

Vorlage für die Sitzung des Senats am 30.06. 2026

**Aktivierungsprogramm für Projekte der Wohnraumförderung der Programmjahre bis 2022
Umsetzung aus Mitteln des LuKIFG (Maßnahme Nr. 60)**

A. Problem

Gemäß Artikel 143h Absatz 2 Satz 1 GG überlässt der Bund den Ländern einen Betrag von insgesamt 100 Mrd. Euro aus dem Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität zur Finanzierung von Sachinvestitionen in deren Infrastruktur. Die Freie Hansestadt Bremen erhält davon, wie im Länder-und-Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz (LuKIFG) festgelegt, einen Betrag in Höhe von insgesamt 940,85 Mio. Euro. Mit diesen Mitteln sollen bestehende Defizite im Bereich der öffentlichen Infrastruktur abgebaut werden, die in die Aufgabenzuständigkeit des Landes Bremen sowie seiner beiden Stadtgemeinden fallen.

Der Senat hat am 9. Dezember 2025 eine Maßnahmenauswahl für ein Investitionssofortprogramm beschlossen, das der Haushalts- und Finanzausschuss am 4. März 2026 im Rahmen der parlamentarischen Beratungen zu den Haushalten 2026/2027 auf 141 Maßnahmen erweitert hat. Das Finanzierungsvolumen des Investitionssofortprogramms beläuft sich damit – unter Berücksichtigung der zusätzlichen Maßnahmen und inklusive des Anteils Bremerhavens – auf über 382 Mio. Euro. Für die Aktivierung und Inanspruchnahme der Mittel aus dem Investitionssofortprogramm ist ein maßnahmenbezogener Beschluss des Senats notwendig.

Als lfd. Nr. 60 enthält die Liste der kurzfristig umsetzbaren und gleichzeitig dringend erforderlichen Investitionsmaßnahmen unter dem Oberziel 4 „Soziale Infrastruktur, Teilhabe und Lebensqualität stärken“ die Maßnahme „Absicherung der Wohnraumförderung“.

In der Senatsvorlage vom 24.3.2026 wurde – zusammen mit Beschluss über Maßnahme 59b mit dem sogenannten Baustein 2 „Programm zur Aktivierung von Potenzialen zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts“ – angekündigt, dass „für Maßnahme Nr. 59 Baustein 1 „Ankauf von Wohnimmobilien für am Wohnungsmarkt benachteiligte Zielgruppen“ anteilig 5 Mio. € Mittel in die Wohnraumförderung überführt und dem Senat gemeinsam mit Maßnahme 60 „Absicherung der Wohnraumförderung“ einer separaten Beschlussfassung zum Wohnraumförderprogramm zugeführt werden“ sollen.

Beschlusspunkt 1 der Vorlage vom 24.03.2026 lautete:

„Der Senat nimmt die geplante Umsetzung der Maßnahme Nr. 59 Baustein 1 „Ankauf oder Bau von Wohnimmobilien für am Wohnungsmarkt benachteiligte Zielgruppen“ im Rahmen der Landeswohnraumförderung zur Kenntnis und bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration, die Umsetzung dieses Bausteins (59a) unter Einbezug der **Maßnahme Nr. 60 „Absicherung der Wohnraumförderung“** im Rahmen der geplanten Vorlage zur Landeswohnraumförderung im Q2/2026 zu konkretisieren und zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.“

Zur besseren Verständlichkeit werden die Inhalte und die Beschlussfassung zur Landeswohnraumförderung (Maßnahme 60) sowie zum Baustein 1 der Maßnahme „Ankauf von Wohnraum“ (Maßnahme 59a) in separaten, parallel eingebrachten Vorlagen behandelt

Für die Maßnahme Nr. 60 „Absicherung der Wohnraumförderung“ ist folgende zu lösende Problemlage auszuführen:

Die Programme der Wohnraumförderung in den Jahren 2020 bis 2022 wurden trotz der schwierigen Lage in der Bauwirtschaft (insb. aufgrund von Zinssteigerungen für Baukredite, Kostensteigerungen bei Personal- und Baumaterialien) gut angenommen.

Die Lage der Bauwirtschaft wurde seit der Covid-Pandemie zunehmend herausfordernder. Steigende Rohstoffpreise und gestörte Lieferketten erschwerten die Realisierung vieler Bauprojekte oder bedrohten deren Wirtschaftlichkeit. Insbesondere seit dem russischen Angriffskrieg in der Ukraine im Jahr 2022 verschärfte sich diese Entwicklung. Eine Rückkehr zum Preisniveau oder den Rahmenbedingungen von 2020 ist nicht zu erwarten.

Viele Bauvorhaben konnten trotz dieser Schwierigkeiten umgesetzt werden, vor allem, wenn der Baubeginn zeitnah erfolgen konnte. Auf einige wenige Projekte in der Stadtgemeinde Bremen trifft dies leider nicht zu, da der Baubeginn durch externe Faktoren verzögert wurde. Auf Grund der Projektgröße wurde in diesen Vorhaben die Sozialwohnungsquote vereinbart und bereits eine Förderzusage aus einem Wohnraumförderungsprogramm von 2022 oder früher erteilt. Betroffen sind etwas über 100 geförderte Wohneinheiten und in Konsequenz auch knapp 300 freifinanzierte Wohneinheiten der Wohnraumförderprogramme 2020 bis 2022.

Inzwischen sind die Baukosten weiter deutlich gestiegen, so dass die ursprünglichen Förderkonditionen der früheren Programme nicht mehr auskömmlich und daher unwirtschaftlich sind. Die vorliegenden Projektplanungen könnten mit wenigen weiteren Mitteln zur Unterstützung aktiviert werden. Wichtig hierbei ist, dass – sollten in größerem Umfang Projekte nicht umgesetzt werden – die in den Förderbescheiden der Programmjahre gebundenen Bundesmittel zurückgegeben werden müssten: Sie können nach Vorgaben des Bundes nicht mehr anderweitig eingesetzt werden. Der Stadtgemeinde Bremen und damit dem Land Bremen entsteht daher bei Entfall der Projekte ein doppelter Schaden: Zum einen entstehen die auf dem Wohnungsmarkt dringend benötigten Wohneinheiten (sowohl gebunden als auch freifinanziert) nicht und zum anderen können die Bundesmittel hierfür nicht in Wert gesetzt werden, sondern müssen an den Bund zurückgezahlt werden.

B. Lösung

Für die Absicherung der Wohnraumförderung durch Aktivierung von Projekten aus früheren Programmen ist anliegende Förderrichtlinie (s. Anlage 01) im Rahmen der Wohnraumförderung erarbeitet worden.

Die im Rahmen dieser Richtlinie geförderten Wohneinheiten werden denjenigen Haushalten zur Verfügung gestellt werden, die zu den Zielgruppen der Wohnraumförderung für den Bezug von gefördertem Wohnraum zählen. Da Wohnungsbau jedenfalls dann Daseinsvorsorge in Aufgabenzuständigkeit der Länder bzw. Kommunen darstellt, wenn es sich um sozialen Wohnungsbau handelt, wenn also geförderter und preisgedämpfter Wohnraum für Haushalte geschaffen oder saniert wird, deren Einkommen unter bestimmten Grenzen liegt, sind die von der angehängten Förderrichtlinie betroffenen Baumaßnahmen über das LuKIFG förderfähig. Es geht darum, denjenigen Menschen eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, die ihren Wohnbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, nicht um die Bereitstellung von marktrelevantem Wohnraum. Nicht förderfähig wären (unabhängig von der Trägerschaft) lediglich Investitionen in den nicht-sozialen Wohnungsbau. Demzufolge können Investitionen bspw. von Wohnungsgenossenschaften, anderen Privaten oder landeseigenen und kommunale Immobiliendienstleistern (siehe § 2 Absatz 1 LuKIFG-VV) nur dann gefördert werden, wenn es sich – wie in der anliegenden Förderrichtlinie sichergestellt – um sozialen Wohnungsbau handelt.

Die Förderung im Rahmen des LuKIFG erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 LuKIFG trägerneutral. Investitionen in den sozialen Wohnungsbau können mithin auch von Dritten durchgeführt werden

Die Förderung erfolgt für Maßnahmen mit jeweils mehreren Wohneinheiten aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrages durch einen Kostenzuschuss.

Der Zuschuss wird in wirtschaftlich erforderlicher Höhe erbracht. Die Bremer Aufbau-Bank stellt für jedes Bauvorhaben eine individuelle Wirtschaftlichkeitsbetrachtung an. Eine Förderung erfolgt nur bei nachgewiesener erheblicher Unwirtschaftlichkeit unter den alten Förderbedingungen. Der Zuschuss soll 50.000 € pro Wohneinheit nicht überschreiten. Er darf zudem maximal in Höhe der Differenz zwischen dem Subventionswert der ursprünglich bewilligten Förderung und dem Subventionswert einer fiktiv gewährten Förderung für das betroffene Projekt nach den Förderbedingungen des Wohnraumförderungsprogramms 2024 erbracht werden.

Bedingung ist, dass im Bauvorhaben die Sozialwohnungsquote vereinbart wurde, bereits eine Förderzusage mit den Konditionen des WRP 2022 oder früher erhalten hat und noch nicht mit dem Bau begonnen hat. Zudem darf der Vorhabenträger die Verzögerung bzw. Kostensteigerung nicht selbst zu vertreten haben. Nach Bewilligung des Zuschusses ist innerhalb von 6 Monaten mit dem Bau zu beginnen, andernfalls verfällt der Anspruch auf diese Fördermittel.

Die sonstigen Regelungen der ursprünglichen Förderzusage werden durch eine Förderung nach diesem Aktivierungsprogramm nicht berührt und müssen unverändert eingehalten werden.

Im Sinne des Länder-und-Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetzes handelt es sich bei Maßnahme 60 des bremischen Investitionssofortprogramms und mehrere einzelne Maßnahmen, da jedes Bauvorhaben (und mithin jede Projektförderung) eine eigene Maßnahme gemäß LuKIFG darstellt. Da jedes Bauvorhaben bzw. jede Projektförderung mehrere Wohneinheiten umfasst, wird das Mindestfördervolumen gemäß § 3 Absatz 5 LuKIFG für jede einzelne Maßnahme im Sinne des LuKIFG übertroffen.

Als Maßnahmenbeginn gemäß § 4 Nr. 1 LuKIFG-VV ist für jede der hier geförderten Baumaßnahmen der – noch nicht erfolgte – Baubeginn vor Ort zugrunde zu legen.

Die Bearbeitung und Bewilligung der Anträge erfolgt entlang der Reihenfolge ihres Eingangs, bis die zur Verfügung stehenden Mittel ausgeschöpft sind. Sobald das Förderbudget erschöpft ist, können keine weiteren Anträge mehr berücksichtigt werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Die dargestellte Maßnahme Nr. 60 des bremischen Investitionssofortprogramms fällt in keinen der aufgeführten Förderbereiche der nicht abschließenden Liste des § 3 LuKIFG und ist insofern unter „Sonstiges“ zu führen. Da die Baumaßnahmen Sachinvestitionen in die Infrastruktur darstellen, die wie dargelegt in die Aufgabenzuständigkeit des Landes bzw. der Stadtgemeinde fällt (vgl. § 1 LuKIFG), und allen Kriterien sowohl des LuKIFG als auch der zugehörigen Verwaltungsvereinbarung entsprechen, sind die Maßnahmen im Rahmen des LuKIFG förderfähig und aus bremischen LuKIFG-Mitteln finanzierbar.

Im Rahmen des LuKIFG sind Baumaßnahmen trägerneutral auch von Dritten ebenso wie Zuweisungen und Zuschüsse (§ 2 Absatz 2 Satz 3 LuKIFG) zur Erfüllung von Landesaufgaben oder kommunalen Aufgaben (wie der Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum) förderfähig.

C. Alternativen

Alternativ könnten die Mittel nicht für die Aktivierung der Projekte, sondern im Rahmen eines nächsten Wohnraumförderprogramms für neue Projekte eingesetzt werden. Dies hätte jedoch zwei Nachteile:

1. Die Altprojekte stehen dann in Konkurrenz mit förderfähigen neuen Projekten.
2. Die in den Förderbescheiden der Altprojekte gebundenen Bundesmittel wären im worst-case zurückzugeben.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Finanzielle Auswirkungen

Der Mittelbedarf stellt sich in der Gesamtschau einschließlich der zeitlichen Planung wie folgt dar:

Maßnahme Nr.-60	Gesamtkosten	2026	2027
Aktivierung von Projekten der Wohnraumförderung	6.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €
Gesamt	6.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €
davon LuKIFG	6.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €

Die dargestellten Jahresscheiben entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Abweichungen hiervon sind möglich. Die Mittel aus dem Sondervermögen des Bundes werden in Bezug auf den Zeitpunkt und die Höhe den tatsächlichen Bedarfen entsprechend im bremischen Haushalt vereinnahmt. Über den Fortschritt der Umsetzung und der tatsächlichen Mittelabflüsse der Maßnahmen aus dem Investitionssofortprogramm wird dem Haushalts- und Finanzausschuss halbjährlich beginnend im dritten Quartal 2026 berichtet.

Die vorgesehenen Mittel liegen im Budget der Maßnahme 60 des vom Senat am 9. Dezember 2025 beschlossenen Maßnahmenbudgets i.H.v. insg. 6 Mio. €.

Mehr- und Folgekosten sind mit dem vorgelegten Programm nicht zu erwarten. Etwaige Mehrkosten gegenüber diesem für Maßnahme Nr. 60 aus dem LuKIFG zur Verfügung stehenden Budget werden vom Ressort in PPL 68 getragen. Selbiges gilt für mögliche Folgekosten, die ebenfalls nicht über LuKIFG-Mittel dargestellt werden. Nicht den Förderzwecken des LuKIFG entsprechende Mittelverwendung hätte ggf. eine (verzinst) Rückzahlungspflicht an den Bund zur Folge, die aus den Mitteln des PPL 68 zu begleichen wäre. Die Erfüllung von Berichtspflichten aus dem LuKIFG gegenüber dem Bundesministerium der Finanzen wird in Abstimmung mit dem Senator für Finanzen gewährleistet.

Die Erfüllung von Berichtspflichten aus dem LuKIFG gegenüber dem Bundesministerium der Finanzen wird in Abstimmung mit dem Senator für Finanzen gewährleistet.

Zur haushaltstechnischen Umsetzung der Maßnahme Nr. 60 „Absicherung der Wohnraumförderung“ des vom Senat beschlossenen Investitionssofortprogramms vom 9. Dezember 2025 werden die Mittel aus dem Haushalt des Landes von der Ausgabehaushaltsstelle

0997.984 01-3 "An Hst. 3997.384 01-5 Umsetzung des Länder- und Kommunalgesetz "LuKIFG"" über Verrechnungen/Erstattungen an den Haushalt der Stadtgemeinde weitergeleitet. Dort werden sie von der Einnahmeposition 3997.384 01-5 auf die Ausgabehaushaltsstelle 3997.799 01-0 "Globale Mittel zur Umsetzung des Länder- und Kommunalgesetz "LuKIFG"" weitergereicht. Diese ist über einen Haushaltsvermerk zur gegenseitigen Deckungsfähigkeit mit der maßnahmenbezogenen neu einzurichtenden Haushaltsstelle 3997.893 07-6 "T1-Nr. 60 Zuschüsse für Wohnraumförderung" verbunden, wo die Mittel letztlich abfließen. Diese werden der BAB im Rahmen ihres Beleihungsvertrags übertragen.

Da es sich bei den LuKIFG-Mitteln um Mittel des Bundes handelt, die grundsätzlich in Einnahme und Ausgabe ausgeglichen sein müssen und damit saldenneutral sind, wird gemäß den Vorgaben zu Ziffer 3.24 der Verwaltungsvorschriften zur Durchführung der Haushalte von einer zusätzlichen haushaltsrechtlichen Absicherung der Bundesmittel über Verpflichtungsermächtigungen im bremischen Haushalt abgesehen. Der bremische Anteil an den Mitteln aus dem Sondervermögen des Bundes für Infrastruktur und Klimaneutralität ist im LuKIFG festgelegt. Die Investitionsausgaben aus dem bremischen Anteil können erst abfließen, wenn die Mittel aus dem Sondervermögen des Bundes im Haushalt des Landes Bremen vereinnahmt worden sind und - sofern erforderlich - an den Haushalt der Stadtgemeinde Bremen weitergeleitet wurden.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine. Das Aktivierungsprogramm wird mit den für die Wohnraumförderung bestehenden Personalressourcen bei SBMS und der Bremer Aufbau-Bank abgewickelt.

Genderprüfung

Die Maßnahmen dienen dem Schutz der gesamten Bevölkerung unabhängig von Geschlecht oder anderen personenbezogenen Merkmalen. Das neue Förderprogramm 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
- in besonderer Weise durch ihre häufig unterbrochenen Erwerbsbiografien

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

Klimacheck

Baumaßnahmen sind per se mit der Verursachung von CO₂-Ausstoß verbunden. Allerdings werden Neubauten im deutlich höheren Energieeffizienzstandard als der überwiegende Gebäudebestand hergestellt, so dass sie über den Lebenszyklus deutlich weniger CO₂ insb. für Wärme verbrauchen.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Die Vorlage befindet sich mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei in Abstimmung.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Senatsvorlage kann nach Beschlussfassung im Senatsportal der Senatskanzlei unter <https://www.rathaus.bremen.de/senatsunterlagen> sowie im Transparenzportal veröffentlicht werden.

G. Beschluss

1. Der Senat beschließt die Aktivierung von Projekten der Wohnraumförderung durch ein kommunales Sonderprogramm der Stadtgemeinde Bremen im Rahmen der Wohnraumförderung und deren Umsetzung durch die anliegende Förderrichtlinie.
2. Der Senat stimmt der Ausstattung des Programms in Höhe von 6 Mio. € mit Finanzierung aus den bremischen LuKIFG-Mitteln der Stadtgemeinde Bremen gemäß der vom Senat am 9. Dezember 2025 beschlossenen Maßnahmenübersicht zum Investitionssofortprogramm (Ifd. Nr. 60) zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zu befassen und über den Senator für Finanzen die haushaltsrechtliche Ermächtigung beim Haushalts- und Finanzausschuss zu beantragen.

Richtlinie zur Gewährung eines ergänzenden Zuschusses zur Aktivierung von Projekten mit Sozialwohnungsquote zur Absicherung der Wohnraumförderung

Vom XX.X.2026

1. Zweck und Gegenstand der Förderung, Rechtsgrundlage

1.1. Förderungszweck und Gegenstand

Zweck der Förderung ist die Aktivierung und Sicherung von Neubauprojekten in der Stadtgemeinde Bremen, die der Sozialwohnungsquote unterliegen und bereits eine verbindliche Förderzusage im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms 2022 oder früher erhalten haben. Gefördert werden ausschließlich Neubauprojekte, deren Umsetzung durch Baukostensteigerungen oder baubedingte Verzögerungen wirtschaftlich gefährdet ist. Ziel ist es, die Fertigstellung dieser Projekte sicherzustellen und den geförderten Wohnungsbau in Bremen abzusichern.

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 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. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Die Gewährung eines ergänzenden Zuschusses nach dieser Richtlinie schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen (auch bremischen) Mitteln im Sinne des WoFG nicht aus. Vielmehr wird dieser Zuschuss ergänzend zur

bereits zugesagten Förderung gewährt. 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: Umlandstraße 25, 27576 Bremerhaven.

3. Förderungsvoraussetzungen

3.1. Antragsberechtigte und förderfähige Projekte

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die als Förderungsnehmer:innen bereits eine verbindliche Förderzusage für ein Neubauprojekt mit Sozialwohnungsquote mit Konditionen des Wohnraumförderungsprogramms 2022 oder früher erhalten haben. Gefördert werden ausschließlich Neubauprojekte in der Stadtgemeinde Bremen, die der Sozialwohnungsquote unterliegen.

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.

3.2. Kostensteigerungen

Bauvorhaben sind nur förderfähig, wenn nachweislich entstandene oder zu erwartende Mehrkosten infolge von Baukostensteigerungen (z. B. Material-, Lohn-, Energiekosten) sowie Mehrkosten durch baubedingte Verzögerungen (z. B. Finanzierungskosten, Bauzeitinsen) nach Erteilung der ursprünglichen Förderzusage eingetreten sind und diese die wirtschaftliche Umsetzung des Projekts gefährden. Kostensteigerungen und Verzögerungen bzw. die damit eingetretenen Hemmnisse bei der Realisierung des Projektes, dürfen nicht durch die Förderungsnehmer:in selbst zu vertreten sein. Die Kostensteigerung oder Verzögerung ist plausibel nachzuweisen, insbesondere durch:

- aktualisierte Kostenberechnungen nach DIN 276,
- Bauverträge mit Preisgleitklauseln,
- Nachträge zu bestehenden Bauverträgen,
- Bestätigungen der bauleitenden Person oder des/der Architekt:in,
- weitere geeignete Unterlagen, die die Mehrkosten nachvollziehbar belegen

4. Förderung

4.1. Art und Höhe der Förderung

Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung in Form eines öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrages durch einen pauschalen Zuschuss.

Der Zuschuss wird maximal in wirtschaftlich erforderlicher Höhe erbracht. Die wirtschaftliche Erforderlichkeit wird nach einheitlichen Maßstäben durch die Förderungsstelle beurteilt und orientiert sich an der Erzielung einer angemessenen Eigenkapitalrendite bei der Bewirtschaftung eines öffentlich geförderten Objektes. Der Zuschuss ist auf 50.000 € pro Wohneinheit limitiert. Er darf zudem maximal in Höhe der Differenz zwischen dem Subventionswert der ursprünglich bewilligten Förderung und dem Subventionswert einer fiktiv gewährten Förderung für das betroffene Projekt nach den Förderbedingungen des Wohnraumförderungsprogramms 2024 erbracht werden.

4.2. 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.

Liegt eine kalkulatorische Überkompensation vor, wird der Zuschuss entsprechend gekürzt.

Die insgesamt gewährten Fördermittel dürfen maximal 90% der Gesamtkosten ergeben. Bei Überschreitung erfolgt eine Kürzung des ursprünglich bewilligten 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.

5. Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung und alle zugehörigen Regelungen der ursprünglichen Förderzusage bleiben unberührt und gelten fort.

6. Antrags- und Förderungsverfahren

6.1. Anmeldung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben ist vor Baubeginn zunächst formlos bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung für die Gewährung eines ergänzenden Zuschusses nach dieser Richtlinie anzumelden.

Für die Entscheidung über den Antrag sind folgende Unterlagen vorzulegen bzw. zu aktualisieren, sofern sie sich gegenüber dem ursprünglichen Förderungsantrag geändert haben:

- a) Angaben zum aktuellen 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) aktualisierte Darstellung der Gesamtkosten (Kostenschätzung) nach DIN 276.
- h) Darlegung und Begründung eingetretener Verzögerung und Kostensteigerungen sowie geeignete Nachweise

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

Zusätzlich zur Antragsprüfung bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung findet eine erneute Bonitätsprüfung bei der Förderungsstelle statt. Die hierzu einzureichenden Unterlagen unterscheiden sich je nach Rechtsform der Antragsteller:innen.

6.2. Entscheidung über die Gewährung des Zuschusses

Über die Berücksichtigung der angemeldeten Bauvorhaben für die Gewährung eines Ergänzenden Zuschusses entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in eigener Verantwortung.

Die Förderungsstelle teilt den Antragsteller:innen verbindlich mit, ob und inwieweit ihrem Bauvorhaben im Grundsatz ein ergänzender Zuschuss nach dieser Richtlinie zukommt. 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 ergeben.

Bei einer positiven Entscheidung ist die bereits ergangene Förderzusage mit Bezug auf diese Richtlinie abzuändern.

6.3. Ablauf des weiteren Förderungsverfahrens

Nach Änderungen der ursprünglichen Förderzusage, wird das Verfahren entsprechend der Vorgaben des zugehörigen Wohnraumförderungsprogramms abgewickelt. Ausnahmen davon regelt diese Richtlinie.

6.4. Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Kostenzuschusses erfolgt zu 50 % entsprechend den Auszahlungskriterien aus der ursprünglichen Förderzusage. Die Restsumme wird analog zur Darlehensförderung aus der ursprünglichen Förderzusage nach Baufortschritt ausgezahlt.

6.5. 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.

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

7.1. Grundsätzliche Regelungen

Es gelten grundsätzlich alle Bestimmungen des Wohnraumförderungsprogramms auf dessen Grundlage die ursprüngliche Förderzusage erteilt wurde.

7.2. Kündigung des Förderungsvertrages

Ergänzend zu den Kündigungsgründen aus den Vorgaben der ursprünglichen Förderzusage, kann der Förderungsvertrag kann von der Förderungsstelle ganz oder teilweise mit sofortiger Wirkung gekündigt werden, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von 6 Monaten begonnen und ohne weitere Verzögerungen, die die Förderungsnehmer:in nicht zu vertreten hat, abgeschlossen wird.

8. **Ausnahmegenehmigungen**

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

9. 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.

10. Geltungsdauer

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,

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung