

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

Vom 27.08.2026

1. Zweck und Gegenstand der Förderung, Rechtsgrundlage

1.1. Förderungszweck und Gegenstand

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.

Die Förderung soll zusätzlich 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.

Daher ist in Abstimmung mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und unter Berücksichtigung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Bedarfe des jeweiligen Stadtteils der Ankauf sowie die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen sowohl in der Mietenstufe 1 als auch in der Mietenstufe 2 möglich.

1.2. Rechtsgrundlage

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung erlässt diese Richtlinie aufgrund des Wohnraumförderungsgesetz – 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. 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 nach dieser Richtlinie schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen (auch bremischen) Mitteln im Sinne des WoFG nicht aus.

Es findet durch die Förderstelle eine Prüfung der Einhaltung von EU-Beihilfe-rechts-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 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.

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

4.2. Anforderungen an die Maßnahme

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

5. **Art und Höhe der Förderung**

Die Zuwendung wird als Projektförderung in Form einer Festbetragsfinanzierung gewährt. Der Zuschuss beträgt einmalig 1.000 € pro Wohneinheit pro Jahr der im Förderungsvertrag festgelegten Miet- und Belegungsbindung. Bei einer Zweckbindung von 20 Jahren (Regelfall) beträgt der Zuschuss somit einmalig 20.000 € pro Wohneinheit.

Durch den Zuschuss sollen die Mietmindereinnahmen ausgeglichen werden, die sich für die Eigentümer:innen aufgrund der Miet- und Belegungsbindungen ergeben.

6. Berechtigter Personenkreis

6.1. Einkommensgrenzen

Die Wohnungen der Mietenstufe 1 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 70 % überschreitet.

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

Die Einzelheiten über die Ermittlung des maßgeblichen Jahreseinkommens gemäß den §§ 20 bis 24 WoFG ergeben sich aus dem Einkommensprüfungserlass des Senators für Bau und Umwelt (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 20. August 2002 in der jeweils geltenden Fassung, der bei der Wohnungsbehörde (siehe Nummer 6.3.) 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) Menschen, die wohnungslos oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

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 Bescheini-

gung 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 Wohnungsweisen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen.

In Bremerhaven:

Magistrat, Sozialamt, Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Straße 42, 27576 Bremerhaven.

7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum

Die angebotenen Mietwohnungen sollen zur Vermietung anstehen. Sie dürfen keinen anderen Belegungsbindungen unterliegen.

Sollten die Wohnungen nicht zur Vermietung anstehen, dürfen die Einkommen der Mieter:innen die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) nicht um mehr als 70 % in der Mietenstufe 1 bzw. 110 % in der Mietenstufe 2 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 sowie die Begebenheiten von Aufenthalts- und anderen Räumen soll sich an der „Richtlinie zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen – Mietwohnraumförderung“ in der jeweils gültigen Fassung orientieren.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes

8.1. Dauer der Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmungszeitraum wird individuell vereinbart, beträgt aber mindestens 20 Jahre. Über Ausnahmen in begründeten Einzelfällen entscheidet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Die Zweckbestimmung beginnt zu dem im Förderungsvertrag vereinbarten Zeitpunkt.

Die Zweckbestimmungsdauer verkürzt sich auch dann nicht, wenn die Förderungsnehmer:innen auf einen Teilbetrag des Zuschusses verzichten oder diesen aufgrund einer von ihnen zu vertretenden Kündigung (vollständig) zurückerzahlen.

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

Freistellungen von der Belegungsbindung können von der Wohnungsbehörde nur unter den Voraussetzungen des § 30 WoFG erteilt werden. Näheres regelt der Erlass zur Freistellung von den Belegungsbindungen des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (jetzt: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) vom 16. Juli 2009 in der jeweils geltenden Fassung.

Die Belegungsbindung wird von der in Nummer 6.3. genannten Wohnungsbehörde überwacht.

8.4. Mietbindung

Für zur Vermietung anstehende Mietwohnungen darf höchstens eine monatliche Nettokaltmiete von 6,80 € je qm Wohnfläche in der Mietenstufe 1 bzw. 9,00 € je qm in der Mietenstufe 2 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.

Für Neuvertragsmieten gilt die anfänglich zulässige Miete zzgl. der seit Beginn der Bindung nach diesen Regelungen zulässigen Mietsteigerung.

Die Mietpreisentwicklung der zulässigen Miete orientiert sich während des Zweckbestimmungszeitraumes grundsätzlich an der Kappungsgrenze des § 558 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 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).

Die zulässige Miete darf jedoch höchstens um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag erhöht werden, der 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. § 558 Absatz 2 BGB) liegt.

Mieterhöhungen, die durch Modernisierung begründet sind, sind zulässig. Die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf in diesen Fällen höchstens 6 % betragen.

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), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, 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.

Es dürfen nur unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden, solange die Förderungsstelle nicht ausdrücklich anderen Mietverträgen zugestimmt hat.

Staffelmietverträge sind nicht zulässig.

Bestehende Mietverhältnisse sind hinsichtlich der Vorschriften dieser Richtlinie anzupassen.

8.5. 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 bestellt werden, und zwar in Abt. II des jeweiligen Grundbuchs an rangbereitetester 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 Förderungsverfahren**

9.1. Antragstellung

Die Entscheidung, ob für ein Objekt die Miet- und Belegungsbindungen verlängert bzw. angekauft werden sollen, obliegt der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

Das Interesse an einer Verlängerung bzw. an einem Ankauf der Miet- und Belegungsbindungen ist zunächst formlos bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat 23 – Wohnungswesen zu bekunden.

Nach der grundsätzlichen Klärung, ob und in welcher Höhe eine Förderung nach dieser Richtlinie gewährt werden kann, sind die Fördermittel 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:

- a) Datenschutzhinweise,
- b) Nachweis der Legitimationsprüfung und der/des wirtschaftlich Berechtigten,
- c) Kopien von Vorder- und Rückseite des Personalausweises des Förderungsnehmers/der Förderungsnehmerin, der/des Vertretungsberechtigten und der/des wirtschaftlich Berechtigten,
- d) Aktueller Handelsregisterauszug,
- e) Gesellschafterliste,
- f) Erklärung zur Einhaltung der Anforderungen des Mindestlohngesetzes des Landes Bremen,

- g) Nachweis über das Bestehen einer ausreichenden Gebäudeversicherung (gleitender Neuwert),
- h) 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), 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 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 die Beschäftigten jeweils günstigen 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) die von ihnen aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages übernommenen Verpflichtungen eventuellen Rechtsnachfolgenden in geeigneter Weise zu übertragen,
- j) der Förderungsstelle sowie der aufsichtsführenden Behörde die erforderlichen Informationen für die Erfolgskontrolle des Förderprogramms vorzulegen.

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

9.3. 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 8.5. 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 Förderrichtlinie 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 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 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 5,0 % 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. Geltungsdauer

Diese Förderrichtlinie findet Anwendung für alle Anträge auf den Ankauf sowie die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen, die im Programmrahmen ab dem Jahr 2026 gestellt werden.

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

Die Richtlinie über den Ankauf sowie die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen in der Freien Hansestadt Bremen vom 10. Juni 2025 (Brem.ABl. 2025, S. 591) wird mit der Maßgabe gegenstandslos, 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.

Bremen, den 27.08.2026

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung