



Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau

Richtlinien zur Vergabe
von Wohnungsbaudarlehen
für den Mietwohnungsbau

Dezember 2008

Mit diesem Programm gewährt die Stadt Frankfurt am Main Baudarlehen zur Schaffung familienfreundlicher und gemeinschaftlicher, größengerechter und barrierefrei erreichbarer Mietwohnungen mit hohem energetischem Standard. Ziel ist, diese Wohnungen zu einer tragbaren Miete an Familien ab drei Personen, Paare mit mindestens einem Kind und Alleinerziehende mit einem und mehr Kindern sowie an Rentner und Pensionäre zu vermieten.

1 Förderungsfähige Maßnahmen

- 1.1 Gefördert wird der Bau von abgeschlossenen Mietwohnungen die durch:
 - Baumaßnahmen in einem neuen selbständigen Gebäude,
 - die Beseitigung von Schäden an Gebäuden, durch die diese auf Dauer zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden
 - Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand neuer Wohnraum geschaffen wird, entstehen.
- 1.2 Kosten der Freimachung 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 Städtebauliche Prioritäten und Förderungsvoraussetzungen

- 3.1 Städtebauliche Prioritäten gelten für Bauvorhaben, die
 - im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen stehen,
 - in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen,
 - auf Flächen der Innenentwicklung entstehen.
- 3.2 Als Förderungsvoraussetzungen sind nachzuweisen:
 - dass das Bauvorhaben im Stadtgebiet der Stadt Frankfurt am Main errichtet wird;
 - eine Unterschreitung der Höchstwerte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des spezifischen Transmissionswärmeverlusts nach § 3 Energieeinsparverordnung (EnEV) für Wohnungsneubauten um 30 % durch einen Sachverständigen;
 - für Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten ein Anteil von mindestens 10 % der Gesamtbaukosten als Investition in Wohnbauvorhaben mit sozialer Wohnraumförderung nach dem Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung (Bewilligung im gleichen Programmjahr);
 - für Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten konkurrierende Entwurfsverfahren;
- 3.3 Bei Antrag auf Zusatzförderung nach den Ziffern 6.2.4 bis 6.2.6 sind nachzuweisen:
 - besondere Maßnahmen zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen in Obergeschossen, die über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinausgehen; Ausführung analog zur DIN 18025 Teil 2 in der jeweils gültigen Fassung;
 - Gemeinschafts- bzw. Mehrfunktionsräume mit einer Fläche von 1,0 m² je Bewohner, als Nebenräume sind eine Garderobe, eine WC-Anlage und ein Abstellraum erforderlich;
 - Passivhausstandard nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen Verfahren auf der Grundlage der europäischen Norm EN 832 durch einen Sachverständigen;

4 Planungsgrundlagen

- 4.1 Die förderfähige Wohnfläche beträgt
- bei Wohnungen für 1 Person bis maximal 50 m²,
 - bei Wohnungen für 2 Personen bis maximal 80 m²,
 - bei Wohnungen für 3 Personen bis maximal 93 m²
 - bei Wohnungen für 4 Personen bis maximal 106 m² und
 - für jede weitere Person 13 m² mehr.
- 4.2 Geringfügige Abweichungen der Wohnfläche von Ziffer 4.1 sind zu begründen und werden von der Förderstelle abschließend abgewogen.

5 Bindungen

- 5.1 Die Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung mit zwei Einkommensstufen. Die Bindungen beginnen mit dem Erstbezug und enden mit Ablauf des zwanzigsten Jahres.
- 5.2 Werden die nach diesem Programm gewährten Darlehen vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so unterliegen die Wohnungen noch bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach dem Jahr der Rückzahlung der Zweckbindung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären.
- 5.3 Eine vorzeitige Rückzahlung der Darlehen ist nur mit Zustimmung der Darlehensgeberin möglich.

5.4 Belegungsbindungen

- 5.4.1 Die Wohnungen sind grundsätzlich bestimmt für Haushalte, deren bereinigtes Jahreseinkommen (vgl. 5.4.2) zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung die folgenden Höchstgrenzen (nach der hessischen Richtlinie zum Wohnraumförderungsgesetz plus 40% in der Einkommensstufe 1 und plus 70% in der Einkommensstufe 2) nicht überschreiten:

Einkommensstufe 1	
1-Personenhaushalt	18.480.- €
2-Personenhaushalt	27.720.- €
3-Personenhaushalt	34.804.- €
4-Personenhaushalt	41.888.- €
für jede weitere Person	6.314.- €
Einkommensstufe 2	
1-Personenhaushalt	22.440.- €
2-Personenhaushalt	33.660.- €
3-Personenhaushalt	42.262.- €
4-Personenhaushalt	50.864.- €
für jede weitere Person	7.667.- €

- 5.4.2 Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen des Antragstellers und der zur Familie zu zählenden Angehörigen. Für dessen Ermittlung gelten die §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.4.3 Bei Seniorenwohngemeinschaften muss jedes zweite Mitglied hinsichtlich seines Einkommens selbst wohnberechtigt sein. Die Grundmiete bei Seniorenwohngemeinschaften wird nach dem Einkommen aller Mitglieder bestimmt und zwar nach folgendem Modus:
(a) Pro Wohngemeinschaftsmitglied wird eine Basismiete (Wohnungsmiete nach Einkommensstufe 1 geteilt durch Anzahl der Wohngemeinschaftsmitglieder) festgesetzt.

- (b) Pro Wohngemeinschaftsmitglied der Einkommensstufe 2 wird die Differenz zwischen Basis-
miete und anteiliger Miete für die Einkommensstufe 2 hinzuaddiert.
- (c) Pro Wohngemeinschaftsmitglied oberhalb der Einkommensstufe 2 wird die Differenz
zwischen Basismiete und anteiliger Marktmiete hinzuaddiert.
- (d) Die Summe der Beträge (a) bis (c) ergibt die Grundmiete für die betreffende Senioren-
wohnung in ihrer aktuellen Belegung.

5.4.4 Die Prüfung der Wohnberechtigung erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen vor Abschluss
eines Mietvertrags sowohl bei Erst- als auch bei Wiedervermietung.
Die entsprechenden Mietverträge sind dem Amt für Wohnungswesen vorzulegen.

5.5 Miethöhe

5.5.1 Die maximale Einstiegsmiete je m² Wohnfläche und Monat beträgt für Haushalte der

Einkommensstufe 1	35 % unter der örtlichen Marktmiete
Einkommensstufe 2	15 % unter der örtlichen Marktmiete.

zuzüglich Betriebskosten

Die aktuelle örtliche Marktmiete wird von der Förderstelle projektbezogen festgestellt.

5.5.2 Eine Anpassung der Einstiegsmiete kann nur unter Beachtung der Vorschriften des BGB
erfolgen. Mieterhöhungen sind der Förderstelle zur Zustimmung vorzulegen. Schriftform ist
erforderlich.

6 Förderung

6.1 Art der Förderung

6.1.1 Die Förderung wird als Darlehen gewährt. Das Darlehen ist die ersten 20 Jahre zinslos. Nach
Ablauf von 20 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 Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt jährlich 0,35 % des Darlehensnennbetrages.

6.1.3 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,
Tilgung und Verwaltungskostenbeitrag sind vierteljährlich nachträglich zu zahlen.

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

6.1.5 Es wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 % des Nennbetrages erhoben.

6.2 Höhe der Förderung

6.2.1 Die Grundförderung erfolgt grundsätzlich für die **Einkommensstufe 1**. Sie beträgt 1050,- Euro
je m² förderfähiger Wohnfläche.

6.2.2 Wird eine derart geförderte Wohnung an eine Familie der **Einkommensstufe 2** vermietet,
wird der Differenzbetrag zwischen der Miethöhe für die Einkommensstufe 1 und der für die
Einkommensstufe 2 an die Stadt Frankfurt abgeführt.

Wird eine derart geförderte Wohnung an eine **Seniorenwohngemeinschaft** vermietet, wird der über die Grundmiete für die Einkommensstufe 1 gemäß (2) hinausgehende Betrag an die Stadt Frankfurt abgeführt.

- 6.2.3 Der Wohnraum ist mit einer Unterschreitung der Höchstwerte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des spezifischen Transmissionswärmeverlusts nach § 3 Energieeinsparverordnung (EnEV, in der jeweils gültigen Fassung) für Wohnungsneubauten um 30 % und mit barrierefreien Erdgeschoßwohnungen zu errichten.
- 6.2.4 Eine Zusatzförderung zu Ziffer 6.2.1 und 6.2.2 in Höhe von € 50,- je m² förderfähiger Wohnfläche kann für barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen gewährt werden, sofern eine Aufzugsanlage bauordnungsrechtlich nicht erforderlich ist (gemäß Ziffer 3.3, erster Spiegelstrich).
- 6.2.5 Eine Zusatzförderung zu Ziffer 6.2.1 und 6.2.2 in Höhe von € 50,- je m² förderfähiger Wohnfläche kann für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen gewährt werden (gemäß Ziffer 3.3, zweiter Spiegelstrich).
- 6.2.6 Eine Zusatzförderung zu Ziffer 6.2.1 und 6.2.2 in Höhe von € 85,- je m² förderfähiger Wohnfläche kann für das Erreichen des Passivhausstandards gewährt werden (gemäß Ziffer 3.3, dritter Spiegelstrich).

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 sind einzureichen bei: Stadtplanungsamt der Stadt 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/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
 - Nachweis der Einhaltung der Kenndaten nach DIN EN 832
 - Bestätigung eines Sachverständigen, dass mit dem Neubauvorhaben eine Unterschreitung des Neubau-Niveaus nach § 3 EnEV um 30 % geplant ist.
 - Berechnung des umbauten Raumes und der Wohnfläche 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, zeitnahe (letzte 3

- Jahre) Einkommensteuerbescheide mit Kopien der zugehörigen Steuererklärungen, zeitnahe Verdienstbescheinigungen des Arbeitgebers.
- Bei Unternehmen: Zeitnahe, geprüfte Bilanzen (letzte 3 Jahre) nebst Prüfungsberichten bzw. Vermögensstatus, aktueller Handelsregisterauszug oder anderer Nachweis über die Vertretungsberechtigung.
 - Bei Zusatzförderung für Passivhausstandard: Einhaltung der Kennwerte nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen Verfahren auf der Grundlage der europäischen Norm EN 832 durch einen Sachverständigen.

8 Auszahlung der Fördermittel

- 8.1 Das Darlehen kann ausbezahlt werden, wenn der Nachweis der im Bewilligungsbescheid geforderten ordnungsgemäßen Sicherung erbracht ist.
- 8.2 Die Auszahlung erfolgt in der Regel in folgenden Raten:
- 50 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung des Rohbaues gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung;
 - 40 % der Darlehenssumme nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Miet- und Nutzungsverträge beim Amt für Wohnungswesen;
 - 10 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und Anzeige der Schlussabrechnung sowie einer Bestätigung eines Sachverständigen über die plangemäße Durchführung der Maßnahmen zur Unterschreitung des Neubau-Niveaus nach § 3 EnEV um 30 % bzw. ggf. Einhaltung der Kennwerte nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen Verfahren auf der Grundlage der europäischen Norm EN 832.

9 Anzeige der Schlussabrechnung

- 9.1 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.
- 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 % des ausgezahlten Darlehens gefordert oder das Kündigungsrecht ausgeübt werden.
- 9.3 Zuviel gezahlte Darlehensbeträge, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6 % zur verzinzen.

10 Widerruf

- 10.1 Die Bewilligung der Fördermittel kann ganz oder teilweise widerrufen werden, 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.

11 Schlussbestimmung

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

12 Inkrafttreten

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

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2008 (§ 5071)
Frankfurt am Main, den 11.12.2008

Ansprechpartner im Stadtplanungsamt:

Sabine Guttman
Tel. (069) 212-34351
sabine.guttman@stadt-frankfurt.de

Susanne Kreinz-Klawitter
Tel. (069) 212-44531
susanne.kreinz-klawitter@stadt-frankfurt.de

Karin Decker
Tel. (069) 212-34263
karin.decker@stadt-frankfurt.de

Walter Gellert (technische Prüfung)
Tel. (069) 212-30744
walter.gellert@stadt-frankfurt.de