Freie Hansestadt Bremen

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

Inkrafttreten: 25.06.2025
Fundstelle: Brem.ABl. 2025, 546

Vom 10. Juni 2025

1. Zweck und Gegenstand der Förderung, Rechtsgrundlage

1.1. Förderungszweck und Gegenstand

Zweck der Förderung ist die Neuschaffung (Neubau oder Ersterwerb) von Wohnraum in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven für Bevölkerungsgruppen, die ihren Wohnbedarf aufgrund ihres Einkommens nicht ausreichend decken können. Auch der Umbau von Nichtwohngebäuden, z. B. Büros, in Wohngebäude kann nach dieser Richtlinie gefördert werden, wenn bei diesen Vorhaben Neubaukosten erreicht werden.

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

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

1.2. Rechtsgrundlage

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung erlässt diese Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen mit Mitteln aus öffentlichen

Haushalten aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung sowie unter Berücksichtigung des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind (Freistellungsbeschluss).

1.3. Rechtsanspruch/Kumulierung

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht auch bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen nicht, und zwar auch dann nicht, wenn die Förderungsstelle einen Bescheid über die grundsätzliche Einbeziehung erteilt oder einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt wurde (Nummer 10.2 und 10.6).
Die Förderung des Baus von Mietwohnraum nach dieser Richtlinie schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen (auch bremischen) Mitteln im Sinne des WoFG nicht aus. Die Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln für energetisches Bauen und Sanieren wird befürwortet.
Es findet durch die Förderstelle eine Prüfung der Einhaltung von EU-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 5.2) soll eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 v.H. dieser Kosten erbracht werden.
Die Förderungsnehmer:innen haben sich zu verpflichten, ihren Beschäftigten mindestens den Mindestlohn zu zahlen, der ihnen nach jeweils geltender Gesetzeslage zusteht; sollten jeweils Bundes- und bremische Landesgesetze – ggf.

auch parallel – Regelungen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmer:innen, mindestens den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen.

4.2. Anforderungen an die Maßnahme

Gefördert werden nur Maßnahmen, die im Land Bremen durchgeführt werden. Fördermittel können grundsätzlich nur für Maßnahmen bewilligt werden, die zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen wurden. Genaueres zum Baubeginn und Ausnahmen hiervon regelt diese Richtlinie.

5. Förderung

5.1. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrages durch einen pauschalen Zuschuss sowie ein zinsloses Darlehen.
Die Höhe des Kostenzuschusses richtet sich nach der Mietenstufe und dem erreichten Effizienzhausstandard.
Im Wohnraumförderungsprogramm 2024 ist der Effizienzhausstandard 40 verpflichtend zu erreichen, die Zuschüsse betragen demnach:

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

Für 1-Zimmer-Appartments wird der Zuschuss halbiert.

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

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

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

Für 1-Zimmer-Appartments wird der Zuschuss halbiert.

Mietenstufe	Höhe Kostenzuschuss 1-Zimmer-Appartment

	Effizienzhausstandard 40	Effizienzhausstandard 55
1 – 6,80 EUR pro m^2	13.750 EUR pro Wohneinheit	9.000 EUR pro Wohneinheit
2 – 9,00 EUR pro m^2	5.000 EUR pro Wohneinheit	kein Kostenzuschuss

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

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

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

5.2. Förderdarlehen

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

Das Förderdarlehen wird in Höhe von bis zu 65 v.H. der förderungswürdigen Herstellungskosten gewährt, soweit diese angemessen sind. Als förderungswürdige Herstellungskosten werden maximal EUR 5.100,00 pro m^2 Wohnfläche anerkannt.

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

Ab dem 1. April 2025 werden keine Heizkessel, die mit fossilen Energien betrieben werden, gefördert (EU-weites Verbot, Grundlage: Artikel 17 Absatz 15 EPBD[1]). Aus diesem Grund sind ab dem 1. April 2025 die Kosten für betroffene Heizkessel separat in der Kostenschätzung darzustellen. Die förderfähigen Herstellungskosten werden um den entsprechenden Betrag gekürzt. Diese Regelung findet auf alle Projekte Anwendung, bei denen bis 31. März 2025 noch keine technische Prüfung seitens der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung abgeschlossen wurde.

Bei der Finanzierung kann der im Rahmen einer KfW-Förderung evtl. bewilligte Tilgungszuschuss sowie der nach dieser Richtlinie evtl. bewilligte Kostenzuschuss bei

der Ermittlung der erforderlichen Eigenleistung von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten (Nummer 4.1) als Eigenkapitalersatz anerkannt werden.
Nach Durchführung der Baumaßnahme ist ein Kostennachweis durch Vorlage der Schlussrechnung zu erbringen. Weist die Schlussrechnung im Vergleich zur Kostenschätzung höhere Kosten aus, erfolgt keine nachträgliche Anpassung des Förderdarlehens. Sollten die Kosten um mehr als 10 % niedriger ausfallen, erfolgt eine Neuberechnung des Förderdarlehens.
Ergibt sich unter Berücksichtigung der Eigenleistung und der Fremdmittel eine Überfinanzierung, wird das Förderdarlehen entsprechend gekürzt, jedoch um nicht mehr als 50 v. H. des Ursprungsbetrages. Der Darlehensbetrag wird dabei auf volle EUR 50 pro Wohnung gerundet. Sollte auch bei einer Kürzung des Förderdarlehens noch eine Überfinanzierung bestehen, sind die vorrangigen Fremdmittel entsprechend zu reduzieren bzw. sonderzutilgen. Alternativ kann von der Förderungsstelle der Zuschuss gekürzt und zurückgefordert werden. Der Zuschuss wird dabei auf volle EUR 50 pro Wohnung gerundet.

5.3. Optionale Zinsverbilligung von KfW-Darlehen

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

5.4. Verzinsung und Tilgung

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages (Nummer 10.5) für 30 Jahre zinsfrei gewährt. Ab dem 31. Jahr ist das Darlehen mit dem dann marktüblichen Zinssatz (nur für das Wohnraumförderungsprogramm 2024: inkl. Zinsmarge von 0,75% p.a. als Entgelt für den Verwaltungsaufwand) zu verzinsen.
Nach Ablauf eines tilgungsfreien Jahres ist im Falle eines Annuitätendarlehens das Darlehen zunächst mit mindestens 1 v.H. p.a. und ab dem 11. Jahr mit 2 v.H. p.a. und ab dem 21. Jahr mit mind. 4 v.H. p.a. zuzüglich ersparter Zinsen ab dem 31. Jahr zu tilgen. Im Falle einer Ratentilgung wird eine gleichbleibende Tilgung abhängig von der Gesamtlaufzeit des Darlehens vereinbart, die 30 Jahre nicht überschreiten sollte. Die Mindesttilgung beträgt in diesem Fall 1 v.H.. Individuelle Tilgungsvereinbarungen zur Verkürzung der Laufzeit sind – auch unter Berücksichtigung eines Tilgungsfreijahres – möglich, sofern die Mindesttilgung eingehalten wird.

Sollte das Darlehen zum vorgesehenen Tilgungsbeginn noch nicht voll ausgezahlt sein, wird der Tilgungsbeginn auf den nächsten Monatsersten nach Vollauszahlung verlegt.
Die Leistungsraten sind monatlich nachträglich jeweils zum Monatsletzten zu erbringen.
Ab dem 13. Monat nach dem Zusagedatum des Darlehens wird auf die noch nicht ausgezahlte Darlehensvaluta eine Bereitstellungsprovision von bis zu 1,8 v.H. p. a. berechnet. Sollte sich das Marktniveau für Bereitstellungszinsen ändern, sind diese ggf. anzupassen.

5.5 Verwaltungskostenbeitrag

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

6. Berechtigter Personenkreis

6.1. Einkommensgrenzen

Die Wohnungen der Mietenstufe 1 sind ab Bezugsfertigkeit an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in Verbindung mit § 2 der Einkommensgrenzenverordnung vom 18. Mai 2009 (Brem. GBl. S. 189) in der jeweils geltenden Fassung um nicht mehr als 60 v.H. überschreitet.
Die Wohnungen der Mietenstufe 2 sind ab Bezugsfertigkeit an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die o.g. Einkommensgrenzen um nicht mehr als 110 v.H. überschreitet.
Diejenigen Wohnungen, die mit dem Programmbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden sind Personen vorbehalten, die an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule am jeweiligen Hochschulstandort immatrikuliert sind (Studierende) oder einen gültigen Ausbildungsvertrag (Auszubildende) vorlegen. Das Haushaltseinkommen darf die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG um maximal 60 % überschreiten.
Die Einzelheiten über die Ermittlung des maßgeblichen Jahreseinkommens gemäß den §§ 20 bis 24 WoFG ergeben sich aus dem Einkommensprüfungserlass des Senators für Bau und Umwelt (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 20. August 2002 in der jeweils geltenden Fassung, der bei der Wohnungsbehörde (siehe Nummer 6.3) eingesehen werden kann.

6.2. Bevorzugte Zielgruppen

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

Die Förderung soll insbesondere der Wohnraumversorgung folgender Zielgruppen dienen:

a) Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen,

b) Ältere und Menschen mit Behinderung,

c) Familien,

d) junge Menschen, Studierende, Auszubildende und Berufseinsteiger:innen,

e) Flüchtlinge und Migrant:innen,

f) gemeinschaftliche Wohnformen,

g) Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

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

a) Ein-Personen-Haushalte,

b) Familienhaushalte ab vier Personen im mittleren Einkommensbereich sowie

c) Haushalte, die sich innerhalb ihres Wohnungssegmentes (nach Größe) am Markt nicht ausreichend mit erschwinglichem Wohnraum versorgen können, aber aufgrund ihres Einkommens keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben bzw. sich mit ihrem Einkommen innerhalb der oberen Fallgruppe der Anspruchsberechtigten befinden würden.

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

6.3. Wohnberechtigungsnachweis

Die Wohnungssuchenden müssen ihre Wohnberechtigung im Sinne der Nummern 6.1 und 6.2 gegenüber der vermietenden Person oder Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrages durch Aushändigung einer Bescheinigung gemäß § 27 Absätze 1 - 5 WoFG nachweisen (Wohnberechtigungsschein). Der Wohnberechtigungsschein muss zum Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung gültig sein.
Zuständig für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines ist in Bremen:
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen.
In Bremerhaven:

Magistrat, Sozialamt, Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Straße 42, 27576 Bremerhaven.
Zweizimmerapartments, die mit dem Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden und in diesem Sinne zwei Wohnheimplätze abbilden, werden bei der Erteilung und Überprüfung der Wohnberechtigung nicht als Wohngemeinschaft behandelt. Für jeden Wohnheimplatz ist dementsprechend ein eigener Wohnberechtigungsschein vorzulegen, ebenfalls muss nach Auszug einer/s Mieter:in der/die verbleibende Mieter:in keinen neuen Wohnberechtigungsschein nachweisen.
Für diejenigen Wohnungen, die mit dem Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, kann auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines verzichtet werden, wenn im Rahmen des Vermietungsprozesses durch Vorlage sonstiger Unterlagen sichergestellt ist, dass die Mietinteressenten zum unter 5.1 genannten Personenkreis gehören und die Einkommensgrenzen eingehalten werden. Diese Ausnahmeregelung vom Verfahren steht nur für Förderungsnehmer:innen offen, die die Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechtes innehaben.

7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum

7.1. Allgemeines

Die Neuschaffung von Wohnraum wird nur gefördert, wenn dieser den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 18. Oktober 2022 (Brem.GBl. S. 603) in der jeweils geltenden Fassung entspricht und die Erschließung gesichert ist.
Die geplanten Baumaßnahmen sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu. Bauvorhaben in Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf oder Nachverdichtungsprojekte werden bevorzugt.
Nicht gefördert wird Wohnraum,

a) der zur dauernden Unterbringung ungeeignet ist,

b) der wegen seiner Lage oder Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert hat,

c) der nicht den energetischen Anforderungen unter Nummer 7.2 genügt,

d) mit dessen Bau schon vor der grundsätzlichen Einbeziehung in die Wohnraumförderung begonnen wurde, ohne dass die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung einen vorzeitigen Baubeginn genehmigt hat.

7.2. Technische Anforderungen und Energieeffizienz

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

7.3. Wohnungsstandard

Die Wohnungen sollen hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung so errichtet werden, dass sie den Wohnungsbedarf des unter Nummer 6 genannten Personenkreises erfüllen. Sie sollen ebenfalls den heute üblichen Ausstattungsstandard von Neubauwohnungen aufweisen. Es ist jedoch auf kostensparende Planung und Ausführung zu achten.
Alle Wohnungen sollen gemäß § 50 BremLBO[2] barrierefrei sein.

7.4. Wohnungsgrößen

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.
Die Wohnungen sollen grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen nicht überschreiten (zulässige Wohnfläche in m^2):

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

Dabei soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein.
1-Zimmer-Appartements sollen die Möglichkeit bieten, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Voraussetzung dafür ist, dass eine angemessene Möblierung möglich ist sowie eine Küche (z.B. Pantry) mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle eingebaut werden kann.
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 m^2. Eine Vier-Personen-Wohnung ist mit zwei getrennten Kinderzimmern zu planen. Bei Wohnungen ab 5 Personen sind Zweibettzimmer mit einer Größe ab 14 m^2 zulässig.

7.5. Gebäudeplanung

Die Planung von Gebäuden soll eine wirtschaftliche Baudurchführung ermöglichen, die sich aber nicht nachteilig auf den Wohnwert auswirken darf. Dabei sind wirtschaftliche Hausformen und Grundrisse zu wählen.
Wenn Gebäude im Rahmen von seriellem, modularem und systemischem Wohnungsbau geplant werden, kann von den Vorgaben dieser Richtlinie abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für Vorgaben zu Effizienzhausstandards und Barrierefreiheit. Über die Genehmigung der Ausnahme entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

7.6. Aufenthaltsräume und andere Räume

Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und unmittelbar ins Freie führende Fenster haben, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung ermöglichen. Wohn- und Kinderzimmer ausschließlich mit einer Befensterung nach Norden sind grundsätzlich unzulässig.
In den Entwürfen sind die Grundflächen der einzelnen Räume sowie die Darstellung der für die Erfüllung der Barrierefreiheit maßgeblichen Angaben, die sanitäre Ausstattung, die Möblierung und die Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 einzutragen.
Zu jeder Wohnung ist der Platz für Waschmöglichkeiten nachzuweisen.
Jede Wohnung muss ein Bad mit Dusche (oder Badewanne), eine Toilette und ein Waschbecken haben. Bei Vier-Personen-Wohnungen und größer ist neben dem Bad ein zweites räumlich getrenntes Gäste-WC mit Waschbecken einzuplanen.
Alle Wohnungen müssen einen direkten Bezug zum Freiraum in Form einer Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse haben. Die Außengestaltung des Grundstückes soll barrierefrei erfolgen.
Ausnahmen bei der Berücksichtigung von vorstehenden Räumen und Flächen sind nur möglich, wenn besondere Grundrissformen eine Abweichung rechtfertigen und andere Lösungen planerisch nicht möglich sind.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes

8.1. Dauer der Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmungszeitraum beträgt 30 Jahre. Die Zweckbestimmung beginnt mit der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen eines Mietobjektes. Die Zweckbestimmungsdauer verkürzt sich auch dann nicht, wenn die Förderungsnehmer:innen das Förderdarlehen außerplanmäßig freiwillig oder aufgrund einer von ihnen zu vertretenden Kündigung vollständig zurückzahlen.
Die Bezugsfertigkeit im Sinne von § 13 Absatz 4 des Bremischen Wohnungsbindungsgesetzes (BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem.GBl. S. 391) in der jeweils geltenden Fassung ist von den Förderungsnehmer:innen nachzuweisen.
Soweit das Mietobjekt ebenfalls im Rahmen des Genossenschaftsförderprogramms (nur Mietenstufe 1) gefördert wird, beträgt der Zweckbindungszeitraum 40 Jahre. Soweit Bindungsverlängerungen im Rahmen der Genossenschaftsförderung in Anspruch genommen werden, beträgt der Zweckbestimmungszeitraum 60 Jahre.

8.2. Inhalt der Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung beinhaltet im Wesentlichen die Belegungs- und Mietbindungen der geförderten Mietwohnungen/Mietreihenhäuser.
Während der Zweckbestimmung ist die Aufhebung der Eigenschaft als Mietwohnung durch das Geltendmachen von Eigenbedarf und die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum und deren Einzelverkauf – mit Ausnahme des Verkaufes der Mietwohnungen/Mietreihenhäuser an wohnende Mieter:innen zum Zwecke der Selbstnutzung – in der Regel ausgeschlossen.
Die Förderungsnehmer:innen haben sich im Förderungsvertrag zu verpflichten, eine beabsichtigte Umwandlung der Mietwohnungen der Förderungsstelle unaufgefordert unverzüglich in Textform aufzugeben und sie nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen.

8.3. Belegungsbindung

Die Förderungsnehmer:innen dürfen eine Wohnung Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihnen vor der Überlassung einen Wohnberechtigungsschein der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 6.3) übergeben und wenn die in dieser Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird.
Die Förderungsnehmer:innen haben der Wohnungsbehörde durch Übersendung einer Mieterliste und der Wohnberechtigungsscheine mitzuteilen, an wen die Wohnungen vermietet worden sind. Endet ein Mietverhältnis vor Ablauf der Zweckbestimmung, haben sie das Datum des Auslaufens des Mietverhältnisses und des Freiwerdens der Wohnung mitzuteilen. Die Förderungsnehmer:innen müssen die

Wohnung unverzüglich wieder an berechtigte Wohnungssuchende vermieten und der Wohnungsbehörde den Wohnberechtigungsschein übersenden.
20 v. H. der geförderten Wohnungen der Mietenstufe 1 sollen an Menschen vermietet werden, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Die Bindung an diesen bestimmten Personenkreis muss nicht unmittelbar an dem geförderten Wohnraum eingegangen werden, sondern diese Verpflichtung kann auch mittelbar an sonstigem frei finanzierten Wohnungsbestand der Förderungsnehmenden erfüllt werden.
Freistellungen von der Belegungsbindung können von der Wohnungsbehörde nur unter den Voraussetzungen des § 30 WoFG erteilt werden. Näheres regelt der Erlass zur Freistellung von den Belegungsbindungen des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 16. Juli 2009 in der jeweils geltenden Fassung.
Die Belegungsbindung wird von der in Nummer 6.3 genannten Wohnungsbehörde überwacht. Für die unter Nummer 6.2 Buchstabe g) genannte Personengruppe gelten abweichend von den Absätzen 2 und 4 besondere Regelungen unter Einbeziehung der
Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration in der Stadtgemeinde Bremen oder des Magistrats - Sozialamt- in der Stadtgemeinde Bremerhaven.

8.4. Mietbindung

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

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

Für Wohnungen, die mit dem Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, beträgt die anfänglich zulässige Nettokaltmiete monatlich 11,00 € pro m^2 Wohnfläche. Alternativ ist die Orientierung der Warmmiete (möbliert) an der Wohnpauschale nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 Bundesausbildungsförderungsgesetz – BaföG in der jeweils geltenden Fassung zulässig.
Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Miete der Mietenstufe 1 im Rahmen des § 558 BGB (in der Stadtgemeinde Bremen in Verbindung mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 6. August 2024 (Brem.GBl. 2024, 598) in der jeweils geltenden Fassung) erhöht werden, höchstens aber um 3 v.H. p.a. und höchstens bis zu einem Betrag, der um 10 v.H. unterhalb der Vergleichsmiete liegt.

Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Miete der Mietenstufe 2 sowie des Bausteins „Junges Wohnen“ seitens der Förderungsnehmer:innen um maximal 1 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Davon unabhängig ist im Baustein „Junges Wohnen“ die Erhöhung der Betriebskosten. Die Erhöhung ist zu plausibilisieren. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung kann verlangen, die Angemessenheit der Erhöhung nachzuweisen.
Andere Mieterhöhungen – auch modernisierungsbedingte – sind während der o.g. Zweckbestimmung unzulässig.
Bei Mieterwechseln der zwei Förderbausteine (Mietenstufe 1 und 2 gilt die anfängliche zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerung.
Bei Mieterwechseln des Förderbausteins „Junges Wohnen“ gilt die anfängliche zulässige Warmmiete zzgl. einem Höchstwert von 3 v.H. p.a. seit Beginn der Bindung. Neben der vorgenannten Miete dürfen nur Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB sowie ggf. die Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Absatz 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in den jeweils geltenden Fassungen erhoben werden.
Die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der mietenden Personen für die Wohnungsüberlassung – insbesondere Vermittlungsgebühren – sind nicht zulässig.
Die Mietbindungen sind einzuhalten. Im Mietvertrag ist der Anspruch der Mietparteien zu begründen, dass sie sich gegenüber den Förderungsnehmer:innen auf die Einhaltung der vorgenannten Mietbindung berufen können.
Es dürfen nur unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden, solange die Förderungsstelle nicht ausdrücklich anderen Mietverträgen zugestimmt hat.
Für Wohnungen, die mit dem Programmbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, dürfen nur befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Die Regelungen des § 549 Absatz 3 BGB in der jeweils gültigen Fassung gelten, soweit diese Richtlinie keine anderslautenden Vorgaben macht.
Staffelmietverträge sind nicht zulässig.

8.5. Sicherung der Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums soll zugunsten der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 6.3) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem geförderten Objekt oder ggf. an dem Objekt bestellt werden, in dem sich die Bestandswohnung (Nummer 9) befindet, und zwar in Abt. II des jeweiligen Grundbuchs an rangbereitester Stelle unmittelbar nach den in Abt. III eingetragenen Förderungsmitteln. Für die Bestellung dieser Dienstbarkeit sind die von der Förderungsstelle vorgegebenen Vordrucke zu verwenden.

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

9. Mittelbare Belegung des neugeschaffenen Wohnraums

9.1. Allgemeines

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

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

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

9.2. Anforderungen an die Ersatzwohnung

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

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

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

9.3. Belegungs- und Mietbindung für die Ersatzwohnung

Im Falle der mittelbaren Belegung unterliegt nicht die neugeschaffene Wohnung, sondern die Bestandswohnung der Belegungs- und Mietbindung (Nummer 8.2).

Abweichend von Nummer 8.4 darf für eine Bestandswohnung höchstens eine Miete von EUR 5,60 je m^2 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 73 – Wohnungswesen zur Prüfung der Förderungswürdigkeit anzumelden.
Für die technische Prüfung der Förderungswürdigkeit sind in der Regel folgende Unterlagen erforderlich:

a) Angaben zum Planungsstand,

b) Lageplan (Auszug aus der Flurkarte),

c) Entwurfsplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) im Maßstab 1:100,

d) Wohnflächenberechnung nach der WoFlV mit einer Zusammenstellung der Wohnungsgrößen und der vorgesehenen Belegung,

e) qualifizierte Baubeschreibung,

f) Beschreibung der energetischen Ausführung (Energiekonzept),

g) Darstellung der Gesamtkosten (Kostenschätzung) nach DIN 276

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung kann die Vorlage weiterer Unterlagen zur Prüfung der Förderungswürdigkeit verlangen.
Zusätzlich zur technischen Prüfung findet eine Bonitätsprüfung bei der Förderungsstelle statt. Die hierzu einzureichenden Unterlagen unterscheiden sich je nach Rechtsform der Antragsteller:innen. Ein entsprechendes Merkblatt wird bei Bestätigung der formlosen Anmeldung des Bauvorhabens versandt.

10.2. Entscheidung über die Einbeziehung in die Förderung

Über die Einbeziehung der angemeldeten Bauvorhaben in die Förderung entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in eigener Verantwortung. Der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird regelmäßig berichtet.
Die Förderungsstelle teilt den Antragsteller:innen verbindlich mit, ob und inwieweit ihre Bauvorhaben im Grundsatz in die Förderung einbezogen worden ist. Dabei sind die Antragsteller:innen darauf hinzuweisen, dass sich die Einzelheiten über die Förderung aus dem noch abzuschließenden Förderungsvertrag (Nummer 10.4) ergeben.

10.3. Antrag auf Gewährung der Förderung

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

a) die amtliche Bauerlaubnis gemäß den §§ 61 und 64 BremLBO nebst Anlagen (genehmigte Baupläne, Lageplan usw.)
oder
wenn das Gebäude gemäß § 62 BremLBO (Genehmigungsfreistellung) erstellt wird, die vollständigen, bei der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen sowie die Bescheinigung der Gemeinde über die Genehmigungsfreiheit,

b) der Eigentumsnachweis über das zu bebauende Grundstück durch Grundbuchauszug bzw. Kaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag,

c) Verpflichtungserklärung der Antragssteller:innen zur Zahlung des Mindestlohns (siehe Nummer 4.1).

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

10.4. Förderungsvertrag

Sind die Förderungsvoraussetzungen erfüllt, schließt die Förderungsstelle mit den Förderungsnehmer:innen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102) in der jeweils geltenden Fassung über die Gewährung der Fördermittel mit allen Rechten und Pflichten nach dieser Richtlinie. Außerdem können zusätzliche Verpflichtungen der Förderungsnehmer:innen vereinbart werden, soweit diese zur Erreichung des Förderungszieles notwendig erscheinen.
Der Förderungsvertrag regelt das Förderungsverhältnis zwischen den Vertragspartner:innen abschließend. Eine Anpassung oder Kündigung dieses Vertrages ist nur nach § 60 VwVfG möglich.
In diesem Vertrag sind auch die Regelungen über die Rückforderung der Mittel und die Vertragsstrafen zu Lasten der Förderungsnehmer:innen für den Fall der Nichterfüllung oder nicht vollständigen Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen oder bei Vertragsverstößen zu vereinbaren.
Sind mehrere Personen aufgrund des Förderungsvertrages berechtigt, so können sie ihre Rechte nur gemeinschaftlich ausüben. Für die sich aufgrund des

abgeschlossenen Förderungsvertrages ergebenden Verpflichtungen haftet jeder als Gesamtschuldner:in.
Die Förderungsnehmer:innen sind mit dem abzuschließenden Förderungsvertrag zu verpflichten,

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

b) der Förderungsstelle die amtliche Bauschlussabnahmebescheinigung oder eine Bestätigung der bauleitenden Person über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauamtlich genehmigten Bauplänen unverzüglich vorzulegen,

c) die in dieser Richtlinie festgelegten Förderungsbedingungen, insbesondere die Zweckbestimmung für die Mietwohnungen in dem Zweckbestimmungszeitraum einzuhalten,

d) den Mietwohnraum für die Dauer der Zweckbestimmung ordnungsgemäß instand zu halten,

e) einen Eigentumswechsel der geförderten Wohnungen bzw. der Ersatzwohnungen gemäß Nummer 9 unverzüglich der Förderungsstelle anzuzeigen,

f) im Falle einer beabsichtigten Umwandlung der geförderten Mietwohnungen in Wohnungseigentum diese Umwandlung nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen,

g) die Förderungsstelle unverzüglich vom Eintritt eines Kündigungsgrundes nach Nummer 12.1 oder von Gründen, die zur Erhebung von zusätzlichen Leistungen nach Nummer 12.2 berechtigen, zu unterrichten,

h) der Förderungsstelle, der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und dem Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen oder deren Beauftragten auf Verlangen jederzeit Auskunft über die für die Gewährung bzw. Weiterbelassung der Fördermittel maßgebenden Umstände zu erteilen sowie diesen Stellen zu diesem Zweck jederzeit Einsichtnahme in die Verträge, Belege und sonstige Unterlagen zu gewähren bzw. eine Besichtigung des geförderten Objektes zu gestatten,

i) einzuwilligen, dass alle für die Erfüllung des Förderungszweckes benötigten Daten erfasst und verarbeitet werden dürfen,

j) die von ihnen aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages übernommenen Verpflichtungen eventuellen Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen,

k) sich während der Ausführung des Bauvorhabens durch entsprechende Unterlagen (z. B. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, der Berufsgenossenschaft, der Krankenkasse, der Haftpflichtversicherung, der beitragspflichtigen Sozialkasse) nachweisen zu lassen, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung eingehalten werden,

l) nach Durchführung der Baumaßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Nachweise bis zur Höhe der Gesamtkosten (Nummer 5.2) zu erbringen,

m) einzuwilligen, dass das Darlehen nach Vorlage der Schlussrechnung auf den nach Nummer 5.2 festzusetzenden Betrag gekürzt wird,

n) den ordnungsgemäßen Bezug unverzüglich nach Bezugsfertigkeit nachzuweisen,

o) der Förderungsstelle sowie der aufsichtsführenden Behörde die erforderlichen Informationen für die Erfolgskontrolle des Förderprogramms vorzulegen.

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

10.5. Darlehensvertrag

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

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

10.6. Baubeginn

Das geplante Objekt ist unverzüglich nach Erteilung des Bescheides über die Einbeziehung des Bauvorhabens in die Förderung (Nummer 10.2) zu realisieren. Die Förderungsnehmer:innen haben der Förderungsstelle zunächst den prüffähigen formellen Förderungsantrag mit den entsprechenden Unterlagen (Nummer 10.3) vorzulegen und die Voraussetzungen für den Abschluss des Förderungsvertrages umgehend zu schaffen.
Ein Baubeginn vor der verbindlichen Mitteilung über die Einbeziehung in die Förderung ohne vorherige Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung führt in der Regel zur Ablehnung der Förderung.
Bei Bauvorhaben mit einem Umfang von mehr als 10 geförderten Wohneinheiten ist auf Bauschildern unter Verwendung der Logos der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, des zuständigen Bundesministeriums sowie der Bremer Aufbau-Bank GmbH auf die Förderung hinzuweisen. Einzelheiten zur Umsetzung dieser Verpflichtung werden im Antragsverfahren mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und der Förderungsstelle abgestimmt.

10.7. Sicherung des Förderdarlehens

Das Förderdarlehen ist an rangbereitester Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten (Nummer 5.2), aber vor etwaigen anderen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremdmitteln durch Eintragung im Grundbuch dinglich zu sichern. Das Förderdarlehen kann ebenfalls an Bestandsobjekten der Förderungsnehmer:innen innerhalb von 60 v.H. des durch die Förderungsstelle ermittelten Ertragswertes gesichert werden.
Bei dem der Absicherung des Darlehens dienenden Grundpfandrecht darf der gesetzliche 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 v.H. der Gesamtkosten gemäß Nummer 10.7.
Es kann auf Antrag wie folgt ausgezahlt werden:

- in Höhe von 20 % der Darlehenssumme bei Fertigstellung der Kellerdecke bzw. der Sohlplatte

- in Höhe von weiteren 30 % der Darlehenssumme bei einem Fertigstellungsgrad von 60 % (= Rohbau)

- in Höhe von weiteren 50 % der Darlehenssumme bei Nachweis der Bezugsfertigkeit sämtlicher Wohnungen des Mietobjekts sowie Nachweis des energetischen Standards gem. Nummer 7.2.

Der Bautenstand ist durch eine Bestätigung der bauleitenden Person nachzuweisen. Die Förderungsstelle ist berechtigt, den Bautenstand und die Fertigstellung vor der Auszahlung zu überprüfen oder durch eine von ihr beauftragte sachverständige Person überprüfen zu lassen. Die Bestätigung über den ordnungsgemäßen Bezug erfolgt durch die zuständige Wohnungsbehörde (Nummer 6.3).
Weitere Voraussetzung für die Auszahlung ist, dass das aufzubringende Eigengeld verwendet worden ist. Außerdem muss die Eintragung des Grundpfandrechtes (Nummer 10.7) sowie ggf. der persönlichen Dienstbarkeit (Nummer 8.3) im Grundbuch durch Vorlage einer grundbuchamtlichen Bescheinigung nachgewiesen werden oder durch Erklärung eines Notariats oder des Grundbuchamtes sichergestellt sein, dass der Eintragung des Grundpfandrechtes bzw. ggf. der persönlichen Dienstbarkeit an der vorgesehenen Rangstelle keine Hinderungsgründe entgegenstehen.
Ferner ist das Bestehen einer ausreichenden (z.B. zum gleitenden Neuwert) Versicherung für das Gebäude gegen Feuer-, Hagel-, Sturm- und Leitungswasserschäden nachzuweisen.

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

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

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

10.10. Pfandentlassung

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

10.11. Auszahlung des Kostenzuschusses

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

10.12. Verwendungsnachweis / Schlussrechnung

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

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

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

10.13. Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls 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 EUR 5,00 monatlich pro m^2 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 5,000 v. H. über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.
Bei teilweiser Kündigung werden die übrigen durch den Förderungsvertrag begründeten Verpflichtungen der Förderungsnehmer:innen nicht berührt.

13. Ausnahmegenehmigungen

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

14. Datenschutz

Soweit dies zur Sicherung des Förderungszwecks erforderlich ist, erhebt, verarbeitet und nutzt die Förderungsstelle Daten, insbesondere über das geförderte Objekt,

seine Nutzung, die jeweiligen Antragssteller:innen sowie über die mit dem Bau bzw. Erwerb und einer möglichen energetischen Sanierung zusammenhängenden Kosten.

15. Geltungsdauer

Diese Förderrichtlinie findet Anwendung für alle Bauvorhaben, die ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2024 gefördert werden.
Eine Anwendung der aufgeführten Förderungsbedingungen des Wohnraumförderungsprogramms 2024 für Bauvorhaben der Mietenstufe 1, die mit den Konditionen des Wohnraumförderungsprogramms 2023 zu fördern wären, kann durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung einzelfallbezogen und nur auf Antrag verfügt werden. Es besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf eine solche Rückwirkung.
Eine Rückwirkung der Anwendung der Förderungsbedingungen ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 auf frühere Programme ist ausgeschlossen. Projekte, die bereits in anderen Wohnraumförderungsprogrammen des Landes Bremen berücksichtigt wurden, sind von einer Anmeldung für das Wohnraumförderungsprogramm 2025 grundsätzlich ausgeschlossen. Sperrfristen können von der Förderungsstelle im Grundsatzbescheid geregelt werden.

Bremen, 24. Juni 2025

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Fußnoten

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

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