Freie Hansestadt Bremen

Neufassung der Verwaltungsanordnung über die Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen nach Ablauf des jeweiligen Festsetzungszeitraumes für die ab Wohnungsbauprogramm 1966/67 geförderten Baumaßnahmen (WAZ)

Vom 17. Dezember 2008

Inkrafttreten: 01.01.2009
Fundstelle: Brem.ABl. 2009, 103

außer Kraft

Vom 17. Dezember 2008

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa als oberste Landesbehörde erlässt für die ab Wohnungsbauprogramm 1966/67 geförderten Baumaßnahmen zur Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse nach Ablauf des jeweiligen Festsetzungszeitraumes folgende Verwaltungsanordnung:

1. Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse

1.1 Die Aufwendungszuschüsse sind in der Regel bis zum Ablauf von 38 Jahren nach (mittlerer) Bezugsfertigkeit der Wohnanlage bewilligt worden und werden alle vier Jahre neu festgesetzt.
Die Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse erfolgt grundsätzlich für vier Jahre. Bewilligungsstelle für die Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven ist die Bremer Aufbau-Bank GmbH.
Bestehen innerhalb einer oder mehrerer im örtlichen Zusammenhang stehenden Wirtschaftseinheit/en von Eigentümern (Vermietern) unterschiedliche Termine für die Neufestsetzung, kann die Bewilligungsstelle einen einheitlichen Endtermin des laufenden Festsetzungszeitraumes und des Neufestsetzungszeitraumes festlegen. In den vorgenannten Fällen kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen von Nr. 1.2.3 Abs. 2 Satz 1 zulassen.

1.2 Maßgaben für die Neufestsetzung

1.2.1 Eigentümer (Vermieter) sind zum Zwecke der Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse zu verpflichten, folgende Unterlagen vorzulegen:

- eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, aus der sich die am 31. Dezember 2008 zulässige Kostenmiete ergibt, die zum 1. Januar 2009 zur Förderungsmiete übergeleitet wird, und

- für jede Mietpartei eine Einkommensbescheinigung über die Einhaltung oder das Maß der Über-/Unterschreitung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung.

Die Unterlagen sollen möglichst drei Monate vor Ablauf des jeweiligen Festsetzungszeitraumes beigebracht werden, um eine rechtzeitige Neufestsetzung zu erreichen. Werden die Nachweise nach Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes erbracht, so kann die Neufestsetzung frühestens zum Beginn des sechsten Monats vor Eingang der Nachweise bei der Bewilligungsstelle, aber nicht vor Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes, ausgesprochen werden. Nr. 1.2.5 letzter Satz findet Anwendung.

1.2.2 Eigentümer von selbstgenutzten Familienheimen/Eigentumswohnungen können eine Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse beantragen. Nr. 1.2.1 Abs. 1, 2. Spiegelstrich und Abs. 2 finden Anwendung.

1.2.3 Die Einkommensbescheinigung ist von der Mietpartei rechtzeitig vor Beginn des Festsetzungszeitraumes bei der zuständigen Wohnungsbehörde zu beantragen. Das sind in der Stadtgemeinde Bremen der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und in der Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat.
Die Einkommensbescheinigung darf zu Beginn des Festsetzungszeitraumes nicht älter als 6 Monate sein und muss auf der Grundlage der unter Nr. 1.2.1 genannten gesetzlichen Bestimmungen erteilt worden sein. Sofern eine Mietpartei die Wohnung mit einem Berechtigungsschein gemäß § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 WoFG bezogen hat, ist die Mietgrenze anzuwenden, die für den Personenkreis gilt, der die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG bis einschließlich 10 v.H. unterschreitet (Planungsverdrängte, Härtefälle). Bei Mietparteien mit einem Berechtigungsschein nach § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 2 WoFG gilt die Mietgrenze, die entsprechend der Unter-/Überschreitung der vorgenannten Einkommensgrenze aufgrund des Einkommens der jeweiligen Mietpartei anzuwenden ist.

außer Kraft

Eine Einkommensbescheinigung ist auch von den Verfügungsberechtigten beizubringen, die wegen Schaffung von mindestens vier öffentlich geförderten Wohnungen beim Bezug gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404) oder gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 des Bremischen Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Bremisches Wohnungsbindungsgesetz – BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem.GBl. S. 391) in der jeweils geltenden Fassung begünstigt worden sind.

1.2.4 Bei Mietparteien, die sich noch länger als neun Monate in einer Berufsausbildung befinden bzw. schon länger als drei Monate arbeitslos sind, ist die Einkommensbescheinigung in der Regel ohne Befristung auszustellen. Dauert die Berufsausbildung noch weniger als neun Monate bzw. besteht die Arbeitslosigkeit höchstens drei Monate, soll die Bescheinigung in der Regel auf zwei Jahre befristet werden. Aus anderen Gründen ist die Einkommensbescheinigung nur dann zu befristen, wenn zum Zeitpunkt ihrer Ausstellung der Eintritt zukünftiger Änderungstatbestände in den folgenden zwölf Monaten mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist; die Frist soll in diesen Fällen ein Jahr nicht unterschreiten. Das Ende der Befristungen hat jeweils mit einem Quartalsende übereinzustimmen.
Sollte sich das Einkommen vor Ablauf der Befristung erhöht haben, besteht die Verpflichtung, Verdienstbescheinigungen umgehend bei der Wohnungsbehörde vorzulegen, damit eine erneute Einkommensüberprüfung erfolgen kann, die ggf. zu einer Kürzung bzw. Einstellung der Aufwendungszuschüsse führt.
Evtl. zuviel gezahlte Aufwendungszuschüsse werden zurückgefordert.
Bestehen die Voraussetzungen für die Gewährung der Aufwendungszuschüsse nach Ablauf der o.g. Frist weiterhin, sind ebenfalls rechtzeitig Nachweise hierüber vorzulegen.

1.2.5 Wird der Antrag auf Erteilung der Einkommensbescheinigung erst nach Beginn des Festsetzungszeitraumes gestellt, so erfolgt die Gewährung der Aufwendungszuschüsse bei Erfüllung der Voraussetzungen in der Regel frühestens ab dem Ersten des sechsten Monats vor Eingang der Einkommensbescheinigung bei der Bewilligungsstelle. Bei Eigentumsmaßnahmen ist hierfür jedoch Voraussetzung, dass der Antrag auf Erteilung der Bescheinigung nebst allen erforderlichen Unterlagen innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des jeweiligen Festsetzungszeitraumes, für den Aufwendungszuschüsse gezahlt wurden, gestellt wird. Der Festsetzungszeitraum endet auch in diesen Fällen zu dem in Nr. 1.1 Abs. 2 genannten Festsetzungszeitraum.

außer Kraft

2. Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse bei Mietwohnungen

2.1 Höhe der Aufwendungszuschüsse

Bei Mietwohnungen werden Aufwendungszuschüsse ab Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes insoweit und solange bewilligt, als die Förderungsmiete bis zum 20. Jahr nach Bezugsfertigkeit die jeweilige unter Nr. 2.1.1 bzw. Nr. 2.1.2 aufgeführte Mietgrenze übersteigt.

Danach vermindern sich die Aufwendungszuschüsse nach dem 31. Dezember 2009 mit Beginn des darauf folgenden neuen Festsetzungszeitraumes um folgende Kürzungsbeträge (Förderungsdegression):

Jahre nach Bezugsfertigkeit	Kürzung in €/m^2/Monat
Ab 21. Jahr	0,50
Ab 25. Jahr weitere	0,50
Ab 29. Jahr weitere	0,50
Ab 33. Jahr weitere	0,50
Ab 37. Jahr weitere	0,50

Die Kürzungen der Aufwendungszuschüsse werden kumuliert berücksichtigt und beziehen sich auf die Wohnfläche gemäß Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Werden aufgrund von vor dem 1. Januar 2009 entstandenen freien Erträgen gekürzte Aufwendungszuschüsse gewährt, wird diese Kürzung bei der Ermittlung der Förderungsdegression nach Absatz 2 angerechnet.

2.1.1 Mietgrenzen für die Stadtgemeinde Bremen

Für die Stadtgemeinde Bremen gelten bei der Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen für Festsetzungszeiträume, die in den Jahren 2009 bis 2012 beginnen, folgende Mietgrenzen:

Einkommens-fallgruppe		Mietgrenze in €/m^2/Monat (netto-kalt)	
		kleine Wohnungen (unter 60 m^2)	sonstige Wohnungen (ab 60 m^2)
1	§ 9 (2) WoFG - 25 v.H.	5,10	4,90
2	§ 9 (2) WoFG - 10 v.H.	5,40	5,20
3	§ 9 (2) WoFG	5,80	5,60
4	§ 9 (2) WoFG + 10 v.H.	6,20	6,00

außer Kraft

5	§ 9 (2) WoFG + 25 v.H.	6,60	6,40
6	§ 9 (2) WoFG + 40 v.H.	7,00	6,80
7	Überschreitung um mehr als 40 v.H.	Förderungsmiete	Förderungsmiete

2.1.2 Mietgrenzen für die Stadtgemeinde Bremerhaven

Für die Stadtgemeinde Bremerhaven gelten bei der Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen für Festsetzungszeiträume, die in den Jahren 2009 bis 2012 beginnen, folgende Mietgrenzen:

Einkommens-fallgruppe		Mietgrenze in €/m^2/Monat (netto-kalt)	
		kleine Wohnungen (unter 60 m^2)	sonstige Wohnungen (ab 60 m^2)
1	§ 9 (2) WoFG - 25 v.H.	4,95	4,75
2	§ 9 (2) WoFG - 10 v.H.	5,25	5,05
3	§ 9 (2) WoFG	5,65	5,45
4	§ 9 (2) WoFG + 10 v.H.	6,05	5,85
5	§ 9 (2) WoFG + 25 v.H.	6,45	6,25
6	§ 9 (2) WoFG + 40 v.H.	6,85	6,65
7	Überschreitung um mehr als 40 v.H.	Förderungsmiete	Förderungsmiete

außer Kraft

2.1.3 Die beschlossenen Mietgrenzen sind für den gesamten mit Aufwendungszuschüssen geförderten Mietwohnungsbestand auf netto-kalt umgestellt.

2.1.4 Die jeweils maßgebenden Mietgrenzen erhöhen sich um € 0,15 je m^2 monatlich, wenn die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen nach Nr. 2.2.2 bei der Kostenmiete berücksichtigt worden sind.

2.1.5

Die jeweils maßgebenden Mietgrenzen erhöhen sich um € 0,15 je m^2 monatlich, wenn die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen nach Nr. 2.3 bei der Förderungsmiete berücksichtigt werden.

2.1.6 Diese Mietgrenzen sind unter dem Vorbehalt beschlossen worden, dass sie auch für laufende Festsetzungszeiträume ab 1. Januar 2013 neu festgesetzt werden können.

2.1.7 Für die Neufestsetzung ist es unbeachtlich, ob und ggf. in welcher Höhe für die Mietpartei Aufwendungszuschüsse während des jeweils vorhergehenden Festsetzungszeitraumes gewährt wurden. Erforderlich ist jedoch, dass die Wohnung zu Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes noch gemäß § 15 ff. BremWoBindG als öffentlich gefördert gilt.

2.2 Ermittlung der Kostenmiete zum 31. Dezember 2008

2.2.1 Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist die Durchschnittsmiete zugrunde zu legen, die am Ersten des Monats galt, von dem an die Aufwendungszuschüsse erstmalig beantragt wurden bzw. von dem an eine Erhöhung der Aufwendungszuschüsse beantragt wurde. Danach eingetretene und nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. S. 2178) zu berücksichtigende Änderungen sind dabei zu beachten.

2.2.2 Eine nach dem 30. Juni 1992 begonnene, nicht mit Modernisierungsmitteln geförderte Modernisierung kann bei der Ermittlung der Kostenmiete berücksichtigt werden, wenn sie zusammen mit allen anderen seit 1990 begonnenen bzw. durchgeführten Modernisierungen zu keiner Erhöhung der Kostenmiete nach Nr. 2.2.1 um insgesamt mehr als € 0,50 je m^2 Wohnfläche monatlich führt, es sei denn, die Bewilligungsstelle hat der Einbeziehung der Modernisierung in die Förderung nicht oder nur eingeschränkt zugestimmt.

2.2.3 Eigentümer (Vermieter) haben der Bewilligungsstelle auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Kostenmiete zu geben und Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und sonstigen Unterlagen zu gewähren, die eine Berechnung der Miete ermöglichen.

2.2.4 Die am 31. Dezember 2008 geltende Kostenmiete wird gemäß § 7 Abs. 1 BremWoBindG zum 1. Januar 2009 zur Förderungsmiete übergeleitet.

2.3 Erhöhung der Förderungsmiete nach Modernisierung

außer Kraft

Eine nach dem 31. Dezember 2008 begonnene, nicht mit Modernisierungsmitteln geförderte Modernisierung nach § 7 Abs. 5 BremWoBindG kann bei der Förderungsmiete berücksichtigt werden, wenn sie zu keiner Erhöhung der Förderungsmiete um insgesamt mehr als € 0,50 je m^2 Wohnfläche monatlich führt, es sei denn, die Bewilligungsstelle hat der Einbeziehung der Modernisierung in die Förderung nach dieser Verwaltungsanordnung nicht oder nur eingeschränkt zugestimmt.

2.4 Veränderung des Einkommens im laufenden Festsetzungszeitraum

2.4.1 Sofern sich bei Mietern im laufenden Festsetzungszeitraum das zu berücksichtigende tatsächliche Einkommen für voraussichtlich mindestens sechs Monate um mehr als 15 v.H. verringert hat, können die Aufwendungszuschüsse auf Antrag neu festgesetzt werden, wenn dies zu einer Erhöhung der Aufwendungszuschüsse führt. Die Neuberechnung wird zum Ersten des Monats durchgeführt, in dem die Einkommensminderung eintritt, frühestens zum Beginn des sechsten Monats vor Eingang der Einkommensbescheinigung bei der Bewilligungsstelle, aber nicht vor Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes. Im Falle einer Arbeitslosigkeit kann ein Antrag nach Satz 1 frühestens einen Monat nach Beginn der Arbeitslosigkeit gestellt werden. Für die Ausstellung der Einkommensbescheinigung wegen der Einkommensminderung gilt Nr. 1.2.4 entsprechend. Die Zuschussgewährung beginnt am Ersten des Monats, in dem die Arbeitslosigkeit eintritt. Nr. 1.2.5 letzter Satz gilt entsprechend.
Die vorstehenden Regelungen gelten bei Einkommensminderungen im ersten Festsetzungszeitraum entsprechend.

2.4.2 Für Mietparteien, die mit ihrem Einkommen zunächst über der Einkommensgrenze gemäß Nr. 3.1 Buchstabe a lagen, diese jedoch später infolge Verringerung des zu berücksichtigenden tatsächlichen Einkommens um mindestens 15 v.H. für voraussichtlich mindestens sechs Monate einhalten, können nach Maßgabe der Nr. 2.4.1 Aufwendungszuschüsse festgesetzt werden.

2.4.3 Einkommenssteigerungen nach Erteilung der Einkommensbescheinigung führen im laufenden Festsetzungszeitraum nicht zu einem Wegfall der Aufwendungszuschüsse, es sei denn, die Einkommensbescheinigung ist befristet (Nr. 1.2.4).

2.5 Die für die Mietwohnungen getroffenen Regelungen finden auch auf Genossenschaftswohnungen und vermietete Einliegerwohnungen in Eigenheimen entsprechende Anwendung; desgleichen für Eigentumswohnungen, die aus der Umwandlung von Mietwohnungen entstanden sind für die Dauer des

außer Kraft

Mietverhältnisses der von der Umwandlung betroffenen Mietpartei, sofern die Förderungsmittel belassen worden sind.

3. Einstellung der Zahlung und Ablehnung der Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse bei Mietwohnungen

3.1 Aufwendungszuschüsse werden eingestellt bzw. nicht gewährt

a) bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in der zum Zeitpunkt der Einkommensüberprüfung jeweils geltenden Fassung von mehr als 40 v.H.;

b) wenn der Zuschussbetrag € 0,10 je m^2 monatlich – bezogen auf die jeweilige Wohnung – nicht erreicht;

c) wenn 38 Jahre seit Bezugsfertigkeit vergangen sind;

d) bei wegen Überschreitung der zulässigen Wohnfläche freigestellten Wohnungen für die überschrittene Wohnfläche.

3.2 Steht eine Wohnung zu Beginn des Festsetzungszeitraumes leer, werden die Aufwendungszuschüsse frühestens vom Ersten des Monats an weitergewährt, in welchem eine neue Mietpartei eingezogen ist. Nr. 1.2.3 und Nr. 1.2.5 bleiben unberührt.

3.3 Steht eine Wohnung während des Festsetzungszeitraumes länger als drei Monate leer, ist die Zahlung der Aufwendungszuschüsse mit Ablauf des dritten Monats einzustellen, der auf das Ende des Monats folgt, in welchem die Mietpartei ausgezogen ist.
Vermieter haben den Leerstand einer Wohnung unverzüglich der zuständigen Wohnungsbehörde (siehe Nr. 1.2.3 Abs. 1) anzuzeigen, wenn der Leerstand über drei Monate hinaus dauert.
Die vorstehenden Regelungen finden mit dem Tod einer Mietpartei entsprechende Anwendung, wenn der Mietvertrag nicht gemäß § 563 oder § 563a BGB in der jeweils geltenden Fassung fortgesetzt wird.

4. Weitere Vermietung – Wiederaufleben der Förderung

4.1 Mietwohnungen, bei denen die Aufwendungszuschüsse gekürzt oder eingestellt worden sind, sollen bei Wiederbezug möglichst Wohnungssuchenden aus einer der früheren Höhe der Förderung der Wohnung entsprechenden Einkommensgruppe überlassen werden. Die Wohnungen gelten für die Dauer der Kürzung oder

außer Kraft

Einstellung zugunsten von Personen mit entsprechender Einkommensüberschreitung – vorbehaltlich besonderer Bedingungen – gemäß § 6 Abs. 1 BremWoBindG bei Beachtung der Vorschriften über die angemessene Wohnungsgröße (§ 27 Abs. 4 WoFG) als freigestellt ohne Ausgleichszahlung.

4.2 Ist eine Vermietung an Personen mit entsprechender Einkommenseinstufung nicht möglich, kann die Wohnung auch Personen mit geringerer (höherer Aufwendungszuschuss) oder höherer (geringerer Aufwendungszuschuss) Einkommensüberschreitung überlassen werden. In diesem Fall werden die Aufwendungszuschüsse vom Ersten des Bezugsmonats an entsprechend Nr. 2.1 für die restliche Dauer des jeweiligen Festsetzungszeitraumes in der Höhe weitergewährt, die dem Einkommen der neuen Mietpartei und der jeweils maßgebenden Mietgrenze entspricht; Nr. 1.2.1 Abs. 2 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.

4.3 Verfügt die neue Mietpartei über einen Berechtigungsschein nach § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 oder 2 WoFG, so erfolgt die Weiterbewilligung entsprechend Nr. 1.2.3 Abs. 2 Satz 2 oder 3.

5. Zeitpunkt der Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse während des laufenden Festsetzungszeitraumes

Soweit nach den vorstehenden Bestimmungen die Aufwendungszuschüsse bei Mietwohnungen während des laufenden Festsetzungszeitraumes neu festzusetzen sind, kann die Bewilligungsstelle dieses bei Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohnungen jeweils zum 30. Juni bzw. 31. Dezember des jeweiligen Jahres mit Rückwirkung zum 1. des jeweils maßgebenden Monats vornehmen.

6. Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse bei Eigentumsmaßnahmen

6.1 Belastungsgrenzen

Bei Eigentumsmaßnahmen werden Aufwendungszuschüsse insoweit festgesetzt, als die jeweils maßgebliche Belastung zum Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes die nachstehend aufgeführten netto-kalt Belastungsgrenzen übersteigt. Die Aufwendungszuschüsse sollen jedoch die zuletzt gewährten Aufwendungszuschüsse im vorhergehenden Festsetzungszeitraum nicht übersteigen; ausgenommen hiervon sind zwischenzeitlich eingetretene Zinserhöhungen (vgl. Nr. 6.2 und Nr. 6.4) und Fallgruppenänderungen, sofern es sich nicht um nach einem Verkauf übertragene Förderungsmittel handelt.

Bei der Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen für Eigentumsmaßnahmen gelten für Festsetzungszeiträume, die in den Jahren 2009 bis 2012 beginnen, die folgenden netto-kalt Belastungsgrenzen:

außer Kraft

Einkommens-fallgruppe		Belastungsgrenze in €/m²/Monat (netto-kalt)
1	§ 9 (2) WoFG – 25 v.H.	5,50
2	§ 9 (2) WoFG – 10 v.H.	6,00
3	§ 9 (2) WoFG	7,00
4	§ 9 (2) WoFG + 10 v.H.	8,00
5	§ 9 (2) WoFG + 25 v.H.	9,50

Ist bei der Bewilligung der Aufwendungszuschüsse im ersten Festsetzungszeitraum eine Belastung zugelassen worden, die oberhalb der vorgenannten jeweils maßgebenden Belastungsgrenze liegt, so ist diese Belastung als Belastungsgrenze für die Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse anzusetzen. Die Belastungsgrenzen verringern sich um € 0,25 je m² monatlich, sofern der Eigentümerhaushalt aus mindestens 6 Personen besteht; hierbei zählen Personen zweifach, deren Grad der Behinderung nicht nur vorübergehend mindestens 80 v.H. beträgt und wenn die schwerbehinderte Person häuslich pflegebedürftig ist.

6.2 Ermittlung der Belastung

6.2.1 Bei der Ermittlung der Belastung wird

a) die unsubventionierte Belastung je m² Wohnfläche zum Zeitpunkt der Erstbewilligung abzüglich der Betriebskostenpauschale laut Finanzierungsakte zugrunde gelegt. Nachträgliche Belastungserhöhungen aufgrund baulicher Änderungen bleiben unberücksichtigt;

b) bei einem Verkauf (einschl. eines Verkaufs nach einer Umwandlung) von der Kaufpreisfinanzierung ausgegangen;

c) eine Belastungserhöhung aufgrund baulicher Änderungen nicht berücksichtigt;

d) der Betrag der unsubventionierten Belastung im Zeitpunkt der Erstbewilligung hinzugerechnet, der sich aufgrund von Kosten zwischenzeitlicher noch wirksamer nicht zu vertretender Zinserhöhungen bis zum Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes ergibt;

e)

außer Kraft

nach einer Umschuldung von Finanzierungsmitteln der marktübliche Zins- und Tilgungssatz des neuen Finanzierungsmittels, jedoch nur bis zur Jahresleistung des ersetzten Finanzierungsmittels berücksichtigt.

6.2.2 Bei der Berechnung der Aufwendungszuschüsse sind

a) Tilgungen über 1 v.H. p.a. nur insoweit zu berücksichtigen, als die Zinsen und die Tilgung des betreffenden Finanzierungsmittels die marktübliche Annuität für langfristige Hypothekendarlehen unter Berücksichtigung des erforderlichen Auszahlungsverlustes nicht überschreiten;

b) Zinsen und Tilgungen für Bauspardarlehen nur insofern zu berücksichtigen, als sie die marktübliche Annuität für langfristige Hypothekendarlehen – ohne Berücksichtigung eines Auszahlungsverlustes – nicht übersteigen; die marktübliche Annuität ist dabei auf das Bauspardarlehen zu berechnen sowie auf das auf dem Bausparvertrag angesparte Eigengeld, soweit es über 20 v.H. der Gesamtkosten der Eigentumsmaßnahme liegt;

c) die Zinssätze für Fremdmittel pauschal um 0,5 v.H. zu kürzen, wenn der Eigentümer nach Ablauf von Zinsfestschreibungs- oder Darlehenslaufzeiten nicht mindestens einen Auszahlungsverlust in Höhe von 3 v.H. vereinbart hat; dieser Auszahlungsverlust wird nicht bzw. nicht in voller Höhe gefordert, wenn er zusammen mit früher vereinbarten Auszahlungsverlusten 10 v.H. übersteigt;

d) die marktüblichen Zinsen des neuen Finanzierungsmittels zu berücksichtigen, wenn im Zusammenhang mit einer Anschlussfinanzierung nach Ablauf von Zinsfestschreibungszeiten eine Umschuldung vorgenommen wird.

6.3 Weitere Kürzungen der Aufwendungszuschüsse nach Tilgung von Finanzierungsmitteln bzw. nach Umschuldungen

6.3.1 Wird ein Finanzierungsmittel planmäßig getilgt, so erfolgt die Neufestsetzung nach Maßgabe der bisherigen Belastung nur bis zum Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung. Die planmäßige Tilgung ist anhand einer Amortisationstabelle zu ermitteln, wobei davon auszugehen ist, dass die Tilgung des Finanzierungsmittels bei Bezugsfertigkeit des Objektes begonnen hat. Erbringen Eigentümer den Nachweis, dass für das Finanzierungsmittel noch planmäßig Zins- und Tilgungsbeträge erbracht werden, wird die längere Laufzeit zugrunde gelegt.
Nach dem Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung werden für die restliche Dauer des Festsetzungszeitraumes Aufwendungszuschüsse nur in der Höhe gewährt, in der die um die freiwerdenden Zins- und Tilgungsbeträge verminderte Belastung (vgl. Nr. 6.2) die maßgebliche Belastungsgrenze (vgl. Nr. 6.1) überschreitet.

außer Kraft

6.3.2 Wird ein Finanzierungsmittel planmäßig oder außerordentlich getilgt oder umgeschuldet, so führen die freiwerdenden Zins- und Tilgungsbeträge zu einer Verminderung der Belastung (vgl. Nr. 6.2). Vom Zeitpunkt der Belastungsminderung an werden Aufwendungszuschüsse nur in der Höhe weitergezahlt, in welcher die maßgebliche Belastungsgrenze alsdann überschritten wird. Nr. 6.6.2 findet Anwendung.

6.4 Veränderung der Belastung im laufenden Festsetzungszeitraum

6.4.1 Erhöht sich die Belastung im laufenden Festsetzungszeitraum aufgrund von Anhebungen der Kapitalkosten (z.B. bei Konditionsanpassungen), die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, um mehr als € 1,00 je m^2 Wohnfläche monatlich, ist auf Antrag eine Erhöhung der Aufwendungszuschüsse vom Beginn des Kalenderhalbjahres, das der Anhebung der Kapitalkosten folgt, möglich. Maßgebend ist die dann jeweils geltende Belastungsgrenze; die anzuwendende Belastungsgrenze richtet sich dabei nach den Einkommensverhältnissen zum Zeitpunkt der Belastungserhöhung.

6.4.2 Vermindert sich die Belastung im laufenden Festsetzungszeitraum aufgrund von Zinssenkungen um mehr als € 0,50 je m^2 Wohnfläche monatlich, sind die Aufwendungszuschüsse ab diesem Zeitpunkt in Höhe der Zinssenkung zu kürzen. Nr. 6.6.2 findet Anwendung. Eigentümer sind im Neufestsetzungsbescheid zu verpflichten, der Bewilligungsstelle über Zinssenkungen Mitteilung zu machen und entsprechende Nachweise zu erbringen. Außerdem ist sicherzustellen, dass überzahlte Aufwendungszuschüsse verzinslich zurückgezahlt werden.

6.5 Veränderung des Einkommens im laufenden Festsetzungszeitraum

6.5.1 Sofern sich bei Eigentumsmaßnahmen im laufenden Festsetzungszeitraum das zu berücksichtigende tatsächliche Einkommen für voraussichtlich mindestens sechs Monate um mehr als 20 v.H. verringert, kann ein Antrag auf Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse gestellt werden. Die Neuberechnung wird zum Ersten des Monats durchgeführt, in dem die Einkommensminderung eintritt, frühestens jedoch zum Beginn des sechsten Monats vor Eingang der Einkommensbescheinigung bei der Bewilligungsstelle, aber nicht vor Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes. Im Falle einer Arbeitslosigkeit kann ein solcher Antrag frühestens einen Monat nach Beginn der Arbeitslosigkeit gestellt werden. Für die Ausstellung der Einkommensbescheinigung wegen der Einkommensminderung gilt Nr. 1.2.4 entsprechend. Maßgebend ist die jeweilige Belastung gemäß Nr. 6.2 bis Nr. 6.4.2. Die Zuschussgewährung beginnt am Ersten des Monats, in dem die Arbeitslosigkeit eintritt. Der laufende Festsetzungszeitraum wird durch den Änderungsbescheid nicht verlängert.

außer Kraft

6.5.2 Für Eigentümer, die mit ihrem Einkommen zunächst über der Einkommensgrenze gemäß Nr. 6.6.1 lagen, diese jedoch später infolge einer Verringerung des zu berücksichtigenden tatsächlichen Einkommens um mindestens 20 v.H. für voraussichtlich sechs Monate einhalten, können nach Maßgabe der Nr. 6.5.1 Aufwendungszuschüsse gewährt werden. Erforderlich ist jedoch, dass die Wohnung zu Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes gemäß § 15 ff. BremWoBindG als öffentlich gefördert gilt und das Ende des letzten Festsetzungszeitraumes, für den Aufwendungszuschüsse gezahlt wurden, nicht länger als ein Jahr zurückliegt. Maßgebend ist die jeweilige Belastung gemäß Nr. 6.2 bis Nr. 6.4.2.

6.5.3 Einkommenssteigerungen nach Erteilung der Einkommensbescheinigung führen im laufenden Festsetzungszeitraum nicht zu einem Wegfall der Aufwendungszuschüsse.

6.6 Einstellung der Zahlung und Ablehnung der Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse bei Eigentumsmaßnahmen

6.6.1 Bei Überschreitung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in der zum Zeitpunkt der Einkommensüberprüfung jeweils geltenden Fassung um mehr als 25 v.H. wird die Zahlung der Aufwendungszuschüsse eingestellt.

6.6.2 Die Zahlung der Aufwendungszuschüsse wird ebenfalls eingestellt, wenn der Zuschussbetrag € 0,20 je m^2 Wohnfläche monatlich nicht erreicht.

6.6.3 Bei Eigentumsmaßnahmen ist eine Gewährung von Aufwendungszuschüssen grundsätzlich ausgeschlossen, wenn 38 Jahre seit Bezug des Objektes vergangen sind.

7. Verzinsung zurückzuzahlender Aufwendungszuschüsse

Für zurückzuzahlende Aufwendungszuschüsse ist vom Zeitpunkt der ungerechtfertigten Inanspruchnahme bis zum Eingang der Rückzahlung eine Verzinsung entsprechend der gesetzlichen Regelung nach § 49a des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BremVwVfG) vom 9. Mai 2003 (Brem.GBl. S. 219) in der jeweils geltenden Fassung mit jährlich 5 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB in der jeweils geltenden Fassung vorzunehmen. Der am Ersten eines jeden Monats geltende Basiszinssatz ist für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde zu legen.

8. Auszahlung der Aufwendungszuschüsse

8.1 Die Aufwendungszuschüsse werden an die Eigentümer gezahlt. Die Zahlungen werden für den zurückliegenden Festsetzungszeitraum nach Erlass des

außer Kraft

Festsetzungsbescheides vorgenommen; für die Zukunft wird halbjährlich gezahlt, und zwar jeweils am 20. März und 20. September eines jeden Jahres.

8.2 Die Aufwendungszuschüsse sind als Jahresleistungen festzusetzen. Für die in Nr. 8.1 genannten Zahlungstermine sind Halbjahresbeträge zu ermitteln. Diese sind auf volle Euro so zu bemessen, dass Beträge bis einschließlich € 0,50 ab-, Beträge über € 0,50 aufzurunden sind.

8.3 Die Bewilligungsstelle kann in Ausnahmefällen, insbesondere wenn dieses im wohlverstandenen Interesse bisheriger Zuschussempfänger liegt, eine Abtretung der Aufwendungszuschüsse zulassen bzw. fordern; Gleiches gilt für die Auszahlung der Aufwendungszuschüsse an Dritte.

9. Aufhebung des Neufestsetzungsbescheides, auflösende Bedingung

9.1 Der Neufestsetzungsbescheid kann von der Bewilligungsstelle ganz oder teilweise aufgehoben werden, wenn

a) Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger gegenüber der Bewilligungsstelle unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen haben, die für die Gewährung oder den Fortbestand der Förderung von Bedeutung sind;

b) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger nicht leistungsfähig, nicht zuverlässig, nicht kreditwürdig oder zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nicht mehr in der Lage sind;

c) Wohnungen bestimmungswidrig genutzt werden (z.B. Vermietung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle);

d) die öffentlichen Mittel nicht zweckentsprechend verwendet werden;

e) Eigentümer den Wohnraum schuldhaft nicht ordnungsgemäß instandhalten;

f) die sonstigen Bestimmungen oder Auflagen des Neufestsetzungsbescheides nicht eingehalten werden oder gegen die Vorschriften des WoFG, des BremWoBindG oder gegen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen verstoßen wird;

g)

außer Kraft

Eigentümer als Bewilligungsnehmer den Empfang des Bescheides nicht innerhalb von sechs Wochen durch Unterschrift und Rückgabe der beigefügten Empfangsbestätigung bestätigen.

9.2 Andere Aufhebungsgründe (Widerruf, Rücknahme) als die in Nr. 9.1 genannten, z.B. nach §§ 48 und 49 BremVwVfG, bleiben unberührt.

9.3 Die Aufhebung des Neufestsetzungsbescheides kann unter den Voraussetzungen von § 49 Abs. 3 BremVwVfG – auch mit Wirkung für die Vergangenheit – zum Zeitpunkt des Eintritts des Aufhebungsgrundes vorgenommen werden.

9.4 Die Verpflichtung zur Zahlung der Aufwendungszuschüsse ist auflösend bedingt und entfällt, wenn

a) ein Eigentumswechsel eintritt; der Wegfall der Zahlungspflicht tritt ein mit Wirkung vom Zeitpunkt der Eigentumsänderung an, bei Verkauf oder Schenkung zum Zeitpunkt der Lieferung; die Bewilligungsstelle kann die Mittel Rechtsnachfolgern – auch rückwirkend – weiterbewilligen;

b) aufgrund der Bauschlussabrechnung von Bauvorhaben, für die eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen ist, bei den veranschlagten Gesamtkosten oder veranschlagten laufenden Aufwendungen – ggf. unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 5 II. BV in der jeweils geltenden Fassung – Einsparungen festgestellt werden; die Verpflichtung zur Zahlung entfällt in Höhe dieser Einsparung vom Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit an;

c) über das Vermögen von Empfängern der öffentlichen Mittel die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt ist oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Förderungsobjektes beantragt wird; die Mittel können rückwirkend von der Bewilligungsstelle weiterbewilligt werden;

d) bei einem Mieterwechsel oder einem Leerstand einer Wohnung bzw. dem Tod der Mietpartei einer Wohnung die Aufwendungszuschüsse gemäß Nr. 4.2 oder Nr. 3.3 zu kürzen bzw. einzustellen sind;

e) Rückstände auf eingesetzte öffentliche oder verbürgte Finanzierungsmittel eingetreten sind und keine Abtretung oder Zahlungsanweisung zugunsten dieser Gläubiger vorliegt. Die Zahlungsverpflichtung kann nach Vorlage der Abtretungserklärung oder Zahlungsanweisung – auch rückwirkend – wieder aufleben;

f)

außer Kraft

sich die laufenden Aufwendungen bei den Eigentumsmaßnahmen – z.B. durch planmäßige oder außerordentliche Tilgung oder Umschuldung einzelner zur Finanzierung des Objektes eingesetzter Darlehen aus der Ursprungsfinanzierung – verringern (vgl. Nr. 6.3.2 und Nr. 6.4.2); die Verpflichtung zur Zahlung entfällt in Höhe dieser Verringerung vom Zeitpunkt der Wirksamkeit an.

9.5 Bei teilweiser Aufhebung (Widerruf/Rücknahme) oder bei Eintritt einer auflösenden Bedingung bezüglich der Zahlungsverpflichtung werden die durch Neufestsetzungsbescheide begründeten Verpflichtungen der Empfänger der Bescheide nicht berührt; im Übrigen ist im Aufhebungsbescheid festzulegen; welche durch den Neufestsetzungsbescheid begründeten besonderen Verpflichtungen fortgelten sollen. Die Dauer der sich aus der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ ergebenden gesetzlichen Verpflichtungen ergibt sich aus § 15 ff. BremWoBindG.

9.6 Wird die Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse aufgehoben (widerrufen oder zurückgenommen) oder entfällt die Zahlungsverpflichtung aufgrund des Eintritts einer auflösenden Bedingung nach Nr. 9.4, so sind Zahlungen sofort einzustellen. Überzahlte Beträge sind unverzüglich zurückzuzahlen. Hat nach Eintritt einer auflösenden Bedingung eine Übertragung der Förderungsmittel auf Rechtsnachfolger stattgefunden, so bleibt die bereits entstandene Rückzahlungsverpflichtung von Rechtsvorgängern trotz der Rechtsnachfolge fortbestehen. Im Falle der Nr. 9.4 Buchstabe b haften neben den Rechtsvorgängern die Rechtsnachfolger gesamtschuldnerisch für die Rückzahlung.

9.7 Eigentümer, Ersterwerber und alle Rechtsnachfolger sind im Neufestsetzungsbescheid zu verpflichten,

a) die Bewilligungsstelle unverzüglich vom Eintritt eines Aufhebungsgrundes (Widerrufs- bzw. Rücknahmegrundes) nach Nr. 9.1 bis 9.3 oder vom Eintritt einer auflösenden Bedingung nach Nr. 9.4 in Kenntnis zu setzen;

b) der Bewilligungsstelle, der obersten Landesbehörde und dem Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen auf Verlangen jederzeit Auskunft über die für die Gewährung, die Weiterbewilligung/Neufestsetzung bzw. Weiterbelassung der Zuschüsse maßgebenden Umstände zu erteilen sowie diesen Stellen zu diesem Zweck jederzeit Einsichtnahme in die Verträge, Belege und sonstigen Unterlagen zu gewähren bzw. eine Besichtigung des geförderten Objektes zu gestatten.

10. Durchführungsbestimmungen, Ausnahmen

außer Kraft

Die oberste Landesbehörde kann zu dieser Verwaltungsanordnung Durchführungsbestimmungen erlassen. Ausnahmen von dieser Verwaltungsanordnung können die oberste Landesbehörde und die Bewilligungsstelle zulassen.

11. Inkrafttreten/Weitergeltung bisheriger Vorschriften

11.1 Die vorstehenden Bestimmungen über die Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen gelten für alle Festsetzungszeiträume, die zwischen dem 1. Januar 2009 und dem 31. Dezember 2012 beginnen.

11.2 Die Neufassung der Verwaltungsanordnung über die Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen nach Ablauf des jeweiligen Festsetzungszeitraumes sowie Verzinsung von öffentlichen Baudarlehen für die ab Wohnungsbauprogramm 1966/67 geförderten Baumaßnahmen (WAZ) vom 30. Dezember 2004 (Brem.ABl. 2005 S. 13) bleibt nur noch für die Abwicklung der auf ihrer Grundlage entschiedenen bzw. noch zu entscheidenden Fälle maßgebend.

Bremen, den 17. Dezember 2008

Der Senator für Umwelt,
Bau, Verkehr und Europa

außer Kraft