



November 2010



Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für selbst genutztes Wohneigentum – Bestandserwerb –

Richtlinien zur Vergabe
von Erwerbsdarlehen

Um verstärkt „Junge Familien“ als Bewohner im Stadtgebiet zu halten und auch um die Stadtentwicklung zu unterstützen, fördert die Stadt Frankfurt am Main in Form von zinsgünstigen Darlehen den Erwerb selbst genutzter, angemessen großer und ausgestatteter Wohnungen oder Eigenheime zur Wohneigentumsbildung für Familien, Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind. Gleichzeitig trägt der Erwerb bestehenden Wohnraums durch junge Familien mit Kindern zur Stabilität von Stadtteilen und Quartieren bei.

1 Förderungsfähige Maßnahmen

Gefördert wird der

- Erwerb von bestehenden Wohngebäuden zur Selbstnutzung
- Erwerb einer bestehenden Eigentumswohnung zur Selbstnutzung

Es werden nur baulich abgeschlossene Wohnungen gefördert.

Förderungsfähig ist nur Wohnraum,

- der zur dauernden Wohnraumversorgung für die Antragsteller rechtlich und tatsächlich geeignet ist,
- der sich in einem guten baulichen Zustand befindet.

Bei Wohnraum, der wesentlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweist, ist eine vorherige baufachliche Prüfung durch die Bewilligungsstelle erforderlich. Mit der Finanzierung sind auch die Kosten der Modernisierung und Instandhaltung sicherzustellen.

2 Antragsberechtigung und Einkommensgrenzen

Förderberechtigte sind Familien, Paare oder Alleinerziehende mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden Kind, i. S. v. § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG), die noch nicht im Besitz von Immobilieneigentum sind. Antragsteller mit mehreren Kindern werden vorrangig gefördert. Dasselbe gilt für Antragsteller, bei denen wegen der Behinderung eines Haushaltsmitgliedes ein besonderer baulicher Bedarf besteht oder die einen pflegebedürftigen Angehörigen dauerhaft in ihren Haushalt aufgenommen haben. In begründeten Fällen wird auch der Erwerb vorhandenen Wohnraums durch Haushalte ohne Kinder bei Mieterprivatisierung gefördert.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn das bereinigte Gesamteinkommen des Antragstellers und der zur Familie rechnenden Angehörigen folgende Beträge übersteigt:

2 Personenhaushalt 37.000 Euro

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 8.000 Euro pro Jahr

Die Berechnung des Gesamteinkommens erfolgt gemäß der §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) in der jeweils gültigen Fassung.

3 Förderungsvoraussetzungen

3.1 Lage

Das Objekt muss sich im Stadtgebiet Frankfurt am Main befinden.

3.2 Eigenkapital

Eigenkapital muss mindestens in Höhe von 15% der Gesamtkosten eingesetzt werden, mindestens 10% der Gesamtkosten in Form von Geldmitteln, der Rest durch Erbringen von Eigenleistungen bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Antragsteller, die infolge vorhandenen Vermögens einen erheblichen Teil der Kosten mit Eigenmitteln finanzieren können, sind von der Förderung ausgeschlossen.

3.3 Energetische Standards

Der Erwerb von bestehendem Wohnraum ist nur förderfähig, wenn ein optimierter, d.h. für das betreffende Gebäude nach rechtlichen, technischen und wohnungswirtschaftlichen Kriterien bestmöglicher energetischer Sanierungsstandard besteht oder hergestellt wird.

Voraussetzung für die Förderfähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen ist das Gutachten eines anerkannten Energiesachverständigen.

Bei dem Erwerb von energetisch saniertem Wohnraum wird eine höhere Förderung gewährt. Hierbei muss der Wohnraum als Energiestandard dem KfW Effizienzhaus 115 entsprechen. Nachgewiesen wird der Energiestandard durch ein Gutachten eines anerkannten Energiesachverständigen.

4 Förderfähige Wohnflächen

Die förderfähige Wohnfläche beträgt pro Wohnung max. 150m², ab der 5. Person wird die maximal zulässige Wohnfläche um 15m² pro Person erhöht.

Geringfügige Abweichungen der Wohnfläche nach Ziff. 4 sind zu begründen und werden von der Förderstelle abschließend abgewogen. Die Wohnfläche einer Wohnung muss für die vorgesehene Familiengröße geeignet sein.

5 Art und Höhe der Förderung

5.1 Art der Förderung

- Die Förderung wird als Darlehen gewährt. Das Darlehen wird zu 100% ausgezahlt und ist ab dem 1. Januar des der Bezugsfertigkeit folgenden 11. Jahres mit 2,5% zu verzinsen.
- Das Darlehen ist 5 Jahre tilgungsfrei. Ab dem 1. Januar des der Bezugsfertigkeit folgenden 6. Jahres ist das Darlehen mit 3% jährlich zu tilgen. Auf Antrag wird bei Geburt weiterer Kinder nach Einzug die tilgungsfreie Zeit um 3 Jahre pro Kind erhöht.

Der Darlehensnehmer ist berechtigt, das Darlehen vorzeitig ganz oder im Teilbetrag zurückzuzahlen.

5.2 Höhe der Förderung

Die Förderung besteht in Form eines zinsverbilligten Darlehens. Es beträgt bis zu 25% der Gesamtkosten, jedoch nicht mehr als 50.000 Euro. Für Haushalte mit mehr als drei Haushaltsmitgliedern gibt es einen einmaligen Zuschlag von 5.000,- Euro für die vierte Person.

Für den Erwerb von energetisch saniertem Wohnraum mit Standard KfW Effizienzhaus 115 gemäß Ziffer 3.3 wird ein Zuschlag von bis zu 12,5 % der Gesamtkosten, jedoch nicht mehr als 25.000 Euro gewährt.

5.3 Vermeidung von Fehlförderung

Nach Ablauf von 5 Jahren hat der Darlehensnehmer auf Grund einer Selbstauskunft sein Einkommen und die Anzahl der Haushaltsmitglieder nachzuweisen. Überschreitet das anrechenbare Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze nach Ziffer 2 um mehr als 20 % oder hat sich die Anzahl der Haushaltsmitglieder durch Auszug verringert, ist das Darlehen ab dem 1. Januar des der Bezugsfertigkeit folgenden 6. Jahres marktüblich zu verzinsen. In Einzelfällen besonderer Härte kann die Zinsverbilligung auf Antrag gewährt werden.

6 Belastungsgrenzen

Die Förderung kann nur gewährt werden, wenn die Belastung unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Bewilligung erkennbaren persönlichen und einkommensmäßigen Umstände für die künftigen Wohnungsinhaber auf Dauer tragbar erscheint. Förderungsmittel dürfen daher nur bewilligt werden, wenn nach Abzug aller Verpflichtungen noch genügend verfügbares Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes verbleibt.

- Für die erste und zweite Person im Haushalt sollen Netto zusammen mindestens 1.000,- Euro monatlich,
- für jede weitere Person 180,- Euro monatlich zur Verfügung stehen.

Die Belastung ist nicht schon deshalb als tragbar zu beurteilen, wenn nur diese Mindestbeträge zum Lebensunterhalt verbleiben. Eine angemessene Überschreitung dieser Mindestbeträge kann zugestanden werden und im Einzelfall sogar notwendig sein.

Eine Anpassung der Belastungsgrenzen erfolgt an die „Richtlinie über die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum (Hessen-Darlehen)“ in der jeweils gültigen Fassung.

Die Belastung darf 25% des Gesamteinkommens nach Ziffer 2 nicht unterschreiten.

7 Kumulierung

Eine gemeinsame Inanspruchnahme von Landes- und Stadtmitteln ist in folgenden Fällen möglich:

- wenn bei Inanspruchnahme der Landesfördermittel nach den „Richtlinien über die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum“ eine tragbare Belastung nur mit dem zusätzlichen städtischen Darlehen zu erzielen ist,
- bei Familien mit drei oder mehr Kindern.

Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme des Programms zur „Wohneigentumsbildung durch städtisches Erbbaurecht (Startprogramm für junge Familien)“ und die gleichzeitige Inanspruchnahme zinsgünstiger Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), soweit bei gleichzeitiger Inanspruchnahme der Landesmittel diese nicht ausgeschlossen sind.

Eine Inanspruchnahme weiterer städtischer Förderprogramme ist ausgeschlossen.

8 Antrag auf Förderung

8.1 Der notarielle Kaufvertrag darf vor Beantragung der Mittel nicht wirksam abgeschlossen sein.

8.2 Voraussetzungen für Bewilligung, Auszahlung und Widerruf der Fördermittel sind gesondert in „Allgemeine Bedingungen für die Bewilligung von Fördermitteln im Wohnungsbau“ geregelt.

8.3 Anträge auf Förderung sind einzureichen beim:

Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, 60275 Frankfurt am Main

8.4 Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Einkommensnachweise aller im Haushalt lebenden Personen mit eigenem Einkommen,
- bei Nichtselbständigen: Gehaltsbescheinigungen der letzten 3 Monate sowie den Gehaltsnachweis von Dezember (des Vorjahres) mit Jahressummen, letzter Einkommenssteuerbescheid,
- bei Selbständigen: letzte drei Einkommensteuerbescheide, Einnahmen-Überschussrechnungen (ggf. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnungen), Nachweis über die gezahlten Jahresbeiträge für Krankenversicherung und Rentenversicherung,
- Kopien der gültigen Ausweispapiere der Antragsteller,
- Sofern Antragsteller nicht Deutsche oder Europäer mit Zuzugsrecht ist/sind, Nachweis der Aufenthaltsberechtigung/Arbeitslaubnis,
- Unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand,
- Entwurf des Kaufvertrags, Erbbaurechtsvertrag, Bauvertrag,
- bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen,
- Nachweis über die Gesamtfinanzierung (z.B. verbindliche Zusagen für Kapitalmarkt- und andere Fremdmittel),
- Nachweis des Eigenkapitals (z.B. Kontoguthaben, in Ansatz gebrachte Selbst- und Verwandtenhilfe)
- Weitere Bauunterlagen (Gebäudebeschreibung inkl. Immobilien-Checkliste, Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils gültigen Fassung, Grundriss der Wohnung, amtlicher Lageplan, Lichtbilder),
- Brandversicherungsnachweis
- entsprechende Nachweise bei Zuschlägen für Haushalte, bei denen wegen der Behinderung von Haushaltsmitgliedern ein besonderer baulicher Bedarf besteht,
- Beschreibung geplanter Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Kostenschätzung und Gutachten eines zugelassenen Energieberaters, bzw. zertifizierten Sachverständigen über den optimierten energetischen Sanierungsstandard,
- bei Zusatzförderung entsprechende Nachweise über den Energiestandard KfW Energieeffizienz 115

9 Auszahlung der Fördermittel

Der auf die Erwerbskosten entfallende Anteil des Darlehens wird zum Termin der vereinbarten Kaufpreiszahlung ausgezahlt, wenn eine Bestätigung des Notars über die rangrichtige Eintragung des Grundpfandrechtes vorliegt. Der auf die Modernisierung und Instandsetzung entfallende Anteil des Darlehens wird zu 85 % bei Beginn und die verbleibenden 15 % nach Abschluss der Maßnahmen ausgezahlt.

Zur Schlussabrechnung sind vom Antragsteller ein vereinfachter Verwendungsnachweis sowie eine amtliche Meldebescheinigung vorzulegen.

10 Widerruf der Bewilligung/Kündigung der Mittel

10.1 Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist, wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderungsrichtlinien verletzt wurden, kann die Bewilligung der Fördermittel ganz oder teilweise widerrufen werden.

Dies gilt insbesondere,

- wenn das geförderte Objekt nicht mehr eigengenutzt, vermietet oder veräußert wird
- wenn die Zwangsversteigerung/-verwaltung des geförderten Objekts beantragt wird
- wenn der notarielle Kaufvertrag nicht spätestens 6 Monate nach der Bewilligung wirksam geworden oder die Modernisierungsmaßnahme nicht spätestens 12 Monate nach der Bewilligung beendet worden ist.

Die Fördermittel können gekündigt und die ausgezahlten Mittel zurückgefordert und für den Zeitraum des Verstoßes verzinslich gestellt werden.

10.2 Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 6 % zu verzinsen.

10.3 Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

Sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieser Richtlinie gelten auch für die Erben des Darlehensnehmers. Erben müssen das geförderte Objekt bewohnen und die persönliche und gesamtschuldnerische Haftung für das Darlehen übernehmen; ansonsten ist das Darlehen zurückzuzahlen.

11 Schlussbestimmungen

Die bereitgestellten Mittel gelten nicht als öffentliche Mittel i.S. des WoFG. Die Gewährung von Darlehen im Rahmen dieses Programms ist eine freiwillige Leistung der Stadt Frankfurt am Main, ohne Rechtsanspruch im Einzelfall und nur insofern Mittel im Haushalt zur Verfügung stehen.

12 Inkrafttreten

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

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.11.2010 (§ 9024)
Frankfurt am Main, den 11.11.2010

Ansprechpartner im Stadtplanungsamt

Claudia Mouhsine
Tel. (069) 212-35346
claudia.mouhsine@stadtfrankfurt.de

Ralf Steinkrauss
Tel. (069) 212-35107
ralf.steinkrauss@stadtfrankfurt.de