Freie Hansestadt Bremen

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

Vom 10. Juni 2025

Inkrafttreten: 25.06.2025
Fundstelle: Brem.ABl. 2025, 570

Vom 10. Juni 2025

1. Zweck und Gegenstand der Förderung, Rechtsgrundlage

1.1. Förderungszweck und Gegenstand

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

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

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

1.2. Rechtsgrundlage

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung erlässt diese Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - vom 13.

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

1.3. Rechtsanspruch/Kumulierung

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht auch bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen nicht, und zwar auch dann nicht, wenn die Förderungsstelle einen Bescheid über die grundsätzliche Einbeziehung erteilt oder einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt wurde (Nummer 9.2).
Die Förderung des Baus von Mietwohnraum nach dieser Richtlinie schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen (auch bremischen) Mitteln im Sinne des WoFG nicht aus. Die Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln für energetisches Bauen und Sanieren wird befürwortet.
Es findet durch die Förderstelle eine Prüfung der Einhaltung von EU-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

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

4. Förderungsvoraussetzungen

4.1. Anforderungen an die Förderungsnehmer:innen

Die Förderungsnehmer:innen müssen geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sein. Zur Finanzierung der Gesamtkosten (Nummer 5.3) soll eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 v.H. dieser Kosten erbracht werden.
Die Förderungsnehmer:innen haben sich zu verpflichten, ihren Beschäftigten mindestens den Mindestlohn zu zahlen, der ihnen nach jeweils geltender Gesetzeslage zusteht; Sollten jeweils Bundes- und bremische Landesgesetze – ggf. auch parallel – Regelungen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmer:innen,

mindestens den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen.

4.2. Anforderungen an die Maßnahme

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

5. Förderung

5.1. Art und Höhe der Förderung

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

5.2. Zuschuss

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

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

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

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

5.3. Förderdarlehen

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

Ab dem 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 Herstellkosten 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.
Zu den förderungswürdigen Kosten können ebenfalls die Aufwendungen für Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden, zählen. Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderungswürdig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen. Über die Berücksichtigung solcher Instandsetzungskosten entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.
Nach Durchführung der Maßnahme ist ein Kostennachweis durch Vorlage der Schlussrechnung zu erbringen. Weist die Schlussrechnung im Vergleich zur Kostenschätzung höhere Kosten aus, erfolgt keine nachträgliche Anpassung des Förderdarlehens. Sollten die Kosten um mehr als 10 % niedriger ausfallen, erfolgt eine Neuberechnung des Förderdarlehens.
Ergibt sich unter Berücksichtigung der Eigenleistung und der Fremdmittel eine Überfinanzierung, wird das Förderdarlehen entsprechend gekürzt. Der Darlehensbetrag wird dabei auf volle EUR 50 pro Wohnung gerundet. Sollte auch bei einer Kürzung des Förderdarlehens noch eine Überfinanzierung bestehen, sind die vorrangigen Fremdmittel entsprechend zur reduzieren bzw. sonderzutilgen. Alternativ kann von der Förderungsstelle der Zuschuss gekürzt und auf volle EUR 50 pro Wohnung gerundet, zurückgefordert werden.

5.4. Verzinsung und Tilgung

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt der Vollauszahlung für 10 Jahre zinsfrei gewährt. Ab dem 11. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen.
Bei einer Erhöhung der Miet- und Belegungsbindung auf 20 Jahre beträgt die Zinsbindung 20 Jahre. In diesem Fall werden die Darlehen ab dem 21. Jahr marktüblich verzinst (inkl. Zinsmarge von 0,75% p.a. als Entgelt für den Verwaltungsaufwand).
Nach Ablauf eines tilgungsfreien Jahres ist im Falle eines Annuitätendarlehens das Darlehen zunächst mit mindestens 1 v.H. p.a. und ab dem 11. Jahr mit 2 v.H. p.a. und ab dem 21. Jahr mit mindestens 4 v.H. p.a. zu tilgen. Im Falle einer Ratentilgung wird eine gleichbleibende Tilgung abhängig von der Gesamtlaufzeit des Darlehens vereinbart, die 30 Jahre nicht überschreiten sollte. Die Mindesttilgung beträgt in diesem Fall 1 v.H.. Individuelle Tilgungsvereinbarungen zur Verkürzung der Laufzeit

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

5.5 Verwaltungskostenbeitrag

Ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 wird von der Förderungsstelle bei der Abwicklung der Förderungsverfahren ein Verwaltungskostenbeitrag für die Förderdarlehen in Höhe von einmalig 1 % auf das Vertragskapital und laufend 0,5 % p.a. auf das Restkapital erhoben.
Für Projekte, die im Rahmen der Wohnraumförderungsprogramme 2023 und 2024 gefördert werden, wird kein Verwaltungskostenbeitrag erhoben.

6. Berechtigter Personenkreis

6.1. Einkommensgrenzen

Die Wohnungen sind ab Bezugsfertigkeit an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in Verbindung mit § 2 der Einkommensgrenzenverordnung vom 18. Mai 2009 (Brem. GBl. S. 189) in der jeweils geltenden Fassung um nicht mehr als 60 v.H. überschreitet.
Die Einzelheiten über die Ermittlung des maßgeblichen Jahreseinkommens gemäß den §§ 20 bis 24 WoFG ergeben sich aus dem Einkommensprüfungserlass des Senators für Bau und Umwelt (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 20. August 2002 in der jeweils geltenden Fassung, der bei der Wohnungsbehörde (siehe Nummer 6.2) eingesehen werden kann.
Bevorzugte Zielgruppen
Die Wohnungen sollen vorrangig an Wohnungssuchende vergeben werden, die die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG einhalten.
Die Förderung soll insbesondere der Wohnraumversorgung folgender Zielgruppen dienen:

a) Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen,

b) Ältere und Menschen mit Behinderung,

c) Familien,

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

e) Flüchtlinge und Migrant:innen,

f) gemeinschaftliche Wohnformen,

g) Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

Die Förderung gilt der Sicherung und Verbesserung von preiswertem Wohnraum, es sollen deshalb auch die bisherigen Mietparteien von der Förderung profitieren.
Im Rahmen der Förderung kann verlangt werden, dass ein vorab festgelegter Anteil der geförderten Wohnungen zur Wohnraumversorgung von bestimmten Personenkreisen zweckbestimmt wird.

6.2. Wohnberechtigungsnachweis

Die Wohnungssuchenden müssen ihre Wohnberechtigung im Sinne der Nummer 6.1 gegenüber der vermietenden Person oder Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrages durch Aushändigung einer Bescheinigung gemäß § 27 Absätze 1 - 5 WoFG nachweisen (Wohnberechtigungsschein). Der Wohnberechtigungsschein muss zum Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung gültig sein.
Zuständig für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines ist in Bremen:
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen
In Bremerhaven:
Magistrat, Sozialamt, Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Straße 42, 27576 Bremerhaven

7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum

7.1. Allgemeines

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

Nicht gefördert werden Modernisierungsmaßnahmen für Wohnraum,

a) der weniger als 25 Jahre bezugsfertig ist,

b) der zur dauernden Unterbringung ungeeignet ist,

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

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

e) wenn die Maßnahmen schon vor der grundsätzlichen Einbeziehung in die Förderung begonnen wurden, ohne dass die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung einen vorzeitigen Baubeginn zugelassen hat.

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

7.2. Technische Anforderungen und Energieeffizienz

Gefördert werden Maßnahmen, die vorrangig der energetischen Modernisierung der Bestandobjekte dienen. Hierbei ist mindestens der Effizienzhausstandard 85 zu erreichen.
Die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten i.S.d. 9.3 der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) vom 9. Dezember 2022 (BAnz AT 30.12.2022 B2) in der jeweils gültigen Fassung ist vorzusehen.
Für die Stufen Effizienzhaus 85 und Effizienzhaus 70 muss dem Antrag eine Erklärung des Antragstellers beigefügt werden, aus der hervorgeht, ob technisch und organisatorisch (Umbauaufwand im Bestand) auch die Stufe Effizienzhaus 55 und ggf. Effizienzhaus 70 erreicht werden könnten und wie dafür jeweils die Mehrkosten im Vergleich mit der höheren Zuschussförderung durch Bremen und die KfW geschätzt werden.

7.3. Wohnungsstandard

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

7.3.1. Wohnungsgrößen

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (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.
Wenn die baulichen Gegebenheiten eine Einhaltung dieser Wohnungsgrößen nicht ermöglichen, kann die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung im Einzelfall Ausnahmen zulassen.
1-Zimmer-Appartements sollen die Möglichkeit bieten, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Voraussetzung dafür ist, dass eine angemessene Möblierung möglich ist sowie eine Küche (z.B. Pantry) mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle eingebaut werden kann.
Eine Überschreitung der Flächengrenzen ist zulässig, soweit zur Berücksichtigung besonderer persönlicher Bedürfnisse der künftigen Mieter:innen im Einzelfall (z.B. Menschen mit Behinderung) zusätzliche Wohnfläche erforderlich ist.
Ein Einbettkinderzimmer soll nicht kleiner sein als 10 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.

7.3.2. Gebäudeplanung

Die Planung von Gebäuden soll eine wirtschaftliche Baudurchführung ermöglichen, die sich aber nicht nachteilig auf den Wohnwert auswirken darf.
Wenn Gebäude im Rahmen von seriellem, modularem und systemischem Wohnungsbau geplant werden, kann von den Vorgaben dieser Richtlinie abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für Vorgaben zu Effizienzhausstandards und

Barrierefreiheit. Über die Genehmigung der Ausnahme entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

7.3.3 Aufenthaltsräume und andere Räume

Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und Befensterung haben, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung ermöglicht.
Zu jeder Wohnung ist der Platz für Waschmöglichkeiten nachzuweisen. Jede Wohnung muss ein Bad mit Dusche (oder Badewanne), eine Toilette und ein Waschbecken haben. Bei Vier-Personen-Wohnungen und größer ist neben dem Bad ein zweites räumlich getrenntes Gäste-WC mit Waschbecken einzuplanen.
Alle Wohnungen sollten einen direkten Bezug zum Freiraum in Form einer Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse haben. Ausnahmen bei der Berücksichtigung von vorstehenden Räumen und Flächen sind nur möglich, wenn besondere Grundrissformen eine Abweichung rechtfertigen und andere Lösungen planerisch nicht möglich sind.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes

8.1. Dauer der Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmungszeitraum beträgt abhängig von der gewählten Förderung 10 oder 20 Jahre. Die Zweckbestimmung beginnt nach Abschluss der Maßnahme und mit der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen eines Mietobjektes. In Fällen, in denen sich der Abschluss der Gesamtmaßnahme wesentlich verzögert, die Wohnungen jedoch bezugsfertig sind und einer tatsächlichen Wohnnutzung zugeführt werden, kann von der Förderungsstelle mit Einverständnis der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung ein abweichender Bindungsbeginn festgelegt werden.
In Fällen, in denen das geförderte Objekt noch einer Bindung unterliegt, beginnt die Zweckbestimmung nach dieser Richtlinie erst mit Ablauf der alten Bindung.
Die Zweckbestimmungsdauer verkürzt sich auch dann nicht, wenn die Förderungsnehmer:innen das Förderdarlehen außerplanmäßig freiwillig oder aufgrund einer von ihnen zu vertretenden Kündigung vollständig zurückzahlen.
Die Bezugsfertigkeit im Sinne von § 13 Absatz 4 des Bremischen Wohnungsbindungsgesetzes (BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem.GBl. S. 391) in der jeweils geltenden Fassung ist von den Förderungsnehmer:innen nachzuweisen.

8.2. Inhalt der Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung beinhaltet im Wesentlichen die Belegungs- und Mietbindungen der geförderten Mietwohnungen/Mietreihenhäuser.
Während der Zweckbestimmung ist die Aufhebung der Eigenschaft als Mietwohnung durch das Geltendmachen von Eigenbedarf und die Umwandlung von

Mietwohnungen in Wohnungseigentum und deren Einzelverkauf – mit Ausnahme des Verkaufes der Mietwohnungen/Mietreihenhäuser an wohnende Mieter:innen zum Zwecke der Selbstnutzung – in der Regel ausgeschlossen.
Die Förderungsnehmer:innen haben sich im Förderungsvertrag zu verpflichten, eine beabsichtigte Umwandlung der Mietwohnungen der Förderungsstelle unaufgefordert unverzüglich in Textform aufzugeben und sie nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen.

8.2.1. Belegungsbindung

Die Förderungsnehmer:innen dürfen eine Wohnung Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihnen vor der Überlassung einen Wohnberechtigungsschein der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 6.2) übergeben und wenn die in dieser Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Davon ausgenommen sind Haushalte, die eine geförderte Wohneinheit bereits vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme auf Grundlage eines gültigen Mietverhältnisses bewohnen und dieses ununterbrochen fortsetzen.
Die Förderungsnehmer:innen haben der Wohnungsbehörde durch Übersendung einer Mieterliste und der Wohnberechtigungsscheine mitzuteilen, an wen die Wohnungen vermietet worden sind. Endet ein Mietverhältnis vor Ablauf der Zweckbestimmung, haben sie das Datum des Auslaufens des Mietverhältnisses und des Freiwerdens der Wohnung mitzuteilen. Die Förderungsnehmer:innen müssen die Wohnung unverzüglich wieder an berechtigte Wohnungssuchende vermieten und der Wohnungsbehörde den Wohnberechtigungsschein übersenden.
Freistellungen von der Belegungsbindung können von der Wohnungsbehörde nur unter den Voraussetzungen des § 30 WoFG erteilt werden. Näheres regelt der Erlass zur Freistellung von den Belegungsbindungen des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 16. Juli 2009 in der jeweils geltenden Fassung.
Die Belegungsbindung wird von der in Nummer 6.2 genannten Wohnungsbehörde überwacht.

8.2.2. Mietbindung

Für die geförderten Mietwohnungen/Mietreihenhäuser darf bei Bezugsfertigkeit nur eine Höchstmiete (ohne Betriebskosten) von EUR 6,80 je m^2 Wohnfläche monatlich (netto/kalt) vereinbart werden. Bei 1-Zimmer-Appartements beträgt die Höchstmiete EUR 7,50 je m^2 Wohnfläche monatlich (netto/kalt).
Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Miete im Rahmen des § 558 BGB (in der Stadtgemeinde Bremen in Verbindung mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 14. Mai 2019 (Brem.GBl. 2019, 520) in der

jeweils geltenden Fassung) erhöht werden, höchstens aber um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag, der um 10 v.H. unterhalb der Vergleichsmiete liegt. Andere Mieterhöhungen – auch modernisierungsbedingte – sind während der o.g. Zweckbestimmung unzulässig.
Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB sind nur bis zu einer Nettokaltmiete von 6,80 EUR je m^2 Wohnfläche zulässig.
Für Neuvertragsmieten gilt die anfänglich zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerung.
Rechtsgültig vereinbarte Mieten aus Bestandsmietverhältnissen vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme dürfen grundsätzlich beibehalten werden. Sollte für ein Bestandsmietverhältnis bereits eine höhere Miete vereinbart sein, darf diese solange nicht erhöht werden, bis die Miete, die sich aufgrund der nach dieser Richtlinie zulässigen Fortschreibung der anfänglich zulässigen Miete ergibt, die Höhe der Bestandsmiete erreichen würde. Die Miethöhe soll grundsätzlich für die Zielgruppen der Modernisierungsförderung zu angemessenen Wohnkosten führen. Soweit diese Anforderung in Bestandsmietverträgen in einem auffälligen Missverhältnis zum Ziel der Zweckbestimmung steht, kann durch die Förderungsstelle eine Mietsenkung auf ein angemessenes Niveau verlangt werden.
Neben der vorgenannten Miete dürfen nur Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB sowie ggf. die Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Absatz 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in den jeweils geltenden Fassungen erhoben werden.
Die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der mietenden Personen für die Wohnungsüberlassung – insbesondere Vermittlungsgebühren – sind nicht zulässig.
Die Mietbindungen sind einzuhalten. Im Mietvertrag ist der Anspruch der Mietparteien zu begründen, dass sie sich gegenüber den Förderungsnehmer:innen auf die Einhaltung der vorgenannten Mietbindung berufen können. Eine weitere Verpflichtung hierzu ist im Förderungsvertrag geregelt.
Es dürfen nur unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden solange die Förderungsstelle nicht ausdrücklich anderen Mietverträgen zugestimmt hat. Staffelmietverträge sind nicht zulässig.
Bestehende Mietverhältnisse sind hinsichtlich der Vorschriften dieser Richtlinie anzupassen.

8.3. Sicherung der Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums soll zugunsten der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 6.2) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem geförderten Objekt bestellt werden, und zwar in Abt. II des jeweiligen Grundbuchs an 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. Antrags- und Förderungsverfahren

9.1. Anmeldung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben ist vor Baubeginn zur Einbeziehung in die Förderung bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat 73 – Wohnungswesen zur Prüfung der Förderungswürdigkeit formlos anzumelden.
Für die technische Prüfung der Förderungswürdigkeit sind in der Regel folgende Unterlagen erforderlich:

a) Angaben zum Planungsstand,

b) Lageplan (Auszug aus der Flurkarte),

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

d) Wohnflächenberechnung nach der 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.
Es wird empfohlen, vor Beantragung einer Bauerlaubnis bzw. der Genehmigungsfreistellung nach der BremLBO die Erfüllung der Anforderungen nach Nummer 7 der vorgenannten Behörde nachzuweisen.
Zusätzlich zur technischen Prüfung findet eine Bonitätsprüfung bei der Förderungsstelle statt. Die hierzu einzureichenden Unterlagen unterscheiden sich je nach Rechtsform der Antragsteller:innen. Ein entsprechendes Merkblatt wird bei Bestätigung der formlosen Anmeldung des Bauvorhabens versandt.

9.2. Entscheidung über die Einbeziehung in die Förderung

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

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

9.3. Antrag auf Gewährung der Förderung

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

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

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

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

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

9.4. Förderungsvertrag

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

Der Förderungsvertrag regelt das Förderungsverhältnis zwischen den Vertragspartnern abschließend. Eine Anpassung oder Kündigung dieses Vertrages ist nur nach § 60 VwVfG in der jeweils geltenden Fassung möglich.
In diesem Vertrag sind auch die Regelungen über die Rückforderung der Mittel und die Vertragsstrafen zu Lasten der Förderungsnehmer:innen für den Fall der Nichterfüllung oder nicht vollständigen Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen oder bei Vertragsverstößen zu vereinbaren.
Sind mehrere Personen aufgrund des Förderungsvertrages berechtigt, so können sie ihre Rechte nur gemeinschaftlich ausüben. Für die sich aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages ergebenden Verpflichtungen haftet jeder als Gesamtschuldner:in.
Die Förderungsnehmer:innen sind mit dem abzuschließenden Förderungsvertrag zu verpflichten,

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

b) der Förderungsstelle die amtliche Bauschlussabnahmebescheinigung oder eine Bestätigung der bauleitenden Person über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauamtlich genehmigten Bauplänen unverzüglich vorzulegen. Auf eine Vorlage kann grundsätzlich verzichtet werden, soweit die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung der Förderungsstelle mitteilt, dass der Erteilung einer Bauschlussabnahme nichts entgegensteht,

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

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

e) einen Eigentumswechsel der geförderten Wohnungen unverzüglich der Förderungsstelle anzuzeigen,

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

g) die Förderungsstelle unverzüglich vom Eintritt eines Kündigungsgrundes nach Nummer 11.1 oder von Gründen, die zur Erhebung von zusätzlichen Leistungen nach Nummer 11.2 berechtigen, zu unterrichten,

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

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

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

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

l) nach Durchführung der Baumaßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Nachweise bis zur Höhe der Gesamtkosten (Nummer 5.3) zu erbringen,

m) einzuwilligen, dass das Darlehen nach Vorlage der Schlussrechnung auf den nach Nummer 5.3 festzusetzenden Betrag gekürzt wird,

n) den ordnungsgemäßen Bezug unverzüglich nach Bezugsfertigkeit nachzuweisen,

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

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

9.5. Darlehensvertrag

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

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

9.6. Baubeginn

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

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

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

9.7. Sicherung des Förderdarlehens

Das Förderdarlehen ist an rangbereitester Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten (Nummer 5.3), aber vor etwaigen anderen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremdmitteln durch Eintragung im Grundbuch dinglich zu sichern. Das Förderdarlehen kann ebenfalls an Bestandsobjekten der

Förderungsnehmer:innen innerhalb von 60 v.H. des durch die Förderungsstelle ermittelten Ertragswertes gesichert werden. Soweit erforderlich und im Einzelfall angemessen, kann die Förderungsstelle eine von den vorgenannten Regelungen abweichende Sicherung des Förderdarlehens nach bankenüblichen Standards mit Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung vornehmen.
Bei dem der Absicherung des Darlehens dienenden Grundpfandrecht darf der gesetzliche 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.

9.8. Auszahlung der Fördermittel

Die Auszahlung des Förderdarlehens erfolgt grundsätzlich nach Abschluss des Förderungs- und des Darlehensvertrages sowie nach Bezugsfertigkeit sämtlicher Wohnungen des Mietobjektes und nach dinglicher Besicherung des Darlehens innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten gemäß Nummer 9.7 Die Bestätigung über den ordnungsgemäßen Bezug erfolgt durch die zuständige Wohnungsbehörde (Nummer 6.2).
Eine frühere (Teil-)Auszahlung des Darlehens kann in begründeten Fällen und mit Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung erfolgen.
Hierbei gelten folgende Auszahlungsmodalitäten:

- in Höhe von 20 % der Darlehenssumme bei einem Fertigstellungsstand von mindestens 30%

- in Höhe von 30 % der Darlehenssumme bei einem Fertigstellungsstand von mindestens 60 %

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

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

Grundbuchamtes sichergestellt sein, dass der Eintragung des Grundpfandrechtes bzw. ggf. der persönlichen Dienstbarkeit an der vorgesehenen Rangstelle keine Hinderungsgründe entgegenstehen.
Die Auszahlung des Zuschusses kann erfolgen, wenn die grundbuchliche Absicherung des Förderdarlehens sowie die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nachgewiesen werden. Zusätzlich muss eine Bestätigung der bauleitenden Person vorliegen, dass mit der Maßnahme begonnen wurde.
Ferner ist das Bestehen einer ausreichenden (z.B. zum gleitenden Neuwert) Versicherung für das Gebäude gegen Feuer-, Hagel-, Sturm- und Leitungswasserschäden nachzuweisen.
Vor Auszahlung des Förderdarlehens kann die Förderungsstelle sich nachweisen lassen, dass bei der Bauausführung die gesetzlichen Vorschriften zur Vermeidung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung eingehalten wurden.

9.9. Pfandentlassung

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

9.10. Verwendungsnachweis / Schlussrechnung

Der/ die Förderungsnehmer:in hat der Förderungsstelle die amtliche Bauschlussabnahmebescheinigung oder eine Bestätigung des bauleitenden Architekten/ der bauleitenden Architektin über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauamtlich genehmigten Bauplänen unverzüglich vorzulegen.
Der/ die Förderungsnehmer:in ist verpflichtet, nach Durchführung der Baumaßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Kostennachweise bis zur Höhe der Gesamtkosten (vgl. Nummer 5.3) zu erbringen.
Weiter hat der/ die Förderungsnehmer:in den Energieeinsparnachweis zu erbringen, dass mindestens der erforderliche Effizienzhausstandard erreicht wurde (Bestätigung eines/ einer zugelassenen Sachverständigen oder entsprechender Verwendungsnachweis der KfW).

9.11. Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten

Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

10. Rechtsnachfolge/Umwandlung

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

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

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

11. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Förderungsvertrag

11.1. Kündigung des Förderungsvertrages

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

a) die Förderungsnehmer:innen oder Rechtsnachfolgende gegenüber der Förderungsstelle unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Gewährung oder den Fortbestand der Förderung von Bedeutung sind;

b) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass die Förderungsnehmer:innen oder Rechtsnachfolgende nicht mehr leistungsfähig, nicht mehr zuverlässig, nicht mehr kreditwürdig oder zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nicht mehr in der Lage sind;

c) die Förderungsnehmer:innen den ordnungsgemäßen Erstbezug nicht nachweisen;

d) die Wohnungen bestimmungswidrig vermietet oder genutzt werden oder leer stehen;

e) die Fördermittel nicht zweckentsprechend verwendet oder die Schlussrechnung nicht vorgelegt wird;

f) die Förderungsnehmer:innen die Wohnungen schuldhaft nicht ordnungsgemäß instand halten;

g) das Förderungsobjekt nicht nach den von der Förderungsstelle anerkannten Plänen entsprechend dem Förderungsantrag oder abweichend von der genehmigten Bauausführung errichtet wurde oder nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht oder der geforderte energetische Standard nicht eingehalten wird;

h) die sonstigen Bestimmungen oder Auflagen des Förderungs- oder Darlehensvertrages nicht eingehalten werden oder gegen die Vorschriften des WoFG oder dieser Förderungsrichtlinie verstoßen wird;

i) ein Eigentumswechsel eintritt und die Förderungsstelle die Förderdarlehen den Rechtsnachfolgenden nicht überträgt bzw. belässt;

j) Rückstände bei der Bedienung des Förderdarlehens eingetreten sind;

k) über das Vermögen der Förderungsnehmer:innen die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt ist oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Förderungsobjektes beantragt wird;

l) Voraussetzungen vorliegen, nach denen aufgrund des § 49 Absatz 3 VwVfG in der jeweils geltenden Fassung ein Zuwendungsbescheid aufgehoben werden könnte

m) die Förderungsnehmer:innen ihre Verpflichtung zur Zahlung des Mindestlohnes nicht einhalten oder der Aufforderung der Förderungsstelle zur Vorlage der dafür erforderlichen Nachweise nicht nachkommt;

n) Teile des Objektes in Eigentumswohnungen ohne Zustimmung der Förderungsstelle umgewandelt und diese veräußert werden.

Andere Kündigungsgründe bleiben vorbehalten.

11.2. Vertragsstrafe

Die Förderungsstelle ist unbeschadet des Rechtes auf Kündigung des Förderungsvertrages berechtigt, bei einem schuldhaften Verstoß gegen die

Bestimmungen des Förderungs- oder Darlehensvertrages eine Vertragsstrafe zu erheben.
Die Pflicht der Förderungsnehmer:innen zur Einhaltung der Belegungs- und Mietbindung während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Verpflichtung zur Erstattung überhöhter Mietzahlungen an die Mietparteien bleiben davon unberührt.
Die Vertragsstrafe beträgt für die Dauer des Verstoßes bis zu EUR 5,00 monatlich pro 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 11.3 erhoben.

11.3. Folgen einer Kündigung des Förderungsvertrages

Im Falle der Kündigung des Förderungsvertrages wird der Darlehensvertrag ebenfalls gekündigt. Die Zweckbestimmung (Nummer 8) bleibt davon unberührt. Sofern der Förderungsvertrag von der Förderungsstelle wegen eines Pflichtenverstoßes der Förderungsnehmer:innen gekündigt wird, ist die Förderungsstelle berechtigt, den Subventionswert zurückzufordern. Die Rückforderung erfolgt ab dem Zeitpunkt des Eintritts des Pflichtenverstoßes. Der Subventionswert der Zinsverbilligung wird dabei unter zu Hilfenahme des Referenzzinssatzes ermittelt, der in der für das Förderprogramm jeweils gültigen Verwaltungsvereinbarung „Sozialer Wohnungsbau“ festgelegt ist.
Die Förderungsnehmer:innen haben im Zweifel zu beweisen, bis zu welchem Zeitpunkt sie sich pflichtgemäß verhalten haben. Ab der ungerechtfertigten Inanspruchnahme der Zinsverbilligung bzw. des Kostenzuschusses ist der zurückgeforderte Betrag mit 5,000 v. H. über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.
Bei teilweiser Kündigung werden die übrigen durch den Förderungsvertrag begründeten Verpflichtungen der Förderungsnehmer:innen nicht berührt.

12. Ausnahmegenehmigungen

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

13. Datenschutz

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

14. Geltungsdauer

Diese Förderrichtlinie findet Anwendung für alle Modernisierungsvorhaben, die ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2023 gefördert werden.
Eine Rückwirkung der Anwendung der aufgeführten Förderungsbedingungen ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2025 auf frühere Programme ist ausgeschlossen.
Projekte, die bereits in anderen Wohnraumförderungsprogrammen des Landes Bremen berücksichtigt wurden, sind von einer Anmeldung für das Wohnraumförderungsprogramm 2025 grundsätzlich ausgeschlossen. Sperrfristen können von der Förderungsstelle im Grundsatzbescheid geregelt werden.
Die Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Modernisierungsförderung - vom 21. Juni 2011 (Brem.ABl. 2011, S. 707) werden mit der Maßgabe gegenstandslos, dass sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihnen geförderten Bauvorhaben anzuwenden sind.

Bremen, 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))