

Vorlage für die Sitzung des Senats am 30. Juni 2026

**Landeswohnraumförderung
für den sozialen Wohnungsbau und Junges Wohnen
Finanzierung der Wohnraumförderung 2026**

A. Problem

Der geförderte Wohnungsbau ist ein zentrales Instrument, um Wohnungsangebote für Bevölkerungsgruppen zu schaffen, die sich aufgrund ihres Einkommens nicht am freien Markt mit einer Wohnung versorgen können. Damit werden mittelfristig bezahlbare Mieten gesichert und Mietsteigerungen begrenzt. Er zielt darauf ab, Städte für alle Menschen lebenswert zu machen und reduziert die ökonomische Ungleichheit – eine zentrale Aufgabe sozialer Politik.

1 Aktualisierungsbedarfe der Landeswohnraumförderung

Um den bezahlbaren Wohnungsbau voranzutreiben, sind in die Programmierung der Wohnraumförderung des Landes Bremen geänderte Rahmenbedingungen einzubeziehen. Hierzu gehören insbesondere folgende:

Einbezug des Sanierungsprogramms 2025ff des Senats (Beschluss vom 10.9.2024)

Es sind keine Anforderungen zu stellen über verpflichtende Standards hinaus, um mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln möglichst viele Wohneinheiten fördern zu können.

Einbezug des „Bremer Wegs“ für kosteneffizientes und zukunftsfähiges Bauen (Beschluss der Senatskommission Wohnungsbau vom 4.11.2025)

Die Potenziale des kostengünstigen Bauens sollen sich in der Wohnraumförderung abbilden.

Ermöglichung sozialraumdifferenzierten Wohnungsbaus (Beschluss der Bremischen Bürgerschaft vom 21.1.2025, Segregation entgegenwirken: Soziale Vielfalt in allen Stadtteilen)

Unter anderem unterschiedliche Grundstückskosten sorgen für ungleiche wirtschaftliche Rahmenbedingungen von Projekten des geförderten Wohnungsbaus. Um dadurch möglichen Segregationstendenzen entgegenwirken zu können, wird ein Ausgleichsmechanismus in der Wohnraumförderung eingeführt. Genossenschaftliche Projekte werden im Rahmen der Möglichkeiten angemessen berücksichtigt.

Adressierung der wohnungsmarktspezifischen Bedarfe der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven

Bremen und Bremerhaven haben unterschiedliche wohnungsmarktspezifische Bedarfe, diese sind in den Konditionen der Landeswohnraumförderung zu adressieren, um die zielgerichtete Umsetzung der Kontingente in den Stadtgemeinden zu ermöglichen.

Verlässlichkeit der Förderkonditionen

Die Stabilisierung des Mietwohnungsmarkts durch die Zurverfügungstellung bezahlbaren Wohnens ist eine langfristige Aufgabe; die Landeswohnraumförderung ist daher auch in ihren Konditionen langfristig aufzustellen, um Planungsunsicherheiten bei den Vorhabenträgern zu vermeiden.

Harmonisierung mit Förderbestimmungen der KfW

Um die bestmögliche Kompatibilität mit Fördermitteln der KfW im Sinne der Vorhabenträger:innen zu erreichen, werden die Förderbestimmungen der Landeswohnraumförderung sinnvoll angeglichen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Definition des Vorzeitigen Maßnahmenbeginns.

2 Bedarfslage im Sozialen Wohnungsbau im Land Bremen

Im Folgenden wird die Bedarfslage im geförderten Wohnungsbau bis einschließlich 2030 dargestellt. Die Bedarfe beziehen sich jeweils auf die einzeln zu beschließenden Programmjahre.

Bis zum Jahr 2030 wird von folgenden Bedarfen je Programmjahr (in Wohneinheiten, WE) ausgegangen¹:

Förderprodukte	2026	2027	2028	2029	2030	Gesamt
Neubau Mietenstufe 1	435	435	375	500	625	2.370
Neubau Mietenstufe 2	70	95	95	95	95	450
Neubau Junges Wohnen	45	45	45	45	45	225
Modernisierung	95	125	60	60	60	400
Ankauf/Verlängerung von Bindungen	200	125	125	125	125	700
Gesamt (WE)	845	825	700	825	950	4.145
Volumen in Mio. €	174,9	186,7	160,2	200,2	240,3	962,3
dav. vsl. Bund in Mio. €	38,1	50,0	50,0	50,0	50,0	238,1
dav. vsl. Land in Mio. €	136,8	136,7	110,2	150,2	190,3	724,2

Tabelle 1: Bedarfe im sozialen Wohnungsbau 2026-2030

Das Land Bremen setzt mit den in der Tabelle aufgeführten Förderprodukten den **strategischen Rahmen im geförderten Wohnungsbau** und unterstützt die Bedarfe im Neubau mit zwei Mietenstufen, Vorhaben für Junges Wohnen, Modernisierung von Bestandswohnungen sowie der Sicherung von bezahlbarem Wohnen durch den Ankauf und die Verlängerung von Belegungsbindungen. Aufgrund der dargestellten Kalkulation wären unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Bauens bis zum Jahre 2030 insgesamt rd. 962,3 Mio. € an Fördermitteln

¹ In die Aufstellung flossen als Basis die Wohnraumbedarfsprognose 2030 der Stadtgemeinde Bremen, das sog. Lagebild der Stadtgemeinde Bremen der Senko Wohnungsbau zu zukünftigen Wohnungsbauflächen sowie die fachlich spezifischen Bedarfe der Wohnungsmärkte beider Stadtgemeinden ein sowie die vorliegenden Interessensbekundungen von Vorhabenträger:innen ein.

bereitzustellen. Unter Beachtung vom Bund avisierten Bundesmittel i.H.v. max. 238,1 Mio. € ergäbe sich ein Bedarf an Landesmitteln bis zum Jahr 2030 in Höhe von rd. 724,2 Mio. €.

Die **mengenmäßige Kalkulation** wurde auf Basis der in den Stadtgemeinden bestehenden Bedarfe für den sozialen Wohnungsbau aufgestellt. Entsprechend dem Vorgehen der vergangenen Jahre stehen der Stadtgemeinde Bremerhaven grundsätzlich 20 % der Mittel einer Programmantranche zur Verfügung. Dieser Anteil ist bei der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen. Der Großteil des Bedarfs ergibt sich aus der stadtbremischen Sozialwohnungsquote².

3 Finanzierung der Landeswohnraumförderung

Die Finanzierung der Landeswohnraumförderung kann nicht langfristig erfolgen, da der Bund den Ländern die Fördermittel mittels jährlicher oder zweijährlicher Verwaltungsvereinbarungen für das jeweilige Programmjahr (bspw. 2026) mit mehrjähriger Programmlaufzeit (bspw. 2026 bis 2030) zur Verfügung stellt – seit 2020 für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues sowie seit 2023 für Junges Wohnen. Die Bereitstellung der Fördergelder erfolgt nach dem Königsteiner Schlüssel. Es ist hierfür jeweils ein Förderprogramm aufzustellen, das den Einsatz der Bundesmittel zugunsten des Landes Bremen darstellt und sichert.

Insgesamt ist festzuhalten, dass für die geschilderten Anforderungen die Landeswohnraumförderung in den Konditionen zu aktualisieren und zu verstetigen ist, die Bedarfslage im Sozialen Wohnungsbau zu prüfen und für das Programm 2026 mit Finanzierungsmitteln in den Jahren 2026-2030 zu hinterlegen ist.

B Lösung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) schlägt für die zukünftige Landeswohnraumförderung folgende Konditionen (1) und darauf basierend aktualisierte Förderprodukte (2) vor, um die dargelegten veränderten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Auf Basis der Darlegung der finanziellen Rahmenbedingungen und Bedarfslage insgesamt bis 2030 und konkret für das Programm 2026 des Landes im Sozialen Wohnungsbau (3) wird um Zustimmung zur unter D. dargelegten Finanzierung bzw. dem Eingehen einer entsprechenden Verpflichtung gebeten, um die Förderprodukte für das dem Bund vorzulegende Wohnraumförderprogramm im Programmjahr 2026 zu hinterlegen.

1 Konditionen der Landeswohnraumförderung

Die Konditionen der Landeswohnraumförderung werden an die oben geschilderten geänderten Rahmenbedingungen wie folgt angepasst:

² Sozialwohnquote Stadtgemeinde Bremen: Bei Schaffung von neuem Planungsrecht und bei Verkauf von städt. Grundstücken sind ab einer Projektgröße von 20 Wohneinheiten 30 % der entstehenden Wohneinheiten für den Sozialen Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu erstellen.

Einbezug des Sanierungsprogramms 2025ff des Senats (Beschluss des Senats vom 10.09.2024)

Es werden keine Standards oberhalb von Bundesvorgaben oder der Landesbauordnung gefordert. Für Gebäude sind im Rahmen der Wohnraumförderung grundsätzlich die vom Bund gesetzlich vorgeschriebenen Energiestandards zu erfüllen, d.h. aktuell Energieeffizienzhausstandard 55 im Neubau, auch falls sich die bundesrechtlichen Vorgaben während der Laufzeit der Landeswohnraumförderung bis 31.12.2030 absenken sollten; sollte der Bund die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden erhöhen, wird dies im Wohnraumförderprogramm übernommen.

Einbezug des „Bremer Wegs“ für kosteneffizientes und zukunftsfähiges Bauen (Beschluss der Senatskommission Wohnungsbau vom 4.11.2025). Anstelle von anteiliger Förderung (bisher 65 % der Herstellungskosten) werden pauschale Förderungen eingeführt. Dadurch entsteht der Anreiz, möglichst viele der im Bremer Weg entstandenen Werkzeuge einzusetzen, um kostengünstig zu bauen, um eine höhere Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu erreichen. Ziel des Senats ist es weiterhin, dass die Wärmeversorgung zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien erfolgen soll und dies in städtebaulichen Verträgen angestrebt wird. .

Ermöglichung sozialraumdifferenzierten Wohnungsbaus

In Lagen mit hohen Grundstückspreisen sind die Gesamtkosten (Kostengruppen (KG) 100-700) für ein Projekt ungleich höher als in günstigen Lagen, wodurch am Ende die Förderung in diesen Lagen oftmals nicht auskömmlich ist und die Wohnraumförderung im Zuge dessen keine Anwendung erfährt. Um auch in teuren Lagen sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen, wird zusätzlich zur Förderpauschale eine zusätzliche Förderung für erhöhte Grundstückskosten ermöglicht (gestaffelt und gedeckelt).

Adressierung der wohnungsmarktspezifischen Bedarfe der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven

Die Stadtgemeinden des Landes Bremen weisen differenzierte Bedarfe ihrer Wohnungsmärkte auf. Die Stadtgemeinde Bremen hat für den Neubau- und Nachholbedarf bezahlbaren Wohnens eine Sozialwohnquote beschlossen (Pflicht zur Umsetzung von 30% geförderten Wohnungsbaus bei neuem Planungsrecht und Verkauf städtischer Grundstücke). Für die Stadtgemeinde Bremen ist damit die Erfüllung dieser Quote – im Rahmen der Wohnraumbedarfsprognose – grundsätzlich vorrangig, auch um dem angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die Stadtgemeinde Bremerhaven hat hingegen insbesondere Vorhaben im Förderprodukt Modernisierung angemeldet, um den Wohnungsbestand zu ertüchtigen.

Verlässlichkeit der Förderkonditionen

Die inhaltlichen Konditionen der Landeswohnraumförderung werden mittels ebenso zu beschließender Richtlinien für das Programmjahr 2026 bis Ende 2030 festgeschrieben. Dies ist ein überschaubarer Zeithorizont für aktuelle Vorhabenplanungen. Änderungen in den Richtlinien sind nur dann vorzunehmen, sollten sich z.B. die Kriterien des Bundes zur Inanspruchnahme der Bundesmittel verändern oder sonstige rechtliche Änderungen hierzu verpflichten.

Harmonisierung mit Förderkonditionen der KfW

Insbesondere die Gleichbehandlung in Bezug auf den Vorzeitigen Maßnahmebeginn wird in den Richtlinien eingeführt, um eine sinnvolle Kompatibilität in den Förderungen zu erreichen.

2 Förderprodukte

Die Konditionen der Förderprodukte werden nach den unter 1 benannten Maßgaben wie folgt aktualisiert:

2.1 Neubauförderung (Mietenstufe 1- 6,80€ und Mietenstufe 2 – 9,00 €)

a) Beibehaltung von Förderbedingungen

Konditionen der Förderdarlehen

Die Darlehenskonditionen bleiben unverändert: Das Darlehen wird für 30 Jahre zinsfrei und ab dem 31. Jahr mit marktüblichen Konditionen gewährt. Die Mindesttilgung wird für die ersten 10 Jahre unter Berücksichtigung eines Tilgungsfreijahres auf 1%, für weitere 10 Jahre auf 2% und ab dem 21. Jahr auf 4% festgelegt. An Verwaltungskosten sind einmalig 1% auf das Vertragskapital sowie laufend 0,5% p.a. auf das Restkapital zu leisten.

b) Änderungen in den Förderbedingungen

Basis-Fördermittel: Ausreichung von Pauschalen

Wohnungstyp	Darlehen pauschal (6,80 € + 9,00 €)	Kostenzuschuss 6,80 €	Kostenzuschuss 9,00 €
1 – 2 Personen (bis 60 qm)	220.000 €	27.500 €	10.000 €
Alleinerziehende / 3 Personen (bis 75 qm)	275.000 €	27.500 €	10.000 €
Familienwohnungen (ab 4 Personen)	330.000 €	27.500 €	10.000 €
1-Zimmer-App.	130.000 €	13.750 €	5.000 €

Anm.: Darlehenshöhe entspricht ~ 3.700 € pro m² Wfl.

Eigenkapital

Zur Finanzierung des Projektes haben Förderungsnehmer:innen mind. 15 % Eigenkapital zu erbringen. Um eine Wirtschaftlichkeit des Objektes zu erreichen, müssen davon zukünftig mindestens 10 % echtes Eigenkapital (in Form von eigenen Barmitteln oder in Form von nicht durch Fremdmittel finanziertes, grundbuchlastenfreies Baugrundstück) bereitgestellt werden. Der gewährte Kostenzuschuss ist Eigenkapitalersatz und kann bei der Erfüllung des Eigenkapitals über 10% berücksichtigt werden.

Max. Förderungshöhe

Der Kostenzuschuss und das Förderdarlehen dürfen maximal 90 % der Gesamtkosten betragen. Wird dieser Prozentsatz überschritten, erfolgt eine Kürzung des Förderdarlehens. Es bleibt bei einer Absicherung der Förderdarlehen innerhalb von 85% der Gesamtkosten.

Zuschuss bei erhöhten Grunderwerbskosten

Grundstückskosten (KG 100 und KG 200) werden bis zu 500,00 € je m² Nutzfläche berücksichtigt. Überschreitet der Grundstückskostenanteil einen Betrag von 500 €/m² Nutzfläche, wird das Förderdarlehen erhöht. Das zusätzliche Darlehen beträgt dann 100 € pro m² geförderte Wfl. für jede 100 €, die der Grundstückskostenanteil über 500 € liegt.³ Die Zusatzförderung ist auf 1.000 € pro m² Wfl. begrenzt.

Sicherstellung der beihilferechtlichen Konformität

Zukünftig wird jeder Fall (nicht nur Stichproben) vorab beihilferechtlich mittels einer Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans auf Überförderung geprüft. Dabei ist die Zuwendung so zu bemessen, dass durch sie keine unzulässige staatliche Beihilfe entsteht. Wird eine Überförderung festgestellt, erfolgt eine Kürzung des Förderdarlehens. Diese Maßnahme wird aufgrund von Änderungen in den beihilferechtlichen Regelungen notwendig, da auf Nachfrage der Kommission innerhalb von 20 Tagen eine DAWI-Konformität zu belegen ist.

Baukostenobergrenzen

Vorhaben, deren Baukosten ohne Grundstück (KG 300 – 800) über 5.000 € pro m² Wohnfläche betragen, werden nicht gefördert. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen, z.B. bei besonders anspruchsvollem Baugrund, Altlasten, etc. möglich.

Harmonisierung der Darlehensbedingungen mit KfW-Förderbedingungen

Die Bedingungen zum vorzeitigen Vorhabenbeginn für die Fördermittel des Landes Bremen werden mit den Förderbedingungen der KfW harmonisiert, um eine einheitliche Vorgehensweise zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere bzgl. des Vorzeitigen Maßnahmebeginns: Dieser ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich. Als Maßnahmebeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes oder einer Wohneinheit gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn.

Mieterhöhungen in der Mietenstufe 2 (9,00 €)

Die Miete in der Mietenstufe 2 (9,00 €) darf seitens Förderungsnehmer:innen um maximal 2 % (alt 1%) p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Ergänzende Zinsverbilligung für das KfW-Darlehen

Für vollgeförderte Projekte der Mietenstufe 1 (6,80 €) wird zurzeit bei einer ergänzenden Finanzierung mit KfW-Darlehen eine zusätzliche Zinsverbilligung nach Ablauf der 10jährigen Zinsbindungsfrist bis zum Bindungsauslauf in einer Höhe gewährt, die das Zinsänderungsrisiko für Förderungsnehmer:innen ausgleicht. Damit werden Anreize geschaffen, die Bundesförderung in Anspruch zu nehmen und Zinsänderungsrisiken vermieden. Zukünftig wird nach der 10jährigen Zinsbindungsfrist der KfW-Darlehen eine Zinsverbilligung für die Dauer des Bindungszeitraumes (längstens 20 Jahre) in Höhe bis zum ursprünglichen Zinssatz, max. aber auf 2% p.a. begrenzt, gewährt. Damit bleibt der Anreiz bestehen und das Zinsänderungsrisiko wird bei einer Prolongation weiterhin für Förderungsnehmer:innen deutlich eingeschränkt.

³ Beispiel 1: GK-Anteil = 700 €/m² -> zusätzliches Darlehen in Höhe von 200 € pro m² Wfl.
Beispiel 2: GK-Anteil = 550 €/m² Wfl. = keine Erhöhung des Darlehens (zur Klarstellung)

Gebäudeenergiestandard

Aufgrund der Vorgaben des Senats (Sanierungsprogramm) wird kein gesonderter Energieeffizienzhausstandard im Neubau gefordert. Für Gebäude sind im Rahmen der Wohnraumförderung grundsätzlich die vom Bund gesetzlich vorgeschriebenen Energiestandards zu erfüllen, d.h. aktuell Energieeffizienzhausstandard 55 im Neubau, auch falls sich die bundesrechtlichen Vorgaben während der Laufzeit der Landeswohnraumförderung bis 31.12.2030 absenken sollten; sollte der Bund die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden erhöhen, wird dies im Wohnraumförderprogramm übernommen.

2.2 Neubauförderung „Junges Wohnen“

Seit 2024 ist der Förderbaustein „Junges Wohnen“ für die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende im Rahmen der VV „Junges Wohnen“ als eigener Förderweg Bestandteil der bremischen Neubauförderung.

Die Fördermittel entsprechen der regulären Neubauförderung für 1 Zimmer-Appartements. Diese Klarstellung für den Förderbaustein „Junges Wohnen“ ist aufgrund der zukünftig zu gewährenden pauschalierten Förderdarlehen in der Neubauförderung erforderlich.

2.3 Modernisierungsförderung

a) Beibehaltung von Förderbedingungen

Die Förderung in der Modernisierungsförderung bleibt mit einem Förderdarlehen von max. 80% der Modernisierungskosten unverändert bestehen. Die Höhe des Zuschusses ist abhängig vom erreichten Energieeffizienzstandard (EH-Standard). Es muss weiterhin mindestens ein EH-Standard von 85 erreicht werden, um eine Förderung zu erhalten.

Die Konditionen der Modernisierungsförderung werden nicht angepasst, da zum einen aus fachlicher und wohnungspolitischer Sicht kein Aktualisierungsbedarf besteht und zum anderen der aktuelle Schwerpunkt im Neubau und in der Schaffung neuen Wohnraums liegt. Hinzu kommt, dass aufgrund der aktuell sehr guten Konditionen der KfW im Bereich der Modernisierungsförderung hier bereits ein sehr gutes Produkt seitens des Bundes besteht, das in Bremen aktiv beworben und genutzt wird.

b) Änderung in den Förderbedingungen

Zweckbindungszeitraum

Der Zweckbindungszeitraum beträgt zukünftig 20 Jahre (vorher 10 Jahre). Eine Änderung der Bindungszeit ist aufgrund beihilferechtlicher Regelungen erforderlich, die vorgeben, dass bei sozial gefördertem Wohnraum, ein ausreichend langer Bindungszeitraum von mindestens 20 Jahren zu erfolgen hat, um Spekulationen vorzubeugen.

Sicherstellung der beihilferechtlichen Konformität

Zukünftig wird – wie in der Neubauförderung - jeder Fall (nicht nur Stichproben) vorab beihilferechtlich mittels einer Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans auf Überförderung geprüft. Wird eine Überförderung festgestellt, erfolgt eine Kürzung des Förderdarlehens. Diese Maßnahme wird aufgrund von

Änderungen in den beihilferechtlichen Regelungen notwendig, da auf Nachfrage der Kommission innerhalb von 20 Tagen zu DAWI-Konformität zu belegen ist.

Harmonisierung der Darlehensbedingungen

Die Darlehensbedingungen zum vorzeitigen Vorhabenbeginn für das Förderdarlehen des Landes Bremen werden mit den Darlehen der KfW harmonisiert, um eine einheitliche Vorgehensweise zu gewährleisten: Ein Vorzeitiger Vorhabenbeginn ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich bereits der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes oder einer Wohneinheit gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn.

2.4 Verlängerung/Ankauf von Belegungsbindung

Auch der Förderbaustein Verlängerung/Ankauf von Belegungsbindungen soll weiter fortgeführt werden, da er seinen Beitrag zur Stabilisierung des Sozialwohnungsbestandes leistet.

a) Beibehaltung von Förderbedingungen

Es werden weiterhin je Bindungsjahr 1.000 € je Wohneinheit bereitgestellt.

b) Änderungen in den Förderbedingungen

Zweckbindungszeitraum

Der Zweckbindungszeitraum beträgt zukünftig 20 Jahre (vorher 10 Jahre). Eine Änderung der Bindungszeit ist aufgrund beihilferechtlicher Regelungen erforderlich, die vorgeben, dass bei sozial gefördertem Wohnraum ein ausreichend langer Bindungszeitraum von mindestens 20 Jahren zu erfolgen hat, um Spekulationen vorzubeugen. Für den Bindungsankauf werden daher zukünftig für eine 20jährige Zweckbindung 20.000,00 € je Wohneinheit gewährt werden (bislang im Durchschnitt 15.000,00 €).

Modernisierungsumlage:

Bislang war bei im 10jährigen Bindungszeitraum durchgeführten Modernisierungen eine Umlage der Kosten auf die Miete nach § 559 BGB nur dann erlaubt, sofern mindestens der Energieeffizienzstandard EH 85 im Rahmen der Modernisierung hergestellt wurde, womit die Mietpreisbindung auch festgelegt war für den Förderzeitraum. Diese Bedingung ist bei einer 20jährigen Mindestbindungsdauer nicht möglich beizubehalten, da dies Modernisierungen z.B. auch für Barrierefreiheit, Bäder, Elektrik für den nunmehr sehr langen Zeitraum ausschließen würde. Das Förderprodukt wäre damit erheblich eingeschränkt. Es werden daher Modernisierungen aller Art im Rahmen der 20jährigen Bindungsfrist ermöglicht, aber der gesetzliche Rahmen der Modernisierungsumlage wird von 8% auf 6 % begrenzt.

Belegungsbindung

Zukünftig kann dieser Förderbaustein je nach Lage und ortsüblicher Vergleichsmiete für die Zielgruppe beider Mietenstufen (Mietenstufe 1 – 6,80 € und Mietenstufe 2 – 9,00- €) bereitgestellt werden.

Die Förderprodukte und ihre Konditionen der Landeswohnraumförderung für das Programmjahr 2026 sollen bis 31.12.2030 gelten, um den Vorhabenträger:innen langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten. Die entsprechenden

Förderrichtlinien sollen nur im Falle von rechtlich verpflichtenden Änderungsbedarfen angepasst werden und gelten bis zum Ende der vereinbarten Belegbindungszeiträume.

3 Finanzielle Bedarfe des Wohnraumförderprogramms 2026

Für das Jahr 2026 ist ein Wohnraumförderprogramm aufzustellen, um die Bundesmittel, die dem Land Bremen nach den Verwaltungsvereinbarungen zur Verfügung stehen, zu sichern.

3.1 Bundesmittel / Verwaltungsvereinbarung sozialer Wohnungsbau 2026/2027

Die Verwaltungsvereinbarung (VV) Sozialer Wohnungsbau (SWB) 2026/2027 und die Verwaltungsvereinbarung (VV) Junges Wohnen (JW) zwischen dem Bund und den Ländern sind am 11.03.2026 in Kraft getreten. Damit werden die Rahmenbedingungen auch für die jeweiligen Wohnraumförderprogramme ab 2026 abgesteckt.

Um die Bundesmittel in Anspruch nehmen zu können, ist weiterhin die Komplementierung durch Landesmittel erforderlich. Der Anteil der Landesmittel muss dem Barwert nach in Höhe von mindestens 30% bzw. 40% für den Teil der Mittel, der die Bundesmittel aus 2023 übersteigt, betragen. Wie in den vergangenen Jahren auch, werden auch Bundesmittel explizit für die Schaffung von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen im Rahmen der VV Junges Wohnen zur Verfügung gestellt. Diese Mittel können auch in die reguläre soziale Wohnraumförderung übergeleitet werden, sofern kein Bedarf für ein separates Bund-/Landprogramm für junges Wohnen besteht.

Für das Programmjahr 2026 kommen dem Land Bremen insgesamt rd. 38,15 Mio. € zu. Diese Bundesmittel werden in fünf Jahresraten (in Mio. €) bereitgestellt:

Kalenderjahr	2026	2027	2028	2029	2030	Gesamt
VV SWB	1,33	7,68	8,34	9,35	6,68	33,38
VV JW	0,19	1,10	1,19	1,34	0,95	4,77
Gesamt	1,52	8,78	9,53	10,69	7,63	38,15

Um die dargestellten Bundesmittel, in Anspruch nehmen zu können, hat das Land **mindestens** eine Ko-Finanzierung dem Barwert nach in Höhe von rd. 12 Mio.€ (Nominalvolumen = rd. 18 Mio. €) im Rahmen eines Bund-/Landesprogramms zu leisten.

3.2 Darlegung von Bedarf und Finanzierung für das Programmjahr 2026

Die Wohnraumförderprogramme werden bei der Bremer Aufbau-Bank GmbH im Rahmen eines Treuhandvermögens verwaltet, das sich aus den Bundesmitteln, in geringem Umfang aus landeseigenen Haushaltsmitteln, sowie aus Rückflüssen vorangehender Programme speist.

Wie bereits zum Wohnraumförderprogramm 2024 und 2025 dargestellt, ist das Treuhandvermögen Wohnungsbau stark verpflichtet, so dass eine direkte Kofinanzierung aus Haushaltsmitteln erforderlich ist und sich dies absehbar auch fortsetzt.

Mit Beschluss des Senats zum WRP 2025 vom 10. Juni 2025 wurde zur Finanzierung in den Haushaltsjahren 2028 bis 2030 folgendes ausgeführt: „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 freierwerdende Landesmittel) durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung vorzunehmen."

Eine senatsseitige Entscheidung hierzu bzw. zur Aufteilung der LuKIFG-Mittel steht aktuell aus und wird gesondert noch erfolgen.

Für den oben dargestellten Bedarf in 2026 (845 WE) ergeben sich eigentlich Verpflichtungen in Höhe von 174,9 Mio. €. Der Bund stellt hierfür 38,15 Mio. € bereit, so dass über das Land noch 136,8 Mio. € zu leisten wären. Dies kann weder aus dem Treuhandvermögen noch unter den gegebenen haushalterischen Rahmenbedingungen finanziert werden. Aus dem Treuhandvermögen ist ohne zusätzliche Bundes- oder Landeshaushaltsmittel über den aktuellen Stand der Planung hinaus ein Finanzierungsbeitrag von rd. 75 Mio. € möglich. Dieses Programm ist jedoch nicht ausreichend, um die oben dargelegten Bedarfe zu decken.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) schlägt für das Wohnraumförderprogramm 2026 Wohnraumförderungsverpflichtungen in einer Größenordnung von 140 Mio.€ vor.

Hierfür sind **zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 27 Mio. € erforderlich, die über 5 Jahre mit jährlich 5,4 Mio.€ ab 2026 bereitgestellt werden müssten**, um eine Unterdeckung des Wohnraumförderungsvermögens zu vermeiden (Siehe Abschnitt D).

Das Programm beinhaltet in diesem Umfang weiterhin die etablierten Förderbausteine

- Neubauförderung (Mietenstufe 1 – 6,80 € und Mietenstufe 2 – 9,00 €)
- Modernisierungsförderung
- Verlängerung/Ankauf von Belegungsbindungen,

kann jedoch nicht die unter A 2 beschriebenen Bedarfe an Wohneinheiten vollständig decken. Eine Aufteilung des Fördervolumens auf die Förderprodukte gestaltet sich wie folgt:

Förderinstrumente	WE (Bedarf, vgl. A 2)	WE (Förderung 2026)	Volumen
Darlehen Neubau – Mietenstufe 1	435	345	94.875.000 €
Zuschuss Neubau – Mietenstufe 1			9.487.500 €
Darlehen Neubau – Mietenstufe 2	70	70	19.250.000 €
Zuschuss Neubau – Mietenstufe 2			700.000 €

Darlehen Junges Wohnen	45	45	5.850.000 €
Zuschuss Junges Wohnen			618.750 €
Darlehen Modernisierung	95	25	2.250.000 €
Zuschuss Modernisierung			687.500 €
Zuschuss Ankauf/Verlängerung Belegungsbindungen	200	150	3.000.000 €
Zinsverbilligung (ZV) KfW - Ergänzungsbaustein			3.283.598 €
Gesamtprogramm	845	635	140.002.348 €

Die Zinsverbilligung für den KfW-Ergänzungsbaustein entspricht einem Darlehensvolumen von insgesamt 21,45 Mio. €.

Die Wohnraumförderungsmittel werden auf die beiden Stadtgemeinden entsprechend der Einwohnerzahlen mit 80% für Bremen und 20 % für Bremerhaven aufgeteilt. Sollte sich in der Umsetzung in den beiden Stadtgemeinden eine abweichende Bedarfslage abzeichnen, ist im beiderseitigen Einvernehmen ein andersartiger Einsatz möglich.

Die Aufteilung der Kontingente auf die verschiedenen Förderprodukte basiert auf den zum jetzigen Zeitpunkt bekannten und dringendsten Bedarfen der Stadtgemeinden. In der Abwicklung des Programms ist eine bedarfsgerechte Verschiebung der Mittel zwischen den Förderprodukten grundsätzlich möglich.

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 5,39 % p.a. und 5,99 % p.a.

Für 2026 wurde ein durchschnittlicher Abzinsungsfaktor von 3,21 % angenommen. Der Subventionswert stellt sich wie folgt dar:

Förderinstrumente	Subventionswert nominal	Subventionswert Barwert
Zinsverbilligung Neubau – Mietenstufe 1	97.523.348 €	71.974.643 €
Zuschuss Neubau – Mietenstufe 1	9.487.500 €	8.828.716 €
Zinsverbilligung Neubau – Mietenstufe 2	22.077.909 €	14.753.101 €
Zuschuss Neubau – Mietenstufe 2	700.000 €	651.394 €
Zinsverbilligung Junges Wohnen	6.013.297 €	4.575.552 €
Zuschuss Junges Wohnen	618.750 €	575.786 €
Zinsverbilligung Modernisierung	1.852.823 €	1.528.275 €
Zuschuss Modernisierung	687.500 €	639.762 €
Zuschuss An-kauf/Verlängerung Belegungsbindungen	3.000.000 €	2.861.494 €
Zinsverbilligung (ZV) KfW für Neubausprojekte ab 11. Jahr	3.283.598 €	1.787.891 €
Gesamtprogramm	145.244.725 €	108.176.614 €

Der Bund ermittelt den Barwert seiner Mittel mit einem festen Faktor, welcher einen Referenzwert von 35,5 Mio. € ergibt. Unter Berücksichtigung des oben dargestellten gesamten Subventionsbarwerts (108,2 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 38,15 Mio. € in Anspruch genommen werden. Diese Mittel werden in fünf Jahresscheiben voraussichtlich ab 2027 über den Haushalt in Anspruch genommen und zur zweckentsprechenden Verwendung dem Treuhandvermögen bei der BAB zugeführt. Aufgrund des hohen Förderbarwerts der Landesmittel wird die zusätzliche Inanspruchnahme von zurückgegebenen Bundesmitteln anderer Länder möglich sein.

C Alternativen

Alternativ wurden folgende Varianten eines Programms berechnet

a. Mindestprogramm aus dem Treuhandvermögen:

Aus dem Treuhandvermögen kann ohne zusätzliche Landesmittel ein unzureichendes Programm von rd. 113 Mio. € ermöglicht werden. Diese Höhe garantiert noch, dass die mit der VV SWB und VV JW avisierten Bundesmittel in voller Höhe abgerufen werden können.

Der Nachteil dieser Programmhöhe ist jedoch, dass sie nicht ausreichend ist, um die oben dargelegten Bedarfe zu decken: Mit diesen Mitteln wird nur ein deutlich

reduzierter Teil des kurzfristigen Bedarfes zur Absicherung der Sozialwohnungsquote gedeckt, unter Beibehaltung von Projekten für Junges Wohnen und einer Bereitstellung von Förderkontingenten für Bremerhaven.

b. Auskömmliches Programm für alle oben dargelegten Bedarfe:

Ein Programm, das alle Bedarfe auskömmlich bedient und auch Raum bietet für zusätzliche ggf. noch nicht bekannte bzw. in Vorplanungen befindlichen Projekte aufnehmen kann, würde einen Umfang von knapp 180 Mio. € erfordern. Diese Summe ist fachlich zwar zu befürworten, um umgehend möglichst viel Wohnraum zu schaffen, aber hinsichtlich der Lage des Haushalts des Landes Bremen nicht zu befürworten.

D Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Finanzielle Auswirkungen

Für den dargestellten Bedarf in 2026 – 2030 ergeben sich Verpflichtungen in Höhe von rd. 140 Mio. €. Der Bund stellt hierfür 38,15 Mio. € bereit, so dass über das Land noch rd. 102 Mio. € zu leisten sind. Diese sind anteilig aus Rückflüssen des Treuhandvermögens sowie weiteren Haushaltsmitteln in Höhe von 5,4 Mio. € p.a. bereitzustellen.

in Mio. €	2026	2027	2028	2029	2030	Summe
Mittelbedarf						
WRF 2026	28	28	28	28	28	140
Mittelherkunft						
Bund	1,52	8,78	9,53	10,69	7,63	38,15
THV	21,08	13,82	13,07	11,91	14,97	74,85
Hst. 0687.68225-4 "Deutschlandticket"	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	27
Gesamt	28	28	28	28	28	140
Verpflichtungsermächtigung		5,4	5,4	5,4	5,4	21,6

Wie in den Vorjahren wird ein erheblicher Anteil der Mittel aus den Rückflüssen im Treuhandvermögen gedeckt werden in Höhe von durchschnittlich 15 Mio. € p.a.

Die Finanzierung der zusätzlich erforderlichen Mittel soll in den Haushaltsjahren 2026 bis 2030 aus Minderausgaben im Zusammenhang mit dem „Deutschlandticket“ erfolgen. Die Finanzierung des Deutschlandticket wurde 2025 durch den Bund umgestellt, sodass der veranschlagte Mitteleinsatz in Höhe von 17,8 Mio. € Landesmitteln für 2026ff zur Finanzierung nicht mehr vollständig benötigt wird (Gesamtanschlag abzgl. Bundesmittel). Die Umstellung auf das Postleitzahlensystem hat eine höhere Direktannahme bei der BSAG zur Folge, so dass der Ausgleichsbedarf für das Land Bremen insgesamt sinken wird. Daher werden die bisher in den beschlossenen Haushalten 2026 und 2027 i.H.v 17,8 Mio. € sowie in der Finanzplanung in 2028 rd. 18,6 Mio. € und in 2029 rd. 19,5 Mio. € bei der Haushaltsstelle 0687.68225-4 "Ausgaben zum Deutschlandticket gegenüber ÖPNV" fortgeschriebenen Mittel nicht vollständig

abfließen. Eine exakte Prognose zur Auswirkung in den Folgejahren kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Daher kann im Zeitraum 2026 bis 2030 eine jährliche Mittelbereitstellung i.H.v. 5,4 Mio. € p.a. für das WRP 2026 durch Landesmittel im Produktplan 68 Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bzw. der Finanzplanung sichergestellt werden.

Zur Finanzierung der zusätzlichen Bedarfe im Jahr 2026 bedarf es einer Nachbewilligung i.H.v. 5,4 Mio. € bei der Haushaltsstelle 0697.68311-9 „Zuschüsse zur sozialen Wohnraumförderung“ mit Deckung durch Einsparung bei der Haushaltsstelle 0687.68225-4 "Ausgaben zum Deutschlandticket gegenüber dem ÖPNV".

Mit dem Beschluss des Wohnraumförderungsprogramms 2026 ist zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Finanzierung für die Jahre 2027-2030 die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 21,6 Mio. € (5,4 Mio. € p.a.) bei der Haushaltsstelle 0697.68311-9 „Zuschüsse zur sozialen Wohnraumförderung“ erforderlich. Zum Ausgleich dürfen die bei der Haushaltsstelle 0687.68225-4 „Ausgaben zum Deutschlandticket gegenüber dem ÖPNV“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 12 Mio. € und die bei der Haushaltsstelle 0687.73016-0 "A 281 (altAIP) veranschlagte Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 9,6 Mio. € nicht in Anspruch genommen werden.

Die Abdeckung der Verpflichtungsermächtigungen mit Barmitteln soll ebenfalls durch Einsparungen bei der Haushaltsstelle 0687.68225-4 "Ausgaben zum Deutschlandticket gegenüber dem ÖPNV" erfolgen. In 2027 erfolgt für die Umsetzung eine entsprechende Nachbewilligung. Für die Jahre ab 2028ff sollen die Mittel im Zuge der Haushaltsaufstellung 2028/29 von der Hst. 0687.68225-4 zu der Hst. 0697.68311-9 „Zuschüsse zur sozialen Wohnraumförderung“ innerhalb der beschlossenen Finanzplanungsansätze 2028/2029 und deren Fortschreibung umgeschichtet werden.

Die Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2026 und Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung wird damit vollständig innerhalb des beschlossenen Haushalts 2026/2027 und der Finanzplanung ab 2028 sowie deren Fortschreibung im PPL 68 sichergestellt.

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, über das bei 3.2 genannte Darlehensvolumen (Zinsverbilligung KfW) in Höhe von insgesamt 21,45 Mio. €.

Die dargestellte Finanzierung deckt die vordringlichsten Bedarfe an Förderkontingenten des Programmjahres 2026 ab.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage zur Landeswohnraumförderung hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Die aus ihr geförderten Vorhaben werden mit vorhandenem Personal bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie bei der Bremer Aufbau-Bank abgewickelt.

Genderprüfung

Die Förderung des bezahlbaren 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 geförderte Wohnung 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

häufiger 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.

Klimacheck

Die Landeswohnraumförderung für bezahlbares Wohnen hat als solche keine direkten Auswirkungen auf das Klima. Grundsätzlich ist das Bauen mit dem Ausstoß von CO₂ behaftet, hierfür werden deshalb die Konditionen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes festgeschrieben, um einer Verschlechterung der gesetzlichen Verpflichtung im Förderprogramm zu verhindern.

E Beteiligung/ Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage mit

- der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration,
- der Senatskanzlei- der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft,
- der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation,

und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit dem Senator für Finanzen ist erfolgt.

Die Abstimmung mit

-dem Magistrat der Stadt Bremerhaven,
ist eingeleitet.

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 nimmt den Inhalt der Vorlage zur Kenntnis und beschließt die Landeswohnraumförderung 2026 und die Förderrichtlinien mit den aufgeführten aktualisierten Konditionen bis zum 31.12.2030.
2. Der Senat beschließt für das Jahr 2026 ein Wohnraumförderprogramm in Höhe von 140 Mio. €.

3. Der Senat beschließt die Verwendung von Landesmitteln aus dem Deutschlandticket in den Jahren 2026 bis 2030 i.H.v. 5,4 Mio. € und stimmt dem Eingehen einer Verpflichtung in Höhe von 21,6 Mio. € bei der Haushaltsstelle 0697.68311-9 „Zuschüsse zur Sozialen Wohnraumförderung“ mit Abdeckung durch Barmittel aus Minderausgaben beim Deutschlandticket in den Jahren 2027 bis 2030 zu.
4. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, eine Freihalteerklärung zur Sicherung des zusätzlichen Förderbausteins (Zinsverbilligung KfW) auszustellen. Die Höhe des abzusichernden Darlehensvolumens i.H.v. 21,45 Mio. € ist nicht zu überschreiten. Der Senator für Finanzen wird gebeten, den Haushalts- und Finanzausschuss nach Übernahme zu informieren.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zu befassen.
6. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, über den Senator für Finanzen die erforderlichen Beschlüsse im Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.
7. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, die Förderrichtlinien bis spätestens vier Wochen nach Beschlussfassung im Haushalts- und Finanzausschuss zu veröffentlichen.

Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung – ab dem Jahr 2026

Vom XX.X.2026

1. Zweck und Gegenstand der Förderung, Rechtsgrundlage

1.1. Förderungszweck und Gegenstand

Zweck der Förderung ist die Neuschaffung (Neubau oder Ersterwerb) von Mietwohnraum 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. Hierzu trägt die Zusatzförderung für höhere Grundstückskosten bei, um die Neuschaffung von Wohnraum auch in teureren Lagen wirtschaftlich zu fördern.

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 aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 16. April 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 107) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung unter Beachtung

- der allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der §§ 23 und 44 der Bremischen Landeshaushaltsordnung (BremLHO) vom 25. Mai 1971 (Brem.GBl. 1971, S. 143), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Brem.GBl. S. 358), und der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung,
- des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 16. Dezember 2025 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 Er-

bringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind, und zur Aufhebung des Beschlusses 2012/21 EU (DAWI-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 hat oder einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt wurde (Nummer 10.2. und 10.6.). Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

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-Beihilferechts-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 soll eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 % dieser Kosten erbracht werden.

Mindestens 2/3 dieser Eigenleistung (= 10% der Gesamtkosten) muss durch echtes Eigenkapital erbracht werden. Zum echten Eigenkapital zählen u.a. eigene Barmittel oder das nicht durch Fremdmittel finanzierte, grundbuchlastenfreie Baugrundstück, auf dem der geförderte Neubau entstehen soll. Nicht zum echten Eigenkapital zählen hingegen alle öffentlichen Fördermittel und Zuschüsse, wie etwa im Rahmen von KfW-Förderungen bewilligte Tilgungszuschüsse oder nach dieser Richtlinie bewilligte Kostenzuschüsse.

Diese können lediglich als Eigenleistung außerhalb der 10% echtem Eigenkapital berücksichtigt 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 die Beschäftigten 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 Zuwendung erfolgt als Projektförderung in Form eines öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrages durch einen pauschalen Zuschuss sowie ein zinsloses, pauschales Darlehen (=Festbetragsfinanzierung), um kostengünstiges Bauen zu fördern.

Die Höhe des Kostenzuschusses richtet sich nach der Mietenstufe und wird für 1-Zimmer-Apartments halbiert.

Die Höhe des Darlehens richtet sich nach dem Wohnungstyp. Die maximal zulässigen Wohnflächen sind unter 7.4 dieser Richtlinie geregelt.

Die Darlehen und Zuschüsse gemäß dieser Richtlinie betragen:

Wohnungstyp	Höhe Darlehen Mietenstufe 1 (6,80 € pro qm) und Mietenstufe 2 (9,00 € pro qm)	Kostenzuschuss Mietenstufe 1 (6,80 € pro qm)	Kostenzuschuss Mietenstufe 2 (9,00 € pro qm)
1 - 2 Personen	220.000 €	27.500 €	10.000 €
Alleinerziehende / 3 Personen	275.000 €	27.500 €	10.000 €
Familienwohnungen (ab 4 Personen)	330.000 €	27.500 €	10.000 €
1-Zimmer -Apartments	130.000 €	13.750 €	5.000 €

Zusätzliche Förderung bei erhöhten Grundstückskosten

Um die Neuschaffung von Wohnraum auch in teureren Lagen wirtschaftlich zu fördern, wird das Förderdarlehen erhöht, wenn der Grundstückskostenanteil (Kostengruppen 100 + 200) einen Betrag von 500 € pro qm Nutzfläche überschreitet.

Das zusätzliche Darlehen beträgt 100 € pro qm geförderter Wohnfläche für jede vollen 100 €, die der Grundstückskostenanteil einen Betrag von 500 € pro qm Nutzfläche überschreitet.

Diese zusätzliche Förderung ist auf 1.000 € pro qm Wohnfläche begrenzt.

Somit ergibt sich eine zusätzliche Förderung bei erhöhten Grundstückskosten von:

Grundstückskostenanteil (Kostengruppen 100 + 200) pro qm Nutzfläche	Zusätzliches Darlehen pro qm geförderter Wohnfläche
1 – 599 €	0 €
600 – 699 €	100 €
700 – 799 €	200 €
800 – 899 €	300 €
900 – 999 €	400 €
1000 – 1099 €	500 €
1100 – 1199 €	600 €
1200 – 1299 €	700 €
1300 – 1399 €	800 €
1400 – 1499 €	900 €
ab 1500 € (maximale Förderung)	1.000 €

Junges Wohnen

Die Förderung im Förderbaustein „Junges Wohnen“ orientiert sich an den Konditionen zur Förderung von 1-Zimmer-Apartments.

Die Konditionen für den Förderbaustein „Junges Wohnen“ betragen demnach:

Förderbaustein „Junges Wohnen“	Höhe Darlehen	Höhe Kostenzuschuss
11,00 € pro qm	130.000 € pro Wohneinheit	13.750 € pro Wohneinheit

Förderung besonders zukunftsfähiger Projekte

Mit dem Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude (QNG) definiert das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen einen Standard für die Nachhaltigkeit von Wohngebäuden.

Gebäude, die mit dem QNG-Siegel ausgezeichnet werden, sollen komfortabel, gesundheitsgerecht, funktional und technisch ausgereift sein und gleichzeitig kostengünstig gebaut und betrieben werden.

Sie können daher in Bezug auf die Energieeffizienz, den Wohnkomfort und die langfristigen Wohnkosten als besonders zukunftsfähig angesehen werden.

Für Gebäude, die mit dem QNG-Siegel (QNG-PLUS oder QNG-PREMIUM) ausgezeichnet sind, wird ein Förderzuschuss in Höhe der Zertifizierungskosten bis maximal 15.000 Euro pro Objekt gezahlt. Darüberhinausgehende Kosten können im Ausnahmefall mit Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung bezuschusst werden.

Da das QNG-Siegel außerdem Zugang zu besonders attraktiven Förderkonditionen der KfW gewährt, wird der nachhaltige Wohnungsbau so besonders gefördert.

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. Die maximale Höhe der Zinsverbilligung beträgt 2 % p.a.. Ein Rechtsanspruch auf diese Zusatzförderung besteht auch bei Gewährung von Fördermitteln nach dieser Richtlinie nicht.

5.2. Konditionen der Förderung

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

Beihilferecht und Überkompensation

Die Höhe der Förderung ist bei Bewilligung so zu bemessen, dass durch sie keine unzulässige staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union, in der Fassung aufgrund des am 1.12.2009 in Kraft getretenen Vertrages von Lissabon (Konsolidierte Fassung bekanntgemacht im ABl. EG Nr. C 115 vom 9.5.2008, S. 47), zuletzt geändert durch die Akte über die Bedingungen des Beitritts der Republik Kroatien und die Anpassungen des Vertrags über die Europäische Union, des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union und des Vertrags zur Gründung der Europäischen Atomgemeinschaft (ABl. EU L 112/21 vom 24.4.2012) m.W.v. 1.7.2013, gewährt wird.

Die Förderungsstelle nimmt dazu eine Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans vor. Die Förderentscheidung ist durch die Anwendung des DAWI-Freistellungsbeschlusses derart auszugestalten, dass eine EU-beihilferechtlich relevante Überkompensation ausgeschlossen ist.

Bei einer Überkompensation wird vorrangig das Förderdarlehen entsprechend gekürzt. Der Darlehensbetrag wird dabei auf volle 50 € pro Wohnung gerundet. Alternativ kann von der Förderungsstelle der Zuschuss gekürzt und zurückgefordert werden. Der Zuschuss wird dabei auf volle 50 € pro Wohnung gerundet.

Kostenzuschuss und Förderdarlehen dürfen maximal 90% der Gesamtkosten ergeben. Bei Überschreitung erfolgt eine Kürzung des Förderdarlehens bis Kostenzuschuss und Förderdarlehen 90% der Gesamtkosten betragen.

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.

Verzinsung und Tilgung des Förderdarlehens

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 zu verzinsen.

Nach Ablauf eines tilgungsfreien Jahres ist im Falle eines Annuitätendarlehens das Darlehen zunächst mit mindestens 1 % p.a. und ab dem 11. Jahr mit 2 % p.a. und ab dem 21. Jahr mit mind. 4 % 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 soll. Die Mindesttilgung beträgt in diesem Fall 1 %. 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 % p. a. berechnet. Sollte sich das Marktniveau für Bereitstellungsinsen ändern, sind diese ggf. anzupassen.

Verwaltungskostenbeitrag

Es 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 70 % überschreitet.

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

Diejenigen Wohnungen, die mit dem Förderbaustein „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 70 % 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 wohnungslos oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

In die Förderung für die Mietstufe 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.

Wohnberechtigungsscheine werden von der zuständigen Wohnungsbehörde ausgestellt. Das 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 Wohnge-

meinschaft 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), zuletzt Berichtigung Brem.GBl. 2024, 381, 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 Vorhabenbeginn genehmigt hat,
- e) in Vorhaben, deren Baukosten ohne Grundstück (Kostengruppen 300 bis 800) über 5.000 € pro qm Wohnfläche betragen. Über Ausnahmen in begründeten Einzelfällen, wie etwa bei besonders anspruchsvollem Baugrund, Altlasten etc. entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

7.2. Technische Anforderungen und Energieeffizienz

Bei der Neuschaffung von Wohnraum gelten grundsätzlich die bundesgesetzlichen und bremischen Regelungen zur Beschaffenheit und Energieeffizienz der zu errichtenden Wohneinheiten.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dieser Richtlinie setzt weiterhin voraus, dass mindestens die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in der Fassung vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) erfüllt 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 den heute üblichen Ausstattungsstandard von Neubauwohnungen aufweisen. Es ist jedoch auf kostensparende Planung und Ausführung zu achten.

Alle Wohnungen sollen gemäß § 50 BremLBO 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 qm):

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

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

1-Zimmer-Apartments 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.

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 qm. Eine Vier-Personen-Wohnung ist mit zwei getrennten Kinderzimmern zu planen. Bei Wohnungen ab 5 Personen sind Zweibettzimmer mit einer Größe ab 14 qm 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 Energieeffizienz 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.

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 Wohnungsbindingsgesetzes (BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem.GBl. S. 391), zuletzt geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 2. September 2025 (Brem.GBl. S. 674), in der jeweils geltenden Fassung ist von den Förderungsnehmer:innen nachzuweisen.

Soweit das Mietobjekt ebenfalls im Rahmen des Genossenschaftsförderprogramms (nur Mietstufe 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.

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 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 Mieter:innenliste 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.

20 % der geförderten Wohnungen der Mietenstufe 1 sollen an Menschen vermietet werden, die wohnungslos oder 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	6,80 € je qm
Mietenstufe 2	9,00 € je qm
1-Zimmer-Apartments	0,70 € je qm Aufschlag auf die jeweils zulässige Miete
Förderbaustein „Junges Wohnen“	11,00 € je qm

Für Wohnungen, die mit dem Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, ist alternativ die Orientierung der Warmmiete (möbliert) an der Wohnpauschale nach §13 Absatz 2 Nummer 2 Bundesausbildungsförderungsgesetz – BaföG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1952; 2012 I S. 197), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 1 des Gesetzes vom 16. April 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 107) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Miete der Mietenstufe 1 im Rahmen des § 558 BGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.

Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist, (in der Stadtgemeinde Bremen in Verbindung mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 6. 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 (vgl. § 558 Absatz 2 BGB) liegt.

Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Miete der Mietenstufe 2 seitens der Förderungsnehmer:innen um maximal 2 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Im Förderbaustein „Junges Wohnen“ darf die Miete während des Zweckbestimmungszeitraumes seitens der Förderungsnehmer:innen um maximal 1 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Davon unabhängig ist 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 Mieter:innenwechseln in den Förderbausteine Mietenstufe 1 und 2 gilt die anfängliche zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerungen.

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

Neben der vorgenannten Miete dürfen nur Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB sowie ggf. der Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Absatz 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, 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 Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, dürfen nur befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Die Regelungen des § 549 Absatz 3 BGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom

2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist, 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 Mietstufe 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 hinsichtlich ihrer Lage geeignet sein, den spezifischen Bedarf an gefördertem Wohnraum des jeweiligen Stadtteils zu erfüllen. 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 5,60 € je qm 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, Referat 23 – 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 sind. Dabei wird vorausgesetzt, dass mit dem Vorhaben noch nicht begonnen wurde. Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Die Antragsteller:innen sind 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 Bauunterlagen 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.

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, 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 - Regelungen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmenden, mindestens den Mindestlohn nach der für die Beschäftigten 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,
- p) der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie der Förderungsstellen zu ermöglichen, jederzeit Bildaufnahmen der geförderten Objekte für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit anzufertigen und zu verwenden. Aufnahmen der Innenräume sind nur bei unvermieteten Räumlichkeiten möglich.

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 8.5.) 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. Vorhabenbeginn

Das geplante Objekt ist unverzüglich nach Erteilung des Bescheides über die Einbeziehung des Bauvorhabens in die Förderung (Nummer 10.2.) und nach Stellung des prüffähigen formellen Förderungsantrags sowie Schaffung der Voraussetzungen für den Abschluss des Förderungsvertrages (Nummer 10.3.) zu realisieren.

Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn ist nur mit vorheriger Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in Absprache mit der Förderungsstelle möglich.

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages. Ein Vorhaben gilt nicht als begonnen, wenn der Vertrag ein eindeutiges und ohne finanzielle Folgen bleibendes Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendungen enthält, oder unter einer eindeutigen aufschiebenden oder auflösenden Bedingung für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendungen geschlossen wird.

Planungs- und Beratungsleistungen dürfen auch vorab erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns.

Bei Ersterwerb eines Gebäudes oder einer Wohneinheit gilt der Abschluss des Kaufvertrages vor Zustimmung als Vorhabenbeginn.

Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn 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 rangbereiteter Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85 % der Gesamtkosten, 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 % 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 vornehmen.

Bei dem der Absicherung des Darlehens dienenden Grundpfandrecht darf der gesetzliche Löschungsanspruch 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. Dezember 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 % 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 Eigenkapital 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 % 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 Bauabschlussabnahmebescheinigung oder eine Bestätigung des bauleitenden Architekten / der bauleitenden Architektin über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauamtlich genehmigten Bauplänen unverzüglich, spätestens sechs Monate nach Fertigstellung, vorzulegen.

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

Weiter hat der/die Förderungsnehmer:in den Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an die Energieeffizienz nach Nummer 7.2. erfüllt sind, etwa durch die Bestätigung eines/einer zugelassenen Sachverständigen.

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 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.

11. 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 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 5,00 € monatlich pro qm 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 zu Hilfenahme 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 5,0 % 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 im Programmrahmen ab dem Jahr 2026 gefördert werden.

Eine Rückwirkung der Anwendung der Förderungsbedingungen auf frühere Programme ist ausgeschlossen.

Projekte, die bereits in anderen Wohnraumförderungsprogrammen des Landes Bremen berücksichtigt wurden, sind von einer Anmeldung für den Programmrahmen ab dem Jahr 2026 grundsätzlich ausgeschlossen. Sperrfristen können von der Förderungsstelle im Grundsatzbescheid geregelt werden.

Die Neufassung der Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung – ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2024 vom 10. Juni 2025 (Brem.ABl. 2025, S. 546) tritt mit Verkündung dieser Richtlinie mit der Maßgabe außer Kraft, dass sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihr geförderten Vorhaben anzuwenden ist.

Diese Richtlinie tritt am Tag der Veröffentlichung in Kraft und hat eine Geltungsdauer von fünf Jahren. Im Anschluss tritt sie mit der Maßgabe außer Kraft, dass sie nur noch für die Abwicklung der nach ihr geförderten Vorhaben anzuwenden ist.

Bremen, den XX.X 2026

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

**Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten
Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in der
Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung – ab dem
Jahr 2026**

Vom XX.X 2026

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.

Die Modernisierung von Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn diese in Gebäuden mit mehr als zwei geförderten Mietwohnungen oder in mehr als zwei geförderten Mietreihenhäusern durchgeführt wird.

1.2. Rechtsgrundlage

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung erlässt diese Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 16. April 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 107) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung unter Beachtung

- der allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der §§ 23 und 44 der Bremischen Landeshaushaltsordnung (BremLHO) vom 25. Mai 1971 (Brem.GBl. 1971, S. 143), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Brem.GBl. S. 358), und der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung,
- des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 16. Dezember 2025 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, und zur Aufhebung des Beschlusses 2012/21 EU (DAWI-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 Vorhabenbeginn zugestimmt wurde (Nummern 9.2. und 9.6.). Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Die Förderung der Modernisierung 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-Beihilferechts-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 5.3.) soll eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 % dieser Kosten erbracht werden.

Mindestens 2/3 dieser Eigenleistung (= 10% der Gesamtkosten) muss durch echtes Eigenkapital erbracht werden. Zum echten Eigenkapital zählen u.a. eigene Barmittel.

Nicht zum echten Eigenkapital zählen hingegen alle öffentlichen Fördermittel und Zuschüsse, wie etwa im Rahmen von KfW-Förderungen bewilligte Tilgungszuschüsse oder nach dieser Richtlinie bewilligte Kostenzuschüsse. Diese können lediglich als Eigenleistung außerhalb der 10% echtem Eigenkapital berücksichtigt 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 die Beschäftigten 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. Genaueres zum Baubeginn und Ausnahmen hiervon regelt diese Richtlinie.

5. Förderung

5.1. Art und Höhe der Förderung

Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung in Form eines öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrages durch einen pauschalen Zuschuss, abhängig vom erreichten Energiestandard, sowie ein zinsloses Darlehen in Höhe von bis zu 80 % der voraussichtlichen Investitionskosten, aber höchstens bis zu 150.000 € pro Wohneinheit (=Anteilsfinanzierung).

Die Höhe des gewährten Zuschusses ist abhängig vom erreichten EH-Standard und erhöht sich für Wohneinheiten der Erneuerbare-Energien-Klasse:

	EH 85	EH 70	EH 55	EH 40
Zuschuss pro WE	25.000 €	27.500 €	32.500 €	35.000 €
Zuschuss pro WE der Erneuerbare-Energien-Klasse	30.000 €	32.500 €	37.500 €	40.000 €

Das Förderdarlehen wird in Höhe von bis zu 80 % der förderungswürdigen Kosten der Maßnahme gewährt, soweit diese angemessen sind. Das Darlehen ist auf maximal 150.000 € pro Wohneinheit begrenzt. Zur Ermittlung der förderungswürdigen Herstellungskosten ist eine Kostenschätzung nach DIN 276 vorzulegen, die die Kostengruppen 300-800 umfasst. Über Förderungswürdigkeit und Angemessenheit der Kosten entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Ab dem 1. April 2025 werden nach Artikel 17 Absatz 15 der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in der jeweils geltenden Fassung keine Heizkessel mehr gefördert, die mit fossilen Energien betrieben werden. Aus diesem Grund sind die Kosten für betroffene Heizkessel separat in der Kostenschätzung darzustellen. Die förderfähigen Maßnahmekosten werden um den entsprechenden Betrag gekürzt.

Zu den förderungswürdigen Kosten können ebenfalls die Aufwendungen für Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden, zählen.

Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderungswürdig, 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.

5.2. Konditionen der Förderung

Beihilferecht und Überkompensation

Die Höhe der Förderung ist bei Bewilligung so zu bemessen, dass durch sie keine unzulässige staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union, in der Fassung aufgrund des am 1.12.2009 in Kraft getretenen Vertrages von Lissabon (Konsolidierte Fassung bekanntgemacht im ABl. EG Nr. C 115 vom 9.5.2008, S. 47), zuletzt geändert durch die Akte über die Bedingungen des Beitritts der Republik Kroatien und die Anpassungen des Vertrags über die Europäische Union, des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union und des Vertrags zur Gründung der Europäischen Atomgemeinschaft (ABl. EU L 112/21 vom 24.4.2012) m.W.v. 1.7.2013, gewährt wird.

Die Förderungsstelle nimmt dazu eine Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans vor. Die Förderentscheidung ist durch die Anwendung des DAWI-Freistellungsbeschlusses derart auszugestalten, dass eine EU-beihilferechtlich relevante Überkompensation ausgeschlossen ist.

Bei einer Überkompensation wird vorrangig das Förderdarlehen entsprechend gekürzt. Der Darlehensbetrag wird dabei auf volle 50 € pro Wohnung gerundet. Alternativ kann von der Förderungsstelle der Zuschuss gekürzt und zurückgefordert werden. Der Zuschuss wird dabei auf volle 50 € pro Wohnung gerundet.

Kostenzuschuss und Förderdarlehen dürfen maximal 90% der Gesamtkosten ergeben. Bei Überschreitung erfolgt eine Kürzung des Förderdarlehens bis Kostenzuschuss und Förderdarlehen 90% der Gesamtkosten betragen.

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.

Verzinsung und Tilgung

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt der Vollausszahlung für die Dauer des Zweckbindungszeitraumes nach Nummer 8.1. zinsfrei gewährt. Ab dem auf das Ende des Zweckbindungszeitraumes folgenden Monat sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen.

Nach Ablauf eines tilgungsfreien Jahres ist im Falle eines Annuitätendarlehens das Darlehen zunächst mit mindestens 1 % p.a. und ab dem 11. Jahr mit 2 % p.a. und ab dem 21. Jahr mit mindestens 4 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. Im Falle einer Ratentilgung wird eine gleichbleibende Tilgung abhängig von der Gesamtlaufzeit des Darlehens vereinbart, die 30 Jahre nicht überschreiten soll. Die Mindesttilgung beträgt in diesem Fall 1 %. 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 % p. a. berechnet. Sollte sich das Marktniveau für Bereitstellungszinsen ändern, sind diese ggf. anzupassen.

Verwaltungskostenbeitrag

Es 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 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 70 % 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 6.3.) 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, Berufseinsteiger:innen,
- e) Flüchtlinge und Migrant:innen,
- f) gemeinschaftliche Wohnformen,
- g) Menschen, die wohnungslos oder 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 Personengruppen zweckbestimmt wird.

6.3. 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.

Wohnberechtigungsscheine werden von der zuständigen Wohnungsbehörde ausgestellt. Das 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), zuletzt Berichtigung Brem.GBl. 2024, 381, in der jeweils geltenden Fassung entspricht.

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 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 Maßnahme schon vor der grundsätzlichen Einbeziehung in die Förderung begonnen wurde, ohne dass die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung einen vorzeitigen Vorhabenbeginn 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 (BAz 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 könnte und wie dafür jeweils die Mehrkosten im Vergleich mit der höheren Zuschussförderung nach dieser Richtlinie und durch die KfW geschätzt werden.

7.3. Wohnungsstandard

Die Wohnungen sollen hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung so gestaltet sein, 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.

Die Größe der Wohnungen sowie die Begebenheiten von Aufenthalts- und anderen Räumen soll sich an der „Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen – Mietwohnraumförderung“ in der jeweils gültigen Fassung orientieren.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes

8.1. Dauer der Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmungszeitraum beträgt 20 Jahre. Über Ausnahmen in begründeten Einzelfällen entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Die Zweckbestimmung beginnt nach Abschluss der Maßnahme und mit der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen eines Mietobjektes.

Die Bezugsfertigkeit im Sinne von § 13 Absatz 4 des Bremischen Wohnungsbindungsgesetzes (BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem.GBl. S. 391), zuletzt geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 2. September 2025 (Brem.GBl. S. 674) in der jeweils geltenden Fassung ist von den Förderungsnehmer:innen nachzuweisen.

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.

8.2. Inhalt der Zweckbestimmung

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

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 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 bei Neuvermietung 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.

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 Mieter:innenliste 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 6.3. genannten Wohnungsbehörde überwacht.

8.4. Mietbindung

Für die geförderten Mietwohnungen darf bei Bezugsfertigkeit höchstens eine monatliche Nettokaltmiete von 6,80 € je qm Wohnfläche vereinbart werden. Bei 1-Zimmer-Apartments beträgt die entsprechende Höchstmiete 7,50 € je qm Wohnfläche.

Rechtsgültig vereinbarte Mieten aus Bestandsmietverhältnissen vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme 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.

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

Die Mietpreisentwicklung der zulässigen Miete orientiert sich während des Zweckbestimmungszeitraumes grundsätzlich an der Kappungsgrenze des § 558 Absatz 3 BGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist, (in der Stadtgemeinde Bremen in Verbindung mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 6. August 2024 (Brem.GBl. 2024, 598) in der jeweils geltenden Fassung).

Die zulässige Miete darf jedoch höchstens um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag erhöht werden, der 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. § 558 Absatz 2 BGB) liegt.

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

Andere Mieterhöhungen sind während der o.g. Zweckbestimmung unzulässig.

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), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, 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.

Staffelmietverträge sind nicht zulässig.

Bestehende Mietverhältnisse sind hinsichtlich der Vorschriften dieser Richtlinie anzupassen.

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 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 Vorhabenbeginn zur Einbeziehung in die Förderung bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat 23 – 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.

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 sind. Dabei wird vorausgesetzt, dass mit dem Vorhaben noch nicht begonnen wurde. Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Die Antragsteller:innen sind 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 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.

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, 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 die Beschäftigten 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 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. berechtigten, 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 5.1.) 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,
- p) der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie der Förderungsstellen zu ermöglichen, jederzeit Bildaufnahmen der geförderten Objekte für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit anzufertigen und zu verwenden. Aufnahmen der Innenräume sind nur bei unvermieteten Räumlichkeiten möglich.

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) ebenfalls gekündigt werden kann, das Förderdarlehen sowie die Zweckbestimmung - sofern erforderlich - dinglich gesichert werden (Nummern 9.7. und 8.5.) 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. Vorhabenbeginn

Die geplante Modernisierung ist unverzüglich nach Erteilung des Bescheides über die Einbeziehung des Bauvorhabens in die Förderung (Nummer 9.2.)

und nach Stellung des prüffähigen formellen Förderungsantrags sowie Schaffung der Voraussetzungen für den Abschluss des Förderungsvertrages (Nummer 9.3.) zu realisieren.

Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn ist nur mit vorheriger Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in Absprache mit der Förderungsstelle möglich.

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages. Ein Vorhaben gilt nicht als begonnen, wenn der Vertrag ein eindeutiges und ohne finanzielle Folgen bleibendes Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendungen enthält, oder unter einer eindeutigen aufschiebenden oder auflösenden Bedingung für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendungen geschlossen wird.

Planungs- und Beratungsleistungen dürfen auch vorab erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns.

Die Herrichtung des Gebäudes, wie die Erkundung vorhandener Bausubstanz und Statik oder die Erkundung der Schadstoffsanierung gelten nicht als Vorhabenbeginn.

Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn 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 % der Gesamtkosten (Nummer 5.1.), 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 % 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 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.

Die Regelungen aus der Neufassung des Erlasses über Darlehensbedingungen bei Förderung durch Mittel aus einem öffentlichen Haushalt und/oder Übernahme einer Bürgschaft vom 16. Dezember 2021 sind einzuhalten. Der Erlass kann bei der Förderungsstelle eingesehen werden.

9.8. Auszahlung der Fördermittel

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 % der Gesamtkosten gemäß Nummer 9.7.

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. Nummer 7.2.

Weitere Voraussetzung für die Auszahlung des Förderdarlehens ist, dass das aufzubringende Eigenkapital 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 % 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, spätestens sechs Monate nach Durchführung der Baumaßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Kostennachweise bis zur Höhe der Gesamtkosten 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 5,00 € monatlich pro qm 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 zu Hilfenahme 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 5,0 % 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 der Modernisierung zusammenhängenden Kosten.

14. Geltungsdauer

Diese Förderrichtlinie findet Anwendung für alle Modernisierungsvorhaben, die im Programmrahmen ab dem Jahr 2026 gefördert werden.

Eine Rückwirkung der Anwendung der Förderungsbedingungen auf frühere Programme ist ausgeschlossen.

Projekte, die bereits in anderen Wohnraumförderungsprogrammen des Landes Bremen berücksichtigt wurden, sind von einer Anmeldung für den Programmrahmen ab dem Jahr 2026 grundsätzlich ausgeschlossen. Sperrfristen können von der Förderungsstelle im Grundsatzbescheid geregelt werden.

Die Neufassung der Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung - ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2023 vom 10. Juni 2025 (Brem.ABl. 2025, S. 570) wird mit der Maßgabe gegenstandslos, dass sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihr geförderten Bauvorhaben anzuwenden ist.

Diese Richtlinie tritt am Tag der Veröffentlichung in Kraft und hat eine Geltungsdauer von fünf Jahren.

Bremen, X. Juni 2026

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

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

Vom XX.X 2026

1. Zweck und Gegenstand der Förderung, Rechtsgrundlage

1.1. Förderungszweck und Gegenstand

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.

Die Förderung soll zusätzlich 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.

Daher ist in Abstimmung mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und unter Berücksichtigung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Bedarfe des jeweiligen Stadtteils der Ankauf sowie die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen sowohl in der Mietenstufe 1 als auch in der Mietenstufe 2 möglich.

1.2. Rechtsgrundlage

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung erlässt diese Richtlinie aufgrund des Wohnraumförderungsgesetz – WoFG, vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 16. April 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 107) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung unter Beachtung

- der allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der §§ 23 und 44 der Bremischen Landeshaushaltsordnung (BremLHO) vom 25. Mai 1971 (Brem.GBl. 1971, S. 143), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Brem.GBl. S. 358), und der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung,
- des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 16. Dezember 2025 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, und zur Aufhebung des Beschlusses 2012/21 EU (DAWI-Freistellungsbeschluss).

1.3. Rechtsanspruch/ Kumulierung

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln 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 nach dieser Richtlinie schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen (auch bremischen) Mitteln im Sinne des WoFG nicht aus.

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 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.

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.

5. Art und Höhe der Förderung

Die Zuwendung wird als Projektförderung in Form einer Festbetragsfinanzierung gewährt. Der Zuschuss beträgt einmalig 1.000 € pro Wohneinheit pro Jahr der im Förderungsvertrag festgelegten Miet- und Belegungsbindung. Bei einer Zweckbindung von 20 Jahren (Regelfall) beträgt der Zuschuss somit einmalig 20.000 € pro Wohneinheit.

Durch den Zuschuss sollen die Mietmindereinnahmen ausgeglichen werden, die sich für die Eigentümer:innen aufgrund der Miet- und Belegungsbindungen ergeben.

6. Berechtigter Personenkreis

6.1. Einkommensgrenzen

Die Wohnungen der Mietenstufe 1 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 70 % überschreitet.

Die Wohnungen der Mietenstufe 2 sind an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die o.g. Einkommensgrenzen um nicht mehr als 110 % 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 6.3.) 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) Menschen, die wohnungslos oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

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 Bescheini-

gung 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. Das 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

Die angebotenen Mietwohnungen sollen zur Vermietung anstehen. Sie dürfen keinen anderen Belegungsbindungen unterliegen.

Sollten die Wohnungen nicht zur Vermietung anstehen, dürfen die Einkommen der Mieter:innen die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) nicht um mehr als 70 % in der Mietstufe 1 bzw. 110 % in der Mietstufe 2 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 sowie die Begebenheiten von Aufenthalts- und anderen Räumen soll sich an der „Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen – Mietwohnraumförderung“ in der jeweils gültigen Fassung orientieren.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes

8.1. Dauer der Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmungszeitraum wird individuell vereinbart, beträgt aber mindestens 20 Jahre. Über Ausnahmen in begründeten Einzelfällen entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Die Zweckbestimmung beginnt zu dem im Förderungsvertrag vereinbarten Zeitpunkt.

Die Zweckbestimmungsdauer verkürzt sich auch dann nicht, wenn die Förderungsnehmer:innen auf einen Teilbetrag des Zuschusses verzichten oder diesen aufgrund einer von ihnen zu vertretenden Kündigung (vollständig) zurückerzahlen.

8.2. Inhalt der Zweckbestimmung

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

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 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 bei Neuvermietung 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 Mieter:innenliste 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 6.3. genannten Wohnungsbehörde überwacht.

8.4. Mietbindung

Für zur Vermietung anstehende Mietwohnungen darf höchstens eine monatliche Nettokaltmiete von 6,80 € je qm Wohnfläche in der Mietstufe 1 bzw. 9,00 € je qm in der Mietstufe 2 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 Bestandmietverhältnissen vor Ankauf der Miet- und Belegungsbindungen dürfen grundsätzlich beibehalten werden. Sollte für ein Bestandmietverhältnis 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 Bestandmietverträgen in einem auffälligen Missverhältnis zum Ziel der Zweckbestimmung steht, kann durch die Förderungsstelle eine Mietsenkung auf ein angemessenes Niveau verlangt werden.

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

Die Mietpreisentwicklung der zulässigen Miete orientiert sich während des Zweckbestimmungszeitraumes grundsätzlich an der Kappungsgrenze des § 558 Absatz 3 BGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist, (in der Stadtgemeinde Bremen in Verbindung mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 6. August 2024 (Brem.GBl. 2024, 598) in der jeweils geltenden Fassung).

Die zulässige Miete darf jedoch höchstens um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag erhöht werden, der 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. § 558 Absatz 2 BGB) liegt.

Mieterhöhungen, die durch Modernisierung begründet sind, sind zulässig. Die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf in diesen Fällen höchstens 6 % betragen.

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 Absatz 4 der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, 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.

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.

8.5. 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 bestellt 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 Förderungsverfahren

9.1. Antragstellung

Die Entscheidung, ob für ein Objekt die Miet- und Belegungsbindungen verlängert bzw. angekauft werden sollen, obliegt der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Das Interesse an einer Verlängerung bzw. an einem Ankauf der Miet- und Belegungsbindungen ist zunächst formlos bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat 23 – Wohnungswesen zu bekunden.

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:

- a) Datenschutzzinformation,
- b) Nachweis der Legitimationsprüfung und der/des wirtschaftlich Berechtigten,
- c) Kopien von Vorder- und Rückseite des Personalausweises des Förderungsnehmers/der Förderungsnehmerin, der/des Vertretungsberechtigten und der/des wirtschaftlich Berechtigten,
- d) Aktueller Handelsregisterauszug,
- e) Gesellschafterliste,
- f) Erklärung zur Einhaltung der Anforderungen des Mindestlohngesetzes des Landes Bremen,

- g) Nachweis über das Bestehen einer ausreichenden Gebäudeversicherung (gleitender Neuwert),
- h) 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, 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 die Beschäftigten 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) die von ihnen aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages übernommenen Verpflichtungen eventuellen Rechtsnachfolgenden in geeigneter Weise zu übertragen,
- j) 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.

9.3. 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 8.5. 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 5,00 € monatlich pro qm 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 5,0 % 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. Geltungsdauer

Diese Förderrichtlinie findet Anwendung für alle Anträge auf den Ankauf sowie die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen, die im Programmrahmen ab dem Jahr 2026 gestellt werden.

Eine Rückwirkung der Anwendung der Förderungsbedingungen auf frühere Programme ist ausgeschlossen.

Die Richtlinie über den Ankauf sowie die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen in der Freien Hansestadt Bremen vom 10. Juni 2025 (Brem.ABl. 2025, S. 591) wird mit der Maßgabe gegenstandslos, dass sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihr geförderten Vorhaben anzuwenden ist.

Diese Richtlinie tritt am Tag der Veröffentlichung in Kraft und hat eine Geltungsdauer von fünf Jahren.

Bremen, den XX.X 2026

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung