

# **Frankfurter Programm zur Wohnraumförderung für Studierende und Auszubildende**

Richtlinien zur Vergabe von Darlehen und Zuschüssen

Die Stadt Frankfurt am Main fördert im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des „Hessischen Wohnraumfördergesetzes“ (HWOFG) –sowie der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung – Teil II Ziffer 6 Neubau von Mietwohnraum für studentische Haushalte“ (in der jeweils gültigen Fassung) die Schaffung von Mietwohnraum für Studierende und Auszubildende.

## **1. Förderungsfähige Maßnahmen**

### **1.1 Gefördert wird der Bau von abgeschlossenen Einheiten gemäß Ziffer 1.2, die durch:**

**1.1.1** Baumaßnahmen in einem neuen selbständigen Gebäude;

**1.1.2** Maßnahmen zur Nutzungsänderung, Erweiterung und zum Umbau von geeigneten Gebäudeflächen, die bisher nicht zu Wohnzwecken dienen, entstehen. Voraussetzung für die Förderung ist, dass mit der Baumaßnahme ein wesentlicher Bauaufwand verbunden ist (Kostenaufwand mindestens in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus – keine maßnahmenbedingte Instandsetzung oder Luxusausstattung).

### **1.2 Förderungsfähig sind Einheiten 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) FFM-Aktivhaus

(zu den technischen Voraussetzungen siehe Anlage 1)

Der Nachweis erfolgt durch Vorlage einer Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten (gem. Expertenliste für Förderprogramme des Bundes).<sup>1</sup>

**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

---

<sup>1</sup> aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) in der Kategorie "Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude"

Standard unterschritten werden. Dabei müssen die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 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 Bestandsgebäuden nach Ziff. 1.1.2 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 Kosten der Freimachung und der Herrichtung des Grundstücks** können in städtebaulich bedeutsamen Einzelfällen bei Vorlage eines gutachterlichen Nachweises gefördert werden, wenn sie zur Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen (negativer Grundstückswert).

**1.4 Der Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe** kann auf Nachweis ergänzend gefördert werden (Ziff. 6.2.4).

## **2. Antragsberechtigung**

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

## **3. Förderungsvoraussetzungen und Prioritäten**

### **3.1 Als Förderungsvoraussetzungen sind nachzuweisen:**

- dass sich das Bauvorhaben im Stadtgebiet von Frankfurt am Main befindet (Bauvorhaben außerhalb des Stadtgebiets können im Einzelfall gefördert werden, sofern ein positiver Stadtverordnetenbeschluss vorliegt.)
- konkurrierende Entwurfsverfahren für Bauvorhaben mit mehr als 100 Wohnplätzen;
- die für den Betrieb erforderlichen Nebenräume (z.B. Abstell-, Gemeinschafts-, Mehrfunktionsräume);

**3.2 Prioritäten gelten für Bauvorhaben mit besonderen 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.

## **4. Planungsgrundlagen**

### **4.1 Folgende Mindestkriterien sind zu beachten:**

**4.1.1** Mindeststandard für Apartments mit eigenem Sanitärraum und Kochnische:

18 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Apartment;

**4.1.2** Mindeststandard in Wohngruppen mit mehreren Wohnplätzen sowie individuellen oder gemeinsamen Sanitärbereichen und gemeinsamer Küche mit Essplatz:

12 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Individualraum.

**4.2** Andere Wohn- und Mischformen können im Einzelfall zulässig sein, soweit sie sich an den Mindestanforderungen unter Ziffer 4.1 orientieren.

**4.3 Die förderfähige Wohnfläche (einschl. Gemeinschaftsräume) beträgt bis zu 25 m<sup>2</sup> je Wohnplatz.** Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Zur förderfähigen Wohnfläche zählen anteilig die Flächen der Apartments, der Wohngruppenwohnungen sowie Gemeinschaftsräume.

## **5. Bindungen**

**5.1 Aufgrund der besonderen Förderung durch die Stadt Frankfurt** unterliegt der geförderte Wohnraum einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen mit dem Erstbezug, d.h. mit der Vermietung des ersten geförderten Wohnraums eines jeweiligen Bauabschnitts, und enden frühestens mit Ablauf des vierzigsten Jahres.

**5.2 Werden die nach diesem Programm gewährten Darlehen vorzeitig vollständig** zurückgezahlt, so unterliegen die Wohnungen noch bis zum Ablauf des fünfzehnten Jahres nach dem Jahr der Rückzahlung der Zweckbindung, längstens jedoch bis zum planmäßigen Bindungsende.

**5.3 Eine vorzeitige vollständige Rückzahlung des Darlehens und des Zuschusses** ist frühestens nach Ablauf von 10 Jahren zulässig. Im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens vor Ablauf der Zweckbindung ist der Zuschuss (Ziff. 6.2.1 bzw. 6.2.2) vollständig zurückzuzahlen. Für den Widerruf der Förderung (Ziff. 10.1) gilt die 10-Jahresregelung nicht.

### **5.4 Belegungsbindungen**

**5.4.1** Der geförderte Wohnraum ist während des Bindungszeitraums nur an Studierende und Auszubildende zu vergeben, die sich in Frankfurt in einem Studium an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule oder in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder in Ausbildung auf einer Berufsfachschule befinden. Entsprechende Nachweise sind auf Verlangen vorzulegen.

**5.4.2** Die Dauer des Mietverhältnisses soll die Regelstudienzeit bzw. Regelausbildungszeit nicht überschreiten.

**5.4.3** Eine Prüfung der Wohnberechtigung erfolgt ggf. bei Erstbezug und regelmäßig nach Ablauf von 5 Jahren durch das Amt für Wohnungswesen.

## **5.5 Miethöhe**

**5.5.1** Die höchstzulässige anfängliche monatliche Miete beträgt 8,50 Euro je m<sup>2</sup> nettokalt. Als Zuschlag für Möblierung und Schönheitsreparaturen sind max. 2,40 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat zulässig. Betriebs- und Heizkosten können, ausgerichtet an den tatsächlichen Verbräuchen, im Rahmen einer Pauschalmietvereinbarung erhoben werden. Die Höhe des monatlichen Pauschalbetrags für die Betriebskosten und die Mietvereinbarung sind der Förderstelle auf Verlangen nachzuweisen.

Die Miete kann für max. 25 m<sup>2</sup> je Wohnplatz berechnet werden.

**5.5.2** Eine Anpassung der Einstiegsrente kann nur unter Beachtung der Vorschriften des BGB (§ 557b und § 558) und nur max. entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland erfolgen. Dabei ist bei der Berechnung des Mieterhöhungsbetrags der jeweils niedrigere Monats- bzw. Jahresindex anzusetzen.

## **6. Art und Höhe der Förderung**

Die Förderung erfolgt durch grundbuchlich nachrangig zu sichernde Darlehen und Zuschüsse. Dabei ist das Darlehen nach Ziff. 6.1.3 vorrangig in Anspruch zu nehmen. Als Eigenkapital sind 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 40 Jahre zinslos. Nach Ablauf von 40 Jahren nach Erstbezug kann der Zinssatz für das städtische Darlehen erstmalig neu festgesetzt werden und ist in Höhe des marktüblichen Zinssatzes – max. 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 je m<sup>2</sup> förderungsfähiger Wohnfläche:  
- bis zu 950 Euro

Landesmittel und 15 % Eigenkapital sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

### **6.2 Zuschuss**

In Verbindung mit dem Darlehen (Ziff. 6.1) wird ein Zuschuss je m<sup>2</sup> förderungsfähiger Wohnfläche gewährt:

- 6.2.1** für Neubaumaßnahmen nach Ziff.1.2.1 –
- auf verbilligtem Grundstück 1.500 Euro
  - auf nicht verbilligtem Grundstück 1.950 Euro

**6.2.2** für Neubaumaßnahmen nach Ziff. 1.2.2 -

- auf verbilligtem Grundstück 1.400 Euro

- auf nicht verbilligtem Grundstück 1.850 Euro

**6.2.3** für Bestandsmaßnahmen nach Ziff. 1.2.3 -

- auf verbilligtem Grundstück 1.200 Euro je m<sup>2</sup>förderfähiger Wohnfläche;

- auf nicht verbilligtem Grundstück 1.800 Euro je m<sup>2</sup>förderfähiger Wohnfläche;

**6.2.4** 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 - 17 Euro je m<sup>2</sup>Bauteilfläche (Ziff. 1.3.3).

## **7 Antrag auf Förderung**

**7.1** Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein. In Einzelfällen kann auf Antrag bei der Bewilligungsstelle eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

**7.2** Voraussetzungen für Bewilligung, Sicherung, Auszahlung und Widerruf der Fördermittel sind gesondert in „Allgemeinen Bedingungen für die Bewilligung von 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 auf Förderung können eingereicht werden im:

**Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main**

**Abteilung 61.3**

**Kurt-Schumacher-Str. 10**

**60311 Frankfurt am Main**

**7.5** Dem Antrag sind ggf. folgende Unterlagen beizufügen:

- unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand;

- Amtlicher Lageplan;

- Eingangsbestätigung bzw. Baugenehmigung mit genehmigten Bauplänen;

- Projektbeschreibung;

- Prüfbare Kostenberechnung/Kostenaufstellung mit Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen (nach Gewerken);

- KFZ – Stellplatznachweis;

- Nachweis der für den Betrieb erforderlichen Nebenräume (z.B. Abstell-, Gemeinschafts-, Mehrfunktionsräume);

- Berechnung des umbauten Raumes
- Wohnflächenberechnung (WoFlV) mit vollständigen Planungsunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten);
- Nachweis des Grundstückswertes durch Kaufvertrag/Erbaurechtsvertrag/ Nachweis des Verkehrswertes;
- Nachweis der Gesamtfinanzierung (verbindliche Zusagen für Kapitalmarkt- und andere Fremdmittel, Eigenmittel);
- Brandversicherungsnachweis;
- Bei privaten Antragstellern: aktuelle Einkommens- und Vermögensauskunft, zeitnahe (letzte 3 Jahre) Einkommensteuerbescheide mit Kopien der zugehörigen Steuererklärungen, zeitnahe Verdienstbescheinigungen des Arbeitgebers.
- Bei Unternehmen: Zeitnahe, geprüfte Jahresabschlüsse (letzte 3 Jahre) nebst Prüfungsberichten bzw. Vermögensstatus, aktueller Handelsregisterauszug oder anderer Nachweis über die Vertretungsberechtigung.
  
- Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gelistet in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://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.

## **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 der Fördermittel erfolgt in der Regel in folgenden Raten:**

- 50 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung;
- 40 % nach Bezugsfertigkeit und ggf. Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Miet- und Nutzungsverträge;
- 10 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und Anzeige der Schlussabrechnung, sowie nach Vorlage einer Bestätigung eines Energieeffizienz Experten (gelistet für Förderprogramme des Bundes), dass der energetische Standard nach Ziff. 1.2 erreicht wurde.

## **9 Anzeige der Schlussabrechnung**

**9.1 Eine Anzeige der Schlussabrechnung muss spätestens innerhalb von neun**

Monaten nach Bezugsfertigkeit erfolgen. Zur Schlussabrechnung sind vom Antragsteller ein geeigneter Verwendungsnachweis, ein Nachweis der zweckentsprechenden Vermietung der

Wohnungen sowie die Bestätigung eines Sachverständigen über die plangemäÙe Durchführung der Maßnahmen zur Energieeinsparung (gem. Ziff. 8.2) vorzulegen.

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

**9.3 Zuviel gezahlte Fördermittel, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6 % zu verzinsen.**

## **10 Widerruf und Rechtsnachfolge**

**10.1 Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist** oder wenn schuldhafte 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 VerstoÙes verzinslich gestellt werden. Die weitere Auszahlung der Fördermittel unterbleibt. Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 6 % zu verzinsen. Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

**10.2 Bei einer VeräuÙerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Antragsteller ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme von Darlehen und Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.**

## **11 EU-Beihilferechtskonformität**

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

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

b) nach der Verordnung (EU) Nummer 360/2012 der Kommission vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von

allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI-De-minimis-Beihilfen) erbringen (ABl. L 114 vom 26.4.2012, S. 8), in der jeweils geltenden Fassung.

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

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

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

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



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

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

## **12 Schlussbestimmung**

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

## **13 Inkrafttreten**

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

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.07.2024 (§ 5022)  
Frankfurt am Main

### Energetischer Standard

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

#### 1) Passivhaus

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

- Heizwärmebedarf: max. 15 kWh/m<sup>2</sup> x a,
- Erneuerbare Primärenergie (PER) für Heizen, Kühlen, Trinkwarmwasser, Hilfsstrom, Haushalts- und Gemeinstrom: max. 60 kWh/m<sup>2</sup> x a,
- Luftdichtheit (Drucktestluftwechsel n 50): max. 0,6 h<sup>-1</sup>).

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

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

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

#### 3) Frankfurt-Aktivhaus

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

- Die Beheizung erfolgt vorwiegend aus dem Rücklauf der Fernwärme oder einer Wärmeversorgung mit einem nachgewiesenen Primärenergiefaktor von max. 0,65. Die Trinkwassererwärmung kann aus dem Fernwärmeverlauf erfolgen, wenn die Temperatur des Rücklaufes nicht ausreichend für eine hygienische Warmwasserbereitung ist oder
- Errichtung einer Photovoltaikanlage, die bei einem auf Stundenbasis berechneten Mindesteigenverbrauchsanteil von 50 % das Doppelte der Differenz zum Passivhausstandard von 15 kWh/qm x a leistet in Verbindung mit einer Wärmepumpe zur Nutzung regenerativer Wärmequellen mit einem COP gemäß dem europäischen Umweltzeichen „Euroblume“.

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

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