

Merkblatt

über die

**vertraglich vereinbarte Förderung
des Neubaus von Mietwohnraum
in der Freien Hansestadt Bremen**

- Klassische soziale Wohnraumförderung -

Stand: August 2024

- Änderungen bleiben vorbehalten -

Dieses Merkblatt soll allgemein über die wichtigsten Einzelheiten der in der Freien Hansestadt Bremen möglichen Förderung des Neubaus von Mietwohnraum informieren. Eine umfassende Wiedergabe der Förderungsbestimmungen soll und kann dieses Merkblatt nicht sein.

Die vollständigen Förderungsbestimmungen ergeben sich aus den Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung - vom 13. Oktober 2014 (Brem.ABl. S. 1394) (kurz: Neubaurechtlinien) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dem Beschluss des Senats vom 24.02.2015 sowie dem Beschluss der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 05.03.2015 zum 2. Wohnraumförderungsprogramm und den Beschlüssen des Senats vom 28.06.2016, 14.11.2017 und 19.03.2019 zum 3. Wohnraumförderungsprogramm, vom 03.03.2020 zur Neupositionierung der Bremischen Wohnungspolitik, vom 15.12.2020 zur Neupositionierung/Weiterentwicklung der Bremer Wohnraumförderung - Programm 2020/2021 - in Verbindung mit dem Beschluss der Staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vom 12.01.2021, vom 20.09.2022 zum Wohnraumförderungsprogramm 2022 in Verbindung mit dem Beschluss der Staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vom 29.09.2022, sowie dem Beschluss des Senats vom 05.12.2023 zum Wohnraumförderungsprogramm 2023 in Verbindung mit dem Beschluss der Staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vom 11.01.2024, sowie dem Beschluss des Senats vom 25.06.2024 zum Wohnraumförderungsprogramm 2024 in Verbindung mit dem Beschluss der Staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vom 14.08.2024.

Das Amtsblatt kann vom Verlag Carl E. Schünemann KG, Zweite Schlachtpforte 7, 28195 Bremen bezogen werden oder im Internet unter <http://transparenz.bremen.de/> eingesehen werden. Die Beschlüsse sind bei uns, der Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB) als Förderungsstelle, erhältlich.

Selbstverständlich informieren wir Sie als zuständige Förderungsstelle in der Freien Hansestadt Bremen auch gern persönlich. Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin unter der o. g. Telefonnummer.

1. Allgemeines zur Förderung

1.1 In den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven kann auf Antrag der Neubau von Mietwohnraum in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen gefördert werden. Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn der Effizienzhaus-Standard 40 oder besser eingehalten wird.

Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages für 30 Jahre zinsfrei gestellt.

1.2 Die Höhe des Kostenzuschusses ist nach Wohnungsgrößen gestaffelt und die Darlehen nach förderungswürdigen Herstellungskosten die sich aus der nachstehenden Tabelle ergeben:

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen pro Wohnung		
Förderungsart	Darlehen bis zu	Kostenzuschuss
Wohnungen für 1 und 2 Personen	65 v. H. der förderungswürdigen Herstellungskosten	27.500,00 EUR
Wohnungen für - Alleinerziehende mit 1 oder 2 Kindern - 3 Personen		27.500,00 EUR
Familienwohnungen (ab 4 Personen, auch Mietreihenhäuser)		27.500,00 EUR
1-Zimmer-Appartements z. B. für Studierende		13.750,00 EUR
Umbau von Nichtwohngebäude, z.B. Büros, wenn Neubaukosten erreicht werden.	wie Neubau	

Als förderungswürdige Kosten werden maximal 5.100,00 EUR/qm/Wfl. anerkannt.

1.3 Die Inanspruchnahme sowohl des Kostenzuschusses als auch des Förderdarlehens sind verpflichtend, sofern die Sozialwohnungsquote für ein Bauvorhaben gilt. Sollte sich im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Förderungsobjektes unter Berücksichtigung der Eigenleistung und der Fremdmittel eine Überfinanzierung ergeben, wird das Förderdarlehen entsprechend gekürzt, jedoch um nicht mehr als 50 v.H. des Ursprungsbetrages.

1.4 Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt der Vollauszahlung für 30 Jahre zinsfrei gestellt. Ab dem 31. Jahr sind die Darlehen marktüblich zu verzinsen.

Die annuitätische Tilgung kann abhängig von der Gesamtlaufzeit der Darlehen von der BAB individuell ermittelt werden. Sie beträgt unter Berücksichtigung eines Tilgungsfreijahres in den ersten 10 Jahren jedoch mindestens 1 v.H. p.a. und für weitere 10 Jahre mindestens 2 v.H. p.a.. Ab dem 21. Jahr sind die Darlehen dann mit mindestens 4 v.H. p.a. zu tilgen.

Bei Ratentilgung wird eine gleichbleibende Tilgung abhängig von der Gesamtlaufzeit vereinbart. Ggf. können auch andere Tilgungsvereinbarungen unter Beachtung eines

Tilgungsfreijahres getroffen werden, sofern die Gesamtlaufzeit von 30 Jahren nicht überschritten wird und eine Mindesttilgung von 1 % p.a. vereinbart wird.

Individuelle Tilgungsvereinbarungen zur Verkürzung der Laufzeit sind unter Berücksichtigung der Mindesttilgung in beiden Varianten möglich.

1.5 Die Auszahlung des Förderdarlehens erfolgt nach

- Abschluss des Förderungs- und Darlehensvertrages,
- dinglicher Sicherung des Darlehens innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten.

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 erreichten energetischen Standards.

Der Nachweis des ordnungsgemäßen Bezuges ist nachträglich zu erbringen.

1.6 Kostenzuschuss

Der Kostenzuschuss kann ausgezahlt werden, wenn die grundbuchlichen Voraussetzungen für die Absicherung des Förderdarlehens sowie die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nachgewiesen werden. Weiter muss die Kellerdecke/Sohlplatte fertiggestellt sein.

1.7 Eigenleistung

Der Förderungsnehmer soll zur Finanzierung der Gesamtkosten eine Eigenleistung von mindestens 15 v.H. erbringen. Ein evtl. Tilgungszuschuss der KfW und der oben genannte Kostenzuschuss kann auf das Eigenkapital angerechnet werden.

1.8 Kein Rechtsanspruch auf Förderung

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht auch bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen nicht.

Die beantragte Förderung ist insbesondere dann von der Förderungsstelle abzulehnen, wenn Bedenken gegen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn bestehen.

1.9 Kumulierung mit anderen Förderungsmitteln

Die gleichzeitige Förderung mit anderen, auch bremischen Mitteln im Sinne des WoFG ist zulässig. Darlehen aus Förderprogrammen der KfW sollen soweit möglich in Anspruch genommen werden.

1.10 Ergänzende Zinsverbilligung für KfW - Mittel

Für Projekte, deren gesamte Wohneinheiten mit diesem Bescheid in die Förderung einbezogen werden, kann ein KfW-Darlehen über die Förderungsstelle beantragt werden. Bei der Inanspruchnahme eines solchen Durchleitungskredits über die Förderungsstelle, wird nach Ablauf der Zinsbindungsfrist des KfW-Darlehens eine Zinsverbilligung in der Höhe der Differenz zwischen dem bisherigem Zinssatz und dem Zinssatz nach der Prolongation längstens für 20 Jahre gewährt.

2. Beantragung der Förderung und Bereitstellung der Förderungsmittel

2.1 Vor Baubeginn ist die Einbeziehung des Bauvorhabens in die Förderung formlos bei Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung - Referat 73 -, Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

(Jan-Niclas Döpkins, Tel. 0421/361 95074 E-Mail: jan-niclas.doepkens@bau.bremen.de) zur Prüfung der Förderungswürdigkeit anzumelden.

Der Anmeldung sind beizufügen:

- ein Lageplan,
- Angabe der vorgesehenen Wohnungseinheiten, die hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung bedarfsorientiert sein sollen.

Zusätzlich wird neben der technischen Prüfung eine Bonitätsprüfung von der BAB durchgeführt.

- 2.2 Nach Erteilung eines Bescheides über die grundsätzliche Einbeziehung des Bauvorhabens in die Förderung (Grundsatzbescheid) ist das Förderdarlehen vom Bauherrn auf dem bei der Förderungsstelle erhältlichen Antragsformular zu beantragen.
- 2.3 Grundlage der Förderung ist ein vom Bauherrn mit der Förderungsstelle abzuschließender Förderungsvertrag. Der Vertragsabschluss kann erst nach abschließender Prüfung des formellen Förderungsantrages und nach Vorliegen der entsprechenden Förderungsvoraussetzungen erfolgen.
- 2.4 Nach Durchführung der Maßnahme ist gegenüber der Förderungsstelle u.a. ein Kostennachweis durch Vorlage der Schlussrechnung zu erbringen. Auf Anforderung ist durch geeignete Unterlagen ebenfalls nachzuweisen, dass der Förderungsnehmer seinen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern mindestens den gültigen Mindestlohn nach dem Mindestlohngesetz für das Land Bremen (Landesmindestlohngesetz) vom 17. Juli 2012 (Brem.GBl. S. 300) in der jeweils geltenden Fassung zahlt.

Das Mindestlohngesetz des Bundes bleibt hiervon unberührt und ist daneben zu beachten.

3. Anforderungen an den Wohnraum

- 3.1 Der neu zu schaffende Wohnraum muss den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 18.10.2022 (Brem.GBl. S. 603) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen und die Erschließung gesichert sein. Alle Wohnungen sollen entsprechend der eingeführten Technischen Baubestimmungen (BremLTB) vom 7. September 2015 gemäß Anlage 7.3/2 nach DIN 18040-2 barrierefrei errichtet werden.
- 3.2 Die geplanten Maßnahmen sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu. Die zulässigen Wohnungsgrößen stellen sich wie folgt dar:

Anzahl der Personen/ Haushaltstyp	Zimmer	zulässige Wohnfläche in m ²	
		Geschoss- wohnungsbau	Mietreihenhäuser
1 Person/ 1-Zimmer-Appartement*	1	mind. 25 bis 30	—
1 Person	2	50	—
2 Personen	2	60	—
2 (alleinerziehend mit 1 Kind)	3	70	—

Anzahl der Personen/ Haushaltstyp	Zimmer	zulässige Wohnfläche in m ²	
		Geschoss- wohnungsbau	Reihenhäuser
3 Personen	3	75	110
4 Personen	4	85	125
5 Personen	5	95	140
je weitere Person	1	10	10

* 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 jede Person eines Haushaltes soll ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein.

Nicht gefördert wird Wohnraum,

- der zur dauernden Unterbringung ungeeignet ist,
- der wegen seiner Lage oder Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert hat,
- der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über durchschnittliche Wohnbedürfnisse hinausgeht,
- 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 zugelassen hat.

4. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums

4.1 Zweckbestimmungszeitraum

Der Zweckbestimmungszeitraum beträgt 30 Jahre und beginnt mit der Bezugsfertigkeit des Förderungsobjektes. Die Zweckbestimmungsdauer verkürzt sich auch dann nicht, wenn der Förderungsnehmer das Förderdarlehen außerplanmäßig freiwillig oder aufgrund einer von ihm zu vertretenden Kündigung vollständig zurückzahlt.

4.2 Belegungsbindung

Die geförderten Wohnungen sind Wohnungssuchenden zur Verfügung zu stellen, die durch Vorlage einer gültigen Bescheinigung der zuständigen Wohnungsbehörde nachweisen können, dass ihr Familieneinkommen bei Bezug der Mietwohnung die in dem § 9 Abs. 2 WoFG bestimmte Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 v. H. überschreitet. Sie sollen vorrangig an Wohnungssuchende vergeben werden, die die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG einhalten.

20 v. H. der geförderten Wohnungen sollen an Menschen vermietet werden, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. In diesem Rahmen soll insbesondere die Möglichkeit des sozial integrativen Wohnens gefördert werden, dies geschieht in der Stadtgemeinde Bremen in Zusammenarbeit mit der Zentralen Fachstelle Wohnen beim Amt für Soziale Dienste. Der Förderungsnehmer muss die Bindung an diesen bestimmten Personenkreis nicht unmittelbar an dem geförderten Wohnraum eingehen, sondern kann diese Verpflichtung auch mittelbar an seinem sonstigen frei finanzierten Wohnungsbestand erfüllen.

Wohnungsbehörde ist in der Stadtgemeinde Bremen Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 72, 28195 Bremen und in Bremerhaven der Magistrat, Sozialamt, Abteilung Wohnungsförderung, Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Str. 42, 27576 Bremerhaven.

4.3 Mietbindung

Die anfänglich zulässige netto Kaltmiete beträgt ab Bezugsfertigkeit EUR 6,80 pro m² Wohnfläche. Für 1-Zimmer-Appartements ist ein Zuschlag von EUR 0,70 zulässig.

Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf diese Miete im Rahmen des § 558 BGB in Verbindung mit der in der Stadtgemeinde Bremen geltenden Kappungsgrenzen-Verordnung erhöht werden, höchstens aber um maximal 3 % p.a.. Die Miete darf bis zu einem Betrag erhöht werden, der um 10 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Weitere Mieterhöhungen sind während der o.g. Zweckbestimmung unzulässig.

Ferner ist die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen des Mieters für die Wohnungsüberlassung - insbesondere Maklergebühren - nicht zulässig.

Neben der vorgenannten Miete dürfen nur Betriebskosten gemäß §§ 556, 556a und 560 BGB und ggf. die Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) erhoben werden.

- 4.4 Die Zweckbestimmung (Belegungs- und Mietbindung) kann auch mittelbar erfüllt werden.
- 4.5 Eine Umwandlung der Mietwohnungen in Wohnungseigentum und deren Einzelverkauf - mit Ausnahme des Verkaufes der Wohnung an den bestehenden Mieter zum Zwecke der Selbstnutzung - ist während der o.g. Zweckbestimmung in der Regel ausgeschlossen.
- 4.6 Der Vermieter darf mit den Mietern nur unbefristete Mietverträge abschließen, es sei denn, die zuständige Förderungsstelle hat ausdrücklich anderen Mietverträgen zugestimmt. Staffelmietverträge sind nicht zulässig.