

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 21.03.2025

Dezernat: III Planen und Wohnen

Eingang Amt 01: 21.03.25,16:00 Uhr

**Vortrag des Magistrats
an die Stadtverordnetenversammlung**

M 50

PW
H

Betreff

Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2
Richtlinien zur Vergabe von Wohnungsbaudarlehen und Gewährung von Zuschüssen

hier: Neufassung der Förderrichtlinien

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.08.2017 § 1698 (M 131)

Vertraulich: ja nein

Anlage(n): - nur digital verfügbar -

Anlage 1: Synopse der alten und neuen Fassung, Anlage 2: Neufassung der Richtlinien

Begründung der Vertraulichkeit:

Vortrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

- I. Den geänderten Förderungsrichtlinien wird gemäß der beiliegenden Neufassung (Anlage 2) zugestimmt.
- II. Es dient zur Kenntnis, dass die Vergabe von Darlehen und Zuschüssen zur Förderung nach diesem Programm aus Mitteln des Investitionsprogramms der „Produktgruppe 13.01 Stadtplanung, Projektdefinitionen 5.001232 – Unterstützung des Wohnungsbaus – Darlehen, 5.002454 – Unterstützung des Wohnungsbaus – Zuschüsse/Baumaßnahmen sowie aus dem Ergebnishaushalt der Produktgruppe 13.1 Stadtplanung PSP - 1.13.01.13.05 - Zuschüsse zu den Mieterträgen - erfolgt.
- III. Der Magistrat (Dezernent für Planen und Wohnen) wird ermächtigt, nach fachgerechter Prüfung eines Antrages Darlehen und Zuschüsse zur Förderung von Maßnahmen nach diesen Richtlinien zu bewilligen, soweit dem nicht Bewirtschaftungsregelungen (z.B. aus Stadtverordneten-, Magistratsbeschlüssen, den Allgemeinen Bewirtschaftungsvorschriften) entgegenstehen. Der Dezernent kann Untervollmachten erteilen.

BEGRÜNDUNG

A. Zielsetzung

Die kommunale Förderrichtlinie wurde 2008 (§ 5071) mit dem Ziel entwickelt, den Bau von Mietwohnungen zu fördern und das Förderspektrum auf Haushalte mit Einkommen über der Berechtigung zur sozialen Wohnraumversorgung des Landes (Förderweg 1) zu erweitern.

Die jetzt erforderliche Neufassung der Richtlinien soll dazu beitragen, dass auch künftig ein Angebot an Mietwohnungen für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen geschaffen werden kann. Wesentliche Änderungen sind:

1. verbesserte Förderkonditionen (Finanzierungszuschuss, Mietzuschuss für die Dauer der Zweckbindung, Sonderförderung für Gebäude mit erhöhtem energetischen Standard),
2. optional verlängerte Dauer der Zweckbindung auf 40 Jahre,
3. erweiterte förderungsfähige Maßnahmen (Gebäude mit EH 55-/GEG-Standard, Ersterwerb),
4. angepasste Mietpreisbindung,
5. neue Förderung modellhafter Sonderprojekte,
6. neue Zusatzförderung für barrierefreien und/oder barrierearmen Wohnraum („Universal Design“),
7. neue Zusatzförderung für die Errichtung und den Betrieb von Gemeinschaftsräumen.

B. Alternativen

keine

C. Lösung

Die wichtigsten Richtlinienänderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet. Über diese grundlegenden Punkte hinaus erfolgen redaktionelle Änderungen, Konkretisierungen und Klarstellungen sowie Aktualisierungen, die hier nicht im Einzelnen ausgeführt werden. Sie sind einer Gegenüberstellung von alter und neuer Förderrichtlinie (Synopsis) in der Anlage 1 zu entnehmen. Eine Neufassung der Förderrichtlinie liegt als Anlage 2 bei.

1. Verbesserte Förderkonditionen

Die Rahmenbedingungen für den Bau von Mietwohnungen sind aktuell schwierig. Aufgrund der Preisentwicklung am Bau und der hohen Bauzinsen in Verbindung mit gleichbleibend hohen Grundstückskosten sind die Kosten wesentlich gestiegen. Gleichzeitig sind die technischen Anforderungen an die Gebäude zur Erreichung der Klimaziele gestiegen. Alle diese Effekte belasten die Finanzierung und erschweren oder verhindern den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen. Um dies wieder zu ermöglichen, werden die Förderkonditionen verbessert.

Die Förderung besteht wie bisher aus einem zinslosen Darlehen, einem Zuschuss zu den Baukosten sowie – und dies ist neu – aus einem Zuschuss zum Mietertrag. Da für die Finanzierung der Förderwohnungen nach dem vorliegenden Programm ausschließlich kommunale Mittel zur Verfügung stehen, ist nicht nur die Erhöhung des Förderdarlehens, sondern auch eine Anhebung des Baukostenzuschusses notwendig. Die Einführung eines Zuschusses zum Mietertrag stellt die Wirtschaftlichkeit von Förderprojekten für die Dauer der Zweckbindung sicher. Mit ihm ergibt sich eine positive Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital, ohne dass die Miete unzumutbar erhöht werden muss. Die Vorabzahlung/Einmalzahlung des Zuschusses zum Mietertrag ist notwendig, weil so sein Barwert über den Bindungszeitraum erhalten wird. Auch wird damit der erhebliche Verwaltungsaufwand vermieden, der mit der bisher möglichen jährlichen Auszahlung verbunden ist. Die Höhe des Zuschusses zu den Baukosten hängt außerdem vom energetischen Gebäudestandard und den zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen (barrierefreier/-armer Wohnraum, Gemeinschaftsraum, nachhaltige Dämmstoffe) ab.

Mit diesen Maßnahmen bleibt zum einen, trotz einer Anpassung der seit dem Jahr 2017 nicht erhöhten Bewilligungsmiete, die Mietbelastungsquote angemessen, zum anderen wird eine solide wirtschaftliche Basis für die Investitionsentscheidungen der Wohnungsbauunternehmen geschaffen.

2. Optionale Verlängerung der Dauer der Zweckbindung auf 40 Jahre

In Verbindung mit der verbesserten Förderung wird die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung optional von 30 Jahren auf 40 Jahre angehoben. Die Verlängerung ist angesichts des bestehenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt und aufgrund der Höhe der zusätzlichen kommunalen Förderung notwendig und angemessen. Die mit hohem kommunalen Mitteleinsatz geförderten Mietwohnungen sollen für einen nachhaltigen Zeitraum zur Vermietung an wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung stehen.

3. Erweiterung der förderungsfähigen Maßnahmen (Gebäude nach GEG-Standard, Erwerb)

Seit der Änderung im Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023 gilt der Energieeffizienzhaustandard (EH) 55 für alle Neubauten. Das bedeutet, dass ein Neubau nur 55 Prozent an Primärenergie des im GEG gesetzlich festgelegten Referenzgebäudes verbrauchen darf. Mit dieser Verschärfung der Energieeffizienzvorgaben sollen klimapolitische Ziele im Einklang mit Kosteneffizienz und Funktionalität von Baumaßnahmen umgesetzt werden. Deshalb und um einen Investitionsimpuls in den Wohnungsmarkt zu geben, wird künftig der EH55-Standard als Basis für die Förderung von bezahlbarem Mietwohnungsbau in Frankfurt zugrundegelegt. Höhere energetische Gebäudestandards (Passivhausstandard und gleichwertig) werden durch einen Zuschuss extra gefördert. Als neuer Fördergegenstand ist erstmals auch der Erwerb eines Mietwohngebäudes förderfähig. Der Erwerber kann einen Förderantrag stellen, wenn der Wohnraum neu erbaut wurde und noch nicht vermietet war.

4. Anpassung der Mietpreis- und Belegungsbindung

Wer geförderte Wohnungen baut, verpflichtet sich, dafür höchstens eine sogenannte Bewilligungsmiete zu verlangen. Mit der vorliegenden Neufassung der Richtlinien wird diese angehoben. Bei Inanspruchnahme der Förderung darf bei der erstmaligen Vermietung keine höhere Miete (je m² Wohnfläche und Monat zzgl. Betriebskosten) als 9,50 Euro in Stufe 1, 10,50 Euro in Stufe 2 und 11,50 Euro in Stufe 3 vereinbart werden. Die Bewilligungsmiete wurde seit 2017 nicht mehr erhöht. In dieser Zeit wurden die Einkommensgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes zweimal erhöht. Aus diesem Grund bleibt die Mietbelastungsquote trotz höherer Bewilligungsmiete bei durchschnittlich 30 %.

Durch diese Maßnahme ist sichergestellt, dass Wohnungsunternehmen wieder wirtschaftlich arbeiten können und gleichzeitig die Miete für die berechtigten Haushalte auch langfristig bezahlbar bleibt.

5. Förderung modellhafter Sonderprojekte

Künftig werden auch Mietwohnprojekte, die in ihrer Konzeption und Umsetzung innovativ und modellhaft für bedarfsgerechtes und gemeinschaftliches Wohnen sind, durch Fördermittel in der Finanzierung unterstützt. Voraussetzung ist, dass sie die Mietpreis- und Belegungsbindungen einhalten. Insbesondere Bauvorhaben, die neue Konzepte gemeinschaftlicher Wohnformen und/oder kostengünstigen Bauens und flexibler Grundrisse realisieren wollen, können gefördert werden.

6. Barrierefreier und barrierearmer Wohnstandard - „Universal Design“

Auf UN-Ebene wurden die Ziele in übergeordneter Weise im Jahr 2006 mit der UN-Behindertenrechtskonvention und auf EU-Ebene in der Charta der Grundrechte (2009) vereinbart. In Deutschland ist Barrierefreiheit u.a. im Grundgesetz sowie in der Musterbauordnung und in den Landesbauordnungen verankert und ein festes Kriterium bei öffentlichen Bauvorhaben. In der hessischen Bauordnung ist in § 54 die Forderung des Nachweises der minimalen, bzw. max. Umsetzung von barrierefreien Wohnungen geregelt.

In der Wohnungsbauförderung der Stadt Frankfurt wird künftig erwartet, dass bei Förderprojekten ein Teil der nach HBO verpflichtend barrierefrei zu errichtenden Wohnungen auch belegungsgebunden ist. Hierfür und/oder für die Schaffung von barrierearmen Wohnungen wird eine zusätzliche Förderung gewährt. Die Planungsvoraussetzungen sind in der überarbeiteten Anlage 3 definiert. Sie wurden in Anlehnung an die Grundprinzipien des „Universal Designs“ konzipiert. Diese Grundprinzipien lauten:

- 1) breite Nutzbarkeit
- 2) Flexibilität in der Benutzung
- 3) einfache und intuitive Benutzung

- 4) sensorisch wahrnehmbare Information
 - 5) Fehlertoleranz
 - 6) niedriger körperlicher Aufwand
 - 7) Größe und Platz für Zugang und Benutzung.
- Sie ist Basis für eine „barrierefreie Gestaltung für Alle“.

Ziel ist es, das Augenmerk auf die Notwendigkeit der Schaffung von nachhaltig nutzbaren Wohnraum zu lenken, um präventiv für einen unbekanntem Nutzerkreis ein bezahlbares Wohnen in (fast) allen Lebenslagen zu ermöglichen.

7. Zusatzförderung für Gemeinschaftsräume

In der Vergangenheit wurde die Zusatzförderung zum Bau eines Gemeinschaftsraumes selten in Anspruch genommen, weil Bewirtschaftungsprobleme dies verhindert haben. Die neue Regelung soll die Rahmenbedingungen für den Betrieb von Gemeinschaftsräumen verbessern. Die Einführung eines Zuschusses zum Mietertrag für den Betrieb von Gemeinschaftsräumen soll einen Anreiz dafür schaffen, dass für den sozialen Zusammenhalt der Bewohnerschaft ein Ort geschaffen wird, der keinen kommerziellen Zwängen unterliegt. Gemeinschaftsräume können als Treffpunkte für Bewohner*innen und als Begegnungsorte der Nachbarschaft oder des Quartiers dienen und z.B. für Veranstaltungen genutzt werden. Auch Angebote der Pflege (z.B. ambulante Pflegedienste, Tagespflegeeinrichtungen, ambulant betreute Wohngemeinschaften etc.) lassen sich dort einrichten.

D. Kosten

Darstellung der finanziellen und haushaltsmäßigen Erfordernisse, bei Investitionen auch Jahresfolgekosten

1. Investitionsbedarf:

Der Bedarf für die nach diesen Richtlinien geförderten Objekte wird nach Maßgabe der Haushaltsansätze in den jeweiligen Magistratevorlagen zur Förderung beziffert. Im Finanzplanungszeitraum 2024-2027 sind investive Haushaltsmittel in der Produktgruppe 13.01 Stadtplanung, Projektdefinitionen 5.001232 – Unterstützung des Wohnungsbaus – Darlehen, 5.002454 – Unterstützung des Wohnungsbaus – Zuschüsse/Baumaßnahmen – sowie konsumtive Haushaltsmittel 1.13.01.13.05 - Zuschüsse zu den Mieterträgen - eingestellt.

2. Finanzierungsbedarfszeitraum mit Angabe der Jahresraten:

2025 ff

3. Zugehörige Folgeinvestitionen unter Angabe des Umfangs- und Zeitraums:

entfällt

4. Jahresfolgekosten:

entfällt

5. Jahreserträge:

aus den Darlehensrückflüssen

6. Leistungen Dritter:

keine

7. Stellenplanmäßige Auswirkungen:

keine

8. Sonstiges:

entfällt

gez.: Josef
begl.: Groh-Schimpf