

Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung – ab dem Jahr 2026

Vom 27.08.2026

1. Zweck und Gegenstand der Förderung, Rechtsgrundlage

1.1. Förderungszweck und Gegenstand

Zweck der Förderung ist die Neuschaffung (Neubau oder Ersterwerb) von Mietwohnraum 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. Hierzu trägt die Zusatzförderung für höhere Grundstückskosten bei, um die Neuschaffung von Wohnraum auch in teureren Lagen wirtschaftlich zu fördern.

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 aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 16. April 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 107) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung unter Beachtung

- der allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der §§ 23 und 44 der Bremischen Landeshaushaltsordnung (BremLHO) vom 25. Mai 1971 (Brem.GBl. 1971, S. 143), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Brem.GBl. S. 358), und der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung,
- des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 16. Dezember 2025 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, und zur Aufhebung des Beschlusses 2012/21 EU (DAWI-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 hat oder einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt wurde (Nummer 10.2. und 10.6.). Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

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 soll eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 % dieser Kosten erbracht werden.

Mindestens 2/3 dieser Eigenleistung (= 10% der Gesamtkosten) muss durch echtes Eigenkapital erbracht werden. Zum echten Eigenkapital zählen u.a. eigene Barmittel oder das nicht durch Fremdmittel finanzierte, grundbuchlastenfreie Baugrundstück, auf dem der geförderte Neubau entstehen soll. Nicht zum echten Eigenkapital zählen hingegen alle öffentlichen Fördermittel und Zuschüsse, wie etwa im Rahmen von KfW-Förderungen bewilligte Tilgungszuschüsse oder nach dieser Richtlinie bewilligte Kostenzuschüsse.

Diese können lediglich als Eigenleistung außerhalb der 10% echtem Eigenkapital berücksichtigt 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 die Beschäftigten 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. Genauer zum Baubeginn und Ausnahmen hiervon regelt diese Richtlinie.

5. Förderung

5.1. Art und Höhe der Förderung

Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung in Form eines öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrages durch einen pauschalen Zuschuss sowie ein zinsloses, pauschales Darlehen (=Festbetragsfinanzierung), um kostengünstiges Bauen zu fördern.

Die Höhe des Kostenzuschusses richtet sich nach der Mietenstufe und wird für 1-Zimmer-Apartments halbiert.

Die Höhe des Darlehens richtet sich nach dem Wohnungstyp. Die maximal zulässigen Wohnflächen sind unter 7.4 dieser Richtlinie geregelt.

Die Darlehen und Zuschüsse gemäß dieser Richtlinie betragen:

Wohnungstyp	Höhe Darlehen Mietenstufe 1 (6,80 € pro qm) und Mietenstufe 2 (9,00 € pro qm)	Kostenzuschuss Mietenstufe 1 (6,80 € pro qm)	Kostenzuschuss Mietenstufe 2 (9,00 € pro qm)
1 - 2 Personen	220.000 €	27.500 €	10.000 €
Alleinerziehende / 3 Personen	275.000 €	27.500 €	10.000 €
Familienwohnungen (ab 4 Personen)	330.000 €	27.500 €	10.000 €
1-Zimmer -Apartments	130.000 €	13.750 €	5.000 €

Zusätzliche Förderung bei erhöhten Grundstückskosten

Um die Neuschaffung von Wohnraum auch in teureren Lagen wirtschaftlich zu fördern, wird das Förderdarlehen erhöht, wenn der Grundstückskostenanteil (Kostengruppen 100 + 200) einen Betrag von 500 € pro qm Nutzfläche überschreitet.

Das zusätzliche Darlehen beträgt 100 € pro qm geförderter Wohnfläche für jede vollen 100 €, die der Grundstückskostenanteil einen Betrag von 500 € pro qm Nutzfläche überschreitet.

Diese zusätzliche Förderung ist auf 1.000 € pro qm Wohnfläche begrenzt.

Somit ergibt sich eine zusätzliche Förderung bei erhöhten Grundstückskosten von:

Grundstückskostenanteil (Kostengruppen 100 + 200) pro qm Nutzfläche	Zusätzliches Darlehen pro qm geförderter Wohnfläche
1 – 599 €	0 €
600 – 699 €	100 €
700 – 799 €	200 €
800 – 899 €	300 €
900 – 999 €	400 €
1000 – 1099 €	500 €
1100 – 1199 €	600 €
1200 – 1299 €	700 €
1300 – 1399 €	800 €
1400 – 1499 €	900 €
ab 1500 € (maximale Förderung)	1.000 €

Junges Wohnen

Die Förderung im Förderbaustein „Junges Wohnen“ orientiert sich an den Konditionen zur Förderung von 1-Zimmer-Apartments.

Die Konditionen für den Förderbaustein „Junges Wohnen“ betragen demnach:

Förderbaustein „Junges Wohnen“	Höhe Darlehen	Höhe Kostenzuschuss
11,00 € pro qm	130.000 € pro Wohneinheit	13.750 € pro Wohneinheit

Förderung besonders zukunftsfähiger Projekte

Mit dem Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude (QNG) definiert das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen einen Standard für die Nachhaltigkeit von Wohngebäuden.

Gebäude, die mit dem QNG-Siegel ausgezeichnet werden, sollen komfortabel, gesundheitsgerecht, funktional und technisch ausgereift sein und gleichzeitig kostengünstig gebaut und betrieben werden.

Sie können daher in Bezug auf die Energieeffizienz, den Wohnkomfort und die langfristigen Wohnkosten als besonders zukunftsfähig angesehen werden.

Für Gebäude, die mit dem QNG-Siegel (QNG-PLUS oder QNG-PREMIUM) ausgezeichnet sind, wird ein Förderzuschuss in Höhe der Zertifizierungskosten bis maximal 15.000 Euro pro Objekt gezahlt. Darüberhinausgehende Kosten können im Ausnahmefall mit Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung bezuschusst werden.

Da das QNG-Siegel außerdem Zugang zu besonders attraktiven Förderkonditionen der KfW gewährt, wird der nachhaltige Wohnungsbau so besonders gefördert.

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. Die maximale Höhe der Zinsverbilligung beträgt 2 % p.a.. Ein Rechtsanspruch auf diese Zusatzförderung besteht auch bei Gewährung von Fördermitteln nach dieser Richtlinie nicht.

5.2. Konditionen der Förderung

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

Beihilferecht und Überkompensation

Die Höhe der Förderung ist bei Bewilligung so zu bemessen, dass durch sie keine unzulässige staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union, in der Fassung aufgrund des am 1.12.2009 in Kraft getretenen Vertrages von Lissabon (Konsolidierte Fassung bekanntgemacht im ABl. EG Nr. C 115 vom 9.5.2008, S. 47), zuletzt geändert durch die Akte über die Bedingungen des Beitritts der Republik Kroatien

und die Anpassungen des Vertrags über die Europäische Union, des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union und des Vertrags zur Gründung der Europäischen Atomgemeinschaft (ABl. EU L 112/21 vom 24.4.2012) m.W.v. 1.7.2013, gewährt wird.

Die Förderungsstelle nimmt dazu eine Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans vor. Die Förderentscheidung ist durch die Anwendung des DAWI-Freistellungsbeschlusses derart auszugestalten, dass eine EU-beihilferechtlich relevante Überkompensation ausgeschlossen ist.

Bei einer Überkompensation wird vorrangig das Förderdarlehen entsprechend gekürzt. Der Darlehensbetrag wird dabei auf volle 50 € pro Wohnung gerundet. Alternativ kann von der Förderungsstelle der Zuschuss gekürzt und zurückgefordert werden. Der Zuschuss wird dabei auf volle 50 € pro Wohnung gerundet.

Kostenzuschuss und Förderdarlehen dürfen maximal 90% der Gesamtkosten ergeben. Bei Überschreitung erfolgt eine Kürzung des Förderdarlehens bis Kostenzuschuss und Förderdarlehen 90% der Gesamtkosten betragen.

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.

Verzinsung und Tilgung des Förderdarlehens

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 zu verzinsen.

Nach Ablauf eines tilgungsfreien Jahres ist im Falle eines Annuitätendarlehens das Darlehen zunächst mit mindestens 1 % p.a. und ab dem 11. Jahr mit 2 % p.a. und ab dem 21. Jahr mit mind. 4 % 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 soll. Die Mindesttilgung beträgt in diesem Fall 1 %. 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 % p. a. berechnet. Sollte sich das Marktniveau für Bereitstellungszinsen ändern, sind diese ggf. anzupassen.

Verwaltungskostenbeitrag

Es 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 70 % überschreitet.

Die Wohnungen der Mietenstufe 2 sind ab Bezugsfertigkeit an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die o.g. Einkommensgrenzen um nicht mehr als 110 % überschreitet.

Diejenigen Wohnungen, die mit dem Förderbaustein „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 70 % 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 wohnungslos oder 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.

Wohnberechtigungsscheine werden von der zuständigen Wohnungsbehörde ausgestellt. Das 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), zuletzt Berichtigung Brem.GBl. 2024, 381, 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 Vorhabenbeginn genehmigt hat,
- e) in Vorhaben, deren Baukosten ohne Grundstück (Kostengruppen 300 bis 800) über 5.000 € pro qm Wohnfläche betragen. Über Ausnahmen in begründeten Einzelfällen, wie etwa bei besonders anspruchsvollem Baugrund, Altlasten etc. entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

7.2. Technische Anforderungen und Energieeffizienz

Bei der Neuschaffung von Wohnraum gelten grundsätzlich die bundesgesetzlichen und bremischen Regelungen zur Beschaffenheit und Energieeffizienz der zu errichtenden Wohneinheiten.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dieser Richtlinie setzt weiterhin voraus, dass mindestens die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in der Fassung vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) erfüllt 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 den heute üblichen Ausstattungsstandard von Neubauwohnungen aufweisen. Es ist jedoch auf kostensparende Planung und Ausführung zu achten.

Alle Wohnungen sollen gemäß § 50 BremLBO 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 qm):

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

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

1-Zimmer-Apartments 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 qm. Eine Vier-Personen-Wohnung ist mit zwei getrennten Kinderzimmern zu planen. Bei Wohnungen ab 5 Personen sind Zweibettzimmer mit einer Größe ab 14 qm 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 Energieeffizienz 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 Beleuchtung 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.

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), zuletzt geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 2. September 2025 (Brem.GBl. S. 674), 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.

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 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 Mieter:innenliste 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 Förde-

rungsnehmer:innen müssen die Wohnung unverzüglich wieder an berechnigte Wohnungssuchende vermieten und der Wohnungsbehörde den Wohnberechtigungsschein übersenden.

20 % der geförderten Wohnungen der Mietenstufe 1 sollen an Menschen vermietet werden, die wohnungslos oder 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 Nettokaltmieten erhoben werden:

Mietenstufe 1	6,80 € je qm
Mietenstufe 2	9,00 € je qm
1-Zimmer-Apartments	0,70 € je qm Aufschlag auf die jeweils zulässige Miete
Förderbaustein „Junges Wohnen“	11,00 € je qm

Für Wohnungen, die mit dem Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, ist alternativ die Orientierung der Warmmiete (möbliert) an der Wohnpauschale nach §13 Absatz 2 Nummer 2 Bundesausbildungsförderungsgesetz – BaföG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1952; 2012 I S. 197), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 1 des Gesetzes vom 16. April 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 107) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Miete der Mietenstufe 1 im Rahmen des § 558 BGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist,

(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 % p.a. und höchstens bis zu einem Betrag, der um 10 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. § 558 Absatz 2 BGB) liegt.

Während des Zweckbestimmungszeitraumes darf die Miete der Mietenstufe 2 seitens der Förderungsnehmer:innen um maximal 2 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Im Förderbaustein „Junges Wohnen“ darf die Miete während des Zweckbestimmungszeitraumes seitens der Förderungsnehmer:innen um maximal 1 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Davon unabhängig ist 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 Mieter:innenwechseln in den Förderbausteine Mietenstufe 1 und 2 gilt die anfängliche zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerungen.

Bei Mieterwechseln des Förderbausteins „Junges Wohnen“ gilt die anfängliche zulässige Warmmiete zzgl. einem Höchstwert von 3 % p.a. seit Beginn der Bindung.

Neben der vorgenannten Miete dürfen nur Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB sowie ggf. der Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Absatz 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, 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 Förderbaustein „Junges Wohnen“ gefördert werden, dürfen nur befristete Mietverträge abgeschlossen werden. Die Regelungen des § 549 Absatz 3 BGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden

ist, 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 rangbereitetester 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 hinsichtlich ihrer Lage geeignet sein, den spezifischen Bedarf an gefördertem Wohnraum des jeweiligen Stadtteils zu erfüllen. Sie muss ferner zur Vermietung an berechnigte, 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 5,60 € je qm 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 23 – 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 WoFIV 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 sind. Dabei wird vorausgesetzt, dass mit dem Vorhaben noch nicht begonnen wurde. Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Die Antragsteller:innen sind 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 Antragsteller: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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, 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 die Beschäftigten 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,
- p) der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie der Förderungsstellen zu ermöglichen, jederzeit Bildaufnahmen der geförderten Objekte für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit anzufertigen und zu verwenden. Aufnahmen der Innenräume sind nur bei unvermieteten Räumlichkeiten möglich.

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 8.5.) 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. Vorhabenbeginn

Das geplante Objekt ist unverzüglich nach Erteilung des Bescheides über die Einbeziehung des Bauvorhabens in die Förderung (Nummer 10.2.) und nach Stellung des prüffähigen formellen Förderungsantrags sowie Schaffung der Voraussetzungen für den Abschluss des Förderungsvertrages (Nummer 10.3.) zu realisieren.

Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn ist nur mit vorheriger Zustimmung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in Absprache mit der Förderungsstelle möglich.

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages. Ein Vorhaben gilt nicht als begonnen, wenn der Vertrag ein eindeutiges und ohne finanzielle Folgen bleibendes Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendungen enthält, oder unter einer eindeutigen aufschiebenden oder auflösenden Bedingung für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendungen geschlossen wird.

Planungs- und Beratungsleistungen dürfen auch vorab erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns.

Bei Ersterwerb eines Gebäudes oder einer Wohneinheit gilt der Abschluss des Kaufvertrages vor Zustimmung als Vorhabenbeginn.

Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn 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 rangbereitesten Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85 % der Gesamtkosten, aber vor etwaigen anderen als Ersatz der Ei-

genleistung anerkannten Fremdmitteln durch Eintragung im Grundbuch dinglich zu sichern. Das Förderdarlehen kann ebenfalls an Bestandsobjekten der Förderungsnehmer:innen innerhalb von 60 % 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 vornehmen.

Bei dem der Absicherung des Darlehens dienenden Grundpfandrecht darf der gesetzliche Lösungsanspruch 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 % 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 Eigenkapital 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 % 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 Bauabschlussabnahmebescheinigung oder eine Bestätigung des bauleitenden Architekten / der bauleitenden Architektin über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauamtlich genehmigten Bauplänen unverzüglich, spätestens sechs Monate nach Fertigstellung, vorzulegen.

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

Weiter hat der/die Förderungsnehmer:in den Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an die Energieeffizienz nach Nummer 7.2. erfüllt sind, etwa durch die Bestätigung eines/einer zugelassenen Sachverständigen.

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 5,00 € monatlich pro qm 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 Zuhilfenahme 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 5,0 % 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 im Programmrahmen ab dem Jahr 2026 gefördert werden.

Eine Rückwirkung der Anwendung der Förderungsbedingungen auf frühere Programme ist ausgeschlossen.

Projekte, die bereits in anderen Wohnraumförderungsprogrammen des Landes Bremen berücksichtigt wurden, sind von einer Anmeldung für den Programmrahmen ab dem Jahr 2026 grundsätzlich ausgeschlossen. Sperrfristen können von der Förderungsstelle im Grundsatzbescheid geregelt werden.

Die 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 (Brem.ABl. 2025, S. 546) tritt mit Verkündung dieser Richtlinie mit der Maßgabe außer Kraft, dass sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihr geförderten Vorhaben anzuwenden ist.

Diese Richtlinie tritt am Tag der Veröffentlichung in Kraft und hat eine Geltungsdauer von fünf Jahren. Im Anschluss tritt sie mit der Maßgabe außer Kraft, dass sie nur noch für die Abwicklung der nach ihr geförderten Vorhaben anzuwenden ist.

Bremen, den 27.08.2026

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung