



Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbst genutztes Wohneigentum

Richtlinien zur Vergabe
von Baudarlehen

November 2010

Um ein verstärktes Angebot für „Junge Familien“ im Stadtgebiet zu schaffen und auch um die Stadtentwicklung zu unterstützen fördert die Stadt Frankfurt am Main in Form von zinsgünstigen Baudarlehen den Neubau oder Ersterwerb selbst genutzter, angemessen großer und ausgestatteter Wohnungen oder Eigenheime zur Wohneigentumsbildung für Familien, Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind.

1 Förderungsfähige Maßnahmen

Gefördert wird der

- Bau oder Erwerb von neu geschaffenen Wohngebäuden zur Selbstnutzung, wobei Fördermittel nur für jeweils eine Wohnung bereitgestellt werden
- Kauf einer Neubau-Eigentumswohnung zur Selbstnutzung
- Kauf einer neu geschaffenen Wohnung in Bestandsgebäuden zur Selbstnutzung

Der Erwerb bereits vorhandenen Wohnraums ist nach diesen Richtlinien nicht förderfähig.

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

2 Personenhaushalt 37.000 Euro im Jahr.

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. In begründeten Fällen und bei Familien mit drei oder mehr Kindern kann die Bewilligungsstelle einen geringeren Eigenkapitalanteil zulassen, jedoch nicht weniger als 10% der Gesamtkosten in Form von Geldmitteln.

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

3.3 Energetischer Standard

Nachzuweisen ist bei allen Neubauprojekten, dass der Energieverbrauch die Höchstwerte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des spezifischen Transmissionswärmeverlusts nach § 3 Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung um 30 % unterschreitet. Bei Neubauvorhaben

wird das flächensparende Bauen im Passivhausstandard bevorzugt gefördert, bei allen Neubau- und Umnutzungsvorhaben Projekte, die Maßnahmen zur Wassereinsparung und/oder den Einsatz ökologischer Baustoffe vorsehen. Bei Umnutzungsmaßnahmen vor allem im denkmalgeschützten Bestand können Abweichungen hiervon zugelassen werden, wenn dargelegt werden kann, dass das jeweilige Optimierungspotential ausgeschöpft ist.

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 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 Bezugstauglichkeit folgenden 1. Jahres mit 2,5 % zu verzinsen.
- Das Darlehen ist 5 Jahre tilgungsfrei. Ab dem 1. Januar des der Bezugstauglichkeit 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

- Darlehen von 50.000,- Euro,
- Zuschlag von 5.000,- Euro einmalig für Haushalte mit mehr als drei Personen,
- Zuschlag von 4.000,- Euro für barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen, sofern eine Aufzugsanlage bauordnungsrechtlich nicht erforderlich ist,
- Zuschlag von bis zu 4.000,- Euro kann im Einzelfall für besondere Maßnahmen zur Wassereinsparung und/oder einen besonderen Anteil ökologischer Baustoffe gewährt werden,
- Zuschlag von 5.000,- Euro einmalig für Passivhausstandard nach dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen Verfahren auf der Grundlage der DIN EN 832 in der jeweils gültigen Fassung, für jede weitere dem Haushalt zugehörige Person 1.500,- Euro mehr,
- Zuschlag von 2.500,- Euro für Gemeinschaftsräume oder andere gemeinschaftliche Anlagen, die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind.

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 Bezugstauglichkeit 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 "Richtlinien über die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum (Hessen-Baudarlehen)" 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 Mit dem Bau darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein. Bei der Förderung des Erwerbs von Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen darf der notarielle Kaufvertrag 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/Arbeitserlaubnis,
- Unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand,
- Entwurf des Kaufvertrags, Erbbaurechtsvertrag, Bauvertrag,
- bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen,
- Baugenehmigung,
- Weitere Bauunterlagen (Baubeschreibung, vollständige und vermaßte Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils gültigen Fassung, Berechnung umbauter Raum, amtlicher Lageplan),
- Bestätigung, dass eine Unterschreitung des Niveaus nach § 3 Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung für Wohnungsneubauten um 30% geplant ist; bei Schaffung von neuen Wohnungen, vor allem im denkmalgeschützten Bestand kann im Einzelfall eine Bestätigung ausreichen, dass deren energetisches Optimierungspotential ausgeschöpft ist oder durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen ausgeschöpft wird,
- Brandversicherungsnachweis,
- Bei Zusatzförderung für Passivhausstandard: Einhaltung der Kennwerte nach dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen Verfahren auf der Grundlage der europäischen Norm DIN EN 832 durch einen Sachverständigen,
- entsprechende Nachweise bei Zuschlägen für Haushalte, bei denen wegen der Behinderung von Haushaltsmitgliedern ein besonderer baulicher Bedarf besteht,
- Nachweis über die Gesamtfinanzierung (z.B. verbindliche Zusagen für Kapitalmarkt- und andere Fremdmittel),
- Nachweis des Eigenkapitals (z.B. Kontoguthaben, bezahltes Grundstück).

9 Auszahlung der Fördermittel

Das Darlehen wird nach dinglicher Sicherung wie folgt ausgezahlt:

- 50 % nach Fertigstellung des Rohbaus,
- 40 % nach Bezugsfertigkeit (Der Nachweis des ersten Wohnsitzes ist durch amtl. Meldebestätigung aller Haushaltsmitglieder zu erbringen.),
- 10 % nach Schlussabrechnung.

Bei neu geschaffenen Wohnungen in Bestandsgebäuden erfolgt die Darlehensauszahlung bei Nachweis des ersten Wohnsitzes durch amtl. Meldebestätigung aller Haushaltsmitglieder, und wenn eine Bestätigung des Notars über die Eintragung der Auflassungsvormerkung und der dinglichen Sicherung zugunsten der Erwerber im Grundbuch vorliegt.

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 oder aus der Schuldurkunde und Grundschuldbestellungsurkunde 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 mit der Baumaßnahme nicht spätestens 18 Monate nach der Bewilligung begonnen oder die Baumaßnahme nicht spätestens 42 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 Richtlinien 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 (§ 9003)
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

Titelfotos:
Oben: a.i.b. Architekten/Stadtplaner, Darmstadt
Mitte: BienRies/Wilk Design
Unten: Krieger+Schramm-Bauunternehmung, Architekten:
Baufürsche Architekten/Stadtplaner, Kassel