Freistellungsbeschlusses der EU-Kommission („Beschluss der Kommission v. 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind“, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union vom 11.01.2012, L 7/3 ff., Aktenzeichen K(2011)9380) erfolgt, gemäß Artikel 2. Nr. 1 a des Beschlusses 2012/21/EU der Kommission vom 20.12.2011 mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission gemäß Artikel 108 Abs. 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit.

Voraussetzung für die Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) ist insbesondere, dass diese gemäß Artikel 4 des Beschlusses 2012/21/EU vom 20.12.2011 dem Unternehmen im Wege eines oder mehrerer Betrauungsakte übertragen wird, deren Form von den einzelnen Mitgliedstaaten bestimmt werden kann.

Die Betrauung des Förderempfängers nach dieser Richtlinie erfolgt durch einen Bewilligungsbescheid. Darin wird insbesondere bestimmt:

- (1) Der Gegenstand und die Dauer der dem Fördernehmer übertragenen gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen und die Regelungen zur Überwachung ihrer tatsächlichen Erfüllung;
- (2) Die Art und die Höhe der Mittelgewährung. Die Parameter, anhand derer der Ausgleich berechnet wird, sind objektiv und transparent in diesen Richtlinien festgelegt. Sie gelten für alle Fördernehmer gleichermaßen;
- (3) Die Vorlage von Prüfungsunterlagen durch den Förderempfänger, die dokumentieren, dass der Ausgleich nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken („Überkompensationskontrolle“);
- (4) Die Regelungen zur Rückforderung etwaiger rechtswidrig gewährter Beihilfen und etwaiger weiterer verwaltungsrechtlicher Nebenbestimmungen.

Die Vorgaben des Bewilligungsbescheides sind einzuhalten, die Mittel zuwendungsgerecht und beihilfekonform zu verwenden. Diesbezüglich ist zu gewährleisten, dass eine entsprechende Dokumentation vorliegt und jederzeit eine Kontrolle dieser Praxis erfolgen kann.

12 Schlussbestimmung

Diese Richtlinien sind mit den Förderungsgrundsätzen des Landes vereinbar. Insbesondere wenn die den Richtlinien zugrunde liegenden Bundes- und/oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, können die Richtlinien durch Magistratesbeschluss 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.

13 Inkrafttreten

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

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.2018,
Frankfurt am Main

Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1

Energetischer Standard

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

1) Passivhaus

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

- Heizwärmebedarf: max. $15 \text{ kWh/m}^2 \times \text{a}$,
- Erneuerbare Primärenergie (PER) für Heizen, Kühlen, Trinkwarmwasser, Hilfsstrom, Haushalts- und Gemeinstrom: max. $60 \text{ kWh/m}^2 \times \text{a}$,
- Luftdichtheit (Drucktestluftwechsel n_{50}): max. $0,6 \text{ h}^{-1}$.

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

Für das Effizienzhaus Plus gelten die Anforderungen des zuständigen Bundesministeriums (derzeit BMUB) gemäß „Wege zum Effizienzhaus Plus“ vom November 2016 (ggf. nachfolgende Fassungen):

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

3) Frankfurt-Aktivhaus

Für den Frankfurt-Aktivhaus-Standard gelten die Hauptanforderungen des Passivhaus-Standards. Die Obergrenze für den Heizwärmebedarf kann auf bis zu $30 \text{ kWh/m}^2 \times \text{a}$ angehoben werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

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

oder

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

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

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

Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1

Qualitätskriterien zur Wohnungsbauförderung

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

1) Gebäude

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

2) Hauseingänge

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

3) Treppenhäuser

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

4) Freiräume

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

5) Stellplätze und Garagen

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

6) Tiefgaragen

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

7) Müllstandorte

- grundsätzlich in die Gebäudehülle integrieren oder einhausen.

Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1

Barrierefreier Wohnstandard

Bei Neubaumaßnahmen mit

- barrierefreiem Wohnraum (nach § 54 HBO),
- seniorenrechtlichem Wohnraum,
- Wohnraum an einem zusätzlich geförderten Aufzug, der nach § 43 HBO nicht erforderlich ist,

sind grundsätzlich mindestens die **rohbaulichen Voraussetzungen für Barrierefreiheit** zu schaffen.

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

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

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