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

Vom 10. Juni 2025

Inkrafttreten: 25.06.2025
Fundstelle: Brem.ABl. 2025, 591

Vom 10. Juni 2025

1. Förderzweck und Rechtsgrundlagen

1.1. Zweck der Förderung ist die Sicherung und Bereitstellung von Mietwohnraum in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven für Bevölkerungsgruppen, die ihren Wohnbedarf aufgrund ihres Einkommens nicht ausreichend decken können. Hierzu werden Mietpreis- und Belegungsbindungen an ungebundenen Wohnungsbeständen in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven erworben oder bestehende Bindungen verlängert.

1.2. Die Freie Hansestadt Bremen erlässt diese Richtlinie auf der Grundlage

- des § 2 Absatz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 4 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG)

- 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 Förderung nach dieser Richtlinie besteht auch bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen nicht. Die Senatorin für Bau, Mobilität und

Stadtentwicklung entscheidet aufgrund pflichtgemäßen Ermessens und im Rahmen der verfügbaren Fördermittel über die Einbeziehung in die Förderung.
Die Förderung des Erwerbs oder der Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen nach dieser Richtlinie schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen (auch bremischen) Mitteln im Sinne des WoFG nicht aus. Eine Kumulierung der Förderung mit Mitteln der KfW-Fördermitteln ist zulässig. Die Gewährung des Zuschusses erfolgt vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit dem EU-Beihilferecht.

2. Fördernehmer:in

Förderungsnehmer können grundsätzlich sowohl natürliche als auch juristische Personen sein, die auf Grundlage dieser Richtlinie Projekte im Land Bremen umsetzen. Es gibt keine Einschränkungen hinsichtlich der Rechtsform.
Die Förderungsnehmer:innen müssen geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sein. Die Förderungsnehmer:innen haben sich zu verpflichten, ihren Beschäftigten 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 den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen.

3. Förderungsvoraussetzungen

3.1. Anforderungen an die Förderungsnehmer:innen

Die Förderungsnehmer:innen müssen geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sein. Die Förderungsnehmer:innen haben sich zu verpflichten, ihren Beschäftigten mindestens den Mindestlohn zu zahlen, der ihnen nach jeweils geltender Gesetzeslage zusteht; Sollten jeweils Bundes- und bremische Landesgesetze – ggf. auch parallel – Regelungen vorsehen, verpflichten sich die Förderungsnehmer:innen, mindestens den Mindestlohn nach der für Beschäftigte jeweils günstigsten Regelung zu zahlen.

3.2. Anforderungen an die Maßnahme

Gefördert werden nur Maßnahmen, die im Land Bremen durchgeführt werden.

4. Art, Umfang und Höhe der Förderung

Der Zuschuss beträgt einmalig 20.000 € pro Wohneinheit für eine Miet- und Belegungsbindung von 20 Jahren. Durch den Zuschuss sollen die Mietmindereinnahmen ausgeglichen werden, die sich für die Eigentümer:innen aufgrund der Miet- und Belegungsbindungen ergeben.
Bei abweichenden Zeiträumen, die z.B. aufgrund einer anstehenden energetischen Sanierung notwendig sein können, erfolgt eine analoge Umrechnung, z.B. 5.000 € Zuschuss für einen Ankauf/ eine Verlängerung der Miet- und Belegungsbindung um 5

Jahre. Längere Bindungsdauern sind ebenfalls möglich. Miet- und Belegungsbindungen sollen grundsätzlich für mindestens 5 Jahre abgeschlossen werden.

5. Berechtigter Personenkreis

5.1. Einkommensgrenzen

Die Wohnungen sind an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in Verbindung mit § 2 der Einkommensgrenzenverordnung vom 18. Mai 2009 (Brem. GBl. S. 189) in der jeweils geltenden Fassung um nicht mehr als 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 (Nummer 7.2) eingesehen werden kann.

5.2. 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.

5.3. Wohnberechtigungsnachweis

Die Wohnungssuchenden müssen ihre Wohnberechtigung im Sinne der Nummern 5.1 und 5.2 gegenüber der vermietenden Person oder Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrages durch Aushändigung einer Bescheinigung gemäß § 27 Absätze 1 - 5 WoFG nachweisen (Wohnberechtigungsschein). Der Wohnberechtigungsschein muss zum Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung gültig sein.
Wohnberechtigungsscheine werden von der zuständigen Wohnungsbehörde ausgestellt (Nummer 7.2).

6. Förderfähige Wohnungen

Die angebotenen Mietwohnungen sollen zur Vermietung anstehen. Sie dürfen keinen anderen Belegungsbindungen unterliegen. Die bisherige Miete soll mindestens 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
Sollten die Wohnungen nicht zur Vermietung anstehen, dürfen die Einkommen der Mieter:innen die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) nicht um mehr als 60% übersteigen. Begründete Ausnahmen können mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung abgestimmt werden.
Die Wohnungen müssen zur dauernden Wohnraumversorgung geeignet sein und einen vergleichbaren Standard zu ähnlichen, bereits in der Bindung befindlichen Wohnungen haben.
Die Größe der Wohnungen soll sich an der „Neufassung der Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen – Mietwohnraumförderung“ in der jeweils gültigen Fassung orientieren.

7. Förderungsstelle und Wohnungsbehörde

7.1. 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.

7.2. Wohnungsbehörde für die Stadtgemeinde Bremen ist die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen. Für Bremerhaven ist der Magistrat, Sozialamt, Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Straße 42, 27576 Bremerhaven zuständig.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes

8.1. Dauer der Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmungszeitraum wird individuell vereinbart. Die Zweckbestimmung beginnt zu dem im Förderungsvertrag vereinbarten Zeitpunkt.
Die Zweckbestimmungsdauer kann nicht verkürzt werden, auch dann nicht, wenn der/die Förderungsnehmer:in auf einen Teilbetrag des Zuschusses verzichtet oder auf Grund einer von ihm zu vertretenden Kündigung (vollständig) zurückzahlt.

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 7.2) 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.
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 Zweckbestimmung wird von der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 7.2) überwacht.

8.2.2. Mietbindung

Für zur Vermietung anstehende Mietwohnungen/Mietreihenhäuser darf nur eine Höchstmiete (ohne Betriebskosten) von EUR 6,80 je m^2 Wohnfläche monatlich (netto/kalt) vereinbart werden.
Für Bestandsmietverhältnisses, bei denen die nach dieser Richtlinie neu vereinbarte Miet- und Belegungsbindung direkt an das Auslaufen einer bestehenden Miet- und Belegungsbindungen anschließt, knüpft die neue Miete an die letzte gebundene Miete (Sozialmiete) an.
Rechtsgültig vereinbarte Mieten aus Bestandsmietverhältnissen vor Ankauf der Miet- und Belegungsbindungen dürfen grundsätzlich beibehalten werden. Sollte für ein Bestandsmietverhältnis bereits eine höhere Miete als in Absatz 1 vereinbart sein, darf

diese solange nicht erhöht werden, bis die Miete, die sich aufgrund der nach dieser Richtlinie zulässigen Fortschreibung der anfänglich zulässigen Miete ergibt, die Höhe der Bestandsmiete erreichen würde.
Die Miethöhe soll grundsätzlich für die Zielgruppen der Wohnraumförderung zu angemessenen Wohnkosten führen. Soweit diese Anforderung in Bestandsmietverträgen in einem auffälligen Missverhältnis zum Ziel der Zweckbestimmung steht, kann durch die Förderungsstelle eine Mietsenkung auf ein angemessenes Niveau verlangt werden.
Die Mietpreisentwicklung der zulässigen Miete orientiert sich während des Zweckbestimmungszeitraumes grundsätzlich an der Kappungsgrenze des § 558 Absatz 3 BGB, ggf. in Verbindung mit der in der Stadtgemeinde Bremen geltenden Kappungsgrenzen-Verordnung. Die zulässige Miete darf jedoch höchstens um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag erhöht werden, der 10 v. H. unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. § 558 Absatz 2 BGB) liegt.
Die Mietpreisentwicklung der zulässigen Miete darf bei einer Neuvermietung und bei Anpassungen nach § 558 BGB entsprechend berücksichtigt werden.
Mieterhöhungen, die durch Modernisierung begründet sind, sind nur zulässig, wenn die Modernisierung zu einem Effizienzhausstandard von mindestens 85 führt. Die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf in diesen Fällen höchstens 6 % betragen.
Für Neuvertragsmieten gilt die anfänglich zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerung.
Neben der jeweils zulässigen Miete und den Mieterhöhungen durch Modernisierung gemäß vorstehendem Absatz dürfen nur Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie ggf. die Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Absatz 4 der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung erhoben werden.
Die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der mietenden Personen für die Wohnungsüberlassung – insbesondere Vermittlungsgebühren – sind nicht zulässig.
Die Mietbindungen sind einzuhalten. Im Mietvertrag ist der Anspruch der Mietparteien zu begründen, dass sie sich gegenüber den Förderungsnehmer:innen auf die Einhaltung der vorgenannten Mietbindung berufen können. 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.

8.3. Sicherung der Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums soll zugunsten der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 7.2) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem geförderten Objekt eingetragen werden, und zwar in Abt. II des jeweiligen Grundbuchs an rangbereitester Stelle. Für die Bestellung dieser Dienstbarkeit sind die von der Förderungsstelle vorgegebenen Vordrucke zu verwenden.
Die Wohnungsbehörde wird nach Ablauf der Zweckbestimmung die Löschung der Dienstbarkeit bewilligen.

9. Antrags- und Bewilligungsverfahren

9.1. Antragstellung

Die Förderung soll zur Erhaltung bzw. Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in den Stadtquartieren beitragen. Insbesondere soll eine Mischung von Wohnraum für Haushalte mit geringen, mittleren und höheren Einkommen in den Gebieten erreicht werden. Die Entscheidung, ob für ein Objekt die Miet- und Belegungsbindungen verlängert bzw. angekauft werden sollen, obliegt der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.
Nach der grundsätzlichen Klärung, ob und in welcher Höhe eine Förderung nach dieser Richtlinie gewährt werden kann, sind die Fördermittel sind von den Förderungsnehmer:innen auf entsprechenden Antragsvordrucken unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen bei der Förderungsstelle zu beantragen. Die Antragsvordrucke sind bei der Förderungsstelle erhältlich.
Mit dem Förderungsantrag sind mindestens vorzulegen:

- Datenschutzinformation
- Nachweis der Legitimationsprüfung und der/des wirtschaftlich Berechtigten
- Kopien von Vorder- und Rückseite des Personalausweises des Förderungsnehmers/der Förderungsnehmerin, der/des Vertretungsberechtigten und der/des wirtschaftlich Berechtigten
- Aktueller Handelsregisterauszug
- Gesellschafterliste
- Erklärung zur Einhaltung der Anforderungen des Mindestlohngesetzes des Landes Bremen
- Nachweis über das Bestehen einer ausreichenden Gebäudeversicherung (gleitender Neuwert)

- Auszahlungsauftrag

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

9.2. Förderungsvertrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) der Förderungsstelle sowie der aufsichtsführenden Behörde die erforderlichen Informationen für die Erfolgskontrolle des Förderprogramms vorzulegen,

j) die von ihnen aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages übernommenen Verpflichtungen eventuellen Rechtsnachfolgenden in geeigneter Weise zu übertragen

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

9.3. Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses für den Ankauf oder die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen erfolgt nach Abschluss des Förderungsvertrages und bei Nachweis der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

9.4. Verwendungsnachweis

Die Sicherung der Zweckbestimmung ist entsprechend Nummer 8.3 nachzuweisen. Die zweckentsprechende Nutzung der gebundenen Wohneinheiten wird laufend durch die zuständige Wohnungsbehörde kontrolliert.

9.5. Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind

10. Rechtsnachfolge/Umwandlung

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

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

11. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Förderungsvertrag

11.1. Kündigung des Förderungsvertrages

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

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

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

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

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

e) die sonstigen Bestimmungen oder Auflagen des Förderungsvertrags nicht eingehalten werden oder gegen die Vorschriften des WoFG oder dieser Förderungsrichtlinie verstoßen wird;

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

g) Voraussetzungen vorliegen, nach denen aufgrund des § 49 Absatz 3 VwVfG ein Zuwendungsbescheid aufgehoben werden könnte

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

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

Andere Kündigungsgründe bleiben vorbehalten.

11.2. Vertragsstrafe

Die Förderungsstelle ist unbeschadet des Rechtes auf Kündigung des Förderungsvertrages berechtigt, bei einem schuldhaften Verstoß gegen die Bestimmungen des Förderungsvertrages eine Vertragsstrafe zu erheben.
Die Pflicht der Förderungsnehmer:innen zur Einhaltung der Belegungs- und Mietbindung während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Verpflichtung zur Erstattung überhöhter Mietzahlungen an die Mietparteien bleiben davon unberührt.
Die Vertragsstrafe beträgt für die Dauer des Verstoßes bis zu 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

Sofern der Förderungsvertrag von der Förderungsstelle wegen eines Pflichtenverstoßes der Förderungsnehmer:innen gekündigt wird, ist die Förderungsstelle berechtigt, den Zuschuss ganz oder teilweise zurückzufordern. Die Rückforderung erfolgt ab dem Zeitpunkt des Eintritts des Pflichtenverstoßes.
Die Förderungsnehmer:innen haben im Zweifel zu beweisen, bis zu welchem Zeitpunkt sie sich pflichtgemäß verhalten haben. Ab der ungerechtfertigten Inanspruchnahme. des Zuschusses ist der zurückgeforderte Betrag mit 5,000 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 und die jeweiligen Antragssteller:innen.

14. Inkrafttreten

Diese Richtlinie gilt für alle Anträge auf den Ankauf sowie die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen, die ab dem 1. Januar 2024 gestellt werden.

Bremen, 24. Juni 2025

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung