

# Synopse zur Änderung der Richtlinien zur Vergabe von Wohnungsbaumitteln im Frankfurter Programm zur energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes und Stadtbildpflege

Änderungen sind unterstrichen. Im Unterschied zu inhaltlichen Ergänzungen und Änderungen sind redaktionelle Änderungen zum besseren Verständnis der Inhalte zusätzlich kursiv hervorgehoben.

rechtskräftige Richtlinie vom Nov. 2010

Neu: Überarbeitung vom Dez. 2013

<p><b>Frankfurter Programm zur energetischen-Modernisierung des Wohnungsbestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes und Stadtbildpflege</b> Richtlinien zur Vergabe von Wohnungsbaumitteln</p> <p>Mit diesem Programm gewährt die Stadt Frankfurt am Main Darlehen und Zuschüsse zur zukunftsorientierten Entwicklung der Wohnqualität im Bestand. Das gilt für die Verbesserung der energetischen Standards in Wohngebäuden, für den Ausbau von bisher nicht für Wohnzwecke geeigneten Räumlichkeiten, für Maßnahmen zum barrierefreien Um- und Ausbau, für die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu familienfreundlichen Wohnungen sowie für die Aufwertung vor allem des privaten, aber auch des öffentlichen Wohnumfeldes.</p> <p><b>1 Voraussetzungen</b></p> <p><b>1.1 Fördergebiete</b></p> <p>Die Fördermittel dieses Programms werden auf Gebiete mit städtebaulicher Förderkulisse konzentriert, sofern diese nicht im Geltungsbereich besonderer Stadtteilmodernisierungsprogramme liegen oder zu den Adressaten anderer Förderangebote der Stadt Frankfurt mit vergleichbaren Zielen gehören.</p> <p>Fördergebiete sind Ortsteile,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die durch soziale Missstände benachteiligt sind oder deren Entwicklung soziale Missstände befürchten lassen (z.B. Stadterneuerungsgebiete, Gebiete integrierter Stadtteilentwicklung, Programmgebiete „Aktive Nachbarschaften“),</li><li>- deren städtebauliche und hochbauliche Gestalt Mängel besitzt und deren gestalterische Aufwertung positive Auswirkungen auf die Erfüllung der Aufgaben des jeweiligen Ortsteiles erwarten lässt (z.B. Erhaltungs-satzungsgebiete, Stadtteil- und Ortsteilzentren),</li><li>- in denen sich private Initiativen gebildet haben, die Erneuerungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts koordinieren und/oder Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum durchführen (z.B. Eigentümerinteressensgemeinschaften).</li></ul> <p>Die Förderung von Maßnahmen nach Ziff. 1.2.5 unterliegt keiner regionalen Beschränkung.</p>	<p><b>Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes</b> <u>Richtlinien zur Förderung der energetischen Modernisierung, der Verbesserung der Barrierefreiheit und des Wohnumfeldes und der Stadtbildpflege</u></p> <p>Mit diesem Programm gewährt die Stadt Frankfurt am Main Darlehen und Zuschüsse zur zukunftsorientierten Entwicklung der Wohnqualität im Bestand. Das gilt für die Verbesserung der energetischen Standards in Wohngebäuden, für den Ausbau von bisher nicht für Wohnzwecke geeigneten Räumlichkeiten, für Maßnahmen zum barrierefreien Um- und Ausbau, für die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu familienfreundlichen Wohnungen sowie für die Aufwertung vor allem des privaten, aber auch des öffentlichen Wohnumfeldes.</p> <p><b>1 Voraussetzungen</b></p> <p><b>1.1 Fördergebiete</b></p> <p>Die Fördermittel dieses Programms werden <u>vorrangig</u> auf Gebiete mit städtebaulicher Förderkulisse konzentriert, sofern diese nicht im Geltungsbereich besonderer Stadtteilmodernisierungsprogramme liegen oder zu den Adressaten anderer Förderangebote der Stadt Frankfurt mit vergleichbaren Zielen gehören.</p> <p>Fördergebiete sind Ortsteile,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die durch soziale Missstände benachteiligt sind oder deren Entwicklung soziale Missstände befürchten lassen (z.B. Stadterneuerungsgebiete, Gebiete integrierter Stadtteilentwicklung, Programmgebiete „Aktive Nachbarschaften“),</li><li>- deren städtebauliche und hochbauliche Gestalt Mängel besitzt und deren gestalterische Aufwertung positive Auswirkungen auf die Erfüllung der Aufgaben des jeweiligen Ortsteiles erwarten lässt (z.B. Erhaltungs-satzungsgebiete, Stadtteil- und Ortsteilzentren),</li><li>- in denen sich private Initiativen gebildet haben, die Erneuerungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts koordinieren und/oder Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum durchführen (z.B. Eigentümerinteressensgemeinschaften).</li></ul> <p>Die Förderung von Maßnahmen nach Ziff. 1.2.5 unterliegt keiner regionalen Beschränkung.</p>
---	--

**1.2 Energetischer Förderstandard****1.2.1**

Förderfähig im Regelfall sind Modernisierungsmaßnahmen, die eine gegenüber den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV in ihrer jeweils gültigen Fassung) deutlich erhöhte Energieeffizienz aufweisen, und zwar auf dem Niveau, das die KfW als Förderstandard für das Energieeffizienzhaus 115 festgelegt hat.

**1.2.2**

Auf Nachweis im Einzelfall kann von diesem Standard abgewichen werden, wenn in einem Energiegutachten dargelegt wird, dass das jeweils vorhandene Potential zur energetischen Gebäudeoptimierung im Rahmen der jeweiligen baulich-technischen, wirtschaftlichen und stadtgestalterischen Möglichkeiten ausgeschöpft wird.

**1.2.3**

Der Modernisierung von Einzelbauteilen liegt eine gegenüber den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (in ihrer jeweils gültigen Fassung) um 30 % erhöhte Energieeffizienz zugrunde.

**1.2.4**

Voraussetzung für die Förderfähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen ist

- a) die Vorlage eines nach den Vorgaben der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) erstellten Energiegutachtens,
- b) die Einholung eines Umsetzungskonzepts auf der Basis des von BAFA-registrierten Fachleuten erstellten Energiegutachtens.

**1.2.5**

Kleinere Einzelmaßnahmen in Mietwohnungen, die nicht die in Ziff. 1.2.1 – 1.2.4 beschriebenen Anforderungen erreichen, können förderfähig sein, wenn sie aus fachkundiger Sicht den angestrebten Erfolg einer Verbesserung der wohnklimatischen Verhältnisse erwarten lassen. Gleiches gilt für den Austausch mitvermieteter und funktionsfähiger Heiz-, Warmwasser- oder sonstiger Geräte gegen neue Modelle mit einem um mindestens 20% geringeren Energie- oder Trinkwasserverbrauch.

Ausgenommen sind Maßnahmen, zu denen eine rechtliche Verpflichtung besteht.

**1.2 Energetischer Förderstandard****1.2.1**

Förderfähig im Regelfall sind Modernisierungsmaßnahmen, die eine gegenüber den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV in ihrer jeweils gültigen Fassung) deutlich erhöhte Energieeffizienz aufweisen, und zwar auf dem Niveau, das die KfW als Förderstandard für das Energieeffizienzhaus 115 festgelegt hat.

**1.2.2**

Auf Nachweis im Einzelfall kann von diesem Standard abgewichen werden, wenn in einem Energiegutachten dargelegt wird, dass das jeweils vorhandene Potential zur energetischen Gebäudeoptimierung im Rahmen der jeweiligen baulich-technischen, wirtschaftlichen und stadtgestalterischen Möglichkeiten ausgeschöpft wird.

**1.2.3**

Der Modernisierung von Einzelbauteilen liegt eine gegenüber den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (in ihrer jeweils gültigen Fassung) um 30 % erhöhte Energieeffizienz zugrunde.

**1.2.4**

Voraussetzung für die Förderfähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen ist

- a) die Vorlage eines nach den Vorgaben des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) erstellten Energiegutachtens,
- b) die Einholung eines Umsetzungskonzepts auf der Basis des von BAFA-registrierten Fachleuten erstellten Energiegutachtens.

**1.2.5**

Kleinere Einzelmaßnahmen in Mietwohnungen, die nicht die in Ziff. 1.2.1 – 1.2.4 beschriebenen Anforderungen erreichen, können förderfähig sein, wenn sie aus fachkundiger Sicht den angestrebten Erfolg einer Verbesserung der wohnklimatischen Verhältnisse erwarten lassen. Gleiches gilt für den Austausch mitvermieteter und funktionsfähiger Heiz-, Warmwasser- oder sonstiger Geräte gegen neue Modelle mit einem um mindestens 20% geringeren Energie- oder Trinkwasserverbrauch.

Ausgenommen sind Maßnahmen, zu denen eine rechtliche Verpflichtung besteht.

<p><b>2. Maßnahmen</b></p> <p><b>2.1 Verbesserung des Wohnungsbestandes</b></p> <p>Als Einzel- oder Gesamtmaßnahme können gefördert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Sicherung und Verbesserung der Wohnfunktion (Verbesserung des Zuschnittes und der Funktionsabläufe der Wohnungen, auch durch Anbau von Balkonen, der Belichtung und Belüftung, der sanitären Einrichtungen und Entwässerung, des bautechnischen, baubiologischen und bauphysikalischen Standards sowie der wohnklimatischen Verhältnisse in Mietwohnungen),</li> <li>• Maßnahmen zur Energieeinsparung auf Grundlage eines Energiegutachtens - Maßnahmen zum Einsatz regenerativer Energien ( z. B. Solarthermie, Biomasse und Geothermie) und zur Kraft-Wärme-Kopplung – Kosten für ein Umsetzungskonzept zur energetischen Optimierung von Gebäuden auf der Basis eines vorab erstellten Energiegutachtens,</li> <li>• die Verbesserung des Schallschutzes,</li> <li>• die Zusammenlegung von Wohnungen zu familien-gerechten Großwohnungen,</li> <li>• die Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen sowie Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse in Wohnungen,</li> <li>• die Ergänzung des Wohnungsbestandes (z.B. Um- und Ausbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Bauteilen wie Dachgeschossen, Neben- und Hintergebäuden, zu Wohnungen und/oder Zusammenlegung von Wohnungen),</li> <li>• die Umgestaltung der Erdgeschosszonen und Zugangsbereiche im Rahmen einer Gesamtmaßnahme für kleinere gewerbliche Betriebe, Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Concierge-Logen) und für Zwecke der Kultur- und Kreativ-Wirtschaft,</li> <li>• die Umwandlung von bisher nicht zu Wohnzwecken genehmigten Gebäudeflächen in Flächen mit Wohnnutzung.</li> </ul> <p><b>2.2 Verbesserung der Freiflächen im privaten Wohnumfeld</b></p> <p>Als Einzel- oder Gesamtmaßnahme können gefördert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage und Aufwertung von privaten Grün- und Freiflächen, einschließlich der Neuordnung des ruhenden Verkehrs,</li> <li>• Errichtung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen, z.B. Spiel- und Bolzplätze,</li> <li>• Neuordnung von Müllplätzen,</li> <li>• barrierefreie Wegeführung,</li> <li>• Verbesserung der Beleuchtung</li> <li>• Entsiegelung und Begrünung von Hinterhöfen und sonstigen Freiflächen</li> <li>• Entkernung von Hinterhof Bebauungen, es sei denn, es handelt sich um bewohnten bzw. bewohnbaren Wohnraum.</li> </ul>	<p><b>2. Maßnahmen</b></p> <p><b>2.1 Verbesserung des Wohnungsbestandes</b></p> <p>Als Einzel- oder Gesamtmaßnahme können gefördert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Sicherung und Verbesserung der Wohnfunktion (Verbesserung des Zuschnittes und der Funktionsabläufe der Wohnungen, auch durch Anbau von Balkonen, der Belichtung und Belüftung, der sanitären Einrichtungen und Entwässerung, des bautechnischen, baubiologischen und bauphysikalischen Standards sowie der wohnklimatischen Verhältnisse in Mietwohnungen),</li> <li>• Maßnahmen zur Energieeinsparung auf Grundlage eines Energiegutachtens - Maßnahmen zum Einsatz regenerativer Energien ( z. B. Solarthermie, Biomasse und Geothermie) und zur Kraft-Wärme-Kopplung – Kosten für ein Umsetzungskonzept zur energetischen Optimierung von Gebäuden auf der Basis eines vorab erstellten Energiegutachtens,</li> <li>• die Verbesserung des Schallschutzes,</li> <li>• die Zusammenlegung von Wohnungen zu familien-gerechten Großwohnungen,</li> <li>• die Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen sowie Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse in Wohnungen,</li> <li>• die Ergänzung des Wohnungsbestandes (z.B. Um- und Ausbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Bauteilen wie Dachgeschossen, Neben- und Hintergebäuden, zu Wohnungen und/oder Zusammenlegung von Wohnungen),</li> <li>• die Umgestaltung der Erdgeschosszonen und Zugangsbereiche im Rahmen einer Gesamtmaßnahme für kleinere gewerbliche Betriebe, Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Concierge-Logen) und für Zwecke der Kultur- und Kreativ-Wirtschaft,</li> <li>• die Umwandlung von bisher nicht zu Wohnzwecken genehmigten Gebäudeflächen in Flächen mit Wohnnutzung.</li> </ul> <p><b>2.2 Verbesserung der Freiflächen im privaten Wohnumfeld</b></p> <p>Als Einzel- oder Gesamtmaßnahme können gefördert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage und Aufwertung von privaten Grün- und Freiflächen, einschließlich der Neuordnung des ruhenden Verkehrs,</li> <li>• Errichtung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen, z.B. Spiel- und Bolzplätze,</li> <li>• Neuordnung von Müllplätzen,</li> <li>• barrierefreie Wegeführung,</li> <li>• Verbesserung der Beleuchtung</li> <li>• Entsiegelung und Begrünung von Hinterhöfen und sonstigen Freiflächen</li> <li>• Entkernung von Hinterhof Bebauungen, es sei denn, es handelt sich um bewohnten bzw. bewohnbaren Wohnraum.</li> </ul>
--	--

<p><b>2.3 Verbesserung der Freiflächen im öffentlichen Raum</b></p> <p>In Einzelfällen können Maßnahmen zur Verbesserung von quartiersbezogenen öffentlichen Grün- und Freiflächen gefördert werden, sofern sie entweder im Zusammenhang mit privaten Maßnahmen zur Sanierung des Wohnungsbestandes stehen oder zur allgemeinen Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.</p> <p><b>2.4 Verbesserung des Stadtbildes</b></p> <p>Als Einzel- oder Gesamtmaßnahme können gefördert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Pflege und Verbesserung des Stadtbildes im besonderen städtebaulichen Interesse, z.B. bei ortsbildprägenden, stark heruntergekommenen oder verwahrlosten Wohn- und gewerblichen Gebäuden durch Erneuerung von Fassaden und Dächern,</li> <li>• die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung durch Instandsetzung, Modernisierung und der Aus- bzw. Umbau dieser Gebäude.</li> </ul> <p><b>3 Antragsberechtigung</b></p> <p><b>3.1</b> Anträge können von natürlichen und juristischen Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte sowie vom Eigentümer bevollmächtigten Personen gestellt werden.</p> <p><b>3.2</b> Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnung bieten.</p> <p><b>4 Zweckbindung</b></p> <p><b>4.1</b> Der geförderte Wohnraum muss dauerhaft erhalten bleiben. Diese Zweckbindung wird in der Regel als Baulast gesichert und bleibt somit für alle Rechtsnachfolger wirksam.</p> <p><b>4.2</b> Bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Mitteln aus dem „Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung“ richtet sich die Zweckbindung nach den „Richtlinien zum Erwerb von Belegrechten an bestehendem Wohnraum“ (in der jeweils gültigen Fassung).</p>	<p><b>2.3 Verbesserung der Freiflächen im öffentlichen Raum</b></p> <p>In Einzelfällen können Maßnahmen zur Verbesserung von quartiersbezogenen öffentlichen Grün- und Freiflächen gefördert werden, sofern sie entweder im Zusammenhang mit privaten Maßnahmen zur Sanierung des Wohnungsbestandes stehen oder zur allgemeinen Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.</p> <p><b>2.4 Verbesserung des Stadtbildes</b></p> <p>Als Einzel- oder Gesamtmaßnahme können gefördert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Pflege und Verbesserung des Stadtbildes im besonderen städtebaulichen Interesse, z.B. bei ortsbildprägenden, stark heruntergekommenen oder verwahrlosten Wohn- und gewerblichen Gebäuden durch Erneuerung von Fassaden und Dächern,</li> <li>• die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung durch Instandsetzung, Modernisierung und der Aus- bzw. Umbau dieser Gebäude.</li> </ul> <p><b>3 Antragsberechtigung</b></p> <p><b>3.1</b> Anträge können von natürlichen und juristischen Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte sowie vom Eigentümer bevollmächtigten Personen gestellt werden.</p> <p><b>3.2</b> Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnung bieten.</p> <p><b>4 Zweckbindung</b></p> <p><b>4.1</b> Der geförderte Wohnraum muss dauerhaft erhalten bleiben. Diese Zweckbindung wird in der Regel als Baulast gesichert und bleibt somit für alle Rechtsnachfolger wirksam.</p> <p><b>4.2</b> Bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Mitteln aus dem „Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung“ richtet sich die Zweckbindung nach den „Richtlinien zum Erwerb von Belegrechten an bestehendem Wohnraum“ (in der jeweils gültigen Fassung).</p>
--	--

## 5 Miete und Mieterbeteiligung

### 5.1

Die zulässige Miethöhe nach Modernisierung berechnet sich nach §§ 559 und 559a BGB, darf jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des jeweils gültigen Mietspiegels der Stadt Frankfurt am Main grundsätzlich nicht überschreiten. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen. Wenn ein Haus, bzw. eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist dies in die jüngste ausgewiesene Baualtersklasse einzuordnen.

Sofern dieser Mietspiegel die energetischen Qualitäten einer Wohnung nicht systematisch berücksichtigt, darf die Miethöhe abweichend von Satz 1 die ortsübliche Vergleichsmiete um einen Betrag von maximal 0,30 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat überschreiten.

Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Verhältnisse in Mietwohnungen (Ziff. 1.2.5) sind hiervon ausgenommen (siehe auch Zif. 6.2.2.5).

### 5.2

Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand gelten die Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes, des II. Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes, der II. Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung sowie die in den entsprechenden Förderzusagen und Verträgen geregelten Miet- und Belegungsbindungen bis zum Ablauf der Bindungen.

### 5.3

Der Antragsteller hat Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte über den Umfang und Ablauf der beabsichtigten Maßnahmen, Zeitpunkt und Dauer der Durchführung sowie über die voraussichtliche Mieterhöhung ausführlich schriftlich zu informieren und sie dabei auf ihre Rechtssituation und die für das Mietverhältnis bedeutsamen Auswirkungen der Förderung nach dieser Richtlinie hinzuweisen.

### 5.4

Der Bewilligungsstelle ist die schriftliche Zustimmung der Mehrheit aller unter 5.3 aufgeführten Betroffenen vorzulegen. Entsprechende Nachweise sind Voraussetzung zur Auszahlung der Förderungsmittel, sie müssen mit der Annahmeerklärung zum Bewilligungsbescheid vorgelegt werden. Ziel ist die mit möglichst allen Betroffenen einvernehmliche Durchführung der Maßnahmen.

### 5.5

Die Mieter sind vom Antragsteller auch auf die Möglichkeit zur Beantragung von Wohngeld bzw. von Wohngelderhöhung bei dem Amt für Wohnungswesen hinzuweisen.

## 5 Miete und Mieterbeteiligung

### 5.1

Die zulässige Miethöhe nach Modernisierung berechnet sich nach §§ 559 und 559a BGB, darf jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des jeweils gültigen Mietspiegels der Stadt Frankfurt am Main grundsätzlich nicht überschreiten. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen. Wenn ein Haus, bzw. eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist dies in die jüngste ausgewiesene Baualtersklasse einzuordnen.

Sofern dieser Mietspiegel die energetischen Qualitäten einer Wohnung nicht systematisch berücksichtigt, darf die Miethöhe abweichend von Satz 1 die ortsübliche Vergleichsmiete um einen Betrag von maximal 0,30 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat überschreiten.

Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Verhältnisse in Mietwohnungen (Ziff. 1.2.5) sind hiervon ausgenommen (siehe auch Zif. 6.2.2.5).

### 5.2

Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand gelten die Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes, des II. Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes, der II. Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung sowie die in den entsprechenden Förderzusagen und Verträgen geregelten Miet- und Belegungsbindungen bis zum Ablauf der Bindungen.

### 5.3

Der Antragsteller hat Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte über den Umfang und Ablauf der beabsichtigten Maßnahmen, Zeitpunkt und Dauer der Durchführung sowie über die voraussichtliche Mieterhöhung ausführlich schriftlich zu informieren und sie dabei auf ihre Rechtssituation und die für das Mietverhältnis bedeutsamen Auswirkungen der Förderung nach dieser Richtlinie hinzuweisen.

### 5.4

Der Bewilligungsstelle ist die schriftliche Zustimmung der Mehrheit aller unter 5.3 aufgeführten Betroffenen vorzulegen. Entsprechende Nachweise sind Voraussetzung zur Auszahlung der Förderungsmittel, sie müssen mit der Annahmeerklärung zum Bewilligungsbescheid vorgelegt werden. Ziel ist die mit möglichst allen Betroffenen einvernehmliche Durchführung der Maßnahmen.

### 5.5

Die Mieter sind vom Antragsteller auch auf die Möglichkeit zur Beantragung von Wohngeld bzw. von Wohngelderhöhung bei dem Amt für Wohnungswesen hinzuweisen.

<p><b>6 Art und Höhe der Förderung</b></p> <p>Die Förderung wird wahlweise als Darlehen (Ziff. 6.1) oder als Zuschuss (Ziff. 6.2) gewährt. Die Förderungshöhe richtet sich nach Maßnahmenumfang und energetischem Standard. Einzelmaßnahmen nach Ziff. 6.2.2 werden ausschließlich durch Zuschüsse gefördert.</p> <p><b>6.1 Darlehen</b></p> <p><b>6.1.1</b> Das Darlehen wird für die Dauer von 10 Jahren zinslos vergeben. Für die Restlaufzeit wird das Darlehen mit 0,5 % verzinst. Die Tilgung beträgt 2 % p.a. zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Tilgungsleistungen treten zum Quartalsende außer Verzinsung. Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeitrag (Ziffer 8.5) sind vierteljährlich nachträglich zu zahlen.</p> <p>Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ist nur mit Zustimmung der Darlehensgeberin möglich.</p> <p><b>6.1.2</b> Die Förderung setzt eine Mindestinvestition von € 10.000,- je Liegenschaft voraus und beläuft sich auf 85% der förderungsfähigen Gesamtkosten.</p> <p><b>6.1.3</b> Das Darlehen ist grundbuchlich an rangbereiter Stelle zu sichern. Den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln wird bei der grundbuchlichen Sicherung Vorrang gewährt, aber Belastungen zugunsten von Eigentümern und ihren Verwandten müssen gegenüber dem städtischen Darlehen nachrangig sein.</p> <p><b>6.1.4 Grundförderung (Maßnahmen nach Ziffer 2.1 und 2.2)</b></p> <p><b>6.1.4.1</b> Für die Verbesserung des Wohnungsbestandes oder die Erweiterung von Wohnflächen sowie die Umgestaltung von Erdgeschosszonen (Ziffer 2.1) als Einzelmaßnahme betragen die förderungsfähigen Gesamtkosten max. € 500,- je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.</p> <p>Vorausgesetzt wird dabei eine gegenüber den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV in ihrer jeweils gültigen Fassung) um 30 % erhöhte Energieeffizienz.</p> <p><b>6.1.4.2</b> Für die Verbesserung des Wohnungsbestandes oder die Erweiterung von Wohnflächen sowie die Umgestaltung von Erdgeschosszonen (Ziff. 2.1 und 2.2) als Gesamtmaßnahme betragen die förderungsfähigen Gesamtkosten max. € 600,- je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.</p>	<p><b>6 Art und Höhe der Förderung</b></p> <p>Die Förderung wird wahlweise als Darlehen (Ziff. 6.1) oder als Zuschuss (Ziff. 6.2) gewährt. Die Förderungshöhe richtet sich nach Maßnahmenumfang und energetischem Standard. Einzelmaßnahmen nach Ziff. 6.2.2 werden ausschließlich durch Zuschüsse gefördert.</p> <p><b>6.1 Darlehen</b></p> <p><b>6.1.1</b> Das Darlehen wird für die Dauer von 10 Jahren zinslos vergeben. Für die Restlaufzeit wird das Darlehen mit 0,5 % verzinst. Die Tilgung beträgt 2 % p.a. zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen. Tilgungsleistungen treten zum Quartalsende außer Verzinsung. Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeitrag (Ziffer 8.5) sind vierteljährlich nachträglich zu zahlen.</p> <p>Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ist nur mit Zustimmung der Darlehensgeberin möglich.</p> <p><b>6.1.2</b> Die Förderung setzt eine Mindestinvestition von € 10.000,- je Liegenschaft voraus. <u>Hiervon ausgenommen sind die Maßnahmen unter Punkt 1.2.5. Das Darlehen</u> beläuft sich auf 85% der förderungsfähigen Gesamtkosten.</p> <p><b>6.1.3</b> Das Darlehen ist grundbuchlich an rangbereiter Stelle zu sichern. Den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln wird bei der grundbuchlichen Sicherung Vorrang gewährt, aber Belastungen zugunsten von Eigentümern und ihren Verwandten müssen gegenüber dem städtischen Darlehen nachrangig sein.</p> <p><b>6.1.4 Grundförderung (Maßnahmen nach Ziffer 2.1 und 2.2) <u>Gesamtmaßnahmen</u></b></p> <p><b>6.1.4.1 <u>Gesamtmaßnahme Einzelbauteile EnEV-30%</u></b> Für die Verbesserung des Wohnungsbestandes oder die Erweiterung von Wohnflächen sowie die Umgestaltung von Erdgeschosszonen (Ziffer 2.1) als Einzelmaßnahme betragen die förderungsfähigen Gesamtkosten max. € 500,- je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.</p> <p>Vorausgesetzt wird dabei eine gegenüber den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV in ihrer jeweils gültigen Fassung) um 30 % erhöhte Energieeffizienz.</p> <p><b>6.1.4.2 <u>Gesamtmaßnahmen Effizienzhaus 115</u></b> Für die Verbesserung des Wohnungsbestandes oder die Erweiterung von Wohnflächen sowie die Umgestaltung von Erdgeschosszonen (Ziff. 2.1 und 2.2) als Gesamtmaßnahme betragen die förderungsfähigen Gesamtkosten max. € 600,- je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.</p>
--	---

Vorausgesetzt wird dabei eine gegenüber den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV in ihrer jeweils gültigen Fassung) erhöhte Energieeffizienz analog dem Förderstandard der KfW für das Energieeffizienzhaus 115.

#### 6.1.4.3

Sofern ein Gebäude und sein privates Umfeld im Rahmen einer Gesamtmaßnahme (Ziffer 2.1 und 2.2) modernisiert und auf den jeweils für Neubauten aktuell gültigen EnEV-Standard modernisiert wird, erhöhen sich die förderungsfähigen Gesamtkosten auf max. € 750,- je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.

#### 6.1.4.4

Für die Umwandlung von bisher nicht für Wohnzwecke genehmigten Flächen in Wohnflächen im Rahmen einer Gesamtmaßnahme (Ziffer 2.1 und 2.2) mit dem jeweils für Neubauten aktuellen EnEV-Standard werden förderungsfähige Gesamtkosten von bis zu € 750,- je m<sup>2</sup> Wohnfläche anerkannt.

#### 6.1.4.5

Für die Sanierung eines denkmalgeschützten oder aus anderen Gründen erhaltenswerten Gebäudes erhöht sich der Betrag der förderungsfähigen Gesamtkosten um max. 250,- € je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.

#### 6.1.5 Zusatzförderung: Passivhaus-Bauweise

Eine Zusatzförderung kann gewährt werden, wenn Wohngebäude durch eine Sanierung mit Passivhauskomponenten den energetischen Neubaustandard nach EnEV (in der jeweils gültigen Fassung) in signifikanter Weise übertreffen. In diesen Fällen wird das Darlehen um einen Förderbonus in Höhe von € 85 je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht.

Bei Antragstellung ist die Bestätigung eines zertifizierten Sachverständigen für die Planung von Passivhäusern einzureichen, dass die Planung auf einen Passivhausstandard ausgelegt ist.

Nach Fertigstellung des Gebäudes hat der Sachverständige die plangemäße Durchführung der Baumaßnahme nachzuweisen. Der Nachweis ist nach dem Passivhausprojektierungspaket PHPP (in der jeweils aktuellen Fassung) zu führen.

#### 6.1.6 Zusatzförderung: „große Wohnungen“

Maßnahmen zur Schaffung großer familienfreundlicher Wohnungen durch Wohnungszusammenlegung werden mit einem zusätzlichen Darlehen in Höhe von € 5.000,- je neu entstehende Wohnung gefördert.

Ihre Mindestgröße richtet sich nach den jeweils gültigen Hessischen Landesrichtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung für einen Haushalt mit drei Personen (z.Zt. 72 m<sup>2</sup>).

Vorausgesetzt wird dabei eine gegenüber den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV in ihrer jeweils gültigen Fassung) erhöhte Energieeffizienz analog dem Förderstandard der KfW für das Energieeffizienzhaus 115.

#### 6.1.4.3 Gesamtmaßnahme EnEV Neubau

Sofern ein Gebäude und sein privates Umfeld im Rahmen einer Gesamtmaßnahme (Ziffer 2.1 und 2.2) modernisiert und auf den jeweils für Neubauten aktuell gültigen EnEV-Standard modernisiert wird, erhöhen sich die förderungsfähigen Gesamtkosten auf max. € 750,- je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.

#### 6.1.4.4 Gesamtmaßnahme Umnutzung

Für die Umnutzung von bisher nicht für Wohnzwecke genehmigten Flächen in Wohnflächen im Rahmen einer Gesamtmaßnahme (Ziffer 2.1 und 2.2) werden mit dem jeweils für Neubauten aktuellen EnEV-Standard bis zu € 750,- je m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit dem Effizienzhaus-Standard 115 bis zu 600,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche als förderungsfähige Gesamtkosten anerkannt.

#### 6.1.4.5 Gesamtmaßnahme Denkmal

Für die Sanierung eines denkmalgeschützten oder aus anderen Gründen erhaltenswerten Gebäudes erhöht sich der Betrag der förderungsfähigen Gesamtkosten um max. 250,- € je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.

#### 6.1.5 Zusatzförderung: Passivhaus-Bauweise

Eine Zusatzförderung kann gewährt werden, wenn Wohngebäude durch eine Sanierung mit Passivhauskomponenten den energetischen Neubaustandard nach EnEV (in der jeweils gültigen Fassung) in signifikanter Weise übertreffen. In diesen Fällen wird das Darlehen um einen Förderbonus in Höhe von € 85 je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht.

Bei Antragstellung ist die Bestätigung eines zertifizierten Sachverständigen für die Planung von Passivhäusern einzureichen, dass die Planung auf einen Passivhausstandard ausgelegt ist.

Nach Fertigstellung des Gebäudes hat der Sachverständige die plangemäße Durchführung der Baumaßnahme nachzuweisen. Der Nachweis ist nach dem Passivhausprojektierungspaket PHPP (in der jeweils aktuellen Fassung) zu führen.

#### 6.1.6 Zusatzförderung: „große Wohnungen“

Maßnahmen zur Schaffung großer familienfreundlicher Wohnungen durch Wohnungszusammenlegung werden mit einem zusätzlichen Darlehen in Höhe von € 5.000,- je neu entstehende Wohnung gefördert.

Ihre Mindestgröße richtet sich nach den jeweils gültigen Hessischen Landesrichtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung für einen Haushalt mit drei Personen (z.Zt. 72 m<sup>2</sup>).

<p>Die zweckentsprechende Vermietung an Haushalte mit Kindern ist im Rahmen der Schlussabrechnung nachzuweisen.</p> <p><b>6.1.7 Zusatzförderung: „barrierefreie Häuser“</b></p> <p>Bauliche Veränderungen zur Schaffung von barrierefreien Häusern werden zusätzlich gefördert:</p> <p><b>6.1.7.1</b> Maßnahmen innerhalb und außerhalb von Wohngebäuden, die den barrierefreien Zugang zu einer Wohnung auch in den oberen Geschossen herstellen, insbesondere der nachträgliche Ein- oder Anbau eines Aufzugs; das Förderdarlehen beträgt 7.000 € je Wohnung, jedoch maximal 50 % der förderungsfähigen Gesamtkosten der Maßnahmen.</p> <p>Die Nebenkosten der Aufzugsanlage dürfen für die Dauer von 10 Jahren nicht auf die Miete umgelegt werden.</p> <p><b>6.1.7.2</b> Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen innerhalb von Wohnungen, wie z.B. zur Verbesserung der Bewegungsfreiheit, Beseitigung von Stufen und Schwellen, Verbesserungen in Toilettenräumen und Bädern; das Förderdarlehen beträgt 60 €/m<sup>2</sup> barrierefrei verbesserter Wohnfläche.</p> <p><b>6.2 Zuschüsse (Maßnahmen nach Ziffer 2.1 – 2.4)</b></p> <p><b>6.2.1</b> Die Förderung von Maßnahmen nach Ziff. 6.1.4 bis 6.1.7 kann auch als Zuschuss gewährt werden, wenn dies bei Antragstellung verbindlich beantragt wird. Die Höhe des Zuschusses beträgt 30 % der nach Ziffer 6.1 ermittelten förderungsfähigen Gesamtkosten.</p> <p><b>6.2.2 Als Einzelmaßnahmen ausschließlich durch Zuschüsse gefördert werden:</b></p> <p><b>6.2.2.1</b> Maßnahmen innerhalb und außerhalb von Wohngebäuden, die den barrierefreien Zugang zu einer Wohnung auch in den oberen Geschossen herstellen, insbesondere der nachträgliche Ein- oder Anbau eines Aufzugs: Die Höhe des Zuschusses beträgt 5.000 € je Wohnung, jedoch maximal 50 % der förderungsfähigen Gesamtkosten der Maßnahmen.</p>	<p>Die zweckentsprechende Vermietung an Haushalte mit Kindern ist im Rahmen der Schlussabrechnung nachzuweisen.</p> <p><b>6.1.7 Zusatzförderung: „barrierefreie Häuser“</b></p> <p>Bauliche Veränderungen zur Schaffung von barrierefreien Häusern werden zusätzlich gefördert:</p> <p><b>6.1.7.1</b> Maßnahmen innerhalb und außerhalb von Wohngebäuden, die den barrierefreien Zugang zu einer Wohnung auch in den oberen Geschossen herstellen, insbesondere der nachträgliche Ein- oder Anbau eines Aufzugs; das Förderdarlehen beträgt 7.000 € je Wohnung, jedoch maximal 50 % der förderungsfähigen Gesamtkosten der Maßnahmen.</p> <p>Die Nebenkosten der Aufzugsanlage dürfen für die Dauer von 10 Jahren nicht auf die Miete umgelegt werden.</p> <p><b>6.1.7.2</b> Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen innerhalb von Wohnungen, wie z.B. zur Verbesserung der Bewegungsfreiheit, Beseitigung von Stufen und Schwellen, Verbesserungen in Toilettenräumen und Bädern; das Förderdarlehen beträgt <u>7000,- €/Wohnung, jedoch maximal 50 % der förderungsfähigen Gesamtkosten der Maßnahmen.</u></p> <p><b>6.2 Zuschüsse (Maßnahmen nach Ziffer 2.1 – 2.4)</b></p> <p><b>6.2.1</b> Die Förderung von Maßnahmen nach Ziff. 6.1.4 bis 6.1.8 kann auch als Zuschuss gewährt werden, wenn dies bei Antragstellung verbindlich beantragt wird. Die Höhe des Zuschusses beträgt 30 % der nach Ziffer 6.1 ermittelten förderungsfähigen Gesamtkosten.</p> <p><b>6.2.2 Als Einzelmaßnahmen ausschließlich durch Zuschüsse gefördert werden:</b></p> <p><b>6.2.2.1</b> Maßnahmen innerhalb und außerhalb von Wohngebäuden, die den barrierefreien Zugang zu einer Wohnung auch in den oberen Geschossen herstellen, insbesondere der nachträgliche Ein- oder Anbau eines Aufzugs: Die Höhe des Zuschusses beträgt 5.000 € je Wohnung, jedoch maximal 50 % der förderungsfähigen Gesamtkosten der Maßnahmen.</p> <p><b>6.2.2.2</b> <u>Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen innerhalb von Wohnungen, wie z.B. zur Verbesserung der Bewegungsfreiheit, Beseitigung von Stufen und Schwellen, Verbesserungen in Toilettenräumen und Bädern. Die Höhe des Zuschusses beträgt 5.000 € je Wohnung, jedoch maximal 50 % der förderungsfähigen Gesamtkosten der Maßnahmen</u></p>
---	--



**6.2.2.2**

Maßnahmen zur Verbesserungen des privaten Wohnumfeldes (Ziffer 2.2) als Einzelmaßnahme: Die Höhe des Zuschusses beträgt 30 % der förderungsfähigen Kosten von max. 150 €/ m<sup>2</sup> Freifläche;

**6.2.2.3**

Maßnahmen zur Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen (Ziffer 2.3); die Höhe des Zuschusses beträgt max. 150 €/m<sup>2</sup> Freifläche;

**6.2.2.4**

Maßnahmen zur Erneuerung von stark heruntergekommenen oder verwaarlosten Fassaden an ortsbildprägender Stelle (Ziffer 2.4): Die Höhe des Zuschusses beträgt 30 % der förderungsfähigen Kosten von max. 60 €/m<sup>2</sup> Fassadenfläche. In Einzelfällen (denkmalgeschützte Gebäude mit besonders hohem Erneuerungsaufwand) kann die Höhe der förderungsfähigen Kosten bis zu 150 €/m<sup>2</sup> betragen.

**6.2.2.5**

Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Verhältnisse in Mietwohnungen (Ziff. 1.2.5): Die Höhe des Zuschusses beträgt 30% der förderungsfähigen Kosten. Der Antragsteller verzichtet verbindlich auf eine mögliche Mieterhöhung nach § 559 BGB.

**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 Fördermitteln im Wohnungsbau - Darlehen, Zinszuschüsse, einmalige Zuschüsse und Prämien“ geregelt.

**7.3**

Die Förderung erfolgt im Rahmen vorhandener Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln 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  
Abteilung Stadterneuerung und Wohnungsbau  
Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt am Main,**

**6.2.2.3**

Maßnahmen zur Verbesserungen des privaten Wohnumfeldes (Ziffer 2.2) als Einzelmaßnahme: Die Höhe des Zuschusses beträgt 30 % der förderungsfähigen Kosten von max. 150 €/ m<sup>2</sup> Freifläche;

**6.2.2.4**

Maßnahmen zur Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen (Ziffer 2.3); die Höhe des Zuschusses beträgt max. 150 €/m<sup>2</sup> Freifläche;

**6.2.2.5**

Maßnahmen zur Erneuerung von stark heruntergekommenen oder verwaarlosten Fassaden an ortsbildprägender Stelle (Ziffer 2.4): Die Höhe des Zuschusses beträgt 30 % der förderungsfähigen Kosten von max. 60 €/m<sup>2</sup> Fassadenfläche. In Einzelfällen (denkmalgeschützte Gebäude mit besonders hohem Erneuerungsaufwand) kann die Höhe der förderungsfähigen Kosten bis zu 150 €/m<sup>2</sup> betragen.

**6.2.2.6**

Maßnahmen zur Verbesserung der wohnklimatischen Verhältnisse in Mietwohnungen (Ziff. 1.2.5): Die Höhe des Zuschusses beträgt 30% der förderungsfähigen Kosten. Der Antragsteller verzichtet verbindlich auf eine mögliche Mieterhöhung nach § 559 BGB.

**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 Fördermitteln im Wohnungsbau - Darlehen, Zinszuschüsse, einmalige Zuschüsse und Prämien“ geregelt.

**7.3**

Die Förderung erfolgt im Rahmen vorhandener Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln 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  
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,
- Kopie eines Lageplans,
- Planungsunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten),
- Beschreibung des Gebäudes,
- Wohnflächenberechnung,
- prüfbare Kostenaufstellung mit Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen (getrennt nach Gewerken),
- Bauschein mit genehmigten Bauplänen (sofern für die Maßnahmen erforderlich),
- Nachweis über die Gesamtfinanzierung der geplanten Maßnahmen,
- Brandversicherungsnachweis,
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel,
- BAFA-Energiegutachten,
- Energetisches Umsetzungskonzept, Berechnungen/Nachweise zur Energieeffizienz,
- ggf. Nachweise für die Zusatzförderung (zweckentsprechende Vermietung an Haushalte mit Kindern, Bestätigung eines zugelassenen Energieberaters bzw. zertifizierten Sachverständigen für die Planung von Passivhäusern).
- ggf. Bestätigung des Amtes für Wohnungswesen, dass die geplanten Maßnahmen nach Zif. 1.2.5 zu einer Verbesserung der wohnklimatischen Verhältnisse führen.

**8 Auszahlung der Förderungsmittel****8.1**

Der Förderungsgeber zahlt die Fördermittel aus, wenn

- a) bei Darlehensförderung der Nachweis der grundbuchlichen Sicherung durch Eintragung einer Grundschuld an rangbereiter Stelle erbracht ist. Den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln wird bei der grundbuchlichen Sicherung eines Darlehens Vorrang gewährt, aber Belastungen zugunsten von Eigentümern und ihren Verwandten müssen gegenüber dem städtischen Darlehen nachrangig sein.
- b) bei Zuschussförderung die ggf. vereinbarte dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung durch die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde erfolgt ist.

**8.2**

Die Fördermittel werden bis zu 90% entsprechend dem Bautenstand auf Nachweis in Raten ausgezahlt. Die restlichen 10 % der Fördersumme werden nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Anzeige der Schlussabrechnung ausgezahlt. Zur Schlussabrechnung sind vom Antragsteller ein vereinfachter Verwendungsnachweis, ein Nachweis der zweckentsprechenden

**7.5**

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand,
- Kopie eines Lageplans,
- Planungsunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten),
- Beschreibung des Gebäudes
- Wohnflächenberechnung,
- prüfbare Kostenaufstellung mit Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen (getrennt nach Gewerken),
- Bauschein mit genehmigten Bauplänen (sofern für die Maßnahmen erforderlich),
- Nachweis über die Gesamtfinanzierung der geplanten Maßnahmen,
- Brandversicherungsnachweis,
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel,
- BAFA-Energiegutachten,
- Energetisches Umsetzungskonzept, Berechnungen/Nachweise zur Energieeffizienz,
- ggf. Nachweise für die Zusatzförderung (zweckentsprechende Vermietung an Haushalte mit Kindern, Bestätigung eines zugelassenen Energieberaters bzw. zertifizierten Sachverständigen für die Planung von Passivhäusern).
- ggf. Bestätigung des Amtes für Wohnungswesen, dass die geplanten Maßnahmen nach Zif. 1.2.5 zu einer Verbesserung der wohnklimatischen Verhältnisse führen.

**8 Auszahlung der Förderungsmittel****8.1**

Der Förderungsgeber zahlt die Fördermittel aus, wenn

- a) bei Darlehensförderung der Nachweis der grundbuchlichen Sicherung durch Eintragung einer Grundschuld an rangbereiter Stelle erbracht ist. Den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln wird bei der grundbuchlichen Sicherung eines Darlehens Vorrang gewährt, aber Belastungen zugunsten von Eigentümern und ihren Verwandten müssen gegenüber dem städtischen Darlehen nachrangig sein.
- b) bei Zuschussförderung die ggf. vereinbarte dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung durch die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde erfolgt ist.

**8.2**

Die Fördermittel werden bis zu 90% entsprechend dem Bautenstand auf Nachweis in Raten ausgezahlt. Die restlichen 10 % der Fördersumme werden nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Anzeige der Schlussabrechnung ausgezahlt. Zur Schlussabrechnung sind vom Antragsteller ein vereinfachter Verwendungsnachweis, ein Nachweis der zweckentsprechenden

<p>Vermietung der Wohnungen sowie ggf. die Bestätigung eines Sachverständigen über die plangemäße Durchführung der Maßnahmen zur Energieeinsparung vorzulegen.</p> <p><b>8.3</b> Zur Schlussabrechnung von Maßnahmen nach Zif. 1.2.5 ist eine Bestätigung des Amtes für Wohnungswesen über die plangemäße Durchführung vorzulegen</p> <p><b>8.4</b> Die Auszahlungsanträge sind an die Fördergeberin zu richten. Den Anträgen sind die geforderten Nachweise beizufügen.</p> <p><b>8.5</b> Bei Auszahlung der 1. Rate wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1% des Nennbetrages einbehalten.</p> <p><b>8.6</b> Bei Darlehen wird ab Auszahlung der ersten Darlehensrate ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,3 % p.a. des Darlehensnennbetrages erhoben.</p> <p><b>9 Rechtsnachfolge</b></p> <p><b>9.1</b> 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 oder Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.</p> <p><b>10 Kündigung und Widerruf</b></p> <p><b>10.1</b> Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaftige Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderungsrichtlinien oder aus der Schuldkunde 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.</p> <p>Die weitere Auszahlung des Darlehens unterbleibt.</p> <p>Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 6 % zu verzinsen. Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.</p>	<p>Vermietung der Wohnungen sowie ggf. die Bestätigung eines Sachverständigen über die plangemäße Durchführung der Maßnahmen zur Energieeinsparung vorzulegen.</p> <p><b>8.3</b> Zur Schlussabrechnung von Maßnahmen nach Zif. 1.2.5 ist eine Bestätigung des Amtes für Wohnungswesen über die plangemäße Durchführung vorzulegen</p> <p><b>8.4</b> Die Auszahlungsanträge sind an die Fördergeberin zu richten. Den Anträgen sind die geforderten Nachweise beizufügen.</p> <p><b>8.5</b> Bei Auszahlung der 1. Rate wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1% des Nennbetrages einbehalten.</p> <p><b>8.6</b> Bei Darlehen wird ab Auszahlung der ersten Darlehensrate ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,3 % p.a. des Darlehensnennbetrages erhoben.</p> <p><b>9 Rechtsnachfolge</b></p> <p><b>9.1</b> 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 oder Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.</p> <p><b>10 Kündigung und Widerruf</b></p> <p><b>10.1</b> Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaftige Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderungsrichtlinien oder aus der Schuldkunde 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.</p> <p>Die weitere Auszahlung des Darlehens unterbleibt.</p> <p>Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 6 % zu verzinsen. Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.</p>
--	--

<p><b>11 Schlussbemerkung</b></p> <p>In Fällen von besonderem öffentlichem Interesse kann von den Grundsätzen der Richtlinien durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung abgewichen werden.</p> <p><b>12 Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Richtlinien treten an dem Tag nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft.</p> <p>Frankfurt am Main, den</p>	<p><b>11 Schlussbemerkung</b></p> <p>In Fällen von besonderem öffentlichem Interesse kann von den Grundsätzen der Richtlinien durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung abgewichen werden.</p> <p><b>12 Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Richtlinien treten an dem Tag nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft.</p> <p>Frankfurt am Main, den</p>
--	--