

Vorlage für die Sitzung des Senats am 10. Juni 2025

**„Wohnraumförderungsprogramm 2025:
Landesprogramm sozialer Wohnungsbau und Junges Wohnen“**

A. Problem

Seit dem Jahr 2020 stellt das BMWBS den Ländern über jährliche Verwaltungsvereinbarungen Bundesfinanzhilfen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung. Dem Land Bremen stehen nach dem Königsteiner Schlüssel für das Programmjahr 2025 von den o.g. Bundesfinanzhilfen rd. 33 Mio. € zur Verfügung. Diese Mittel sollen in das auf Basis der Verwaltungsvereinbarungen zu beschließende Wohnraumförderprogramm des Landes 2025 für die gesellschaftlich und politisch zentrale Aufgabe, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, einfließen. Die Länder können die Bundesfinanzhilfen in Anspruch nehmen, sofern sie für entsprechende Kofinanzierung in Höhe von 30 % resp. 40 % sorgen. Dies ist über ein Landesprogramm sicherzustellen.

Der geförderte Wohnungsbau ist ein zentrales Instrument, um Wohnungsangebote für Bevölkerungsgruppen zu schaffen, die ihren Wohnbedarf am freien Markt aufgrund ihres Einkommens nicht decken können. Die bisherigen seit 2020 aufgestellten Jahresprogramme des Landes Bremen haben dazu schon ihren Beitrag geleistet. Die Herausforderung der weiterhin angespannten Situation in der Wohnungsbaubranche konnte mit der Neuausrichtung der Wohnraumförderung durch das Wohnraumförderprogramm des Landes 2024 erfolgreich adressiert werden. Viele Projekte des sozialen Wohnungsbaus konnten durch den adäquaten Einsatz von Fördermitteln stabilisiert werden. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor hoch, so auch die Nachfrage nach Mitteln für weitere Projekte: Die Baukosten sind weiterhin erheblich, die Krise im Wohnungsbau hält an. Der geförderte Wohnungsbau ist aktuell die entscheidende Komponente für die Erstellung neuen Wohnraums. Dabei gilt es ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Wohnungswirtschaft und ein ausreichendes Angebot an Wohnraum wesentliche Wirtschaftsfaktoren darstellen.

Nachdem das Wohnraumförderprogramm des Landes 2024 erfolgreich in Anspruch genommen wird und aktuell keine weiteren Förderkontingente zur Verfügung stehen, bedarf es eines weiteren Wohnraumförderprogrammes des Landes als wesentlichen Impuls für den Wohnungsbau. Vor dem Hintergrund der zur Verfügung gestellten Bundesmittel und des faktischen kurzfristigen Bedarfes in zentralen Projekten des sozialen Wohnungsbaus und im Bereich des jungen Wohnens bedarf es einer kurzfristigen Absicherung der Förderung durch ein weiteres Landesprogramm, um die bestehende Förderlücke zu schließen.

Die Stadtgemeinde Bremen hat, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern, eine Sozialwohnungsquote von 30% festgelegt. Diese kommt zur Anwendung, wenn neues Baurecht geschaffen wird oder kommunale Grundstücke veräußert werden. Die Umsetzung der Sozialwohnungsquote steht in direktem Zusammenhang einer Wohnraumförderung und ist ohne eine entsprechende Förderung (wie im Tabak-, Steingut- und Kornquartier) aktuell vor dem Hintergrund der Baukosten nicht umsetzbar.

A.1 Verwaltungsvereinbarung Sozialer Wohnungsbau 2025

Die Verwaltungsvereinbarung (VV) Sozialer Wohnungsbau 2025 und die Verwaltungsvereinbarung (VV) junges Wohnen zwischen dem Bund und den 16 Ländern sind am 16. Mai 2025 in Kraft getreten. Das Wohnraumförderungsprogramm 2025 richtet sich an den Bedingungen aus, die in den VV vereinbart worden sind.

Für die Verwendung der Bundesmittel ist weiterhin die Komplementierung durch Landesmittel erforderlich. Die Landesmittel müssen dem Barwert nach in Höhe von mindestens 30 % bereitgestellt werden, bzw. für den Teil der Mittel, der die Summe der Bundesmittel aus der VV 2023 übersteigt, in Höhe von mindestens 40 %. Wie bereits in den vergangenen Jahren stellt der Bund nicht nur umfangreiche Mittel für die Förderung von Sozialwohnungen zur Verfügung, sondern bietet einen eigenen Programmbaustein „Junges Wohnen“ im Rahmen einer eigenen Verwaltungsvereinbarung an. Der Programmbaustein „Junges Wohnen“, mit dem die Möglichkeit besteht, die Erstellung von Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnheimen zu fördern, kann in die reguläre soziale Wohnraumförderung übergeleitet werden, sofern kein Bedarf für ein separates Landesprogramm besteht. Beide Verwaltungsvereinbarungen unterstützen die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Senates nachhaltig. Ziel ist es, die Programmmittel der VV Junges Wohnen für Projekte zur Erstellung von Studierenden- bzw. Ausbildungswohnheimen im Land Bremen einzusetzen.

Durch die Verwaltungsvereinbarungen werden voraussichtlich insgesamt 3,5 Mrd. € je Programmjahr zur Verfügung gestellt (davon 0,5 Mrd. für „Junges Wohnen“). Diese Bundesmittel werden nach dem Königsteiner Schlüssel verteilt. Auf das Land Bremen entfallen für das Programmjahr 2025 ca. 28,61 Mio. € für die soziale Wohnraumförderung, sowie rd. 4,77 Mio. € für das Programm „Junges Wohnen“, die in fünf Jahrescheiben im Zeitraum 2025 – 2029 bereitgestellt werden. Der Abruf kann jeweils bis zu zwei Jahre nach Bereitstellung erfolgen. Das Gesamtvolumen beläuft sich insgesamt auf rd. 33,38 Mio. € (durchschnittlich rd. 6,67 Mio. € p.a.).

	2025	2026	2027	2028	2029	Gesamt
VV Soz. Wohnungsbau	1,14	6,58	7,15	8,01	5,72	28,61
VV Junges Wohnen	0,19	1,09	1,19	1,33	0,95	4,76
Gesamt (rd.)	1,3	7,7	8,3	9,3	6,7	33,4

* Beträge in Mio. €

Von den insgesamt zur Verfügung stehenden rd. 33,38 Mio. € müssen 23,8 Mio. € mit einer Landesbeteiligung von 30 % ausgestattet werden, die restlichen rd. 9,53 Mio. € sind mit einer Landesbeteiligung von 40 % zu hinterlegen. Die Kofinanzierung der Bundesmittel wird über ein in den VV geregeltes Verfahren in Abhängigkeit von den Förderinstrumenten und deren jeweiligen Barwerten dargestellt.

Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt soll eine Verzögerung von Neubauprojekten durch verspätete oder fehlende Bereitstellung von Fördermitteln minimiert werden. Es liegen derzeit Förderanfragen vor, die das Wohnraumförderungsprogramm 2024 signifikant überschreiten.

A.2 Bedarfslage im Sozialen Wohnungsbau

Seit dem Beschluss des letzten Wohnraumförderungsprogramms des Landes ist der Bedarf nach Fördermitteln im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erneut angewachsen. Mit dem Wohnraumförderungsprogramms des Landes 2024 wurde insbesondere die Neubauförderung neu aufgestellt und mit deutlich verbesserten Konditionen ausgestattet. Viele geförderte Projekte, die durch die aktuellen Herausforderungen der Baubranche in Bedrängnis gerieten, konnten so stabilisiert werden. Zudem stieg auch die allgemeine Nachfrage nach Wohnraumförderungsmitteln an – in der Stadtgemeinde Bremen auch unabhängig von der Sozialwohnungsquote. Das Wohnraumförderungsprogramm 2024 war so bereits kurz nach dessen Beschluss Mitte des Jahres überzeichnet.

Rd. 1.600 Wohneinheiten mit einem grob überschlagenen potentiellen Fördervolumen von ~ 380 Mio. € befinden sich für das Land Bremen in der Vornotierungsliste. Davon sind rd. 1.000 Wohneinheiten von der Quote betroffen und werden in 2025 und 2026 für eine Förderung erwartet. Dabei gilt festzuhalten, dass sich die Umsetzung einzelner Projekte nicht verlässlich prognostizieren lässt. Bauvorhaben können sich sowohl unerwartet verzögern, aber auch deutlich vor erwarteter Umsetzung anstehen. Hinzu kommt, dass vertragliche Regelungen, die insbesondere bei der Schaffung neuen Planungsrechtes erforderlich sind, von einer finanziellen Inaussichtstellung einer Förderung abhängig gemacht werden. Ein verlässlicher Planungshorizont ist ohne eine entsprechende Förderkulisse derzeit nicht mehr gegeben. Dies wirkt sich nachteilig auf den Wohnungsbau und die Projekte aus.

Das Volumen des WRP 2025 ist daher mindestens so auszugestalten, dass die kurzfristigen Bedarfe aus der vom Senat für die Stadtgemeinde Bremen beschlossenen Sozialwohnungsquote abgesichert, Kontingente für Bremerhaven bereitgestellt und die durch die VV Junges Wohnen durch den Bund bereitgestellten Mittel für diese Zielgruppe eingesetzt werden.

A.3 Finanzierung der Wohnraumförderung aus dem Treuhandvermögen (THV)

Wie bereits im Senatsbeschluss zum WRP 2024 festgestellt, ist das THV Wohnungsbau vollständig verpflichtet und bietet keine Kapazität für ein neues Wohnraumförderungsprogramm. Auch wenn aktuell Liquidität im THV vorhanden ist, bestehen Verpflichtungen für die kommenden Jahrzehnte, für deren Deckung dieses Geld benötigt wird. Die Auflage eines neuen Förderprogramms ohne Finanzierung aus dem Landeshaushalt, würde deshalb dazu führen, dass Verpflichtungen eingegangen werden, für die keine Kostendeckung vorhanden ist. Im Treuhandvermögen würde es nach aktuellem Stand Anfang der 2030er Jahre zu einer Unterdeckung und damit zu einer Liquiditätslücke kommen.

A.4 Absenkung EH Standard

Mit der Verabschiedung des Sanierungsprogrammes 2025 am 10.09.2024 hat der Bremer Senat beschlossen, dass der EH 55 Standard in der Wohnraumförderung als

Standard eingeführt wird. Da eine rückwirkende Einführung für das WRP 2024 aus rechtlichen Gründen nicht möglich war, ist der EH Standard 55 im neuen Wohnraumförderungsprogramm 2025 einzuführen.

B. Lösung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) legt vor Inkrafttreten der Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern ein neues Wohnraumförderungsprogramm des Landes für das Jahr 2025 vor, das anschlussfähig an die VV 2025/2026 ist.

Die Ausgestaltung des Wohnraumförderungsprogramms des Landes 2025 erfolgt in einer Höhe, die garantiert, dass die avisierten Bundesmittel in voller Höhe abgerufen werden können und der kurzfristige Bedarf zur Absicherung der Sozialwohnungsquote gedeckt ist, Kontingente für Bremerhaven zur Verfügung stehen und Projekte für „Junges Wohnen“ ermöglicht werden. Aufgrund der herausfordernden Finanzierungslage wird ein Landesprogramm für das Programmjahr 2026 zu gegebener Zeit gesondert aufgestellt.

Alle etablierten Förderbausteine (Neubauförderung in den Mietenstufen 1 (6,80 €) und 2 (9,00 €), Modernisierungsförderung und Verlängerung/Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen) bleiben im neuen Wohnraumförderprogramm bestehen. Aus diesen Gründen gelten, soweit nicht nachstehend anders festgesetzt, die bisherigen Regelungen weiter. Näheres regeln die zu erlassenden Förderrichtlinien. Die Bundesmittel aus der VV „Junges Wohnen“ werden in diesem Landesprogramm wie auch im Wohnraumförderungsprogramm 2024 in einem eigenen Programmbaustein für die Förderung von Studierenden bzw. Auszubildendenwohnen abgebildet.

Der Effizienzhausstandard 55 wird aufgrund des Beschlusses zum Sanierungsprogramm vom 10.09.2024 wieder in die Neubauförderung aufgenommen.

B.1 Neubauförderung (Mietenstufe 1 - 6,80 € und Mietenstufe 2 - 9,00 €)

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2024 wurden die Förderkonditionen der Neubauförderung neu ausgestaltet und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die Förderung setzt sich seitdem aus einem Förderdarlehen, dessen Höhe abhängig von den Herstellungskosten ist, und einem pauschalen Zuschuss je Wohneinheit, zusammen. Diese Vorgehensweise hat sich als effektiv herausgestellt und soll grundsätzlich fortgeführt werden.

Förderdarlehen

Es werden Förderdarlehen in Höhe von bis zu 65 % der förderungswürdigen Herstellungskosten gewährt. Die förderungswürdigen Kosten sind auf einen Höchstbetrag von 5.100 € pro m² limitiert.

Verzinsung der Förderdarlehen

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages für 30 Jahre zinsfrei gewährt. Die Förderungsnehmer:innen haben somit über einen langen Zeitraum Planungssicherheit, was zu einer höheren Attraktivität der Förderung führt. Ab dem 31. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen. Bereitstellungszinsen werden beibehalten und ab dem 13. Monat der Darlehenszusage mit 1,8 % p.a.

berechnet. Sollte sich das Marktniveau für Bereitstellungszinsen ändern, sind diese ggf. anzupassen.

Tilgung der Förderdarlehen

Für das zinslose Darlehen gilt ein festgeschriebener Mindesttilgungsverlauf von 1 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag ab dem 2. Jahr, 2 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag ab dem 11. Jahr und 4 % p.a. vom ursprünglichen Darlehensbetrag ab dem 21. Jahr. Die Laufzeit verbleibt bei gleichen Raten damit bei 37 Jahren und 9 Monaten bzw. erreicht nach 30 Jahren einen Tilgungsanteil von 69 %. Individuelle Tilgungsvereinbarungen zur Verkürzung der Laufzeit sind unter Berücksichtigung der Mindesttilgung möglich. Die Regelungen zu Tilgung und Absicherung des Förderdarlehens haben sich bewährt und werden beibehalten.

Ergänzende Zinsverbilligung KfW

Um zusätzlich Planungssicherheit für die Förderungsnehmer:innen zu schaffen, besteht für vollgeforderte Projekte der Mietenstufe 6,80 €, die auch KfW-Mittel einsetzen, seit dem Wohnraumförderprogramm 2024 die Möglichkeit, eine zusätzliche Förderung zu erhalten.

Da die KfW derzeit nur eine Zinsbindungsfrist von 10 Jahren anbietet, besteht nach Ablauf der Zinsbindung ein Zinsänderungsrisiko. Es kann deshalb eine zusätzliche Zinsverbilligung in der Höhe gewährt werden, die dieses Risiko ausgleicht. Die Förderstelle übernimmt die Differenz zwischen dem bisherigen und dem neuen Zinssatz der KfW.

Diese Fördermöglichkeit soll im Wohnraumförderungsprogramm 2025 weiterbestehen und kann unabhängig vom erreichten EH-Standard in Anspruch genommen werden.

Zuschüsse

Zusätzlich zu den Förderdarlehen wird ein Kostenzuschuss erbracht. Die Zuschüsse in der Neubauförderung werden in Abhängigkeit von der Mietenstufe und dem erreichten Effizienzhausstandard gewährt, um eine passgenaue Kompensation zu gewährleisten. In der Mietenstufe 9,00 € entfällt der Zuschuss für den EH 55-Standard.

Kostenzuschuss pro Wohneinheit		
Mietenstufe	Effizienzhausstandard 55	Effizienzhausstandard 40
Mietenstufe 6,80 €	18.000 EUR	27.500 EUR
Mietenstufe 6,80 € (1-Zimmer-App.)	9.000 EUR	13.750 EUR
Mietenstufe 9,00 €	0 EUR	10.000 EUR
Mietenstufe 9,00 € (1-Zimmer-App.)	0 EUR	5.000 EUR

Zweckbindung

Der Zweckbindungszeitraum beträgt unverändert 30 Jahre ab Erreichen der Bezugsfertigkeit. Die Zweckbindung setzt sich aus Mietpreis- und Belegungsbindung zusammen.

Mietpreisbindung

Die Mieten des geförderten Wohnungsbaus sollen unverändert bleiben. Für den klassischen sozialen Wohnungsbau ist eine anfängliche zulässige Miete (netto-kalt) von 6,80 € pro m² vorgesehen. Für den sozialen Wohnungsbau im mittleren Preissegment gilt eine anfänglich zulässige Miete von 9,00 € pro m². Für 1-Zimmer-Apartments ist

weiterhin ein Zuschlag von 0,70 € pro m² möglich. Bei Mieterhöhungen gelten folgende Differenzierungen:

Mietenstufe 6,80 €:

Die Miete darf seitens des Förderungsnehmers um maximal 3 % p.a. bis zu einem Betrag, der 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, erhöht werden.

Mietenstufe 9,00 €:

Die Miete darf seitens des Förderungsnehmers um maximal 1 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Für Neuvertragsmieten gilt die anfänglich zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerung.

Belegungsbindung

Die Belegungsbindungen und die damit verbundenen Einkommens- sowie Wohnflächengrenzen bleiben für alle Mietenstufen unverändert bestehen.

Fördervolumen

Für die Weiterführung der Neubauförderung in der Mietenstufe 1 ist ein Volumen von rd. 81,38 Mio. € an Darlehen und rd. 10,3 Mio. € an Zuschüssen vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 375 Wohneinheiten entspricht. Für die Mietenstufe 9,00 € ist ein Volumen von rd. 10,85 Mio. € an Darlehen und rd. 0,5 Mio. € an Zuschüssen vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 50 Wohneinheiten entspricht. Für die zusätzliche Förderung in der Mietenstufe 1, die das Zinsrisiko eines KfW-Darlehens nach Ablauf der Zinsbindungsfrist trägt, ist ein Volumen von rd. 12,2 Mio. € vorgesehen.

B.2 Neubauförderung „Junges Wohnen“

Die Förderung der Erstellung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende im Rahmen der VV „Junges Wohnen“ wurde als eigener Förderweg in die Neubauförderung des WRP 2024 integriert. Da der Bund auch für 2025 eine VV „Junges Wohnen“ vorsieht, soll dieser Förderbaustein fortgeschrieben werden. Es gelten grundsätzlich die Regelungen der regulären Wohnraumförderung. Die Bauvorhaben werden durch SBMS technisch auf ihre Eignung für das Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnen überprüft. Näheres regelt die zu erlassene Förderrichtlinie. Über Ausnahmeregelungen im Förderungsverfahren verfügt grundsätzlich SBMS. Ziel ist es, die für den Programmbaustein „Junges Wohnen“ seitens des BMWBS bereitgestellten Mittel in Abstimmung mit dem Wissenschaftsressort (SUKW) und für das Auszubildendenwohnen mit dem Arbeitsressort (SASJI) vollumfänglich für das Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnen im Land Bremen einzusetzen.

Fördergegenstand und -mittel:

Für die Bewilligung der Förderung ist es Voraussetzung, dass die Einzelapartments über einen Individualraum, eine Sanitärzelle mit Dusche und Toilette sowie über eine Küche oder Kochgelegenheit verfügen. Die Bemessung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein angemessener Raum zum Lernen, Wohnen und Schlafen besteht. In jedem Apartment soll technisch ein Internetzugang gewährleistet werden. Eine Förderung von Zwei-Zimmer-Apartments ist in Abstimmung mit SBMS ebenfalls möglich. Die Förderkonditionen entsprechen grundsätzlich den Bedingungen der regulären Neubauförderung. Abweichend davon kann für Projekte des „Jungen Wohnens“ auch

für 1-Zimmer-Apartments ein Zuschuss in Höhe von 27.500 € pro Wohneinheit mit Effizienzhausstandard 40 bzw. 23.000 € pro Wohneinheit mit Effizienzhausstandard 55 gewährt werden, soweit dies nicht zu einer Überförderung des Bauvorhabens führt.

Zweckbindung

Der Zweckbindungszeitraum beträgt 30 Jahre ab Erreichen der Bezugsfertigkeit. Die Zweckbindung setzt sich aus Mietpreis- und Belegungsbindung zusammen.

Mietpreisbindung

Die anfänglich zulässige Nettokaltmiete beträgt monatlich 11,00 € pro m² Wohnfläche. Alternativ ist die Orientierung der Warmmiete (möbliert) an der Wohnpauschale nach §13 Abs. 2 Nr. 2 Bundesausbildungsförderungsgesetz – BaföG zulässig. Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Nettokaltmiete (hier Anfangsmiete von 11,00€ pro m²) im Rahmen des § 558 BGB (in der Stadtgemeinde Bremen in Verbindung mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 06. August 2024 (Brem.GBl. 2024, 598) in der jeweils geltenden Fassung) erhöht werden, höchstens aber um 3 % p.a. und höchstens bis zu einem Betrag, der um 10 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Die Warmmiete (möbliert) kann bei einer Erhöhung der Wohnpauschale nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BaföG entsprechend ebenfalls angepasst werden. Weitere Regelungen zur Mietpreisbindung entsprechen der regulären Wohnraumförderung. Die Miete soll sich grundsätzlich an den geltenden BAföG-Sätzen orientieren, damit der Wohnraum für Studierende und Auszubildende bezahlbar bleibt.

Belegungsbindung

Für die Dauer der Belegungsbindung sind die Wohnheimplätze Personen vorbehalten, die an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule am jeweiligen Hochschulstandort immatrikuliert sind (Studierende) oder einen gültigen Ausbildungsvertrag (Auszubildende) vorlegen. Das Haushaltseinkommen darf die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG um maximal 60 % überschreiten.

Auf die Notwendigkeit der Vorlage eines Berechtigungsscheines kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Vermietungsprozesses durch Vorlage sonstiger Unterlagen wie Immatrikulationsbescheinigungen und Einkommensnachweisen oder Ausbildungsverträgen sichergestellt ist, dass die Mietinteressenten zum o.g. Personenkreis gehören und die Einkommensgrenzen eingehalten werden. Diese Ausnahmeregelung vom Verfahren steht nur für Förderungsnehmerinnen offen, die die Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechtes innehaben.

Die geplanten Projekte sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen des Landes Bremen stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu. Bauvorhaben in Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf oder Nachverdichtungsprojekte werden bevorzugt. SBMS entscheidet über die Einbeziehung eines Projektes nach den o.g. Kriterien.

Fördervolumen

Für die Weiterführung des Förderbausteins Neubau „Junges Wohnen“ ist ein Volumen von rd. 5 Mio. € an Darlehen und rd. 2 Mio. € an Zuschüssen vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 75 Wohneinheiten entspricht.

Für die zusätzliche Förderung, die das Zinsrisiko eines KfW-Darlehens nach Ablauf der Zinsbindungsfrist trägt, ist ein Volumen von rd. 0,16 Mio. € vorgesehen.

B.3 Modernisierungsförderung

Die mit dem Wohnraumförderprogramm 2023 eingeführte Modernisierungsförderung soll, wie bereits im Wohnraumförderprogramm 2024, fortgeschrieben werden. Nach aktuellem Stand kann festgehalten werden, dass der Förderweg in seiner jetzigen Form für verschiedene Projektkonstellationen technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Fördergegenstand

Gefördert werden Maßnahmen, die vorrangig der energetischen Modernisierung der Bestandsobjekte dienen. Hierbei ist mindestens der Effizienzhausstandard 85 zu erreichen, wobei das ausdrückliche Ziel besteht, einen höheren Energieeffizienzhausstandard umzusetzen. Das zu modernisierende Gebäude muss bei Beginn der Maßnahme mindestens seit 25 Jahren fertiggestellt sein. Über die grundsätzliche Einbeziehung in die Förderung entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, das alleinige Vorliegen der Voraussetzungen löst keinen Rechtsanspruch auf Förderung aus. Details zum Verwaltungsverfahren, den weiteren technischen Anforderungen sowie der Abwicklung durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH als Förderungsstelle werden in der zu erlassenden Förderrichtlinie geregelt.

Förderkonditionen

Die Förderung der Modernisierung erfolgt mittels Zuschüssen pro Wohneinheit und herstellungskostenabhängigen Darlehen. Modernisierungen an Gebäuden mit weniger als drei Wohneinheiten werden nicht gefördert.

Förderdarlehen

Es werden Darlehen in Höhe von bis zu 80 % der voraussichtlichen Investitionskosten, aber höchstens bis zu 150.000 € pro Wohneinheit gewährt.

Die Gewährung eines kostenabhängigen Darlehens im Vergleich zu einem Pauschalbetrag hat sich im WRP 2024 bewährt, weil die technischen Anforderungen und wirtschaftlichen Voraussetzungen von Objekt zu Objekt sehr individuell sind und hinsichtlich Aufwand und Kosten sehr variieren.

Die Kosten sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung entscheidet über die generelle Förderungswürdigkeit der Maßnahme und prüft die Kosten auf ihre Angemessenheit. Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt der Vollausszahlung für zehn Jahre zinsfrei gewährt. Ab dem 11. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen. Alle weiteren Regelungen für die Darlehensgewährung, u.a. hinsichtlich wirtschaftlicher Voraussetzungen des Förderungsnehmers sowie der Absicherung der Darlehen entsprechend denen der Neubauförderung.

Zuschuss

Der Zuschuss dient dazu, die Kosten der Mietpreisbindung zu kompensieren. Die Höhe des Zuschusses ist abhängig vom erreichten EH-Standard. Es können nur Modernisierungsprojekte gefördert werden, die mindestens den EH 85 Standard erreichen. Ein besserer Standard berechtigt zur Inanspruchnahme eines höheren Zuschusses.

Die Zuschusshöhen bleiben wie im WRP 2024 festgelegt unverändert:

Staffelung	EH 85	EH 70	EH 55	EH 40
Zuschuss pro WE ohne EE ¹	20.000	22.500	27.500	30.000
Zuschuss pro WE mit EE	25.000	27.500	32.500	35.000

Alle übrigen Bedingungen zur Abwicklung der Förderung entsprechen der Regelungen der Neubauförderung, hierzu zählen u.a. die wirtschaftlichen Anforderungen an den/die Förderungsnehmer:in, die Modalitäten zur Absicherung der Darlehen oder die Überwachung der Zweckbindung.

Zweckbindung

Der Zweckbindungszeitraum beträgt zehn Jahre ab Abschluss der Modernisierung. Es gelten die grundsätzlichen Bestimmungen der Wohnraumförderung. Die Zweckbindung setzt sich analog aus Belegungs- und Mietpreisbindung zusammen. Optional ist eine Verlängerung der Belegungsbindung auf 20 Jahre möglich. In diesem Zuge wird die Zinsbindung auf 20 Jahre verlängert und dem / der Förderungsnehmer:in ein weiterer Zuschuss von 5.000 € pro Wohneinheit gewährt. Mit dem zusätzlichen Kostenzuschuss und der längeren Zinsbindung wird ein Anreiz geschaffen, von Beginn der Förderung an eine längere Belegungsbindung einzugehen.

Belegungsbindung

Die Zielgruppen der Modernisierungsförderung entsprechen denen der klassischen Neubauförderung: Es sollen vorrangig Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt unterstützt werden. Ein weiteres Ziel des Förderprogramms ist die Sicherung und Verbesserung von preiswertem Wohnraum. Es sollen deshalb auch die bisherigen Mietparteien von der Förderung profitieren. Für den Bezug einer geförderter Wohnung nach Abschluss der Modernisierung sind die Einkommensverhältnisse mit einem Wohnberechtigungsschein nachzuweisen. Dabei darf das Haushaltseinkommen analog zur Neubauförderung die Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG nicht um mehr als 60 % überschreiten.

Mietpreisbindung

Nach Abschluss der Fördermaßnahme darf bei der erstmaligen Vermietung keine höhere Nettokaltmiete als monatlich 6,80 € pro m² Wohnfläche vereinbart werden. Sollte für das bereits bestehende Mietverhältnis eine höhere Miete vereinbart sein, wird diese solange beibehalten bis die Miete, die sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegs- miete ergibt, erreicht ist. Die Miethöhe soll grundsätzlich für die oben genannten Zielgruppen zu angemessenen Wohnkosten führen. Soweit diese Anforderung nicht erfüllt wird, ist in Einzelfällen eine Mietsenkung auf ein angemessenes Niveau (6,80 €) zu prüfen.

¹ EE = Erneuerbare-Energien-Klasse gem. KfW-Vorgaben: [Was ist ein Effizienzhaus? Sanieren und Förderung nutzen | KfW](#)

Die Mieten dürfen im Rahmen des § 558 BGB in Verbindung mit der in der Stadtgemeinde Bremen geltenden Kappungsgrenzen-Verordnung erhöht werden, höchstens aber um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag, der 10 % unter der Vergleichsmiete liegt.

Fördervolumen

Für die Modernisierungsförderung ist ein Volumen von 4,5 Mio. € an Darlehen und rd. 1,13 Mio. € an Zuschüssen vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 50 Wohneinheiten entspricht.

B.4 Verlängerung und Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen

Auch die Möglichkeit der Verlängerung und des Ankaufs von Miet- und Belegungsbindungen soll fortgeführt werden. Durch die Verlängerung von auslaufenden Miet- und Belegungsbindungen bei geeigneten Objekten kann ein Beitrag zur Stabilisierung des Sozialwohnungsbestands geleistet werden. Die Bedingungen bleiben im Vergleich zum WRP 2024 unverändert.

Für den Ankauf bzw. die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen ist ein Zuschussvolumen von rd. 0,75 Mio. € vorgesehen, was einem Förderpotential von etwa 50 Wohneinheiten entspricht.

B.5 Abwicklung des Förderprogrammes

Das Wohnraumförderungsprogramm wird wie bisher durch die Bremer Aufbau-Bank als beliehene Förderungsstelle abgewickelt. Für die grundsätzliche Entscheidung über die Förderungswürdigkeit von Projekten sowie für die Aufgabenwahrnehmung als oberste Landesbehörde ist die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zuständig.

Verwaltungskostenbeitrag (VKB)

Ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 wird für die Abwicklung des Förderungsverfahrens ein Verwaltungskostenbeitrag erhoben. Dieser orientiert sich an der Förderpraxis anderer Länder bzw. derer Förderinstitute. Für die Förderdarlehen wird ein VKB in Höhe von einmalig 1 % auf das Vertragskapital und laufend 0,5 % p.a. auf das Restkapital erhoben.

Ausschluss von bereits in vorherigen WRP angemeldete Projekten zum WRP 2025 / Rückwirkung auf das WRP 2024

Projekte, die bereits in anderen Wohnraumförderungsprogrammen des Landes Bremen berücksichtigt wurden, sind von einer Anmeldung für das WRP 2025 grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Rückwirkung der Konditionen des WRP 2025 auf frühere Programme ist ebenfalls ausgeschlossen. Diese Regelung stellt die verlässliche Ausschöpfung der vorangegangenen Programme und damit die vollständige Inanspruchnahme der bereitgestellten Bundesmittel sicher. Da die bislang angemeldeten Projekte bereits einen gewissen Planungsstand unter den alten Förderungsbedingungen erreicht haben, ergibt sich hierdurch keine Benachteiligung.

Verteilung der Wohnraumförderungsmittel auf Bremen und Bremerhaven

Die Wohnraumförderungsmittel sollen angelehnt an die Einwohner:innenzahlen in den beiden Städten mit 80 % auf die Stadt Bremen und 20 % auf die Stadt Bremerhaven verteilt werden. Sofern sich im Förderungsverlauf eine abweichende Bedarfslage ergibt, können die Mittel wie bisher im Einvernehmen zwischen den Stadtgemeinden anders eingesetzt werden. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung wird

sich dabei entsprechend dem bisherigen Verfahren im Vollzug mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven abstimmen.

Aufnahme des Fördergeschäfts / Inanspruchnahme Bundesmittel

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes 2025 ist so aufgestellt, dass es an die den Ländern vorliegenden Verwaltungsvereinbarungen Sozialer Wohnungsbau bzw. Junges Wohnen anschlussfähig ist. Sollte sich der Abschluss der genannten Verwaltungsvereinbarungen verzögern, ist das Programm zunächst aus Landesmitteln vorzufinanzieren. Mit dem Bund besteht das generelle Einverständnis, dass auch Programmmittel, die vor Inkrafttreten für das jeweilige Programmjahr bewilligt werden, für die Inanspruchnahme der Bundesmittel herangezogen werden dürfen. Einer Aufnahme der Abwicklung des Wohnraumförderungsprogramms 2025 in Anschluss an die erforderlichen Gremienbefassungen steht daher nichts entgegen.

Umgekehrt ist es zwingend notwendig, dem Bund nach Inkrafttreten der Verwaltungsvereinbarungen fristgerecht ein Landesprogramm vorzulegen, damit die Bewilligung der Bundesmittel aus dem Bundeshaushalt 2025ff an die Länder erfolgt.

C. Alternativen

Es sind keine alternativen Lösungen ersichtlich, die die dringenden Bedarfe des sozialen Wohnungsbaus in gleichem Maße erfüllen. Unter Berücksichtigung der herausfordernden Haushaltssituation werden dennoch folgende Alternativen aufgeführt:

1. WRP 2025 als „Mindestprogramm“

Das unter B. dargestellte Wohnraumförderungsprogramm übererfüllt mit seinem Volumen die vom Bund vorgeschriebene Finanzierungsbeteiligung für das Programmjahr 2025. Um die Bundesmittel in voller Höhe in Anspruch zu nehmen, könnte ein kleineres Landesprogramm aufgelegt werden. Ein solches Programm könnte etwa 350 über die verschiedenen Bausteine verteilten Wohneinheiten beinhalten und über ein Volumen von knapp 60 Mio. € verfügen.

Diese Variante wäre dahingehend effektiv, Landesmittel einzusparen und die Bundesmittel dennoch in voller Höhe abzurufen, verfehlt jedoch entscheidend den Anspruch, den tatsächlichen kurzfristigen Förderbedarf zu decken. Durch die deutlich geringere Anzahl an Kontingenten liegt der wahrscheinlich notwendige Ausruf eines vorzeitigen Förderstopps nahe. Insbesondere die vom Senat beschlossene Sozialwohnungsquote in der Stadtgemeinde Bremen wäre nicht mehr ausreichend mit Fördermitteln hinterlegt: Projekte, die eigentlich eine Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau hätten, könnten diesen dann nicht realisieren. Aber auch Projekte, die freiwillig am sozialen Wohnungsbau teilnehmen würden, müssten aufgrund fehlender Mittel abgelehnt werden, wodurch viele potentielle gebundene Wohneinheiten nicht realisierbar wären.

2. Bereitstellung der Fördermittel über Durchleitungskredite

Alternativ zur Direktausreichung der Förderdarlehen aus dem Treuhandvermögen ist theoretisch auch eine Durchleitung von KfW-Mitteln möglich. Dabei würde die BAB Mittel der KfW in Anspruch nehmen und zinslos an Förderungsnehmer: innen weiterleiten. Bei der Rückführung der Darlehen über die BAB an die KfW würden durch die Förderungsstelle dann nur die anfallenden Zinsen zu tragen sein. Ein positiver Effekt dieses Modells ist die relativ geringe kurzfristige Auswirkung auf die Liquidität des Treuhandvermögens. Der große Nachteil ist jedoch, dass die Zinsverbilligung über die

Laufzeit der Darlehen unter den aktuellen Marktbedingungen in Summe deutlich kostenintensiver ist. Die auf diese Weise anfallenden Kosten für Zinszuschüsse würden das Nominalvolumen der Darlehen des Wohnraumförderprogramm des Landes 2025 übersteigen, sodass das Programm insgesamt einen deutlich höheren Finanzierungsbedarf hätte. Fast noch wichtiger ist allerdings, dass die für die Durchleitungskredite gezahlten Zinsverbilligungen verlorene Mittel sind, die nicht zurück ins Treuhandvermögen fließen. Die vorgesehene Direktausreichung führt hingegen dazu, dass die Darlehen in voller Höhe wieder zurückfließen und auch in Zukunft für Projekte der Wohnraumförderung verwendet werden können.

Die aufgezeigten Alternativen sind gegenüber B. nicht zu empfehlen, da sie entweder das bestehende Problem nicht in ausreichendem Maße lösen (1.) oder keine nachhaltige Finanzierungsalternative (2.) bieten.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Finanzierung aus dem Treuhandvermögen Wohnungsbau

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes 2025 umfasst ein Volumen von insgesamt rd. 128,9 Mio. €. Bei der Aufschlüsselung des Programmvolumens handelt es sich um eine Planung mit insgesamt 600 Wohneinheiten. Die endgültige Förderhöhe für einzelne Projekte hängt stark von deren Rahmenbedingungen ab. Zur Bestimmung der insgesamt förderbaren Anzahl an Wohneinheiten wurden daher für die Höhe der Förderdarlehen und Zuschüsse pro Wohneinheit Durchschnittswerte angenommen. Für die möglichen Zinsverbilligungen der KfW-Darlehen ab dem 11. Jahr wurden ebenfalls Durchschnittswerte herangezogen, da nicht kalkulierbar ist, inwieweit KfW-Darlehen in Anspruch genommen werden.

Förderinstrumente	WE	Volumen
Darlehen Neubau – Mietenstufe 1	375	81.375.000 €
Zuschuss Neubau – Mietenstufe 1		10.312.500 €
Darlehen Neubau – Mietenstufe 2	50	10.850.000 €
Zuschuss Neubau – Mietenstufe 2		500.000 €
Darlehen Junges Wohnen	75	5.025.000 €
Zuschuss Junges Wohnen		2.062.500 €
Darlehen Modernisierung	50	4.500.000 €
Zuschuss Modernisierung		1.125.000 €
Zuschuss Ankauf/Verlängerung Belegungsbindungen	50	750.000 €
Zinsverbilligung (ZV) KfW - Ergänzungsbaustein		12.444.655 €
Gesamtprogramm	600	128.944.655 €

Die Programmmittel werden anteilig mit rd. nominal 33,38 Mio. € vom Bund aufgebracht (Vgl. 1.3.). Die verbleibenden Mittel in Höhe von rd. 95,57 Mio. EUR sind vom Land Bremen darzustellen. Es wird von einem Auszahlungszeitraum von rd. 5 Jahresraten ausgegangen. Hinzu kommen die anteiligen Kosten der Verwaltung aller Wohnraumförderprogramme bei der Bremer Aufbau-Bank GmbH („BAB“) als Dienstleister.

Die Mittel sollen wie bisher anteilig aus der Liquidität des bestehenden Treuhandvermögens bei der BAB sowie aus dem Haushalt finanziert werden. Da bis 2021 keine, inzwischen begrenzte Haushaltsmittel eingesetzt wurden, die Programme aber angesichts der Wohnungsbaukrise stetiger beschlossen und im Volumen wachsend erforderlich wurden, sind die Rückflüsse in das Treuhandvermögen absehbar für beschlossene Programme gebunden worden und nicht mehr ausreichend, um damit neue Programme vollständig zu finanzieren. Vor diesem Hintergrund sind für die Finanzierung des WRP 2025 zusätzliche Mittel i.H.v. insg. 25 Mio. € in der Programmlaufzeit (2026 – 2030) erforderlich. Zwar beginnt das Programm 2025, allerdings können Anträge erst mit Beschluss des Programms gestellt werden. Darüber hinaus kann der Mittelabfluss beim Bund erst initiiert werden, wenn ausreichend Bewilligungen erfolgt sind. Aufgrund des Prüfungs- und Bewilligungsprozesses ist mit den ersten Mittelabflüssen nicht vor Anfang 2026 zu rechnen. Daher erstreckt sich der Mittelabfluss bis ins Jahr 2030 (vgl. Laufzeit Verwaltungsvereinbarung und Übersicht Finanzierung).

Die Finanzierung dieser zusätzlichen Mittel soll in den Haushaltsjahren 2028 bis 2030 aus Mehreinnahmen im Zusammenhang mit dem „Sondervermögen Infrastruktur des Bundes“ erfolgen. Sofern eine direkte Finanzierung aus diesem Sondervermögen nicht möglich ist, ist ein „Mittelaustausch“ innerhalb des PPL 68 (durch Bundesmitteleinsatz freiwerdende Landesmittel) durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung vorzunehmen. Um für den Zeitraum 2026 – 2030 eine kontinuierliche jährliche Mittelbereitstellung i.H.v. durchschnittl. 5 Mio. € p.a. für das WRP 2025 garantieren zu können, wendet das THV in den Jahren 2026/2027 entsprechend je 5 Mio. € zusätzlich auf, während es dafür in den Jahren 2029/2030 je 5 Mio. € weniger bereitstellen muss (siehe Tabelle):

in Mio. €	2026	2027	2028	2029	2030	Summe
WRP 2025	25,789	25,789	25,789	25,789	25,789	128,95
Bund	-6,676	-6,676	-6,676	-6,676	-6,676	-33,38
THV	-19,113	-19,113	-14,113	-9,113	-9,113	-70,57
SV Infra (Bund) / PPL 68	0	0	-5,000	-10,000	-10,000	-25,00

Mit dem Beschluss des Wohnraumförderungsprogramms 2025 ist zur haushaltsrechtlichen Absicherung der 25 Mio. EUR die Erteilung von zwei Verpflichtungsermächtigungen bei der Haushaltsstelle 0697.68311-9 „Zuschüsse zur sozialen Wohnraumförderung“ erforderlich:

- Zum einen wird die bei der o.g. Haushaltsstelle veranschlagte Verpflichtungsermächtigung i.H.v. von 20 Mio. EUR in Anspruch genommen.
- Zum anderen bedarf es einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 5 Mio. EUR. Zum Ausgleich darf die bei der Haushaltsstelle 0687.89121-0 „An

öffentliche Unternehmen, Ausgaben gem. BremÖPNV“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 5 Mio. EUR nicht in Anspruch genommen werden.

Die Abdeckung der Verpflichtungsermächtigungen erfolgt in 2028 i.H.v. 5 Mio. EUR und 2029/30 i.H.v. jeweils 10 Mio. €, wie oben dargestellt, aus Mitteln des Sondervermögens Infrastruktur des Bundes bzw. – sollte dieses nicht direkt möglich sein – im Rahmen eines Mitteltauschs des PPL 68.

Die dargestellte Finanzierung deckt das Programmjahr 2025 ab. Für die Auflage eines weiteren Wohnraumförderungsprogramms des Landes zu neuen Verwaltungsvereinbarungen des Bundes 2026ff werden zusätzliche Mittel erforderlich sein. Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass ein nächstes WRP, welches für die vollständige Inanspruchnahme der Bundesmittel geeignet ist, einen Finanzierungsbedarf von etwa 55 Mio. € an zusätzlichen Landesmitteln haben wird. Ein Programmvolumen, welches sich am dann tatsächlich vorliegenden Bedarf an Fördermitteln orientiert, würde deutlich höhere Mittel benötigen.

1.2 Freihalteerklärung des Senators für Finanzen

Für die Durchleitung und Zinsverbilligung des optionalen KfW-Förderbausteins benötigt die BAB aus Risikogesichtspunkten analog zu früheren Wohnraumförderungsprogrammen als Sicherheit eine Freihalteerklärung der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch den Senator für Finanzen, für die Durchleitungskredite der KfW. Die unter 1.1 aufgeführte Zinsverbilligung von 12,44 Mio. € entspricht einem Darlehensvolumen von 43,57 Mio. €, über welches sich die Freihalteerklärung erstrecken muss.

1.3 Bundesmittel - Anteilsverhältnisse von Bund und Land Bremen

Für die Bemessung der Kofinanzierung und der Bundesmittel ist nicht das Zuschuss- und Darlehensvolumen, sondern der Subventionsbarwert des Programms relevant. Der Subventionswert dieses Programms ergibt sich aus der Summe von Zuschüssen und Zinsverbilligungen für die gewährten Darlehen. Für zinsverbilligte Darlehen sind zur Ermittlung des Barwerts der Förderung die jährlichen Zinsvorteile des Bauherrn gegenüber einem mit einem definierten Referenzzinssatz zu verzinsenden Darlehen zu berechnen. Dieser Zinssatz ist durch den Bund vorgegeben, und bewegt sich abhängig von der voraussichtlichen Laufzeit der Darlehen zwischen 3,96 % p.a. und 5,44 % p.a.

Für das WRP 2025 wurde ein durchschnittlicher Abzinsungsfaktor von 4,64 % angenommen.

Der Subventionswert dieses Programms stellt sich wie folgt dar:

Förderinstrumente	Subventionswert nominal	Subventionswert Barwert
Zinsverbilligung Neubau – Mietenstufe 1	76.603.502 €	49.861.821 €
Zuschuss Neubau – Mietenstufe 1	10.312.500 €	9.342.333 €
Zinsverbilligung Neubau – Mietenstufe 2	11.517.567 €	6.637.974 €
Zuschuss Neubau – Mietenstufe 2	500.000 €	452.962 €
Zinsverbilligung Junges Wohnen	4.844.346 €	3.701.006 €
Zuschuss Junges Wohnen	2.090.000 €	1.893.380 €
Zinsverbilligung Modernisierung	2.122.419 €	1.647.550 €
Zuschuss Modernisierung	1.125.000 €	1.010.164 €
Zuschuss An-kauf/Verlängerung Belegungsbindungen	750.000 €	702.751 €
Zinsverbilligung (ZV) KfW für Neubauprojekte ab 11. Jahr	12.444.655 €	4.890.911 €
Gesamtprogramm	122.309.989 €	80.140.582 €

Der Bund ermittelt den Barwert seiner Mittel mit einem festen Faktor, welcher einen Referenzwert von 30,48 Mio. € ergibt. Unter Berücksichtigung des oben dargestellten Subventionsbarwerts des gesamten Programms 2025 (80,14 Mio. €) ist abzulesen, dass die geforderte Kofinanzierung durch Landesmittel von 30 % bzw. 40 % des Bundesbarwerts übererfüllt wird. Somit können die Bundesmittel vollständig in Höhe von nominal 33,38 Mio. € in Anspruch genommen werden. Diese Mittel werden in fünf Jahreszeiträumen voraussichtlich ab 2026 über den Haushalt in Anspruch genommen und zur zweckentsprechenden Verwendung dem Treuhandvermögen bei der BAB zugeführt. Aufgrund des hohen Förderbarwerts der Landesmittel wird die Inanspruchnahme von zurückgegebenen Bundesmitteln anderer Länder möglich sein.

Eine Bezifferung des Potentials ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsetzung der im Abschnitt B dargestellten Maßnahmen wird bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und der Bremer Aufbau-Bank GmbH mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

3. Genderprüfung

Die Förderung des Wohnungsbaus erfolgt geschlechtsneutral. Die Wohnungen werden grundsätzlich gleichermaßen an Männer und Frauen vergeben. In der täglichen Praxis bei der Vermietung ist es allerdings so, dass Frauen tendenziell eher eine Sozialwohnung erhalten, denn Frauen sind vor dem Hintergrund

- der demografischen Entwicklung,
- des überproportional großen weiblichen Bevölkerungsanteils in der älteren Generation,
- des hohen Anteils an Frauen unter den Alleinerziehenden sowie
- der häufig unterbrochenen Erwerbsbiografien

mehr als Männer dem Risiko von Altersarmut oder der Notwendigkeit von Transferleistungen ausgesetzt. Der geförderte Wohnungsbau ist daher besonders geeignet, den Gleichstellungszielen des Landes Bremen zur Umsetzung zu verhelfen.

4. Klimacheck

„Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen im Handlungsfeld Gebäude, Anlagen und Infrastruktur zum einen zu einer erheblichen Zu- und zum anderen zu einer erheblichen Abnahme der Treibhausgasemissionen um jeweils mehr als 50 t CO₂e jährlich. Die genauen Emissionen sind nicht abschätzbar. Insgesamt überwiegt voraussichtlich der negative Effekt.“

E. Beteiligung/ Abstimmung

Diese Vorlage wird mit

- der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration,
- der Senatorin für Umwelt, Klimaschutz und Wissenschaft,
- dem Magistrat der Stadt Bremerhaven,
- der Bremer Aufbau-Bank GmbH,
- der Senatskanzlei,

und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit /

Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Es bestehen keine Bedenken, diese Senatsvorlage nach Beschlussfassung über das zentrale elektronische Informationsregister zu veröffentlichen. In diesem Zusammenhang wird auf das Informationsfreiheitsgesetz sowie auf die Verordnung über die Veröffentlichungspflichten nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz verwiesen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes 2025 mit einem Volumen von insgesamt rd. 128,9 Mio. € an zinsfreien Darlehen sowie Kostenzuschüssen unter den unter B genannten Bedingungen zu.

2. Der Senat stimmt zu, dass die Förderung wie bisher zu 80 % in der Stadtgemeinde Bremen und zu 20 % in der Stadtgemeinde Bremerhaven eingesetzt werden sollen. Der Senat stimmt zu, dass die Mittel in Abstimmung zwischen den Kommunen abweichend eingesetzt werden, sofern eine geänderte Bedarfslage dies erfordert.

- 3.** Der Senat stimmt den unter B ausgeführten Vorschlägen zur Anpassung der Förderungsbedingungen sowie den von der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung verfassten Förderrichtlinien zu und bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung die Förderrichtlinien bis zum 01.07.2025 zu veröffentlichen.
- 4.** Der Senat stimmt dem Eingehen von Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 25 Mio. EUR bei der Haushaltsstelle 0697.68311-9 „Zuschüsse zur sozialen Wohnraumförderung“ und der damit verbundenen Erteilung einer veranschlagten Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 20 Mio. EUR und einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 5 Mio. EUR mit Abdeckung in den Jahren 2028 bis 2030 zu.
- 5.** Der Senat bittet den Senator für Finanzen, eine Freihalteerklärung zur Sicherung des zusätzlichen Förderbausteins (Zinsverbilligung KfW) auszustellen. Die Höhe des abzusichernden Darlehensvolumens 43,57 Mio. € ist nicht zu überschreiten. Der Senator für Finanzen wird gebeten, den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme zu informieren.
- 6.** Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, dem Senat und der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung jährlich im ersten Halbjahr über die Realisierung der Wohnraumförderungsprogramme einschließlich des Mittelabflusses zu berichten.
- 7.** Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, nach Beschlussfassung der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung über den Senator für Finanzen die erforderlichen Beschlüsse beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

Neufassung der Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung – ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2024

vom TT.MM.JJJJ

1. Zweck und Gegenstand der Förderung, Rechtsgrundlage

1.1. Förderungszweck und Gegenstand

Zweck der Förderung ist die Neuschaffung (Neubau oder Ersterwerb) von Wohnraum in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven für Bevölkerungsgruppen, die ihren Wohnbedarf aufgrund ihres Einkommens nicht ausreichend decken können.

Auch der Umbau von Nichtwohngebäuden, z. B. Büros, in Wohngebäude kann nach dieser Richtlinie gefördert werden, wenn bei diesen Vorhaben Neubaukosten erreicht werden.

Die Förderung soll zur Erhaltung bzw. Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in den Stadtquartieren beitragen. Insbesondere soll eine Mischung von Wohnraum für Haushalte mit geringen, mittleren und höheren Einkommen in den Gebieten erreicht werden.

Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er in Gebäuden mit mehr als zwei geförderten Mietwohnungen oder in mehr als zwei geförderten Mietreihenhäusern neu geschaffen wird.

1.2. Rechtsgrundlage

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung erlässt diese Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung sowie unter Berücksichtigung des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind (Freistellungsbeschluss).

1.3. Rechtsanspruch/Kumulierung

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht auch bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen nicht, und zwar auch dann nicht, wenn die Förderungsstelle einen Bescheid über die grundsätzliche Einbeziehung erteilt oder einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt wurde (Nummer 10.2 und 10.6).

Die Förderung des Baus von Mietwohnraum nach dieser Richtlinie schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen (auch bremischen) Mitteln im Sinne des WoFG nicht aus. Die Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln für energetisches Bauen und Sanieren wird befürwortet.

Es findet durch die Förderstelle eine Prüfung der Einhaltung von EU-Beihilfe-rechts-Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung statt.

2. Förderungsstelle

Förderungsstelle für die Freie Hansestadt Bremen ist die Bremer Aufbau-Bank GmbH, Domshof 14/15, 28195 Bremen. Die Anschrift der Außenstelle Bremerhaven lautet: Uhlandstraße 25, 27576 Bremerhaven.

3. Förderungsnehmer:in

Förderungsnehmer:innen können grundsätzlich sowohl natürliche als auch juristische Personen sein, die auf Grundlage dieser Richtlinie Projekte im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus im Land Bremen umsetzen. Es gibt keine Einschränkungen hinsichtlich der Rechtsform.

4. Förderungsvoraussetzungen

4.1. Anforderungen an die Förderungsnehmer:innen

Die Förderungsnehmer:innen müssen geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sein.

Zur Finanzierung der Gesamtkosten (Nummer 5.2) soll eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 v.H. dieser Kosten erbracht werden.

Die Förderungsnehmer:innen haben sich zu verpflichten, ihren Beschäftigten mindestens den Mindestlohn zu zahlen, der ihnen nach jeweils geltender Gesetzeslage zusteht; sollten jeweils Bundes- und bremische Landesgesetze – ggf. auch parallel – Regelungen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmer:innen, mindestens den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen.

4.2. Anforderungen an die Maßnahme

Gefördert werden nur Maßnahmen, die im Land Bremen durchgeführt werden.

Fördermittel können grundsätzlich nur für Maßnahmen bewilligt werden, die zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen wurden. Genauer zum Baubeginn und Ausnahmen hiervon regelt diese Richtlinie.

5. Förderung

5.1. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrages durch einen pauschalen Zuschuss sowie ein zinsloses Darlehen.

Die Höhe des Kostenzuschusses richtet sich nach der Mietenstufe und dem erreichten Effizienzhausstandard.

Im Wohnraumförderungsprogramm 2024 ist der Effizienzhausstandard 40 verpflichtend zu erreichen, die Zuschüsse betragen demnach:

Mietenstufe	Höhe Kostenzuschuss
1 – 6,80 EUR pro m ²	27.500 EUR pro Wohneinheit
2 – 9,00 EUR pro m ²	10.000 EUR pro Wohneinheit

Für 1-Zimmer-Appartments wird der Zuschuss halbiert.

Mietenstufe	Höhe Kostenzuschuss 1-Zimmer-Appartment
1 – 6,80 EUR pro m ²	13.750 EUR pro Wohneinheit
2 – 9,00 EUR pro m ²	5.000 EUR pro Wohneinheit

Im Wohnraumförderungsprogramm 2025 kann zwischen dem Effizienzhausstandard 40 und 55 gewählt werden, die Zuschüsse betragen demnach:

Mietenstufe	Höhe Kostenzuschuss	
	Effizienzhausstandard 40	Effizienzhausstandard 55
1 – 6,80 EUR pro m ²	27.500 EUR pro Wohneinheit	18.000 EUR pro Wohneinheit
2 – 9,00 EUR pro m ²	10.000 EUR pro Wohneinheit	kein Kostenzuschuss

Für 1-Zimmer-Appartments wird der Zuschuss halbiert.

Mietenstufe	Höhe Kostenzuschuss 1-Zimmer-Appartment	
	Effizienzhausstandard 40	Effizienzhausstandard 55
1 – 6,80 EUR pro m ²	13.750 EUR pro Wohneinheit	9.000 EUR pro Wohneinheit
2 – 9,00 EUR pro m ²	5.000 EUR pro Wohneinheit	kein Kostenzuschuss

Mietenstufe	Höhe Kostenzuschuss 1-Zimmer-Appartment	
	Effizienzhausstandard 40	Effizienzhausstandard 55

Abweichend von der Neubauförderung kann für Projekte des Programmbausteins „Junges Wohnen“ auch für 1-Zimmer-Apartments ein Zuschuss in Höhe von 27.500 € pro Wohneinheit gewährt werden, soweit dies nicht zu einer Überförderung des Bauvorhabens führt.

Ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 kann zwischen dem Effizienzhausstandard 40 und 55 gewählt werden, die Zuschüsse für den Programmbaustein „Junges Wohnen“ betragen demnach:

Programmbaustein „Junges Wohnen“	Höhe Kostenzuschuss	
	Effizienzhausstandard 40	Effizienzhausstandard 55
11,00 EUR pro m ²	27.500 EUR pro Wohneinheit	23.000 EUR pro Wohneinheit

5.2. Förderdarlehen

Die Inanspruchnahme sowohl des Kostenzuschusses als auch des Förderdarlehens ist verpflichtend, sofern die Sozialwohnungsquote für ein Bauvorhaben gilt.

Das Förderdarlehen wird in Höhe von bis zu 65 v.H. der förderungswürdigen Herstellungskosten gewährt, soweit diese angemessen sind. Als förderungswürdige Herstellungskosten werden maximal EUR 5.100,00 pro m² Wfl. anerkannt.

Zur Ermittlung der förderfähigen Herstellungskosten ist eine Kostenschätzung nach DIN 276 vorzulegen, die die Kostengruppen 100-700 umfasst. Über Förderungswürdigkeit und Angemessenheit der Kosten entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Ab dem 01.04.2025 werden keine Heizkessel, die mit fossilen Energien betrieben werden, gefördert (EU-weites Verbot, Grundlage: Artikel 17 Abs. 15 EPBD¹). Aus diesem Grund sind ab dem 01.04.2025 die Kosten für betroffene Heizkessel separat in der Kostenschätzung darzustellen. Die förderfähigen Herstellungskosten werden um den entsprechenden Betrag gekürzt.

¹ Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (Text von Bedeutung für den EWR)

Diese Regelung findet auf alle Projekte Anwendung, bei denen bis 31.03.2025 noch keine technische Prüfung seitens der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung abgeschlossen wurde.

Bei der Finanzierung kann der im Rahmen einer KfW-Förderung evtl. bewilligte Tilgungszuschuss sowie der nach dieser Richtlinie evtl. bewilligte Kostenzuschuss bei der Ermittlung der erforderlichen Eigenleistung von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten (Nummer 4.1) als Eigenkapitalersatz anerkannt werden.

Nach Durchführung der Baumaßnahme ist ein Kostennachweis durch Vorlage der Schlussrechnung zu erbringen. Weist die Schlussrechnung im Vergleich zur Kostenschätzung höhere Kosten aus, erfolgt keine nachträgliche Anpassung des Förderdarlehens. Sollten die Kosten um mehr als 10 % niedriger ausfallen, erfolgt eine Neuberechnung des Förderdarlehens.

Ergibt sich unter Berücksichtigung der Eigenleistung und der Fremdmittel eine Überfinanzierung, wird das Förderdarlehen entsprechend gekürzt, jedoch um nicht mehr als 50 v. H. des Ursprungsbetrages. Der Darlehensbetrag wird dabei auf volle EUR 50 pro Wohnung gerundet. Sollte auch bei einer Kürzung des Förderdarlehens noch eine Überfinanzierung bestehen, sind die vorrangigen Fremdmittel entsprechend zu reduzieren bzw. sonderzutilgen. Alternativ kann von der Förderungsstelle der Zuschuss gekürzt und zurückgefordert werden. Der Zuschuss wird dabei auf volle EUR 50 pro Wohnung gerundet.

5.3. Optionale Zinsverbilligung von KfW-Darlehen

Für Projekte, für deren gesamte Wohneinheiten die Mietenstufe 1 oder der Förderbaustein „Junges Wohnen“ dieser Richtlinie gelten soll, kann ein KfW-Darlehen über die Bremer Aufbau-Bank beantragt werden. Bei der Inanspruchnahme eines solchen Durchleitungskredits über die Bremer Aufbau-Bank, wird nach Ablauf der Zinsbindungsfrist des KfW-Darlehens eine Zinsverbilligung in der Höhe der Differenz zwischen bisherigem Zinssatz und dem Zinssatz nach der Prolongation gewährt. Ein Rechtsanspruch auf diese Zinsatzförderung besteht auch bei Gewährung von Fördermitteln nach den Nummern 5.1 und 5.2 dieser Förderung nicht.

5.4. Verzinsung und Tilgung

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages (Nummer 10.5) für 30 Jahre zinsfrei gewährt. Ab dem 31. Jahr ist das Darlehen mit dem dann marktüblichen Zinssatz (nur für das Wohnraumförderungsprogramm 2024: inkl. Zinsmarge von 0,75% p.a. als Entgelt für den Verwaltungsaufwand) zu verzinsen.

Nach Ablauf eines tilgungsfreien Jahres ist im Falle eines Annuitätendarlehens das Darlehen zunächst mit mindestens 1 v.H. p.a. und ab dem 11. Jahr mit 2 v.H. p.a. und ab dem 21. Jahr mit mind. 4 v.H. p.a. zuzüglich ersparter Zinsen ab dem 31. Jahr zu tilgen. Im Falle einer Ratentilgung wird eine gleichbleibende Tilgung abhängig von der Gesamtlaufzeit des Darlehens vereinbart, die 30 Jahre nicht überschreiten sollte. Die Mindesttilgung beträgt in

diesem Fall 1 v.H.. Individuelle Tilgungsvereinbarungen zur Verkürzung der Laufzeit sind – auch unter Berücksichtigung eines Tilgungsfreijahres – möglich, sofern die Mindesttilgung eingehalten wird.

Sollte das Darlehen zum vorgesehenen Tilgungsbeginn noch nicht voll ausgezahlt sein, wird der Tilgungsbeginn auf den nächsten Monatsersten nach Vollauszahlung verlegt.

Die Leistungsraten sind monatlich nachträglich jeweils zum Monatsletzten zu erbringen.

Ab dem 13. Monat nach dem Zusagedatum des Darlehens wird auf die noch nicht ausgezahlte Darlehensvaluta eine Bereitstellungsprovision von bis zu 1,8 v.H. p. a. berechnet. Sollte sich das Marktniveau für Bereitstellungsinsen ändern, sind diese ggf. anzupassen.

5.5 Verwaltungskostenbeitrag

Ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 wird ein Verwaltungskostenbeitrag für die Förderdarlehen in Höhe von einmalig 1 % auf das Vertragskapital und laufend 0,5 % p.a. auf das Restkapital erhoben.

6. **Berechtigter Personenkreis**

6.1. Einkommensgrenzen

Die Wohnungen der Mietenstufe 1 sind ab Bezugsfertigkeit an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in Verbindung mit § 2 der Einkommensgrenzenverordnung vom 18. Mai 2009 (Brem. GBl. S. 189) in der jeweils geltenden Fassung um nicht mehr als 60 v.H. überschreitet.

Die Wohnungen der Mietenstufe 2 sind ab Bezugsfertigkeit an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die o.g. Einkommensgrenzen um nicht mehr als 110 v.H. überschreitet.

Diejenigen Wohnungen, die mit dem Programmbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden sind Personen vorbehalten, die an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule am jeweiligen Hochschulstandort immatrikuliert sind (Studierende) oder einen gültigen Ausbildungsvertrag (Auszubildende) vorlegen. Das Haushaltseinkommen darf die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG um maximal 60 % überschreiten.

Die Einzelheiten über die Ermittlung des maßgeblichen Jahreseinkommens gemäß den §§ 20 bis 24 WoFG ergeben sich aus dem Einkommensprüfungserlass des Senators für Bau und Umwelt (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 20. August 2002 in der jeweils geltenden Fassung, der bei der Wohnungsbehörde (siehe Nummer 6.3) eingesehen werden kann.

6.2. Bevorzugte Zielgruppen

Die Wohnungen sollen vorrangig an Wohnungssuchende vergeben werden, die die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG einhalten.

Die Förderung soll insbesondere der Wohnraumversorgung folgender Zielgruppen dienen:

- a) Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen,
- b) Ältere und Menschen mit Behinderung,
- c) Familien,
- d) junge Menschen, Studierende, Auszubildende und Berufseinsteiger:innen,
- e) Flüchtlinge und Migrant:innen,
- f) gemeinschaftliche Wohnformen,
- g) Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

In die Förderung für die Mietenstufe 2 sollen vorrangig Wohneinheiten einbezogen werden, die für folgende Zielgruppen geeignet sind:

- a) Ein-Personen-Haushalte,
- b) Familienhaushalte ab vier Personen im mittleren Einkommensbereich sowie
- c) Haushalte, die sich innerhalb ihres Wohnungssegmentes (nach Größe) am Markt nicht ausreichend mit erschwinglichem Wohnraum versorgen können, aber aufgrund ihres Einkommens keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben bzw. sich mit ihrem Einkommen innerhalb der oberen Fallgruppe der Anspruchsberechtigten befinden würden.

Im Rahmen der Förderung kann verlangt werden, dass ein vorab festgelegter Anteil der geförderten Wohnungen zur Wohnraumversorgung von bestimmten Personenkreisen zweckbestimmt wird.

6.3. Wohnberechtigungsnachweis

Die Wohnungssuchenden müssen ihre Wohnberechtigung im Sinne der Nummern 6.1 und 6.2 gegenüber der vermietenden Person oder Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrages durch Aushändigung einer Bescheinigung gemäß § 27 Absätze 1 - 5 WoFG nachweisen (Wohnberechtigungsschein). Der Wohnberechtigungsschein muss zum Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung gültig sein.

Zuständig für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines ist in Bremen:

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen.

In Bremerhaven:

Magistrat, Sozialamt, Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Straße 42, 27576 Bremerhaven.

Zweizimmerapartments, die mit dem Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden und in diesem Sinne zwei Wohnheimplätze abbilden, werden bei

der Erteilung und Überprüfung der Wohnberechtigung nicht als Wohngemeinschaft behandelt. Für jeden Wohnheimplatz ist dementsprechend ein eigener Wohnberechtigungsschein vorzulegen, ebenfalls muss nach Auszug einer/s Mieter:in der/die verbleibende Mieter:in keinen neuen Wohnberechtigungsschein nachweisen.

Für diejenigen Wohnungen, die mit dem Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, kann auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines verzichtet werden, wenn im Rahmen des Vermietungsprozesses durch Vorlage sonstiger Unterlagen sichergestellt ist, dass die Mietinteressenten zum unter 5.1 genannten Personenkreis gehören und die Einkommensgrenzen eingehalten werden. Diese Ausnahmeregelung vom Verfahren steht nur für Förderungsnehmer:innen offen, die die Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechtes innehaben.

7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum

7.1. Allgemeines

Die Neuschaffung von Wohnraum wird nur gefördert, wenn dieser den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 18. Oktober 2022 (Brem.GBl. S.603) in der jeweils geltenden Fassung entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die geplanten Baumaßnahmen sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu. Bauvorhaben in Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf oder Nachverdichtungsprojekte werden bevorzugt.

Nicht gefördert wird Wohnraum,

- a) der zur dauernden Unterbringung ungeeignet ist,
- b) der wegen seiner Lage oder Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert hat,
- c) der nicht den energetischen Anforderungen unter Nummer 7.2 genügt,
- d) mit dessen Bau schon vor der grundsätzlichen Einbeziehung in die Wohnraumförderung begonnen wurde, ohne dass die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung einen vorzeitigen Baubeginn genehmigt hat.

7.2. Technische Anforderungen und Energieeffizienz

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dieser Richtlinie setzt für Objekte, die aus dem Wohnraumförderungsprogramm 2024 gefördert werden voraus, dass mindestens der energetische Standard Effizienzhaus 40 (EH 40) nachgewiesen wird. Für Objekte, die aus dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 gefördert werden, ist der Nachweis des energetischen Standard Effizienzhauses 55 (EH 55) ausreichend.

7.3. Wohnungsstandard

Die Wohnungen sollen hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung so errichtet werden, dass sie den Wohnungsbedarf des unter Nummer 6 genannten Personenkreises erfüllen. Sie sollen ebenfalls den heute üblichen Ausstattungsstandard von Neubauwohnungen aufweisen. Es ist jedoch auf kostensparende Planung und Ausführung zu achten.

Alle Wohnungen sollen gemäß § 50 BremLBO² barrierefrei sein.

7.4. Wohnungsgrößen

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.

Die Wohnungen sollen grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen nicht überschreiten (zulässige Wohnfläche in m²):

Anzahl der Personen/ Haushaltstyp	Zimmer	Geschosswoh- nungsbau	Reihenhäuser
1 Person/1-Zimmer-Apparte- ment	1	25 bis 30	---
1 Person	2	50	---
2 Personen	2	60	---
2 Personen (alleinerziehend mit 1 Kind)	3	70	---
3 Personen	3	75	110
4 Personen	4	85	125
5 Personen	5	95	140
je weitere Person	1	10	10

Dabei soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein.

1-Zimmer-Appartements sollen die Möglichkeit bieten, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Voraussetzung dafür ist, dass eine angemessene Möblierung möglich ist sowie eine Küche (z.B. Pantry) mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle eingebaut werden kann.

² Bremische Landesbauordnung in der Fassung vom 29. Mai 2024, in Kraft getreten am 1. Juli 2024

Für Apartments, die über den Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, ist die Bemessung der Flächen so vorzunehmen, dass ein angemessener Raum zum Lernen, Wohnen und Schlafen besteht. In jedem Apartment soll technisch ein Internetzugang gewährleistet werden.

Eine Überschreitung der Flächengrenzen ist zulässig, soweit zur Berücksichtigung besonderer persönlicher Bedürfnisse der künftigen Mieter:innen im Einzelfall (z.B. Menschen mit Beeinträchtigungen) zusätzliche Wohnfläche erforderlich ist.

Ein Einbettkinderzimmer soll nicht kleiner sein als 10 m². Eine Vier-Personen-Wohnung ist mit zwei getrennten Kinderzimmern zu planen. Bei Wohnungen ab 5 Personen sind Zweibettzimmer mit einer Größe ab 14 m² zulässig.

7.5. Gebäudeplanung

Die Planung von Gebäuden soll eine wirtschaftliche Baudurchführung ermöglichen, die sich aber nicht nachteilig auf den Wohnwert auswirken darf. Dabei sind wirtschaftliche Hausformen und Grundrisse zu wählen.

Wenn Gebäude im Rahmen von seriellem, modularem und systemischem Wohnungsbau geplant werden, kann von den Vorgaben dieser Richtlinie abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für Vorgaben zu Effizienzhausstandards und Barrierefreiheit. Über die Genehmigung der Ausnahme entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

7.6. Aufenthaltsräume und andere Räume

Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und unmittelbar ins Freie führende Fenster haben, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung ermöglichen. Wohn- und Kinderzimmer ausschließlich mit einer Befensterung nach Norden sind grundsätzlich unzulässig.

In den Entwürfen sind die Grundflächen der einzelnen Räume sowie die Darstellung der für die Erfüllung der Barrierefreiheit maßgeblichen Angaben, die sanitäre Ausstattung, die Möblierung und die Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 einzutragen.

Zu jeder Wohnung ist der Platz für Waschmöglichkeiten nachzuweisen.

Jede Wohnung muss ein Bad mit Dusche (oder Badewanne), eine Toilette und ein Waschbecken haben. Bei Vier-Personen-Wohnungen und größer ist neben dem Bad ein zweites räumlich getrenntes Gäste-WC mit Waschbecken einzuplanen.

Alle Wohnungen müssen einen direkten Bezug zum Freiraum in Form einer Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse haben. Die Außengestaltung des Grundstückes soll barrierefrei erfolgen.

Ausnahmen bei der Berücksichtigung von vorstehenden Räumen und Flächen sind nur möglich, wenn besondere Grundrissformen eine Abweichung rechtfertigen und andere Lösungen planerisch nicht möglich sind.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes

8.1. Dauer der Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmungszeitraum beträgt 30 Jahre. Die Zweckbestimmung beginnt mit der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen eines Mietobjektes. Die Zweckbestimmungsdauer verkürzt sich auch dann nicht, wenn die Förderungsnehmer:innen das Förderdarlehen außerplanmäßig freiwillig oder aufgrund einer von ihnen zu vertretenden Kündigung vollständig zurückzahlen.

Die Bezugsfertigkeit im Sinne von § 13 Absatz 4 des Bremischen Wohnungsbindungsgesetzes (BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem.GBl. S. 391) in der jeweils geltenden Fassung ist von den Förderungsnehmer:innen nachzuweisen.

Soweit das Mietobjekt ebenfalls im Rahmen des Genossenschaftsförderprogramms (nur Mietenstufe 1) gefördert wird, beträgt der Zweckbindungszeitraum 40 Jahre. Soweit Bindungsverlängerungen im Rahmen der Genossenschaftsförderung in Anspruch genommen werden, beträgt der Zweckbestimmungszeitraum 60 Jahre.

8.2. Inhalt der Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung beinhaltet im Wesentlichen die Belegungs- und Mietbindungen der geförderten Mietwohnungen/Mietreihenhäuser.

Während der Zweckbestimmung ist die Aufhebung der Eigenschaft als Mietwohnung durch das Geltendmachen von Eigenbedarf und die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum und deren Einzelverkauf – mit Ausnahme des Verkaufes der Mietwohnungen/Mietreihenhäuser an wohnende Mieter:innen zum Zwecke der Selbstnutzung – in der Regel ausgeschlossen.

Die Förderungsnehmer:innen haben sich im Förderungsvertrag zu verpflichten, eine beabsichtigte Umwandlung der Mietwohnungen der Förderungsstelle unaufgefordert unverzüglich in Textform aufzugeben und sie nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen.

8.3. Belegungsbindung

Die Förderungsnehmer:innen dürfen eine Wohnung Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihnen vor der Überlassung einen Wohnberechtigungsschein der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 6.3) übergeben und wenn die in dieser Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird.

Die Förderungsnehmer:innen haben der Wohnungsbehörde durch Übersendung einer Mieterliste und der Wohnberechtigungsscheine mitzuteilen, an wen die Wohnungen vermietet worden sind. Endet ein Mietverhältnis vor Ablauf der Zweckbestimmung, haben sie das Datum des Auslaufens des Mietverhältnisses und des Freiwerdens der Wohnung mitzuteilen. Die Förde-

rungsnehmer:innen müssen die Wohnung unverzüglich wieder an berechnete Wohnungssuchende vermieten und der Wohnungsbehörde den Wohnberechtigungsschein übersenden.

20 v. H. der geförderten Wohnungen der Mietenstufe 1 sollen an Menschen vermietet werden, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Die Bindung an diesen bestimmten Personenkreis muss nicht unmittelbar an dem geförderten Wohnraum eingegangen werden, sondern diese Verpflichtung kann auch mittelbar an sonstigem frei finanzierten Wohnungsbestand der Förderungsnehmenden erfüllt werden.

Freistellungen von der Belegungsbindung können von der Wohnungsbehörde nur unter den Voraussetzungen des § 30 WoFG erteilt werden. Näheres regelt der Erlass zur Freistellung von den Belegungsbindungen des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 16. Juli 2009 in der jeweils geltenden Fassung.

Die Belegungsbindung wird von der in Nummer 6.3 genannten Wohnungsbehörde überwacht. Für die unter Nummer 6.2 Buchstabe g) genannte Personengruppe gelten abweichend von den Absätzen 2 und 4 besondere Regelungen unter Einbeziehung der

Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration in der Stadtgemeinde Bremen oder des Magistrats - Sozialamt- in der Stadtgemeinde Bremerhaven.

8.4. Mietbindung

Ab Bezugsfertigkeit der Mietwohnungen dürfen höchstens die nachstehenden monatlichen Nettokaltmieten erhoben werden:

Mietenstufe 1	EUR 6,80 je m ²
Mietenstufe 2	EUR 9,00 je m ²
1-Zimmer-Appartements	EUR 0,70 Aufschlag auf die jeweils zulässige Miete

Für Wohnungen, die mit dem Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, beträgt die anfänglich zulässige Nettokaltmiete monatlich 11,00 € pro m² Wohnfläche. Alternativ ist die Orientierung der Warmmiete (möbliert) an der Wohnpauschale nach §13 Abs. 2 Nr. 2 Bundesausbildungsförderungsgesetz – BaföG in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Miete der Mietenstufe 1 im Rahmen des § 558 BGB (in der Stadtgemeinde Bremen in Verbindung mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 06. August 2024 (Brem.GBl. 2024, 598) in der jeweils geltenden Fassung) erhöht

werden, höchstens aber um 3 v.H. p.a. und höchstens bis zu einem Betrag, der um 10 v.H. unterhalb der Vergleichsmiete liegt.

Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Miete der Mietenstufe 2 sowie des Bausteins „Junges Wohnen“ seitens der Förderungsnehmer:innen um maximal 1 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Davon unabhängig ist im Baustein „Junges Wohnen“ die Erhöhung der Betriebskosten. Die Erhöhung ist zu plausibilisieren. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung kann verlangen, die Angemessenheit der Erhöhung nachzuweisen.

Andere Mieterhöhungen – auch modernisierungsbedingte – sind während der o.g. Zweckbestimmung unzulässig.

Bei Mieterwechseln der zwei Förderbausteine (Mietenstufe 1 und 2 gilt die anfängliche zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerung.

Bei Mieterwechseln des Förderbausteins „Junges Wohnen“ gilt die anfängliche zulässige Warmmiete zzgl. einem Höchstwert von 3 v.H. p.a. seit Beginn der Bindung.

Neben der vorgenannten Miete dürfen nur Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB sowie ggf. die Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Absatz 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in den jeweils geltenden Fassungen erhoben werden.

Die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der mietenden Personen für die Wohnungsüberlassung – insbesondere Vermittlungsgebühren – sind nicht zulässig.

Die Mietbindungen sind einzuhalten. Im Mietvertrag ist der Anspruch der Mietparteien zu begründen, dass sie sich gegenüber den Förderungsnehmer:innen auf die Einhaltung der vorgenannten Mietbindung berufen können.

Es dürfen nur unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden, solange die Förderungsstelle nicht ausdrücklich anderen Mietverträgen zugestimmt hat.

Für Wohnungen, die mit dem Programmbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, dürfen nur befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Die Regelungen des § 549 Abs. 3 BGB in der jeweils gültigen Fassung gelten, soweit diese Richtlinie keine anderslautenden Vorgaben macht.

Staffelmietverträge sind nicht zulässig.

8.5. Sicherung der Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums soll zugunsten der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 6.3) eine beschränkte

persönliche Dienstbarkeit an dem geförderten Objekt oder ggf. an dem Objekt bestellt werden, in dem sich die Bestandswohnung (Nummer 9) befindet, und zwar in Abt. II des jeweiligen Grundbuchs an rangbereitetester Stelle unmittelbar nach den in Abt. III eingetragenen Förderungsmitteln. Für die Bestellung dieser Dienstbarkeit sind die von der Förderungsstelle vorgegebenen Vordrucke zu verwenden.

Die Wohnungsbehörde wird nach Ablauf der Zweckbestimmung die Löschung der Dienstbarkeit bewilligen.

9. Mittelbare Belegung des neugeschaffenen Wohnraums

9.1. Allgemeines

Der durch diese Förderung neu geschaffene Wohnraum kann auch gefördert werden, wenn die Belegungs- und Mietbindungen nicht an diesem, sondern an Ersatzwohnungen (Bestandswohnungen) eingeräumt werden. Die mittelbare Belegung ist nur für die Mietenstufe 1 möglich.

In diesem Fall ist in dem Förderungsvertrag (Nummer 10.4) zu vereinbaren, wie viele der Mietwohnungen in dem Förderungsobjekt voraussichtlich aufgrund einer mittelbaren Belegungs- und Mietbindung bei Bestandswohnungen gefördert werden sollen.

In einer den Förderungsvertrag ergänzenden Vereinbarung ist bis zur Bezugsfertigkeit des Förderungsobjektes endgültig festzulegen, für welche Mietwohnungen im Förderungsobjekt eine mittelbare Belegungs- und Mietbindung bei welchen Bestandswohnungen erfolgen soll. Sowohl die jeweilige Mietwohnung im Förderungsobjekt als auch die dazugehörige Bestandswohnung müssen in der Vereinbarung genau bezeichnet sein (Adresse, Lage, Größe, Mietbeginn). Der Mietbeginn darf frühestens nach Abschluss des Förderungsvertrages und soll spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Mietwohnungen im Förderungsobjekt erfolgen.

9.2. Anforderungen an die Ersatzwohnung

Die als Ersatzwohnung dienende Bestandswohnung muss in der gleichen Stadtgemeinde liegen, in der auch die zu fördernde, neu geschaffene Mietwohnung liegt. Sie muss ferner zur Vermietung an berechnigte, neue Mieter:innen anstehen.

Es muss sich außerdem um eine belegungs- und mietbindungsfreie Mietwohnung handeln, die annähernd gleich groß ist wie die neu geschaffene Mietwohnung und die bezüglich der Ausstattung auch in etwa dem Wohnungsstandard des geförderten Neubaus entspricht.

Sofern Zweifel an der Eignung der Wohnung bestehen, erfolgt eine örtliche Überprüfung durch die Wohnungsbehörde.

9.3. Belegungs- und Mietbindung für die Ersatzwohnung

Im Falle der mittelbaren Belegung unterliegt nicht die neugeschaffene Wohnung, sondern die Bestandswohnung der Belegungs- und Mietbindung

(Nummer 8.2). Abweichend von Nummer 8.4 darf für eine Bestandswohnung höchstens eine Miete von EUR 5,60 je m² Wohnfläche monatlich erhoben werden.

10. Antrags- und Förderungsverfahren

10.1. Anmeldung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben ist vor Baubeginn zunächst formlos zur Einbeziehung in die Förderung bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Ref. 73 – Wohnungswesen zur Prüfung der Förderungswürdigkeit anzumelden.

Für die technische Prüfung der Förderungswürdigkeit sind in der Regel folgende Unterlagen erforderlich:

- a) Angaben zum Planungsstand,
- b) Lageplan (Auszug aus der Flurkarte),
- c) Entwurfsplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) im Maßstab 1:100,
- d) Wohnflächenberechnung nach der WoFIV mit einer Zusammenstellung der Wohnungsgrößen und der vorgesehenen Belegung,
- e) qualifizierte Baubeschreibung,
- f) Beschreibung der energetischen Ausführung (Energiekonzept),
- g) Darstellung der Gesamtkosten (Kostenschätzung) nach DIN 276

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung kann die Vorlage weiterer Unterlagen zur Prüfung der Förderungswürdigkeit verlangen.

Zusätzlich zur technischen Prüfung findet eine Bonitätsprüfung bei der Förderungsstelle statt. Die hierzu einzureichenden Unterlagen unterscheiden sich je nach Rechtsform der Antragsteller:innen. Ein entsprechendes Merkblatt wird bei Bestätigung der formlosen Anmeldung des Bauvorhabens versandt.

10.2. Entscheidung über die Einbeziehung in die Förderung

Über die Einbeziehung der angemeldeten Bauvorhaben in die Förderung entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in eigener Verantwortung. Der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird regelmäßig berichtet.

Die Förderungsstelle teilt den Antragsteller:innen verbindlich mit, ob und inwieweit ihre Bauvorhaben im Grundsatz in die Förderung einbezogen worden ist. Dabei sind die Antragsteller:innen darauf hinzuweisen, dass sich die Einzelheiten über die Förderung aus dem noch abzuschließenden Förderungsvertrag (Nummer 10.4) ergeben.

10.3. Antrag auf Gewährung der Förderung

Die Fördermittel sind von den Förderungsnehmer:innen nach Einbeziehung in die Förderung und vor Baubeginn auf entsprechenden Antragsvordrucken unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen bei der Förderungsstelle zu beantragen. Die Antragsvordrucke sind bei der Förderungsstelle erhältlich.

Mit dem Förderungsantrag sind mindestens vorzulegen:

- a) die amtliche Bauerlaubnis gemäß den §§ 61 und 64 BremLBO nebst Anlagen (genehmigte Baupläne, Lageplan usw.)
oder
wenn das Gebäude gemäß § 62 BremLBO (Genehmigungsfreistellung) erstellt wird, die vollständigen, bei der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen sowie die Bescheinigung der Gemeinde über die Genehmigungsfreiheit,
- b) der Eigentumsnachweis über das zu bebauende Grundstück durch Grundbuchauszug bzw. Kaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag,
- c) Verpflichtungserklärung der Antragssteller:innen zur Zahlung des Mindestlohns (siehe Nummer 4.1).

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, gibt die Förderungsstelle zur Ergänzung oder Überarbeitung unverzüglich zurück oder fordert die fehlenden Unterlagen nach. Es ist eine angemessene Frist zum Nachholen der erforderlichen Handlungen einzuräumen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist soll der Antrag abgelehnt werden.

10.4. Förderungsvertrag

Sind die Förderungsvoraussetzungen erfüllt, schließt die Förderungsstelle mit den Förderungsnehmer:innen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102) in der jeweils geltenden Fassung über die Gewährung der Fördermittel mit allen Rechten und Pflichten nach dieser Richtlinie. Außerdem können zusätzliche Verpflichtungen der Förderungsnehmer:innen vereinbart werden, soweit diese zur Erreichung des Förderungszieles notwendig erscheinen.

Der Förderungsvertrag regelt das Förderungsverhältnis zwischen den Vertragspartner:innen abschließend. Eine Anpassung oder Kündigung dieses Vertrages ist nur nach § 60 VwVfG möglich.

In diesem Vertrag sind auch die Regelungen über die Rückforderung der Mittel und die Vertragsstrafen zu Lasten der Förderungsnehmer:innen für den Fall der Nichterfüllung oder nicht vollständigen Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen oder bei Vertragsverstößen zu vereinbaren.

Sind mehrere Personen aufgrund des Förderungsvertrages berechtigt, so können sie ihre Rechte nur gemeinschaftlich ausüben. Für die sich aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages ergebenden Verpflichtungen haftet jeder als Gesamtschuldner:in.

Die Förderungsnehmer:innen sind mit dem abzuschließenden Förderungsvertrag zu verpflichten,

- a) ihren Beschäftigten und Beauftragten mindestens den Mindestlohn zu zahlen, der ihnen nach jeweils geltender Gesetzeslage zusteht; sollten jeweils Bundes- und bremische Landesgesetze – ggf. auch parallel - Re-

gelingen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmenden, mindestens den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen,

- b) der Förderungsstelle die amtliche Bauschlussabnahmebescheinigung oder eine Bestätigung der bauleitenden Person über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauamtlich genehmigten Bauplänen unverzüglich vorzulegen,
- c) die in dieser Richtlinie festgelegten Förderungsbedingungen, insbesondere die Zweckbestimmung für die Mietwohnungen in dem Zweckbestimmungszeitraum einzuhalten,
- d) den Mietwohnraum für die Dauer der Zweckbestimmung ordnungsgemäß instand zu halten,
- e) einen Eigentumswechsel der geförderten Wohnungen bzw. der Ersatzwohnungen gemäß Nummer 9 unverzüglich der Förderungsstelle anzuzeigen,
- f) im Falle einer beabsichtigten Umwandlung der geförderten Mietwohnungen in Wohnungseigentum diese Umwandlung nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen,
- g) die Förderungsstelle unverzüglich vom Eintritt eines Kündigungsgrundes nach Nummer 12.1 oder von Gründen, die zur Erhebung von zusätzlichen Leistungen nach Nummer 12.2 berechtigen, zu unterrichten,
- h) der Förderungsstelle, der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und dem Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen oder deren Beauftragten auf Verlangen jederzeit Auskunft über die für die Gewährung bzw. Weiterbelassung der Fördermittel maßgebenden Umstände zu erteilen sowie diesen Stellen zu diesem Zweck jederzeit Einsichtnahme in die Verträge, Belege und sonstige Unterlagen zu gewähren bzw. eine Besichtigung des geförderten Objektes zu gestatten,
- i) einzuwilligen, dass alle für die Erfüllung des Förderungszweckes benötigten Daten erfasst und verarbeitet werden dürfen,
- j) die von ihnen aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages übernommenen Verpflichtungen eventuellen Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen,
- k) sich während der Ausführung des Bauvorhabens durch entsprechende Unterlagen (z. B. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, der Berufsgenossenschaft, der Krankenkasse, der Haftpflichtversicherung, der beitragspflichtigen Sozialkasse) nachweisen zu lassen, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung eingehalten werden,
- l) nach Durchführung der Baumaßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Nachweise bis zur Höhe der Gesamtkosten (Nummer 5.2) zu erbringen,

- m) einzuwilligen, dass das Darlehen nach Vorlage der Schlussrechnung auf den nach Nummer 5.2 festzusetzenden Betrag gekürzt wird,
- n) den ordnungsgemäßen Bezug unverzüglich nach Bezugsfertigkeit nachzuweisen,
- o) der Förderungsstelle sowie der aufsichtsführenden Behörde die erforderlichen Informationen für die Erfolgskontrolle des Förderprogramms vorzulegen.

Die Förderungsnehmer:innen müssen die Annahme des Vertrages innerhalb von 14 Tagen nach Übersendung des Vertragsangebotes erklären, indem sie eine unterzeichnete Ausfertigung an die Förderungsstelle zurückgeben.

10.5. Darlehensvertrag

Nach Abschluss des Förderungsvertrages wird die Förderungsstelle mit den Förderungsnehmer:innen einen privatrechtlichen Darlehensvertrag schließen. Darin wird sichergestellt, dass die in Nummer 10.4 genannten Inhalte des Förderungsvertrages auch im Darlehensverhältnis umgesetzt werden können, der Darlehensvertrag im Falle einer Kündigung des Förderungsvertrages (Nummer 12) ebenfalls gekündigt werden kann, das Förderdarlehen sowie die Zweckbestimmung - sofern erforderlich - dinglich gesichert werden (Nummern 10.7 und 8.3) und die notwendige Versicherung (Nummer 10.8) abgeschlossen wird. Ferner wird dabei eine Verzinsung entsprechend Nummer 12.3 vorbehalten.

Die Förderungsstelle ist im Zusammenhang mit dem Abschluss des Darlehensvertrages berechtigt, von den Förderungsnehmer:innen die banküblichen Erklärungen und Nachweise zu fordern. Dabei wird der Erlass über Darlehensbedingungen der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung angewendet.

10.6. Baubeginn

Das geplante Objekt ist unverzüglich nach Erteilung des Bescheides über die Einbeziehung des Bauvorhabens in die Förderung (Nummer 10.2) zu realisieren. Die Förderungsnehmer:innen haben der Förderungsstelle zunächst den prüffähigen formellen Förderungsantrag mit den entsprechenden Unterlagen (Nummer 10.3) vorzulegen und die Voraussetzungen für den Abschluss des Förderungsvertrages umgehend zu schaffen.

Ein Baubeginn vor der verbindlichen Mitteilung über die Einbeziehung in die Förderung ohne vorherige Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung führt in der Regel zur Ablehnung der Förderung.

Bei Bauvorhaben mit einem Umfang von mehr als 10 geförderten Wohneinheiten ist auf Bauschildern unter Verwendung der Logos der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, des zuständigen Bundesministeriums sowie der Bremer Aufbau-Bank GmbH auf die Förderung hinzuweisen. Einzelheiten zur Umsetzung dieser Verpflichtung werden im Antragsverfahren mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und der Förderungsstelle abgestimmt.

10.7. Sicherung des Förderdarlehens

Das Förderdarlehen ist an rangbereitetester Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten (Nummer 5.2), aber vor etwaigen anderen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremdmitteln durch Eintragung im Grundbuch dinglich zu sichern. Das Förderdarlehen kann ebenfalls an Bestandsobjekten der Förderungsnehmer:innen innerhalb von 60 v.H. des durch die Förderungsstelle ermittelten Ertragswertes gesichert werden.

Bei dem der Absicherung des Darlehens dienenden Grundpfandrecht darf der gesetzliche Lösungsanspruch nach § 1179 a BGB nicht ausgeschlossen werden. Soweit diesem Grundpfandrecht Grundschulden im Range vorgehen oder gleichstehen, haben die Förderungsnehmer:innen (Grundstückseigentümer:innen) seine gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche auf Rückgewähr (Übertragung, Verzicht, Aufhebung) der Grundschulden oder von Teilen derselben an die Förderungsstelle als Gläubigerin des Förderdarlehens abzutreten. Soweit zu diesem Zeitpunkt bereits wirksame Abtretungen bestehen, haben die Förderungsnehmer:innen ihre Ansprüche auf Rückübertragung ihrer Rückgewähransprüche an die Förderungsstelle abzutreten.

Die Regelungen aus der Neufassung des Erlasses über Darlehensbedingungen bei Förderung durch Mittel aus einem öffentlichen Haushalt und/oder Übernahme einer Bürgschaft vom 16.12.2021 sind einzuhalten. Der Erlass kann bei der Förderungsstelle eingesehen werden.

10.8. Auszahlung des Förderdarlehens

Die Auszahlung des Förderdarlehens erfolgt grundsätzlich nach Abschluss des Förderungs- und des Darlehensvertrages, nach Bezugsfertigkeit sämtlicher Wohnungen des Mietobjektes und nach dinglicher Besicherung des Darlehens innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten gemäß Nummer 10.7.

Es kann auf Antrag wie folgt ausgezahlt werden:

- in Höhe von 20 % der Darlehenssumme bei Fertigstellung der Kellerdecke bzw. der Sohlplatte
- in Höhe von weiteren 30 % der Darlehenssumme bei einem Fertigstellungsgrad von 60 % (= Rohbau)
- in Höhe von weiteren 50 % der Darlehenssumme bei Nachweis der Bezugsfertigkeit sämtlicher Wohnungen des Mietobjekts sowie Nachweis des energetischen Standards gem. Nummer 7.2.

Der Bautenstand ist durch eine Bestätigung der bauleitenden Person nachzuweisen. Die Förderungsstelle ist berechtigt, den Bautenstand und die Fertigstellung vor der Auszahlung zu überprüfen oder durch eine von ihr beauftragte sachverständige Person überprüfen zu lassen. Die Bestätigung über den ordnungsgemäßen Bezug erfolgt durch die zuständige Wohnungsbehörde (Nummer 6.3).

Weitere Voraussetzung für die Auszahlung ist, dass das aufzubringende Eigengeld verwendet worden ist. Außerdem muss die Eintragung des Grundpfandrechtes (Nummer 10.7) sowie ggf. der persönlichen Dienstbarkeit (Nummer 8.3) im Grundbuch durch Vorlage einer grundbuchamtlichen Bescheinigung nachgewiesen werden oder durch Erklärung eines Notariats oder des Grundbuchamtes sichergestellt sein, dass der Eintragung des Grundpfandrechtes bzw. ggf. der persönlichen Dienstbarkeit an der vorgesehenen Rangstelle keine Hinderungsgründe entgegenstehen.

Ferner ist das Bestehen einer ausreichenden (z.B. zum gleitenden Neuwert) Versicherung für das Gebäude gegen Feuer-, Hagel-, Sturm- und Leitungswasserschäden nachzuweisen.

Vor Auszahlung des Förderdarlehens kann die Förderungsstelle sich nachweisen lassen, dass bei der Bauausführung die gesetzlichen Vorschriften zur Vermeidung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung eingehalten wurden.

10.9. Förderung von Neubaumietobjekten vor Eigentumsübergang auf die Förderungsnehmer:innen

Sollten sich die Förderungsnehmer:innen für die Erstellung des Neubaumietobjektes einer/s Dritten als Bauträger bedienen, der/die bis zur Zahlung des Kaufpreises Eigentümer:in des Grundstücks bleibt, ist bezüglich der Sicherung und Auszahlung der Fördermittel eine projektbezogene Einzelfallentscheidung durch die Förderungsstelle in Abstimmung mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zu treffen.

10.10. Pfandentlassung

Werden nach Fertigstellung eines Bauvorhabens Teile des Grundstücks von mehr als 10 v.H. der ursprünglichen Fläche veräußert oder für andere Zwecke abgeschrieben, so wird eine Pfandentlassung nur erteilt, wenn eine außerordentliche Tilgung in Höhe der Wertentnahme auf das gewährte Förderdarlehen geleistet wird. Maßgebend ist der eingebrachte Grundstückswert einschließlich Erschließungskosten. Das Gleiche gilt, wenn ein Grundstücksteil durch Enteignungsbeschluss abgeschrieben wird.

10.11. Auszahlung des Kostenzuschusses

Die Auszahlung des Kostenzuschusses erfolgt, wenn die unter 10.8 genannten Voraussetzungen für die erste mögliche Teilauszahlung des Förderdarlehens erfüllt werden.

10.12. Verwendungsnachweis / Schlussrechnung

Der/die Förderungsnehmer:in hat der Förderungsstelle die amtliche Bauschlussabnahmebescheinigung oder eine Bestätigung des bauleitenden Architekten / der bauleitenden Architektin über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauamtlich genehmigten Bauplänen unverzüglich vorzulegen.

Der / die Förderungsnehmer:in ist verpflichtet, nach Durchführung der Bau-
maßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Kostennachweise bis
zur Höhe der Gesamtkosten (vgl. Nummer 5.2) zu erbringen.

Weiter hat der/die Förderungsnehmer:in den Energieeinsparnachweis zu er-
bringen, dass mindestens der erforderliche Effizienzhausstandard erreicht
wurde (Bestätigung eines/einer zugelassenen Sachverständigen oder ent-
sprechender Verwendungsnachweis der KfW).

10.13. Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für
den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls er-
forderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung
der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Lan-
deshaushaltsordnung, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen
zugelassen worden sind

11. **Rechtsnachfolge/Umwandlung**

Die Förderungsnehmer:innen und jede:r Rechtsnachfolgende ist für die
Dauer der Zweckbestimmung verpflichtet, der Förderungsstelle eine beab-
sichtigte Veräußerung des geförderten Objektes rechtzeitig vorher in Text-
form anzuzeigen. Der Eigentumsübergang im Wege der Erbfolge ist der För-
derungsstelle ebenfalls in Textform anzuzeigen. Die Förderungsstelle ent-
scheidet dann gemäß den Übertragungsrichtlinien des Senators für Bau, Um-
welt und Verkehr (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwick-
lung) vom 10. Januar 2006 (Brem.ABl. S. 121) in der jeweils geltenden Fas-
sung über die Übertragung der Förderung.

Dieses gilt auch im Falle einer Umwandlung der Mietwohnungen in Woh-
nungseigentum.

Die Förderungsnehmer:innen haben die sich für sie aus der Inanspruch-
nahme der Förderung ergebenden Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgen-
den aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten
sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolgenden in gleicher Weise zu binden.

Rechte und Pflichten aus der anfänglich erteilten Förderzusage (Nummer
10.2) gehen auf jeden Rechtsnachfolgenden der Förderungsnehmer:innen
über.

12. **Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Förderungsvertrag**

12.1. Kündigung des Förderungsvertrages

Der Förderungsvertrag kann von der Förderungsstelle ganz oder teilweise mit sofortiger Wirkung gekündigt werden, wenn

- a) die Förderungsnehmer:innen oder Rechtsnachfolgende gegenüber der Förderungsstelle unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Gewährung oder den Fortbestand der Förderung von Bedeutung sind;
- b) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass die Förderungsnehmer:innen oder Rechtsnachfolgende nicht mehr leistungsfähig, nicht mehr zuverlässig, nicht mehr kreditwürdig oder zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nicht mehr in der Lage sind;
- c) die Förderungsnehmer:innen den ordnungsgemäßen Erstbezug nicht nachweisen;
- d) die Wohnungen bestimmungswidrig vermietet oder genutzt werden oder leer stehen;
- e) die Fördermittel nicht zweckentsprechend verwendet oder die Schlussrechnung nicht vorgelegt wird;
- f) die Förderungsnehmer:innen die Wohnungen schuldhaft nicht ordnungsgemäß instand halten;
- g) das Förderungsobjekt nicht nach den von der Förderungsstelle anerkannten Plänen entsprechend dem Förderungsantrag oder abweichend von der genehmigten Bauausführung errichtet wurde oder nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht oder der geforderte energetische Standard nicht eingehalten wird;
- h) die sonstigen Bestimmungen oder Auflagen des Förderungs- oder Darlehensvertrages nicht eingehalten werden oder gegen die Vorschriften des WoFG oder dieser Förderungsrichtlinie verstoßen wird;
- i) ein Eigentumswechsel eintritt und die Förderungsstelle die Förderdarlehen den Rechtsnachfolgenden nicht überträgt bzw. belässt;
- j) Rückstände bei der Bedienung des Förderdarlehens eingetreten sind;
- k) über das Vermögen der Förderungsnehmer:innen die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt ist oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Förderungsobjektes beantragt wird;
- l) Voraussetzungen vorliegen, nach denen aufgrund des § 49 Absatz 3 VwVfG ein Zuwendungsbescheid aufgehoben werden könnte
- m) die Förderungsnehmer:innen ihre Verpflichtung zur Zahlung des Mindestlohnes nicht einhalten oder der Aufforderung der Förderungsstelle zur Vorlage der dafür erforderlichen Nachweise nicht nachkommt;
- n) Teile des Objektes in Eigentumswohnungen ohne Zustimmung der Förderungsstelle umgewandelt und diese veräußert werden.

Andere Kündigungsgründe bleiben vorbehalten.

12.2. Vertragsstrafe

Die Förderungsstelle ist unbeschadet des Rechtes auf Kündigung des Förderungsvertrages berechtigt, bei einem schuldhaften Verstoß gegen die Bestimmungen des Förderungs- oder Darlehensvertrages eine Vertragsstrafe zu erheben.

Die Pflicht der Förderungsnehmer:innen zur Einhaltung der Belegungs- und Mietbindung während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Verpflichtung zur Erstattung überhöhter Mietzahlungen an die Mietparteien bleiben davon unberührt.

Die Vertragsstrafe beträgt für die Dauer des Verstoßes bis zu EUR 5,00 monatlich pro m² Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht. Jeder angefangene Monat ist als voller Monat anzurechnen.

Die Vertragsstrafe ist innerhalb von einem Monat nach Zugang der Zahlungsaufforderung fällig. Bei verspätet eingehenden Zahlungen werden Zinsen entsprechend Nummer 12.3 erhoben.

12.3. Folgen einer Kündigung des Förderungsvertrages

Im Falle der Kündigung des Förderungsvertrages wird der Darlehensvertrag ebenfalls gekündigt. Die Zweckbestimmung (Nummer 8) bleibt davon unberührt.

Sofern der Förderungsvertrag von der Förderungsstelle wegen eines Pflichtenverstoßes der Förderungsnehmer:innen gekündigt wird, ist die Förderungsstelle berechtigt, den Subventionswert zurückzufordern. Die Rückforderung erfolgt ab dem Zeitpunkt des Eintritts des Pflichtenverstoßes. Der Subventionswert der Zinsverbilligung wird dabei unter Zuhilfenahme des Referenzzinssatzes ermittelt, der in der für das Förderprogramm jeweils gültigen Verwaltungsvereinbarung „Sozialer Wohnungsbau“ festgelegt ist.

Die Förderungsnehmer:innen haben im Zweifel zu beweisen, bis zu welchem Zeitpunkt sie sich pflichtgemäß verhalten haben. Ab der ungerechtfertigten Inanspruchnahme der Zinsverbilligung bzw. des Kostenzuschusses ist der zurückgeforderte Betrag mit 5,000 v. H. über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

Bei teilweiser Kündigung werden die übrigen durch den Förderungsvertrag begründeten Verpflichtungen der Förderungsnehmer:innen nicht berührt.

13. Ausnahmegenehmigungen

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung oder die Förderungsstelle können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

14. Datenschutz

Soweit dies zur Sicherung des Förderungszwecks erforderlich ist, erhebt, verarbeitet und nutzt die Förderungsstelle Daten, insbesondere über das geförderte Objekt, seine Nutzung, die jeweiligen Antragssteller:innen sowie über die mit dem Bau bzw. Erwerb und einer möglichen energetischen Sanierung zusammenhängenden Kosten.

15. Geltungsdauer

Diese Förderrichtlinie findet Anwendung für alle Bauvorhaben, die ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2024 gefördert werden.

Eine Anwendung der aufgeführten Förderungsbedingungen des Wohnraumförderungsprogramms 2024 für Bauvorhaben der Mietenstufe 1, die mit den Konditionen des Wohnraumförderungsprogramms 2023 zu fördern wären, kann durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung einzelfallbezogen und nur auf Antrag verfügt werden. Es besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf eine solche Rückwirkung.

Eine Rückwirkung der Anwendung der Förderungsbedingungen ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 auf frühere Programme ist ausgeschlossen. Projekte, die bereits in anderen Wohnraumförderungsprogrammen des Landes Bremen berücksichtigt wurden, sind von einer Anmeldung für das Wohnraumförderungsprogramm 2025 grundsätzlich ausgeschlossen. Sperrfristen können von der Förderungsstelle im Grundsatzbescheid geregelt werden.

Bremen, den TT.MM.JJJJ

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Özlem Ünsal

- Senatorin -

Neufassung der Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung – ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2023

vom TT.MM.JJJJ

1. Zweck und Gegenstand der Förderung, Rechtsgrundlage

1.1. Förderungszweck und Gegenstand

Zweck der Förderung ist die Modernisierung von Mietwohnraum zugunsten des unter Nummer 6 genannten Personenkreises. Sie soll einen Anteil dazu leisten, in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf die städtebauliche Funktion zu erhalten sowie den älteren Wohnungsbestand nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

Die Förderung soll zur Erhaltung bzw. Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in den Stadtquartieren beitragen. Insbesondere soll eine Mischung von Wohnraum für Haushalte mit geringen, mittleren und höheren Einkommen in den Gebieten erreicht werden.

Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er in Gebäuden mit mehr als zwei geförderten Mietwohnungen oder in mehr als zwei geförderten Mietreihenhäusern neu geschaffen wird.

1.2. Rechtsgrundlage

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung erlässt diese Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung sowie unter Berücksichtigung des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind (Freistellungsbeschluss).

1.3. Rechtsanspruch/Kumulierung

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht auch bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen nicht, und zwar auch dann nicht, wenn die Förderungsstelle einen Bescheid über die grundsätzliche Einbeziehung erteilt oder einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt wurde (Nummer 9.2).

Die Förderung des Baus von Mietwohnraum nach dieser Richtlinie schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen (auch bremischen) Mitteln im Sinne des WoFG nicht aus. Die Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln für energetisches Bauen und Sanieren wird befürwortet.

Es findet durch die Förderstelle eine Prüfung der Einhaltung von EU-Beihilfe-rechts-Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung statt.

2. Förderungsstelle

Förderungsstelle für die Freie Hansestadt Bremen ist die Bremer Aufbau-Bank GmbH, Domshof 14/15, 28195 Bremen. Die Anschrift der Außenstelle Bremerhaven lautet: Uhlandstraße 25, 27576 Bremerhaven.

3. Förderungsnehmer

Förderungsnehmer können grundsätzlich sowohl natürliche als auch juristische Personen sein, die auf Grundlage dieser Richtlinie Projekte im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus im Land Bremen umsetzen. Es gibt keine Einschränkungen hinsichtlich der Rechtsform.

4. Förderungsvoraussetzungen

4.1. Anforderungen an die Förderungsnehmer:innen

Die Förderungsnehmer:innen müssen geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sein.

Zur Finanzierung der Gesamtkosten (Nummer 5.3) soll eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 v.H. dieser Kosten erbracht werden.

Die Förderungsnehmer:innen haben sich zu verpflichten, ihren Beschäftigten mindestens den Mindestlohn zu zahlen, der ihnen nach jeweils geltender Gesetzeslage zusteht; Sollten jeweils Bundes- und bremische Landesgesetze – ggf. auch parallel – Regelungen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmer:innen, mindestens den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen.

4.2. Anforderungen an die Maßnahme

Gefördert werden nur Maßnahmen, die im Land Bremen durchgeführt werden.

Fördermittel können grundsätzlich nur für Maßnahmen bewilligt werden, die zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen wurden. Genauer zum Baubeginn und Ausnahmen hiervon regelt diese Richtlinie.

5. Förderung

5.1. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrages. Es wird ein Zuschuss, der vom erreichten Energiestandard abhängig ist, sowie ein zinsverbilligtes Darlehen (Förderdarlehen) in Höhe von bis zu 80 % der voraussichtlichen Investitionskosten, aber höchstens bis zu 150.000 EUR pro Wohneinheit gewährt.

5.2. Zuschuss

Die Höhe des gewährten Zuschusses ist abhängig vom erreichten EH-Standard:

Staffelung	EH 85	EH 70	EH 55	EH 40
Zuschuss pro WE ohne EE ¹	20.000 EUR	22.500 EUR	27.500 EUR	30.000 EUR
Zuschuss pro WE mit EE	25.000 EUR	27.500 EUR	32.500 EUR	35.000 EUR

Der Zuschuss erhöht sich optional um 5.000 EUR pro Wohneinheit, wenn der Zweckbestimmungszeitraum von 10 auf 20 Jahre verlängert wird.

5.3. Förderdarlehen

Das Förderdarlehen wird in Höhe von bis zu 80 v.H. der förderungswürdigen Kosten der Maßnahme gewährt, soweit diese angemessen sind. Das Darlehen ist auf maximal 150.000 EUR pro Wohneinheit begrenzt. Zur Ermittlung der förderungswürdigen Herstellungskosten ist eine Kostenschätzung nach DIN 276 vorzulegen, die die Kostengruppen 300-700 umfasst. Über Förderungswürdigkeit und Angemessenheit der Kosten entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Ab dem 01.04.2025 werden keine Heizkessel, die mit fossilen Energien betrieben werden, gefördert (EU-weites Verbot, Grundlage: Artikel 17 Abs. 15 EPBD²). Aus diesem Grund sind ab dem 01.04.2025 die Kosten für betroffene Heizkessel separat in der Kostenschätzung darzustellen. Die förderfähigen Herstellkosten werden um den entsprechenden Betrag gekürzt. Diese Regelung findet auf alle Projekte Anwendung, bei denen bis 31.03.2025 noch keine technische Prüfung seitens der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung abgeschlossen wurde.

Zu den förderungswürdigen Kosten können ebenfalls die Aufwendungen für Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden, zählen. Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderungswürdig,

¹ EE = Erneuerbare-Energien-Klasse gem. KfW-Vorgaben: [Was ist ein Effizienzhaus? Sanieren und Förderung nutzen | KfW](#)

² Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (Text von Bedeutung für den EWR))

soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen. Über die Berücksichtigung solcher Instandsetzungskosten entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Nach Durchführung der Maßnahme ist ein Kostennachweis durch Vorlage der Schlussrechnung zu erbringen. Weist die Schlussrechnung im Vergleich zur Kostenschätzung höhere Kosten aus, erfolgt keine nachträgliche Anpassung des Förderdarlehens. Sollten die Kosten um mehr als 10 % niedriger ausfallen, erfolgt eine Neuberechnung des Förderdarlehens.

Ergibt sich unter Berücksichtigung der Eigenleistung und der Fremdmittel eine Überfinanzierung, wird das Förderdarlehen entsprechend gekürzt. Der Darlehensbetrag wird dabei auf volle EUR 50 pro Wohnung gerundet. Sollte auch bei einer Kürzung des Förderdarlehens noch eine Überfinanzierung bestehen, sind die vorrangigen Fremdmittel entsprechend zu reduzieren bzw. sonderzutilgen. Alternativ kann von der Förderungsstelle der Zuschuss gekürzt und auf volle EUR 50 pro Wohnung gerundet, zurückgefordert werden.

5.4. Verzinsung und Tilgung

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt der Vollauszahlung für 10 Jahre zinsfrei gewährt. Ab dem 11. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen.

Bei einer Erhöhung der Miet- und Belegungsbindung auf 20 Jahre beträgt die Zinsbindung 20 Jahre. In diesem Fall werden die Darlehen ab dem 21. Jahr marktüblich verzinst (inkl. Zinsmarge von 0,75% p.a. als Entgelt für den Verwaltungsaufwand).

Nach Ablauf eines tilgungsfreien Jahres ist im Falle eines Annuitätendarlehens das Darlehen zunächst mit mindestens 1 v.H. p.a. und ab dem 11. Jahr mit 2 v.H. p.a. und ab dem 21. Jahr mit mindestens 4 v.H. p.a. zu tilgen. Im Falle einer Ratentilgung wird eine gleichbleibende Tilgung abhängig von der Gesamtlaufzeit des Darlehens vereinbart, die 30 Jahre nicht überschreiten sollte. Die Mindesttilgung beträgt in diesem Fall 1 v.H.. Individuelle Tilgungsvereinbarungen zur Verkürzung der Laufzeit sind – auch unter Berücksichtigung eines Tilgungsfreijahres – möglich, sofern die Mindesttilgung eingehalten wird.

Sollte das Darlehen zum vorgesehenen Tilgungsbeginn noch nicht voll ausgezahlt sein, wird der Tilgungsbeginn auf den nächsten Monatsersten nach Vollauszahlung verlegt.

Die Leistungsraten sind monatlich nachträglich jeweils zum Monatsletzten zu erbringen.

Ab dem 13. Monat nach dem Zusagedatum des Darlehens wird auf die noch nicht ausgezahlte Darlehensvaluta eine Bereitstellungsprovision von bis zu 1,8 v.H. p. a. berechnet. Sollte sich das Marktniveau für Bereitstellungszinsen ändern, sind diese ggf. anzupassen.

5.5 Verwaltungskostenbeitrag

Ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 wird von der Förderungsstelle bei der Abwicklung der Förderungsverfahren ein Verwaltungskostenbeitrag für die Förderdarlehen in Höhe von einmalig 1 % auf das Vertragskapital und laufend 0,5 % p.a. auf das Restkapital erhoben.

Für Projekte, die im Rahmen der Wohnraumförderungsprogramme 2023 und 2024 gefördert werden, wird kein Verwaltungskostenbeitrag erhoben.

6. Berechtigter Personenkreis

6.1. Einkommensgrenzen

Die Wohnungen sind ab Bezugsfertigkeit an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in Verbindung mit § 2 der Einkommensgrenzenverordnung vom 18. Mai 2009 (Brem. GBl. S. 189) in der jeweils geltenden Fassung um nicht mehr als 60 v.H. überschreitet.

Die Einzelheiten über die Ermittlung des maßgeblichen Jahreseinkommens gemäß den §§ 20 bis 24 WoFG ergeben sich aus dem Einkommensprüfungserlass des Senators für Bau und Umwelt (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 20. August 2002 in der jeweils geltenden Fassung, der bei der Wohnungsbehörde (siehe Nummer 6.2) eingesehen werden kann.

Bevorzugte Zielgruppen

Die Wohnungen sollen vorrangig an Wohnungssuchende vergeben werden, die die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG einhalten.

Die Förderung soll insbesondere der Wohnraumversorgung folgender Zielgruppen dienen:

- a) Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen,
- b) Ältere und Menschen mit Behinderung,
- c) Familien,
- d) junge Menschen, Studierende, Auszubildende, Berufseinsteiger:innen,
- e) Flüchtlinge und Migrant:innen,
- f) gemeinschaftliche Wohnformen,
- g) Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

Die Förderung gilt der Sicherung und Verbesserung von preiswertem Wohnraum, es sollen deshalb auch die bisherigen Mietparteien von der Förderung profitieren.

Im Rahmen der Förderung kann verlangt werden, dass ein vorab festgelegter Anteil der geförderten Wohnungen zur Wohnraumversorgung von bestimmten Personenkreisen zweckbestimmt wird.

6.2. Wohnberechtigungsnachweis

Die Wohnungssuchenden müssen ihre Wohnberechtigung im Sinne der Nummer 6.1 gegenüber der vermietenden Person oder Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrages durch Aushändigung einer Bescheinigung gemäß § 27 Absätze 1 - 5 WoFG nachweisen (Wohnberechtigungsschein). Der Wohnberechtigungsschein muss zum Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung gültig sein.

Zuständig für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines ist in Bremen:

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen

In Bremerhaven:

Magistrat, Sozialamt, Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Straße 42, 27576 Bremerhaven

7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum

7.1. Allgemeines

Die Modernisierung von Wohnraum wird nur gefördert, wenn dieser den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 18. Oktober 2022 (Brem.GBl. S.603) in der jeweils geltenden Fassung entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die geplanten Baumaßnahmen sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu. Bauvorhaben in Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf oder Nachverdichtungsprojekte werden bevorzugt.

Nicht gefördert werden Modernisierungsmaßnahmen für Wohnraum,

- a) der weniger als 25 Jahre bezugsfertig ist,
- b) der zur dauernden Unterbringung ungeeignet ist,
- c) der wegen seiner Lage oder Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert hat,
- d) der nicht den energetischen Anforderungen unter Nummer 7.2 genügt,
- e) wenn die Maßnahmen schon vor der grundsätzlichen Einbeziehung in die Förderung begonnen wurden, ohne dass die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung einen vorzeitigen Baubeginn zugelassen hat.

Wohnraum, der zum Zeitpunkt der Modernisierung einer Miet- und Belegungsbindung unterliegt, kann gefördert werden, wenn die Maßnahme eine der Voraussetzungen aus Absatz 2 erfüllt.

7.2. Technische Anforderungen und Energieeffizienz

Gefördert werden Maßnahmen, die vorrangig der energetischen Modernisierung der Bestandsobjekte dienen. Hierbei ist mindestens der Effizienzhausstandard 85 zu erreichen.

Die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten i.S.d. 9.3 der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) vom 9. Dezember 2022 (BAnz AT 30.12.2022 B2) in der jeweils gültigen Fassung ist vorzusehen.

Für die Stufen Effizienzhaus 85 und Effizienzhaus 70 muss dem Antrag eine Erklärung des Antragstellers beigefügt werden, aus der hervorgeht, ob technisch und organisatorisch (Umbauaufwand im Bestand) auch die Stufe Effizienzhaus 55 und ggf. Effizienzhaus 70 erreicht werden könnten und wie dafür jeweils die Mehrkosten im Vergleich mit der höheren Zuschussförderung durch Bremen und die KfW geschätzt werden.

7.3. Wohnungsstandard

Die Wohnungen sollen hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung so errichtet werden, dass sie den Wohnungsbedarf des unter Nummer 6 genannten Personenkreises erfüllen. Sie sollen ebenfalls dem heute üblichen Wohnstandard von modernisierten Wohnungen entsprechen. Es ist jedoch auf kostensparende Planung und Ausführung zu achten.

7.3.1. Wohnungsgrößen

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.

Die Wohnungen sollen grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen nicht überschreiten:

		zulässige Wohnfläche in m ²	
Anzahl der Personen/ Haushaltstyp	Zimmer	Geschoss- wohnungsbau	Reihenhäuser
1 Person/1-Zimmer-Appartement	1	25 bis 30	---
1 Person	2	50	---
2 Personen	2	60	---
2 Personen (alleinerziehend mit 1 Kind)	3	70	---
3 Personen	3	75	110
4 Personen	4	85	125
5 Personen	5	95	140
je weitere Person	1	10	10

Dabei soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein.

Wenn die baulichen Gegebenheiten eine Einhaltung dieser Wohnungsgrößen nicht ermöglichen, kann die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

1-Zimmer-Appartements sollen die Möglichkeit bieten, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Voraussetzung dafür ist, dass eine angemessene Möblierung möglich ist sowie eine Küche (z.B. Pantry) mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle eingebaut werden kann.

Eine Überschreitung der Flächengrenzen ist zulässig, soweit zur Berücksichtigung besonderer persönlicher Bedürfnisse der künftigen Mieter:innen im Einzelfall (z.B. Menschen mit Behinderung) zusätzliche Wohnfläche erforderlich ist.

Ein Einbettkinderzimmer soll nicht kleiner sein als 10 m². Eine Vier-Personen-Wohnung ist mit zwei getrennten Kinderzimmern zu planen. Bei Wohnungen ab 5 Personen sind Zweibettzimmer mit einer Größe ab 14 m² zulässig.

7.3.2. Gebäudeplanung

Die Planung von Gebäuden soll eine wirtschaftliche Baudurchführung ermöglichen, die sich aber nicht nachteilig auf den Wohnwert auswirken darf.

Wenn Gebäude im Rahmen von seriellem, modularem und systemischem Wohnungsbau geplant werden, kann von den Vorgaben dieser Richtlinie abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für Vorgaben zu Effizienzhausstandards und Barrierefreiheit. Über die Genehmigung der Ausnahme entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

7.3.3 Aufenthaltsräume und andere Räume

Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und Befensterung haben, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung ermöglicht.

Zu jeder Wohnung ist der Platz für Waschmöglichkeiten nachzuweisen.

Jede Wohnung muss ein Bad mit Dusche (oder Badewanne), eine Toilette und ein Waschbecken haben. Bei Vier-Personen-Wohnungen und größer ist neben dem Bad ein zweites räumlich getrenntes Gäste-WC mit Waschbecken einzuplanen.

Alle Wohnungen sollten einen direkten Bezug zum Freiraum in Form einer Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse haben. Ausnahmen bei der Berücksichtigung von vorstehenden Räumen und Flächen sind nur möglich, wenn besondere Grundrissformen eine Abweichung rechtfertigen und andere Lösungen planerisch nicht möglich sind.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes

8.1. Dauer der Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmungszeitraum beträgt abhängig von der gewählten Förderung 10 oder 20 Jahre. Die Zweckbestimmung beginnt nach Abschluss der Maßnahme und mit der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen eines Mietobjektes. In Fällen, in denen sich der Abschluss der Gesamtmaßnahme wesentlich verzögert, die Wohnungen jedoch bezugsfertig sind und einer tatsächlichen Wohnnutzung zugeführt werden, kann von der Förderungsstelle mit Einverständnis der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung ein abweichender Bindungsbeginn festgelegt werden.

In Fällen, in denen das geförderte Objekt noch einer Bindung unterliegt, beginnt die Zweckbestimmung nach dieser Richtlinie erst mit Ablauf der alten Bindung.

Die Zweckbestimmungsdauer verkürzt sich auch dann nicht, wenn die Förderungsnehmer:innen das Förderdarlehen außerplanmäßig freiwillig oder aufgrund einer von ihnen zu vertretenden Kündigung vollständig zurückzahlen.

Die Bezugsfertigkeit im Sinne von § 13 Absatz 4 des Bremischen Wohnungsbindungsgesetzes (BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem.GBl. S. 391) in der jeweils geltenden Fassung ist von den Förderungsnehmer:innen nachzuweisen.

8.2. Inhalt der Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung beinhaltet im Wesentlichen die Belegungs- und Mietbindungen der geförderten Mietwohnungen/Mietreihenhäuser.

Während der Zweckbestimmung ist die Aufhebung der Eigenschaft als Mietwohnung durch das Geltendmachen von Eigenbedarf und die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum und deren Einzelverkauf – mit Ausnahme des Verkaufes der Mietwohnungen/Mietreihenhäuser an wohnende Mieter:innen zum Zwecke der Selbstnutzung – in der Regel ausgeschlossen.

Die Förderungsnehmer:innen haben sich im Förderungsvertrag zu verpflichten, eine beabsichtigte Umwandlung der Mietwohnungen der Förderungsstelle unaufgefordert unverzüglich in Textform aufzugeben und sie nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen.

8.2.1. Belegungsbindung

Die Förderungsnehmer:innen dürfen eine Wohnung Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihnen vor der Überlassung einen Wohnberechtigungsschein der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 6.2) übergeben und wenn die in dieser Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Davon ausgenommen sind Haushalte, die eine geförderte Wohneinheit bereits vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme auf Grundlage eines gültigen Mietverhältnisses bewohnen und dieses ununterbrochen fortsetzen.

Die Förderungsnehmer:innen haben der Wohnungsbehörde durch Übersendung einer Mieterliste und der Wohnberechtigungsscheine mitzuteilen, an wen die Wohnungen vermietet worden sind. Endet ein Mietverhältnis vor Ablauf der Zweckbestimmung, haben sie das Datum des Auslaufens des Mietverhältnisses und des Freiwerdens der Wohnung mitzuteilen. Die Förderungsnehmer:innen müssen die Wohnung unverzüglich wieder an berechtigte Wohnungssuchende vermieten und der Wohnungsbehörde den Wohnberechtigungsschein übersenden.

Freistellungen von der Belegungsbindung können von der Wohnungsbehörde nur unter den Voraussetzungen des § 30 WoFG erteilt werden. Näheres regelt der Erlass zur Freistellung von den Belegungsbindungen des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 16. Juli 2009 in der jeweils geltenden Fassung.

Die Belegungsbindung wird von der in Nummer 6.2 genannten Wohnungsbehörde überwacht.

8.2.2. Mietbindung

Für die geförderten Mietwohnungen/Mietreihenhäuser darf bei Bezugsfertigkeit nur eine Höchstmiete (ohne Betriebskosten) von EUR 6,80 je m² Wohnfläche monatlich (netto/kalt) vereinbart werden. Bei 1-Zimmer-Appartements beträgt die Höchstmiete EUR 7,50 je m² Wohnfläche monatlich (netto/kalt).

Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Miete im Rahmen des § 558 BGB (in der Stadtgemeinde Bremen in Verbindung mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 14. Mai 2019 (Brem.GBl. 2019, 520) in der jeweils geltenden Fassung) erhöht werden, höchstens aber um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag, der um 10 v.H. unterhalb der Vergleichsmiete liegt. Andere Mieterhöhungen – auch modernisierungsbedingte – sind während der o.g. Zweckbestimmung unzulässig.

Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB sind nur bis zu einer Nettokaltmiete von 6,80 EUR je m² Wohnfläche zulässig.

Für Neuvertragsmieten gilt die anfänglich zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerung.

Rechtsgültig vereinbarte Mieten aus Bestandsmietverhältnissen vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme dürfen grundsätzlich beibehalten werden. Sollte für ein Bestandsmietverhältnis bereits eine höhere Miete vereinbart sein, darf diese solange nicht erhöht werden, bis die Miete, die sich aufgrund der nach dieser Richtlinie zulässigen Fortschreibung der anfänglich zulässigen Miete ergibt, die Höhe der Bestandsmiete erreichen würde. Die Miethöhe soll grundsätzlich für die Zielgruppen der Modernisierungsförderung zu angemessenen Wohnkosten führen. Soweit diese Anforderung in Bestandsmietverträgen in einem auffälligen Missverhältnis zum Ziel der Zweckbestimmung steht, kann durch die Förderungsstelle eine Mietsenkung auf ein angemessenes Niveau verlangt werden.

Neben der vorgenannten Miete dürfen nur Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB sowie ggf. die Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Absatz 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in den jeweils geltenden Fassungen erhoben werden.

Die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der mietenden Personen für die Wohnungsüberlassung – insbesondere Vermittlungsgebühren – sind nicht zulässig.

Die Mietbindungen sind einzuhalten. Im Mietvertrag ist der Anspruch der Mietparteien zu begründen, dass sie sich gegenüber den Förderungsnehmer:innen auf die Einhaltung der vorgenannten Mietbindung berufen können. Eine weitere Verpflichtung hierzu ist im Förderungsvertrag geregelt.

Es dürfen nur unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden solange die Förderungsstelle nicht ausdrücklich anderen Mietverträgen zugestimmt hat. Staffelmietverträge sind nicht zulässig.

Bestehende Mietverhältnisse sind hinsichtlich der Vorschriften dieser Richtlinie anzupassen.

8.3. Sicherung der Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums soll zugunsten der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 6.2) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem geförderten Objekt bestellt werden, und zwar in Abt. II des jeweiligen Grundbuchs an rangbereitetester Stelle unmittelbar nach den in Abt. III eingetragenen Förderungsmitteln. Für die Bestellung dieser Dienstbarkeit sind die von der Förderungsstelle vorgegebenen Vordrucke zu verwenden.

Die Wohnungsbehörde wird nach Ablauf der Zweckbestimmung die Löschung der Dienstbarkeit bewilligen.

9. Antrags- und Förderungsverfahren

9.1. Anmeldung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben ist vor Baubeginn zur Einbeziehung in die Förderung bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Ref. 73 – Wohnungswesen zur Prüfung der Förderungswürdigkeit formlos anzumelden.

Für die technische Prüfung der Förderungswürdigkeit sind in der Regel folgende Unterlagen erforderlich:

- a) Angaben zum Planungsstand,
- b) Lageplan (Auszug aus der Flurkarte),
- c) Entwurfsplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) im Maßstab 1:100,
- d) Wohnflächenberechnung nach der WoFIV mit einer Zusammenstellung der Wohnungsgrößen und der vorgesehenen Belegung,
- e) qualifizierte Baubeschreibung,
- f) Beschreibung der energetischen Ausführung (Energiekonzept),
- g) Darstellung der Gesamtkosten (Kostenschätzung) nach DIN 276

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung kann die Vorlage weiterer Unterlagen zur Prüfung der Förderungswürdigkeit verlangen.

Es wird empfohlen, vor Beantragung einer Bauerlaubnis bzw. der Genehmigungsfreistellung nach der BremLBO die Erfüllung der Anforderungen nach Nummer 7 der vorgenannten Behörde nachzuweisen.

Zusätzlich zur technischen Prüfung findet eine Bonitätsprüfung bei der Förderungsstelle statt. Die hierzu einzureichenden Unterlagen unterscheiden sich je nach Rechtsform der Antragsteller:innen. Ein entsprechendes Merkblatt wird bei Bestätigung der formlosen Anmeldung des Bauvorhabens versandt.

9.2. Entscheidung über die Einbeziehung in die Förderung

Über die Einbeziehung der angemeldeten Bauvorhaben in die Förderung entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in eigener Verantwortung. Der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird regelmäßig berichtet.

Die Förderungsstelle teilt den Antragsteller:innen verbindlich mit, ob und inwieweit ihre Bauvorhaben im Grundsatz in die Förderung einbezogen worden ist. Dabei sind die Antragsteller:innen darauf hinzuweisen, dass sich die Einzelheiten über die Förderung aus dem noch abzuschließenden Förderungsvertrag (Nummer 9.4) ergeben.

9.3. Antrag auf Gewährung der Förderung

Die Fördermittel sind von den Förderungsnehmer:innen nach Einbeziehung in die Förderung und vor Baubeginn auf entsprechenden Antragsvordrucken unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen bei der Förderungsstelle zu beantragen. Die Antragsvordrucke sind bei der Förderungsstelle erhältlich.

Mit dem Förderungsantrag sind mindestens vorzulegen:

- a) die amtliche Bauerlaubnis gemäß den §§ 61 und 64 BremLBO nebst Anlagen (genehmigte Baupläne, Lageplan usw.)
oder
wenn das Gebäude gemäß § 62 BremLBO (Genehmigungsfreistellung) erstellt wird, die vollständigen, bei der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen sowie die Bescheinigung der Gemeinde über die Genehmigungsfreiheit,
- b) der Eigentumsnachweis über das zu bebauende Grundstück durch Grundbuchauszug bzw. Kaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag,
- c) Verpflichtungserklärung der Antragsteller:innen zur Zahlung des Mindestlohns (siehe Nummer 4.1).

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, gibt die Förderungsstelle zur Ergänzung oder Überarbeitung unverzüglich zurück oder fordert die fehlenden Unterlagen nach. Es ist eine angemessene Frist zum Nachholen der erforderlichen Handlungen einzuräumen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist soll der Antrag abgelehnt werden.

9.4. Förderungsvertrag

Sind die Förderungsvoraussetzungen erfüllt, schließt die Förderungsstelle mit den Förderungsnehmer:innen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102) in der jeweils geltenden Fassung über die Gewährung der Fördermittel mit allen Rechten und Pflichten nach dieser Richtlinie. Außerdem können zusätzliche Verpflichtungen der Förderungsnehmer:innen vereinbart werden, soweit diese zur Erreichung des Förderungszieles notwendig erscheinen.

Der Förderungsvertrag regelt das Förderungsverhältnis zwischen den Vertragspartnern abschließend. Eine Anpassung oder Kündigung dieses Vertrages ist nur nach § 60 VwVfG in der jeweils geltenden Fassung möglich.

In diesem Vertrag sind auch die Regelungen über die Rückforderung der Mittel und die Vertragsstrafen zu Lasten der Förderungsnehmer:innen für den Fall der Nichterfüllung oder nicht vollständigen Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen oder bei Vertragsverstößen zu vereinbaren.

Sind mehrere Personen aufgrund des Förderungsvertrages berechtigt, so können sie ihre Rechte nur gemeinschaftlich ausüben. Für die sich aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages ergebenden Verpflichtungen haftet jeder als Gesamtschuldner:in.

Die Förderungsnehmer:innen sind mit dem abzuschließenden Förderungsvertrag zu verpflichten,

- a) ihren Beschäftigten und Beauftragten den Mindestlohn zu zahlen, der ihnen nach jeweils geltender Gesetzeslage zusteht; sollten jeweils Bundes- und bremische Landesgesetze – ggf. auch parallel - Regelungen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmenden, den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen,
- b) der Förderungsstelle die amtliche Bauschlussabnahmebescheinigung oder eine Bestätigung der bauleitenden Person über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauamtlich genehmigten Bauplänen unverzüglich vorzulegen. Auf eine Vorlage kann grundsätzlich verzichtet werden, soweit die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung der Förderungsstelle mitteilt, dass der Erteilung einer Bauschlussabnahme nichts entgegensteht,
- c) die in dieser Richtlinie festgelegten Förderungsbedingungen, insbesondere die Zweckbestimmung für die Mietwohnungen in dem Zweckbestimmungszeitraum einzuhalten,
- d) den Mietwohnraum für die Dauer der Zweckbestimmung ordnungsgemäß instand zu halten,
- e) einen Eigentumswechsel der geförderten Wohnungen unverzüglich der Förderungsstelle anzuzeigen,

- f) im Falle einer beabsichtigten Umwandlung der geförderten Mietwohnungen in Wohnungseigentum diese Umwandlung nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen,
- g) die Förderungsstelle unverzüglich vom Eintritt eines Kündigungsgrundes nach Nummer 11.1 oder von Gründen, die zur Erhebung von zusätzlichen Leistungen nach Nummer 11.2 berechtigen, zu unterrichten,
- h) der Förderungsstelle, der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und dem Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen oder deren Beauftragten auf Verlangen jederzeit Auskunft über die für die Gewährung bzw. Weiterbelassung der Fördermittel maßgebenden Umstände zu erteilen sowie diesen Stellen zu diesem Zweck jederzeit Einsichtnahme in die Verträge, Belege und sonstige Unterlagen zu gewähren bzw. eine Besichtigung des geförderten Objektes zu gestatten,
- i) einzuwilligen, dass alle für die Erfüllung des Förderungszweckes benötigten Daten erfasst und verarbeitet werden dürfen,
- j) die von ihnen aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages übernommenen Verpflichtungen eventuellen Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen,
- k) sich während der Ausführung des Bauvorhabens durch entsprechende Unterlagen (z. B. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, der Berufsgenossenschaft, der Krankenkasse, der Haftpflichtversicherung, der beitragspflichtigen Sozialkasse) nachweisen zu lassen, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung eingehalten werden,
- l) nach Durchführung der Baumaßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Nachweise bis zur Höhe der Gesamtkosten (Nummer 5.3) zu erbringen,
- m) einzuwilligen, dass das Darlehen nach Vorlage der Schlussrechnung auf den nach Nummer 5.3 festzusetzenden Betrag gekürzt wird,
- n) den ordnungsgemäßen Bezug unverzüglich nach Bezugsfertigkeit nachzuweisen,
- o) der Förderungsstelle sowie der aufsichtsführenden Behörde die erforderlichen Informationen für die Erfolgskontrolle des Förderprogramms vorzulegen.

Die Förderungsnehmer:innen müssen die Annahme des Vertrages innerhalb von 14 Tagen nach Übersendung des Vertragsangebotes erklären, indem sie eine unterzeichnete Ausfertigung an die Förderungsstelle zurückgeben.

9.5. Darlehensvertrag

Nach Abschluss des Förderungsvertrages wird die Förderungsstelle mit den Förderungsnehmer:innen einen privatrechtlichen Darlehensvertrag schließen.

Darin wird sichergestellt, dass die in Nummer 9.4 genannten Inhalte des Förderungsvertrages auch im Darlehensverhältnis umgesetzt werden können, der Darlehensvertrag im Falle einer Kündigung des Förderungsvertrages (Nummer 11.1) ebenfalls gekündigt werden kann, das Förderdarlehen sowie die Zweckbestimmung - sofern erforderlich - dinglich gesichert werden (Nummern 9.7 und 8.3) und die notwendige Versicherung (Nummer 9.8) abgeschlossen wird. Ferner wird dabei eine Verzinsung entsprechend Nummer 11.3 vorbehalten.

Die Förderungsstelle ist im Zusammenhang mit dem Abschluss des Darlehensvertrages berechtigt, von den Förderungsnehmer:innen die banküblichen Erklärungen und Nachweise zu fordern. Dabei wird der Erlass über Darlehensbedingungen der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung angewendet.

9.6. Baubeginn

Die geplante Modernisierung ist unverzüglich nach Erteilung des Bescheides über die Einbeziehung des Bauvorhabens in die Förderung (Nummer 9.2) zu realisieren. Die Förderungsnehmer:innen haben der Förderungsstelle zunächst den prüffähigen formellen Förderungsantrag mit den entsprechenden Unterlagen (Nummer 9.3) vorzulegen und die Voraussetzungen für den Abschluss des Förderungsvertrages umgehend zu schaffen.

Ein Baubeginn vor der verbindlichen Mitteilung über die Einbeziehung in die Förderung

ohne vorherige Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung führt in der Regel zur Ablehnung der Förderung.

Bei Bauvorhaben mit einem Umfang von mehr als 10 geförderten Wohneinheiten ist auf Bauschildern unter Verwendung der Logos der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, des zuständigen Bundesministeriums sowie der Bremer Aufbau-Bank GmbH auf die Förderung hinzuweisen. Einzelheiten zur Umsetzung dieser Verpflichtung werden im Antragsverfahren mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und der Förderungsstelle abgestimmt.

9.7. Sicherung des Förderdarlehens

Das Förderdarlehen ist an rangbereitesten Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten (Nummer 5.3), aber vor etwaigen anderen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremdmitteln durch Eintragung im Grundbuch dinglich zu sichern. Das Förderdarlehen kann ebenfalls an Bestandsobjekten der Förderungsnehmer:innen innerhalb von 60 v.H. des durch die Förderungsstelle ermittelten Ertragswertes gesichert werden. Soweit erforderlich und im Einzelfall angemessen, kann die Förderungsstelle eine von den vorgenannten Regelungen abweichende Sicherung des Förderdarlehens nach bankenüblichen Standards mit Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung vornehmen.

Bei dem der Absicherung des Darlehens dienenden Grundpfandrecht darf der gesetzliche Lösungsanspruch nach § 1179 a BGB nicht ausgeschlossen werden. Soweit diesem Grundpfandrecht Grundschulden im Range vorgehen oder gleichstehen, haben die Förderungsnehmer:innen (Grundstückseigentümer:innen) seine gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche auf Rückgewähr (Übertragung, Verzicht, Aufhebung) der Grundschulden oder von Teilen derselben an die Förderungsstelle als Gläubigerin des Förderdarlehens abzutreten. Soweit zu diesem Zeitpunkt bereits wirksame Abtretungen bestehen, haben die Förderungsnehmer:innen ihre Ansprüche auf Rückübertragung ihrer Rückgewähransprüche an die Förderungsstelle abzutreten.

9.8. Auszahlung der Fördermittel

Die Auszahlung des Förderdarlehens erfolgt grundsätzlich nach Abschluss des Förderungs- und des Darlehensvertrages sowie nach Bezugsfertigkeit sämtlicher Wohnungen des Mietobjektes und nach dinglicher Besicherung des Darlehens innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten gemäß Nummer 9.7 Die Bestätigung über den ordnungsgemäßen Bezug erfolgt durch die zuständige Wohnungsbehörde (Nummer 6.2).

Eine frühere (Teil-)Auszahlung des Darlehens kann in begründeten Fällen und mit Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung erfolgen.

Hierbei gelten folgende Auszahlungsmodalitäten:

- in Höhe von 20 % der Darlehenssumme bei einem Fertigstellungsstand von mindestens 30%
- in Höhe von 30 % der Darlehenssumme bei einem Fertigstellungsstand von mindestens 60 %
- in Höhe von weiteren 50 % der Darlehenssumme bei Nachweis der Bezugsfertigkeit sämtlicher Wohnungen des Mietobjekts sowie Nachweis des energetischen Standards gem. Nummern 5.2 und 7.2.

Weitere Voraussetzung für die Auszahlung des Förderdarlehens ist, dass das aufzubringende Eigengeld verwendet worden ist. Außerdem muss die Eintragung des Grundpfandrechtes (Nummer 9.7) sowie ggf. der persönlichen Dienstbarkeit (Nummer 8.3) im Grundbuch durch Vorlage einer grundbuchamtlichen Bescheinigung nachgewiesen werden oder durch Erklärung eines Notariats oder des Grundbuchamtes sichergestellt sein, dass der Eintragung des Grundpfandrechtes bzw. ggf. der persönlichen Dienstbarkeit an der vorgesehenen Rangstelle keine Hinderungsgründe entgegenstehen.

Die Auszahlung des Zuschusses kann erfolgen, wenn die grundbuchliche Absicherung des Förderdarlehens sowie die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nachgewiesen werden. Zusätzlich muss eine Bestätigung der bauleitenden Person vorliegen, dass mit der Maßnahme begonnen wurde.

Ferner ist das Bestehen einer ausreichenden (z.B. zum gleitenden Neuwert) Versicherung für das Gebäude gegen Feuer-, Hagel-, Sturm- und Leitungswasserschäden nachzuweisen.

Vor Auszahlung des Förderdarlehens kann die Förderungsstelle sich nachweisen lassen, dass bei der Bauausführung die gesetzlichen Vorschriften zur

Vermeidung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung eingehalten wurden.

9.9. Pfandentlassung

Werden nach Fertigstellung eines Bauvorhabens Teile des Grundstücks von mehr als 10 v.H. der ursprünglichen Fläche veräußert oder für andere Zwecke abgeschrieben, so wird eine Pfandentlassung nur erteilt, wenn eine außerordentliche Tilgung in Höhe der Wertentnahme auf das gewährte Förderdarlehen geleistet wird. Maßgebend ist der eingebrachte Grundstückswert einschließlich Erschließungskosten. Das Gleiche gilt, wenn ein Grundstücksteil durch Enteignungsbeschluss abgeschrieben wird.

9.10. Verwendungsnachweis / Schlussrechnung

Der/ die Förderungsnehmer:in hat der Förderungsstelle die amtliche Bauschlussabnahmebescheinigung oder eine Bestätigung des bauleitenden Architekten/ der bauleitenden Architektin über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauamtlich genehmigten Bauplänen unverzüglich vorzulegen.

Der/ die Förderungsnehmer:in ist verpflichtet, nach Durchführung der Baumaßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Kostennachweise bis zur Höhe der Gesamtkosten (vgl. Nummer 5.3) zu erbringen.

Weiter hat der/ die Förderungsnehmer:in den Energieeinsparnachweis zu erbringen, dass mindestens der erforderliche Effizienzhausstandard erreicht wurde (Bestätigung eines/ einer zugelassenen Sachverständigen oder entsprechender Verwendungsnachweis der KfW).

9.11. Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind

10. Rechtsnachfolge/Umwandlung

Die Förderungsnehmer:innen und jede:r Rechtsnachfolgende ist für die Dauer der Zweckbestimmung verpflichtet, der Förderungsstelle eine beabsichtigte Veräußerung des geförderten Objektes rechtzeitig vorher in Textform anzuzeigen. Der Eigentumsübergang im Wege der Erbfolge ist der Förderungsstelle ebenfalls in Textform anzuzeigen. Die Förderungsstelle entscheidet dann gemäß den Übertragungsrichtlinien des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 10. Januar 2006 (Brem.ABl. S. 121) in der jeweils geltenden Fassung über die Übertragung der Förderung.

Dieses gilt auch im Falle einer Umwandlung der Mietwohnungen in Wohnungseigentum.

Die Förderungsnehmer:innen haben die sich für sie aus der Inanspruchnahme der Förderung ergebenden Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolgenden in gleicher Weise zu binden.

Rechte und Pflichten aus der anfänglich erteilten Förderzusage (Nummer 9.2) gehen auf jeden Rechtsnachfolgenden der Förderungsnehmer:innen über.

11. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Förderungsvertrag

11.1. Kündigung des Förderungsvertrages

Der Förderungsvertrag kann von der Förderungsstelle ganz oder teilweise mit sofortiger Wirkung gekündigt werden, wenn

- a) die Förderungsnehmer:innen oder Rechtsnachfolgende gegenüber der Förderungsstelle unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Gewährung oder den Fortbestand der Förderung von Bedeutung sind;
- b) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass die Förderungsnehmer:innen oder Rechtsnachfolgende nicht mehr leistungsfähig, nicht mehr zuverlässig, nicht mehr kreditwürdig oder zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nicht mehr in der Lage sind;
- c) die Förderungsnehmer:innen den ordnungsgemäßen Erstbezug nicht nachweisen;
- d) die Wohnungen bestimmungswidrig vermietet oder genutzt werden oder leer stehen;
- e) die Fördermittel nicht zweckentsprechend verwendet oder die Schlussrechnung nicht vorgelegt wird;
- f) die Förderungsnehmer:innen die Wohnungen schuldhaft nicht ordnungsgemäß instand halten;
- g) das Förderungsobjekt nicht nach den von der Förderungsstelle anerkannten Plänen entsprechend dem Förderungsantrag oder abweichend von der genehmigten Bauausführung errichtet wurde oder nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht oder der geforderte energetische Standard nicht eingehalten wird;
- h) die sonstigen Bestimmungen oder Auflagen des Förderungs- oder Darlehensvertrages nicht eingehalten werden oder gegen die Vorschriften des WoFG oder dieser Förderungsrichtlinie verstoßen wird;
- i) ein Eigentumswechsel eintritt und die Förderungsstelle die Förderdarlehen den Rechtsnachfolgenden nicht überträgt bzw. belässt;
- j) Rückstände bei der Bedienung des Förderdarlehens eingetreten sind;

- k) über das Vermögen der Förderungsnehmer:innen die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt ist oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Förderungsobjektes beantragt wird;
- l) Voraussetzungen vorliegen, nach denen aufgrund des § 49 Absatz 3 VwVfG in der jeweils geltenden Fassung ein Zuwendungsbescheid aufgehoben werden könnte
- m) die Förderungsnehmer:innen ihre Verpflichtung zur Zahlung des Mindestlohnes nicht einhalten oder der Aufforderung der Förderungsstelle zur Vorlage der dafür erforderlichen Nachweise nicht nachkommt;
- n) Teile des Objektes in Eigentumswohnungen ohne Zustimmung der Förderungsstelle umgewandelt und diese veräußert werden.

Andere Kündigungsgründe bleiben vorbehalten.

11.2. Vertragsstrafe

Die Förderungsstelle ist unbeschadet des Rechtes auf Kündigung des Förderungsvertrages berechtigt, bei einem schuldhaften Verstoß gegen die Bestimmungen des Förderungs- oder Darlehensvertrages eine Vertragsstrafe zu erheben.

Die Pflicht der Förderungsnehmer:innen zur Einhaltung der Belegungs- und Mietbindung während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Verpflichtung zur Erstattung überhöhter Mietzahlungen an die Mietparteien bleiben davon unberührt.

Die Vertragsstrafe beträgt für die Dauer des Verstoßes bis zu EUR 5,00 monatlich pro m² Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht. Jeder angefangene Monat ist als voller Monat anzurechnen.

Die Vertragsstrafe ist innerhalb von einem Monat nach Zugang der Zahlungsaufforderung fällig. Bei verspätet eingehenden Zahlungen werden Zinsen entsprechend Nummer 11.3 erhoben.

11.3. Folgen einer Kündigung des Förderungsvertrages

Im Falle der Kündigung des Förderungsvertrages wird der Darlehensvertrag ebenfalls gekündigt. Die Zweckbestimmung (Nummer 8) bleibt davon unberührt. Sofern der Förderungsvertrag von der Förderungsstelle wegen eines Pflichtenverstoßes der Förderungsnehmer:innen gekündigt wird, ist die Förderungsstelle berechtigt, den Subventionswert zurückzufordern. Die Rückforderung erfolgt ab dem Zeitpunkt des Eintritts des Pflichtenverstoßes. Der Subventionswert der Zinsverbilligung wird dabei unter Zuhilfenahme des Referenzzinssatzes ermittelt, der in der für das Förderprogramm jeweils gültigen Verwaltungsvereinbarung „Sozialer Wohnungsbau“ festgelegt ist.

Die Förderungsnehmer:innen haben im Zweifel zu beweisen, bis zu welchem Zeitpunkt sie sich pflichtgemäß verhalten haben. Ab der ungerechtfertigten In-

anspruchnahme der Zinsverbilligung bzw. des Kostenzuschusses ist der zurückgeforderte Betrag mit 5,000 v. H. über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

Bei teilweiser Kündigung werden die übrigen durch den Förderungsvertrag begründeten Verpflichtungen der Förderungsnehmer:innen nicht berührt.

12. Ausnahmegenehmigungen

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung oder die Förderungsstelle können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

13. Datenschutz

Soweit dies zur Sicherung des Förderungszwecks erforderlich ist, erhebt, verarbeitet und nutzt die Förderungsstelle Daten, insbesondere über das geförderte Objekt, seine Nutzung, die jeweiligen Antragssteller:innen sowie über die mit dem Bau bzw. Erwerb und einer möglichen energetischen Sanierung zusammenhängenden Kosten.

14. Geltungsdauer

Diese Förderrichtlinie findet Anwendung für alle Modernisierungsvorhaben, die ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2023 gefördert werden.

Eine Rückwirkung der Anwendung der aufgeführten Förderungsbedingungen ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 auf frühere Programme ist ausgeschlossen. Projekte, die bereits in anderen Wohnraumförderungsprogrammen des Landes Bremen berücksichtigt wurden, sind von einer Anmeldung für das Wohnraumförderungsprogramm 2025 grundsätzlich ausgeschlossen. Sperrfristen können von der Förderungsstelle im Grundsatzbescheid geregelt werden.

Die Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Modernisierungsförderung - vom 21. Juni 2011 (Brem.ABl. 2011, S. 707) werden mit der Maßgabe gegenstandslos, dass sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihnen geförderten Bauvorhaben anzuwenden sind.

Bremen, den TT.MM.JJJJ

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Özlem Ünsal

- Senatorin -

Richtlinie über den Ankauf sowie die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen in der Freien Hansestadt Bremen

vom 14.05.2024

1. Förderzweck und Rechtsgrundlagen

1.1. Zweck der Förderung ist die Sicherung und Bereitstellung von Mietwohnraum in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven für Bevölkerungsgruppen, die ihren Wohnbedarf aufgrund ihres Einkommens nicht ausreichend decken können. Hierzu werden Mietpreis- und Belegungsbindungen an ungebundenen Wohnungsbeständen in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven erworben oder bestehende Bindungen verlängert.

1.2. Die Freie Hansestadt Bremen erlässt diese Richtlinie auf der Grundlage

- des § 2 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 4 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG)
- sowie unter Berücksichtigung des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind, (Freistellungsbeschluss).

1.3. Rechtsanspruch/ Kumulierung

Ein Rechtsanspruch auf Förderung nach dieser Richtlinie besteht auch bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen nicht. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung entscheidet aufgrund pflichtgemäßen Ermessens und im Rahmen der verfügbaren Fördermittel über die Einbeziehung in die Förderung.

Die Förderung des Erwerbs oder der Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen nach dieser Richtlinie schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen (auch bremischen) Mitteln im Sinne des WoFG nicht aus. Eine Kumulierung der Förderung mit Mitteln der KfW-Fördermitteln ist zulässig. Die Gewährung des Zuschusses erfolgt vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit dem EU-Beihilferecht.

2. Fördernehmer:in

Förderungsnehmer können grundsätzlich sowohl natürliche als auch juristische Personen sein, die auf Grundlage dieser Richtlinie Projekte im Land Bremen umsetzen. Es gibt keine Einschränkungen hinsichtlich der Rechtsform.

Die Förderungsnehmer:innen müssen geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sein.

Die Förderungsnehmer:innen haben sich zu verpflichten, ihren Beschäftigten den Mindestlohn zu zahlen, der ihnen nach jeweils geltender Gesetzeslage zusteht. Sollten jeweils Bundes- und bremische Landesgesetze – ggf. auch parallel – Regelungen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmer:innen den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen.

3. Förderungsvoraussetzungen

3.1. Anforderungen an die Förderungsnehmer:innen

Die Förderungsnehmer:innen müssen geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sein.

Die Förderungsnehmer:innen haben sich zu verpflichten, ihren Beschäftigten mindestens den Mindestlohn zu zahlen, der ihnen nach jeweils geltender Gesetzeslage zusteht; Sollten jeweils Bundes- und bremische Landesgesetze – ggf. auch parallel – Regelungen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmer:innen, mindestens den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen.

3.2. Anforderungen an die Maßnahme

Gefördert werden nur Maßnahmen, die im Land Bremen durchgeführt werden.

4. Art, Umfang und Höhe der Förderung

Der Zuschuss beträgt einmalig 20.000 € pro Wohneinheit für eine Miet- und Belegungsbindung von 20 Jahren. Durch den Zuschuss sollen die Mietminderereinnahmen ausgeglichen werden, die sich für die Eigentümer:innen aufgrund der Miet- und Belegungsbindungen ergeben.

Bei abweichenden Zeiträumen, die z.B. aufgrund einer anstehenden energetischen Sanierung notwendig sein können, erfolgt eine analoge Umrechnung, z.B. 5.000 € Zuschuss für einen Ankauf/ eine Verlängerung der Miet- und Belegungsbindung um 5 Jahre. Längere Bindungsdauern sind ebenfalls möglich. Miet- und Belegungsbindungen sollen grundsätzlich für mindestens 5 Jahre abgeschlossen werden.

5. Berechtigter Personenkreis

5.1. Einkommensgrenzen

Die Wohnungen sind an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in Verbindung

mit § 2 der Einkommensgrenzenverordnung vom 18. Mai 2009 (Brem. GBl. S. 189) in der jeweils geltenden Fassung um nicht mehr als 60 v.H. überschreitet.

Die Einzelheiten über die Ermittlung des maßgeblichen Jahreseinkommens gemäß den §§ 20 bis 24 WoFG ergeben sich aus dem Einkommensprüfungserlass des Senators für Bau und Umwelt (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 20. August 2002 in der jeweils geltenden Fassung, der bei der Wohnungsbehörde (Nummer 7.2) eingesehen werden kann.

5.2. Bevorzugte Zielgruppen

Die Wohnungen sollen vorrangig an Wohnungssuchende vergeben werden, die die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG einhalten.

Die Förderung soll insbesondere der Wohnraumversorgung folgender Zielgruppen dienen:

- a) Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen,
- b) Ältere und Menschen mit Behinderung,
- c) Familien,
- d) junge Menschen, Studierende, Auszubildende und Berufseinsteiger:innen,
- e) Flüchtlinge und Migrant:innen.

5.3. Wohnberechtigungsnachweis

Die Wohnungssuchenden müssen ihre Wohnberechtigung im Sinne der Nummern 5.1 und 5.2 gegenüber der vermietenden Person oder Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrages durch Aushändigung einer Bescheinigung gemäß § 27 Absätze 1 - 5 WoFG nachweisen (Wohnberechtigungsschein). Der Wohnberechtigungsschein muss zum Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung gültig sein. Wohnberechtigungsscheine werden von der zuständigen Wohnungsbehörde ausgestellt (Nummer 7.2).

6. Förderfähige Wohnungen

Die angebotenen Mietwohnungen sollen zur Vermietung anstehen. Sie dürfen keinen anderen Belegungsbindungen unterliegen. Die bisherige Miete soll mindestens 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Sollten die Wohnungen nicht zur Vermietung anstehen, dürfen die Einkommen der Mieter:innen die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) nicht um mehr als 60% übersteigen. Begründete Ausnahmen können mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung abgestimmt werden.

Die Wohnungen müssen zur dauernden Wohnraumversorgung geeignet sein und einen vergleichbaren Standard zu ähnlichen, bereits in der Bindung befindlichen Wohnungen haben.

Die Größe der Wohnungen soll sich an der „Neufassung der Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen – Mietwohnraumförderung“ in der jeweils gültigen Fassung orientieren.

7. Förderungsstelle und Wohnungsbehörde

- 7.1. Förderungsstelle für die Freie Hansestadt Bremen ist die Bremer Aufbau-Bank GmbH, Domshof 14/15, 28195 Bremen. Die Anschrift der Außenstelle Bremerhaven lautet: Uhlandstraße 25, 27576 Bremerhaven.
- 7.2. Wohnungsbehörde für die Stadtgemeinde Bremen ist die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen. Für Bremerhaven ist der Magistrat, Sozialamt, Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Straße 42, 27576 Bremerhaven zuständig.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes

8.1. Dauer der Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmungszeitraum wird individuell vereinbart. Die Zweckbestimmung beginnt zu dem im Förderungsvertrag vereinbarten Zeitpunkt.

Die Zweckbestimmungsdauer kann nicht verkürzt werden, auch dann nicht, wenn der/die Förderungsnehmer:in auf einen Teilbetrag des Zuschusses verzichtet oder auf Grund einer von ihm zu vertretenden Kündigung (vollständig) zurückzahlt.

8.2. Inhalt der Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung beinhaltet im Wesentlichen die Belegungs- und Mietbindungen der geförderten Mietwohnungen/Mietreihenhäuser.

Während der Zweckbestimmung ist die Aufhebung der Eigenschaft als Mietwohnung durch das Geltendmachen von Eigenbedarf und die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum und deren Einzelverkauf – mit Ausnahme des Verkaufes der Mietwohnungen/Mietreihenhäuser an wohnende Mieter:innen zum Zwecke der Selbstnutzung – in der Regel ausgeschlossen.

Die Förderungsnehmer:innen haben sich im Förderungsvertrag zu verpflichten, eine beabsichtigte Umwandlung der Mietwohnungen der Förderungsstelle unaufgefordert unverzüglich in Textform aufzugeben und sie nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen.

8.2.1. Belegungsbindung

Die Förderungsnehmer:innen dürfen eine Wohnung Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihnen vor der Überlassung einen Wohnberechtigungsschein der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer

7.2) übergeben und wenn die in dieser Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird.

Die Förderungsnehmer:innen haben der Wohnungsbehörde durch Übersendung einer Mieterliste und der Wohnberechtigungsscheine mitzuteilen, an wen die Wohnungen vermietet worden sind. Endet ein Mietverhältnis vor Ablauf der Zweckbestimmung, haben sie das Datum des Auslaufens des Mietverhältnisses und des Freiwerdens der Wohnung mitzuteilen. Die Förderungsnehmer:innen müssen die Wohnung unverzüglich wieder an berechnigte Wohnungssuchende vermieten und der Wohnungsbehörde den Wohnberechtigungsschein übersenden.

Freistellungen von der Belegungsbindung können von der Wohnungsbehörde nur unter den Voraussetzungen des § 30 WoFG erteilt werden. Näheres regelt der Erlass zur Freistellung von den Belegungsbindungen des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 16. Juli 2009 in der jeweils geltenden Fassung.

Die Zweckbestimmung wird von der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 7.2) überwacht.

8.2.2. Mietbindung

Für zur Vermietung anstehende Mietwohnungen/Mietreihenhäuser darf nur eine Höchstmiete (ohne Betriebskosten) von EUR 6,80 je m² Wohnfläche monatlich (netto/kalt) vereinbart werden.

Für Bestandsmietverhältnisses, bei denen die nach dieser Richtlinie neu vereinbarte Miet- und Belegungsbindung direkt an das Auslaufen einer bestehenden Miet- und Belegungsbindungen anschließt, knüpft die neue Miete an die letzte gebundene Miete (Sozialmiete) an.

Rechtsgültig vereinbarte Mieten aus Bestandsmietverhältnissen vor Ankauf der Miet- und Belegungsbindungen dürfen grundsätzlich beibehalten werden. Sollte für ein Bestandsmietverhältnis bereits eine höhere Miete als in Absatz 1 vereinbart sein, darf diese solange nicht erhöht werden, bis die Miete, die sich aufgrund der nach dieser Richtlinie zulässigen Fortschreibung der anfänglich zulässigen Miete ergibt, die Höhe der Bestandsmiete erreichen würde.

Die Miethöhe soll grundsätzlich für die Zielgruppen der Wohnraumförderung zu angemessenen Wohnkosten führen. Soweit diese Anforderung in Bestandsmietverträgen in einem auffälligen Missverhältnis zum Ziel der Zweckbestimmung steht, kann durch die Förderungsstelle eine Mietsenkung auf ein angemessenes Niveau verlangt werden.

Die Mietpreisentwicklung der zulässigen Miete orientiert sich während des Zweckbestimmungszeitraumes grundsätzlich an der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB, ggf. in Verbindung mit der in der Stadtgemeinde Bremen geltenden Kappungsgrenzen-Verordnung. Die zulässige Miete darf jedoch

höchstens um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag erhöht werden, der 10 v. H. unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. § 558 Abs. 2 BGB) liegt. Die Mietpreisentwicklung der zulässigen Miete darf bei einer Neuvermietung und bei Anpassungen nach § 558 BGB entsprechend berücksichtigt werden.

Mieterhöhungen, die durch Modernisierung begründet sind, sind nur zulässig, wenn die Modernisierung zu einem Effizienzhausstandard von mindestens 85 führt. Die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf in diesen Fällen höchstens 6 % betragen.

Für Neuvertragsmieten gilt die anfänglich zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerung.

Neben der jeweils zulässigen Miete und den Mieterhöhungen durch Modernisierung gemäß vorstehendem Absatz dürfen nur Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie ggf. die Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung erhoben werden.

Die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der mietenden Personen für die Wohnungsüberlassung – insbesondere Vermittlungsgebühren – sind nicht zulässig.

Die Mietbindungen sind einzuhalten. Im Mietvertrag ist der Anspruch der Mietparteien zu begründen, dass sie sich gegenüber den Förderungsnehmer:innen auf die Einhaltung der vorgenannten Mietbindung berufen können. Eine weitere Verpflichtung hierzu ist im Förderungsvertrag geregelt.

Es dürfen nur unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden solange die Förderungsstelle nicht ausdrücklich anderen Mietverträgen zugestimmt hat. Staffelmietverträge sind nicht zulässig.

8.3. Sicherung der Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums soll zugunsten der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 7.2) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem geförderten Objekt eingetragen werden, und zwar in Abt. II des jeweiligen Grundbuchs an rangbereitetester Stelle. Für die Bestellung dieser Dienstbarkeit sind die von der Förderungsstelle vorgegebenen Vordrucke zu verwenden.

Die Wohnungsbehörde wird nach Ablauf der Zweckbestimmung die Löschung der Dienstbarkeit bewilligen.

9. Antrags- und Bewilligungsverfahren

9.1. Antragstellung

Die Förderung soll zur Erhaltung bzw. Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in den Stadtquartieren beitragen. Insbesondere soll eine Mischung von Wohnraum für Haushalte mit geringen, mittleren und höheren Einkommen in den Gebieten erreicht werden. Die Entscheidung, ob für ein Objekt die Miet- und Belegungsbindungen verlängert bzw. angekauft werden sollen, obliegt der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Nach der grundsätzlichen Klärung, ob und in welcher Höhe eine Förderung nach dieser Richtlinie gewährt werden kann, sind die Fördermittel von den Förderungsnehmer:innen auf entsprechenden Antragsvordrucken unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen bei der Förderungsstelle zu beantragen. Die Antragsvordrucke sind bei der Förderungsstelle erhältlich.

Mit dem Förderungsantrag sind mindestens vorzulegen:

- Datenschutzinformation
- Nachweis der Legitimationsprüfung und der/des wirtschaftlich Berechtigten
- Kopien von Vorder- und Rückseite des Personalausweises des Förderungsnehmers/der Förderungsnehmerin, der/des Vertretungsberechtigten und der/des wirtschaftlich Berechtigten
- Aktueller Handelsregisterauszug
- Gesellschafterliste
- Erklärung zur Einhaltung der Anforderungen des Mindestlohngesetzes des Landes Bremen
- Nachweis über das Bestehen einer ausreichenden Gebäudeversicherung (gleitender Neuwert)
- Auszahlungsauftrag

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, gibt die Förderungsstelle zur Ergänzung oder Überarbeitung unverzüglich zurück oder fordert die fehlenden Unterlagen nach. Es ist eine angemessene Frist zum Nachholen der erforderlichen Handlungen einzuräumen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist soll der Antrag abgelehnt werden.

9.2. Förderungsvertrag

Sind die Förderungsvoraussetzungen erfüllt, schließt die Förderungsstelle mit den Förderungsnehmer:innen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102) in der jeweils geltenden Fassung über die Gewährung der Fördermittel mit allen Rechten und Pflichten nach dieser Richtlinie. Außerdem können zusätzliche Verpflichtungen der Förderungsnehmer:innen vereinbart werden, soweit diese zur Erreichung des Förderungszieles notwendig erscheinen.

Der Förderungsvertrag regelt das Förderungsverhältnis zwischen den Vertragspartnern abschließend. Eine Anpassung oder Kündigung dieses Vertrages ist nur nach § 60 VwVfG möglich.

In diesem Vertrag sind auch die Regelungen über die Rückforderung der Mittel und die Vertragsstrafen zu Lasten der Förderungsnehmer:innen für den

Fall der Nichterfüllung oder nicht vollständigen Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen oder bei Vertragsverstößen zu vereinbaren.

Sind mehrere Personen aufgrund des Förderungsvertrages berechtigt, so können sie ihre Rechte nur gemeinschaftlich ausüben. Für die sich aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages ergebenden Verpflichtungen haftet jeder als Gesamtschuldner:in.

Die Förderungsnehmer:innen sind mit dem abzuschließenden Förderungsvertrag zu verpflichten,

- a) ihren Beschäftigten und Beauftragten mindestens den Mindestlohn zu zahlen, der ihnen nach jeweils geltender Gesetzeslage zusteht; sollten jeweils Bundes- und bremische Landesgesetze – ggf. auch parallel - Regelungen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmenden, mindestens den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen,
- b) die in dieser Richtlinie festgelegten Förderungsbedingungen, insbesondere die Zweckbestimmung für die Mietwohnungen in dem Zweckbestimmungszeitraum einzuhalten,
- c) den Mietwohnraum für die Dauer der Zweckbestimmung ordnungsgemäß instand zu halten,
- d) einen Eigentumswechsel der geförderten Wohnungen unverzüglich der Förderungsstelle anzuzeigen,
- e) im Falle einer beabsichtigten Umwandlung der geförderten Mietwohnungen in Wohnungseigentum diese Umwandlung nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen,
- f) die Förderungsstelle unverzüglich vom Eintritt eines Kündigungsgrundes nach Nummer 11.1 oder von Gründen, die zur Erhebung von zusätzlichen Leistungen nach Nummer 11.2 berechtigen, zu unterrichten,
- g) der Förderungsstelle, der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und dem Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen oder deren Beauftragten auf Verlangen jederzeit Auskunft über die für die Gewährung bzw. Weiterbelassung der Fördermittel maßgebenden Umstände zu erteilen sowie diesen Stellen zu diesem Zweck jederzeit Einsichtnahme in die Verträge, Belege und sonstige Unterlagen zu gewähren bzw. eine Besichtigung des geförderten Objektes zu gestatten,
- h) einzuwilligen, dass alle für die Erfüllung des Förderungszweckes benötigten Daten erfasst und verarbeitet werden dürfen,
- i) der Förderungsstelle sowie der aufsichtsführenden Behörde die erforderlichen Informationen für die Erfolgskontrolle des Förderprogramms vorzulegen,

- j) die von ihnen aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages übernommenen Verpflichtungen eventuellen Rechtsnachfolgenden in geeigneter Weise zu übertragen

Die Förderungsnehmer:innen müssen die Annahme des Vertrages innerhalb von 14 Tagen nach Übersendung des Vertragsangebotes erklären, indem sie eine unterzeichnete Ausfertigung an die Förderungsstelle zurückgeben.

9.3. Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses für den Ankauf oder die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen erfolgt nach Abschluss des Förderungsvertrages und bei Nachweis der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

9.4. Verwendungsnachweis

Die Sicherung der Zweckbestimmung ist entsprechend Nummer 8.3 nachzuweisen. Die zweckentsprechende Nutzung der gebundenen Wohneinheiten wird laufend durch die zuständige Wohnungsbehörde kontrolliert.

9.5. Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind

10. Rechtsnachfolge/Umwandlung

Die Förderungsnehmer:innen und jede:r Rechtsnachfolgende ist für die Dauer der Zweckbestimmung verpflichtet, der Förderungsstelle eine beabsichtigte Veräußerung des geförderten Objektes rechtzeitig vorher in Textform anzuzeigen. Der Eigentumsübergang im Wege der Erbfolge ist der Förderungsstelle ebenfalls in Textform anzuzeigen. Die Förderungsstelle entscheidet dann gemäß den Übertragungsrichtlinien des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 10. Januar 2006 (Brem.ABl. S. 121) in der jeweils geltenden Fassung über die Übertragung der Förderung.

Dieses gilt auch im Falle einer Umwandlung der Mietwohnungen in Wohnungseigentum.

Die Förderungsnehmer:innen haben die sich für sie aus der Inanspruchnahme der Förderung ergebenden Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolgenden in gleicher Weise zu binden.

11. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Förderungsvertrag

11.1. Kündigung des Förderungsvertrages

Der Förderungsvertrag kann von der Förderungsstelle ganz oder teilweise mit sofortiger Wirkung gekündigt werden, wenn

- a) die Förderungsnehmer:innen oder Rechtsnachfolgende gegenüber der Förderungsstelle unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Gewährung oder den Fortbestand der Förderung von Bedeutung sind;
- b) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass die Förderungsnehmer:innen oder Rechtsnachfolgende nicht mehr leistungsfähig, nicht mehr zuverlässig, nicht mehr kreditwürdig oder zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nicht mehr in der Lage sind;
- c) die Wohnungen bestimmungswidrig vermietet oder genutzt werden oder leer stehen;
- d) die Förderungsnehmer:innen die Wohnungen schuldhaft nicht ordnungsgemäß instand halten;
- e) die sonstigen Bestimmungen oder Auflagen des Förderungsvertrags nicht eingehalten werden oder gegen die Vorschriften des WoFG oder dieser Förderungsrichtlinie verstoßen wird;
- f) über das Vermögen der Förderungsnehmer:innen die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt ist oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Förderungsobjektes beantragt wird;
- g) Voraussetzungen vorliegen, nach denen aufgrund des § 49 Absatz 3 VwVfG ein Zuwendungsbescheid aufgehoben werden könnte
- h) die Förderungsnehmer:innen ihre Verpflichtung zur Zahlung des Mindestlohnes nicht einhalten oder der Aufforderung der Förderungsstelle zur Vorlage der dafür erforderlichen Nachweise nicht nachkommt;
- i) Teile des Objektes in Eigentumswohnungen ohne Zustimmung der Förderungsstelle umgewandelt und diese veräußert werden.

Andere Kündigungsgründe bleiben vorbehalten.

11.2. Vertragsstrafe

Die Förderungsstelle ist unbeschadet des Rechtes auf Kündigung des Förderungsvertrages berechtigt, bei einem schuldhaften Verstoß gegen die Bestimmungen des Förderungsvertrages eine Vertragsstrafe zu erheben.

Die Pflicht der Förderungsnehmer:innen zur Einhaltung der Belegungs- und Mietbindung während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Verpflichtung zur Erstattung überhöhter Mietzahlungen an die Mietparteien bleiben davon unberührt.

Die Vertragsstrafe beträgt für die Dauer des Verstoßes bis zu EUR 5,00 monatlich pro m² Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht. Jeder angefangene Monat ist als voller Monat anzurechnen.

Die Vertragsstrafe ist innerhalb von einem Monat nach Zugang der Zahlungsaufforderung fällig. Bei verspätet eingehenden Zahlungen werden Zinsen entsprechend Nummer 11.3 erhoben.

11.3. Folgen einer Kündigung des Förderungsvertrages

Sofern der Förderungsvertrag von der Förderungsstelle wegen eines Pflichtenverstoßes der Förderungsnehmer:innen gekündigt wird, ist die Förderungsstelle berechtigt, den Zuschuss ganz oder teilweise zurückzufordern. Die Rückforderung erfolgt ab dem Zeitpunkt des Eintritts des Pflichtenverstoßes.

Die Förderungsnehmer:innen haben im Zweifel zu beweisen, bis zu welchem Zeitpunkt sie sich pflichtgemäß verhalten haben. Ab der ungerechtfertigten Inanspruchnahme des Zuschusses ist der zurückgeforderte Betrag mit 5,000 v. H. über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

Bei teilweiser Kündigung werden die übrigen durch den Förderungsvertrag begründeten Verpflichtungen der Förderungsnehmer:innen nicht berührt.

12. Ausnahmegenehmigungen

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung oder die Förderungsstelle können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

13. Datenschutz

Soweit dies zur Sicherung des Förderungszwecks erforderlich ist, erhebt, verarbeitet und nutzt die Förderungsstelle Daten, insbesondere über das geförderte Objekt, seine Nutzung und die jeweiligen Antragssteller:innen.

14. Inkrafttreten

Diese Richtlinie gilt für alle Anträge auf den Ankauf sowie die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen, die ab dem 01.01.2024 gestellt werden.

Bremen, den TT.MM.JJJJ

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Özlem Ünsal

Senatorin