

Neufassung der Verwaltungsanordnung über die Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen nach Ablauf des jeweiligen Festsetzungszeitraumes für die ab Wohnungsbauprogramm 1966/67 geförderten Baumaßnahmen (WAZ)

Vom 30. Dezember 2004

Inkrafttreten: 01.01.2005
Fundstelle: Brem.ABl. 2005, 13

Vom 30. Dezember 2004

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr erlässt für die ab Wohnungsbauprogramm 1966/67 geförderten Baumaßnahmen zur Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse nach Ablauf des jeweiligen Festsetzungszeitraumes und zur Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen folgende Verwaltungsanordnung:

1. Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse

1.1 Die Aufwendungszuschüsse sind in der Regel bis zum Ablauf von 38 Jahren nach (mittlerer) Bezugsfertigkeit der Wohnanlage bewilligt worden und werden alle vier Jahre neu festgesetzt.

Die Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse erfolgt grundsätzlich für vier Jahre. Bewilligungsstelle für die Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven ist die Bremer Aufbau-Bank GmbH.

Bestehen innerhalb einer oder mehrerer im örtlichen Zusammenhang stehender Wirtschaftseinheiten eines oder mehrerer Eigentümer (Vermieter) unterschiedliche Termine für die Neufestsetzung, kann die Bewilligungsstelle einen einheitlichen Endtermin des laufenden Festsetzungszeitraumes und des Neufestsetzungszeitraumes festlegen. In den vorgenannten Fällen kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen von Nr. 1.2.3 Absatz 3 Satz 1 zulassen.

1.2 Maßgaben für die Neufestsetzung

1.2.1 Eigentümer (Vermieter) sind zum Zwecke der Neufestsetzung der

Aufwendungszuschüsse zu verpflichten, folgende Unterlagen vorzulegen:

- eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, aus der sich die Kostenmiete zu Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes ergibt und
- für jeden Wohnungsinhaber eine Bescheinigung über die Einhaltung oder das Maß der Über- / Unterschreitung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung (Einkommensbescheinigung).

Die Unterlagen sollen möglichst drei Monate vor Ablauf des jeweiligen Festsetzungszeitraumes beigebracht werden, um eine rechtzeitige Neufestsetzung zu erreichen. Werden die Nachweise nach Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes erbracht, so kann die Neufestsetzung frühestens zum Beginn des sechsten Monats vor Eingang der Nachweise bei der Bewilligungsstelle, aber nicht vor Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes, ausgesprochen werden. Nr. 1.2.5 letzter Satz findet Anwendung.

1.2.2 Eigentümer von selbstgenutzten Familienheimen/Eigentumswohnungen können eine Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse beantragen. Nr. 1.2.1 Absatz 1, 2. Spiegelstrich und Absatz 2 finden Anwendung.

1.2.3 Die Einkommensbescheinigung ist vom Wohnungsinhaber rechtzeitig vor Beginn des Festsetzungszeitraumes bei der zuständigen Wohnungsbehörde – das sind in der Stadtgemeinde Bremen das Amt für Wohnungswesen bzw. die Abteilungen Wohnungswesen der Ortsämter und in der Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat – zu beantragen.

Die Einkommensbescheinigung darf zu Beginn des Festsetzungszeitraumes nicht älter als 6 Monate sein und muss auf der Grundlage der unter Nr. 1.2.1 genannten gesetzlichen Bestimmungen erteilt worden sein. Sofern ein Mieter die Wohnung mit einem Berechtigungsschein gem. § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 WoFG bezogen hat, ist die Mietgrenze anzuwenden, die für den Personenkreis gilt, der die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG bis einschließlich 10 v.H. unterschreitet (Planungsverdrängte, Härtefälle). Bei Mietern mit einem Berechtigungsschein nach § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 2 WoFG gilt die Mietgrenze, die entsprechend der Unter-/Überschreitung der vorgenannten Einkommensgrenze auf Grund des Einkommens des jeweiligen Mieters anzuwenden ist.

Eine Einkommensbescheinigung ist auch von dem Personenkreis beizubringen, der wegen Schaffung von mindestens vier öffentlich geförderten Wohnungen beim Erstbezug gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404) in der jeweils geltenden Fassung begünstigt worden ist.

1.2.4 Bei Antragstellern, die sich noch länger als neun Monate in einer Berufsausbildung befinden bzw. schon länger als drei Monate arbeitslos sind, ist die Einkommensbescheinigung in der Regel ohne Befristung auszustellen. Dauert die Berufsausbildung noch weniger als neun Monate bzw. besteht die Arbeitslosigkeit höchstens drei Monate, soll die Bescheinigung in der Regel auf zwei Jahre befristet werden. Aus anderen Gründen ist die Einkommensbescheinigung nur dann zu befristen, wenn zum Zeitpunkt ihrer Ausstellung der Eintritt zukünftiger Änderungstatbestände in den folgenden zwölf Monaten mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist; die Frist soll in diesen Fällen ein Jahr nicht unterschreiten. Das Ende der Befristungen hat jeweils mit einem Quartalsende überein zu stimmen. Sollte sich das Einkommen vor Ablauf der Befristung erhöht haben, besteht die Verpflichtung, Verdienstbescheinigungen umgehend bei der Wohnungsbehörde vorzulegen, damit eine erneute Einkommensüberprüfung erfolgen kann, die ggf. zu einer Kürzung bzw. Einstellung der Aufwendungszuschüsse führt. Evtl. zuviel gezahlte Aufwendungszuschüsse werden zurückgefordert. Bestehen die Voraussetzungen für die Weitergewährung der Aufwendungszuschüsse nach Ablauf der o.g. Frist weiterhin, sind ebenfalls rechtzeitig Nachweise hierüber vorzulegen.

1.2.5 Wird der Antrag auf Erteilung der Einkommensbescheinigung erst nach Beginn des Festsetzungszeitraumes gestellt, so erfolgt die Gewährung der Aufwendungszuschüsse bei Erfüllung der Voraussetzungen in der Regel frühestens ab dem Ersten des sechsten Monats vor Eingang der Einkommensbescheinigung bei der Bewilligungsstelle. Bei Eigentumsmaßnahmen ist hierfür jedoch Voraussetzung, dass der Antrag auf Erteilung der Bescheinigung nebst allen erforderlichen Unterlagen innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des jeweiligen Festsetzungszeitraumes, für den Aufwendungszuschüsse gezahlt wurden, gestellt wird. Der Festsetzungszeitraum endet auch in diesen Fällen zu dem in Nr. 1.1 Absatz 2 genannten Festsetzungszeitraum.

2. Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse bei Mietwohnungen

2.1 Höhe der Aufwendungszuschüsse

Bei Mietwohnungen werden Aufwendungszuschüsse ab Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes insoweit und solange bewilligt, als die Kostenmiete netto-kalt die jeweilige nachstehend aufgeführte Mietgrenze übersteigt.

2.1.1 Mietgrenzen für die Stadtgemeinde Bremen

Für die Stadtgemeinde Bremen gelten bei der Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen für Festsetzungszeiträume, die in den Jahren 2005 bis 2008 beginnen, folgende Mietgrenzen:

Einkommensfallgruppe		Mietgrenze in €/m ² /Monat (netto-kalt)	
		kleine Wohnungen (unter 60 m ²)	sonstige Wohnungen (ab 60 m ²)
1	§ 9 (2) WoFG - 25 v.H.	5,10	4,90
2	§ 9 (2) WoFG - 10 v.H.	5,40	5,20
3	§ 9 (2) WoFG	5,80	5,60
4	§ 9 (2) WoFG + 10 v.H.	6,20	6,00
5	§ 9 (2) WoFG + 25 v.H.	6,60	6,40
6	§ 9 (2) WoFG + 40 v.H.	7,00	6,80
7	Überschreitung um mehr als 40 v.H.	Kostenmiete	Kostenmiete

2.1.2 Mietgrenzen für die Stadtgemeinde Bremerhaven

Für die Stadtgemeinde Bremerhaven gelten bei der Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen für Festsetzungszeiträume, die in den Jahren 2005 bis 2008 beginnen, folgende Mietgrenzen:

Einkommensfallgruppe		Mietgrenze in €/m ² /Monat (netto-kalt)	
		kleine Wohnungen (unter 60 m ²)	sonstige Wohnungen (ab 60 m ²)
1	§ 9 (2) WoFG - 25 v.H.	4,95	4,75
2	§ 9 (2) WoFG - 10 v.H.	5,25	5,05
3	§ 9 (2) WoFG	5,65	5,45

4	§ 9 (2) WoFG + 10 v.H.	6,05	5,85
5	§ 9 (2) WoFG + 25 v.H.	6,45	6,25
6	§ 9 (2) WoFG + 40 v.H.	6,85	6,65
7	Überschreitung um mehr als 40 v.H.	Kostenmiete	Kostenmiete

2.1.3 Die beschlossenen Mietgrenzen sind grundsätzlich für den gesamten mit Aufwendungszuschüssen geförderten Mietwohnungsbestand auf netto-kalt umgestellt. Das bedeutet, dass auch die im Bestand mit einer Bezugsfertigkeit bis 1994 bisher noch geförderten Betriebskosten zukünftig grundsätzlich nicht mehr gefördert werden.

In den Fällen, in denen sich aus den unter Nr. 2.1.1 und Nr. 2.1.2 genannten Mietgrenzen gegenüber den bisherigen Mietgrenzen Änderungen mit einer Mieterhöhung von mehr als € 0,30/m²/Monat ergeben, werden die bisher subventionierten Betriebskosten mit einem entsprechenden Betrag weiter bezuschusst (Härtefallregelung für wohnende Mieter).

2.1.4 Die jeweils maßgebenden Mietgrenzen erhöhen sich um € 0,15 je m² monatlich, wenn die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen nach Nr. 2.2.2 bei der Ermittlung der Kostenmiete berücksichtigt werden.

2.1.5 Diese Mietgrenzen sind unter dem Vorbehalt beschlossen worden, dass sie auch für laufende Festsetzungszeiträume ab 1. Januar 2009 neu festgesetzt werden können.

2.1.6 Für die Neufestsetzung ist es unbeachtlich, ob und ggf. in welcher Höhe für den Mieter Aufwendungszuschüsse während des jeweils vorhergehenden Festsetzungszeitraumes gewährt wurden. Erforderlich ist jedoch, dass die Wohnung zu Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes noch gem. §§ 15 ff. WoBindG als öffentlich gefördert gilt.

2.2 Ermittlung der Kostenmiete

2.2.1 Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist die Durchschnittsmiete zugrunde zu legen, die am Ersten des Monats gilt, von dem an die Aufwendungszuschüsse erstmalig beantragt werden bzw. von dem an eine Erhöhung der Aufwendungszuschüsse beantragt wird.

2.2.2

Eine nach dem 30. Juni 1992 begonnene, nicht mit Modernisierungsmitteln geförderte Modernisierung kann bei der Ermittlung der Kostenmiete berücksichtigt werden, wenn sie zusammen mit allen anderen seit 1990 begonnenen bzw. durchgeführten Modernisierungen zu keiner Erhöhung der Kostenmiete nach Nr. 2.2.1 um insgesamt mehr als € 0,50 je m² Wohnfläche monatlich führt, es sei denn, die Bewilligungsstelle hat der Einbeziehung der Modernisierung in die Förderung nach dieser Verwaltungsanordnung nicht oder nur eingeschränkt zugestimmt.

2.2.3 Der Eigentümer (Vermieter) hat der Bewilligungsstelle auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Kostenmiete zu geben und Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und sonstigen Unterlagen zu gewähren, die eine Berechnung der Miete ermöglichen.

2.2.4 Die Bewilligungsstelle kann bei Anschlussfinanzierungen nach Ablauf von Zinsfestschreibungs- oder Darlehenslaufzeiten Auszahlungsverluste unter Inanspruchnahme von Tilgungstreckungsdarlehen verlangen.

2.3 Veränderung der Miete im laufenden Festsetzungszeitraum

2.3.1 Erhöht sich innerhalb des Festsetzungszeitraumes die Miete nach Nr. 2.2.1 auf Grund dieser Verwaltungsanordnung um insgesamt mindestens € 0,35 je m² monatlich und übersteigt die Miete die dann jeweils geltende Mietgrenze, so ist auf Antrag eine Erhöhung der Aufwendungszuschüsse möglich. Ab Eintritt dieser Mieterhöhung, frühestens vom Beginn des sechsten Monats vor Antragstellung, wird die höhere Miete ohne erneute Einkommensüberprüfung für die Neufestsetzung zugrunde gelegt. Mieterhöhungen im laufenden Festsetzungszeitraum bis einschl. € 0,34 je m² monatlich führen dagegen nicht zu einer Neufestsetzung. Die vorstehenden Regelungen gelten bei Mieterhöhungen im ersten Festsetzungszeitraum entsprechend.

2.3.2 Vermindert sich die der Zuschussgewährung zugrunde liegende Kostenmiete, werden die Aufwendungszuschüsse ab Eintritt der Minderung nur in der Höhe weitergezahlt, in welcher die jeweils maßgebende Mietgrenze alsdann überschritten wird. Nr. 3.1 Buchstabe b) ist anzuwenden.

2.3.3 Kommt es zu einer Veränderung der Festsetzung der Aufwendungszuschüsse auf Grund einer Veränderung der Miete während des laufenden Festsetzungszeitraumes (vgl. Nr. 2.3.1 und Nr. 2.3.2) gilt die für den Mieter für die letzte Festsetzung ausgestellte Einkommensbescheinigung fort; einer erneuten Überprüfung des Einkommens bedarf es dann nicht.

2.4 Veränderung des Einkommens im laufenden Festsetzungszeitraum

- 2.4.1 Sofern sich bei Mietern im laufenden Festsetzungszeitraum das zu berücksichtigende tatsächliche Einkommen für voraussichtlich mindestens sechs Monate um mehr als 15 v.H. verringert hat, können die Aufwendungszuschüsse auf Antrag neu festgesetzt werden, wenn dies zu einer Erhöhung der Aufwendungszuschüsse führt. Die Neuberechnung wird zum Ersten des Monats durchgeführt, in dem die Einkommensminderung eintritt, frühestens zum Beginn des sechsten Monats vor Eingang der Einkommensbescheinigung bei der Bewilligungsstelle, aber nicht vor Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes. Im Falle einer Arbeitslosigkeit kann ein Antrag nach Satz 1 frühestens einen Monat nach Beginn der Arbeitslosigkeit gestellt werden. Für die Ausstellung der Einkommensbescheinigung wegen der Einkommensminderung gilt Nr. 1.2.4 entsprechend. Die Zuschussgewährung beginnt am Ersten des Monats, in dem die Arbeitslosigkeit eintritt. Nr. 1.2.5 letzter Satz gilt entsprechend. Die vorstehenden Regelungen gelten bei Einkommensminderungen im ersten Festsetzungszeitraum entsprechend.
- 2.4.2 Für einen Mieter, der mit seinem Einkommen zunächst über der Einkommensgrenze gem. Nr. 3.1 Buchstabe a) lag, diese jedoch später infolge Verringerung des zu berücksichtigen tatsächlichen Einkommens um mindestens 15 v.H. für voraussichtlich mindestens sechs Monate einhält, können nach Maßgabe der Nr. 2.4.1 Aufwendungszuschüsse festgesetzt werden.
- 2.4.3 Bei Festsetzungen auf Grund von Veränderungsanträgen ist sicherzustellen, dass die neuen Fälle dieselbe Durchschnittsmiete wie die bisherigen Fälle in der gleichen Fallgruppe zahlen (vgl. Nr. 2.3, Nr. 2.4.2 und Nr. 4).
- 2.4.4 Einkommenssteigerungen nach Erteilung der Einkommensbescheinigung führen im laufenden Festsetzungszeitraum nicht zu einem Wegfall der Aufwendungszuschüsse, es sei denn, die Einkommensbescheinigung ist befristet (Nr. 1.2.4).
- 2.5 Die für die Mietwohnungen getroffenen Regelungen finden auch auf Genossenschaftswohnungen und vermietete Einliegerwohnungen in Eigenheimen entsprechende Anwendung; desgleichen für Eigentumswohnungen, die aus der Umwandlung von Mietwohnungen entstanden sind, für die Dauer des Mietverhältnisses des von der Umwandlung betroffenen Mieters, sofern die Förderungsmittel belassen sind.

3. Einstellung der Zahlung und Ablehnung der Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse bei Mietwohnungen

- 3.1 Aufwendungszuschüsse werden eingestellt bzw. nicht gewährt
- a) bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in der zum Zeitpunkt der Einkommensüberprüfung jeweils geltenden Fassung von mehr als 40 v.H.;
 - b) wenn der Zuschussbetrag € 0,10 je m² monatlich – bezogen auf die jeweilige Wohnung – nicht erreicht;
 - c) wenn 38 Jahre seit Bezugsfertigkeit vergangen sind;
 - d) bei wegen Überschreitung der zulässigen Wohnfläche freigestellten Wohnungen für die überschrittene Wohnfläche.

In dem unter Buchstabe c) aufgeführten Fall kann eine weitere Zuschussgewährung erfolgen, wenn und solange nach dem dort genannten Zeitpunkt die maßgebliche Miete die dann geltenden Mietgrenzen übersteigt.

3.2 Steht eine Wohnung zu Beginn des Festsetzungszeitraumes leer, werden die Aufwendungszuschüsse frühestens vom Ersten des Monats an weitergewährt, in welchem ein neuer Mieter eingezogen ist. Nr. 1.2.3 und Nr. 1.2.5 bleiben unberührt.

3.3 Steht eine Wohnung während des Festsetzungszeitraumes länger als drei Monate leer, ist die Zahlung der Aufwendungszuschüsse mit Ablauf des dritten Monats einzustellen, der auf das Ende des Monats folgt, in welchem der Mieter ausgezogen ist.

Der Vermieter hat den Leerstand einer Wohnung unverzüglich der zuständigen Stelle (siehe Nr. 1.2.3 Absatz 1) anzuzeigen, wenn der Leerstand über drei Monate hinaus dauert.

Die vorstehenden Regelungen finden mit dem Tod des Mieters entsprechende Anwendung, wenn der Mietvertrag nicht gemäß § 563 oder § 563 a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. 2003 BGBl. I S. 738) in der jeweils geltenden Fassung fortgesetzt wird.

4. Weitere Vermietung – Wiederaufleben der Förderung

4.1 Mietwohnungen, bei denen die Aufwendungszuschüsse gekürzt oder eingestellt worden sind, sollen bei Wiederbezug möglichst Wohnungssuchenden aus einer der früheren Höhe der Förderung der Wohnung entsprechenden Einkommensgruppe überlassen werden. Die Wohnungen gelten für die Dauer der Kürzung oder Einstellung zugunsten von Personen mit entsprechender Einkommensüberschreitung – vorbehaltlich besonderer Bedingungen – gemäß § 7 Abs. 1 WoBindG ohne

Ausgleichszahlung bei Beachtung der Vorschriften über die angemessene Wohnungsgröße (§ 27 Abs. 4 WoFG) als freigestellt.

- 4.2 Ist eine Vermietung an Personen mit entsprechender Einkommenseinstufung nicht möglich, kann die Wohnung auch Personen mit geringerer oder höherer Einkommensüberschreitung überlassen werden. In diesem Fall werden die Aufwendungszuschüsse vom Ersten des Bezugsmonats an entsprechend Nr. 2.1 für die restliche Dauer des jeweiligen Festsetzungszeitraumes in der Höhe weitergewährt, die dem Einkommen des neuen Mieters und der jeweils maßgebenden Mietgrenze entspricht; Nr. 2.4.3 und Nr. 1.2.1 Absatz 2 Satz 2 finden entsprechende Anwendung.
- 4.3 Hat der neue Wohnungsinhaber einen Berechtigungsschein nach § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 und 2 WoFG, so erfolgt die Weiterbewilligung entsprechend Nr. 1.2.3 Absatz 2 Satz 2 oder 3.

5. Zeitpunkt der Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse während des laufenden Festsetzungszeitraumes

Soweit nach den vorstehenden Bestimmungen die Aufwendungszuschüsse bei Mietwohnungen während des laufenden Festsetzungszeitraumes neu festzusetzen sind, kann die Bewilligungsstelle dieses bei Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohnungen jeweils zum 30. Juni bzw. 31. Dezember des jeweiligen Jahres mit Rückwirkung zum 1. des jeweils maßgebenden Monats vornehmen.

6. Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse bei Eigentumsmaßnahmen

6.1 Belastungsgrenzen

Bei Eigentumsmaßnahmen werden Aufwendungszuschüsse insoweit festgesetzt, als die jeweils maßgebliche Belastung zum Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes die nachstehend aufgeführten netto-kalt Belastungsgrenzen übersteigt. Die Aufwendungszuschüsse sollen jedoch die zuletzt gewährten Aufwendungszuschüsse im vorhergehenden Festsetzungszeitraum nicht übersteigen; ausgenommen hiervon sind zwischenzeitlich eingetretene Zinserhöhungen (vgl. Nr. 6.2 und Nr. 6.4) und Fallgruppenänderungen, sofern es sich nicht um nach einem Verkauf übertragene Förderungsmittel handelt.

Bei der Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen für Eigentumsmaßnahmen gelten für Festsetzungszeiträume, die in den Jahren 2005 bis 2008 beginnen, die folgenden netto-kalt Belastungsgrenzen:

Einkommensfallgruppe	Belastungsgrenze in €/m ² /Monat (netto-kalt)
----------------------	--

1	§ 9 (2) WoFG – 25 v.H.	5,50
2	§ 9 (2) WoFG – 10 v.H.	6,00
3	§ 9 (2) WoFG	7,00
4	§ 9 (2) WoFG + 10 v.H.	8,00
5	§ 9 (2) WoFG + 25 v.H.	9,50

Ist bei der Bewilligung der Aufwendungszuschüsse im ersten Festsetzungszeitraum eine Belastung zugelassen worden, die oberhalb der vorgenannten jeweils maßgebenden Belastungsgrenze liegt, so ist diese Belastung als Belastungsgrenze für die Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse anzusetzen. Die Belastungsgrenzen verringern sich um € 0,25 je m² monatlich, sofern der Haushalt des Eigentümers aus mindestens 6 Personen besteht; hierbei zählen Personen zweifach, deren Grad der Behinderung nicht nur vorübergehend mindestens 80 v.H. beträgt und wenn der Schwerbehinderte häuslich pflegebedürftig ist.

6.2 Ermittlung der Belastung

6.2.1 Bei der Ermittlung der Belastung wird

- a) die unsubventionierte Belastung je qm Wohnfläche zum Zeitpunkt der Erstbewilligung abzüglich der Betriebskostenpauschale laut Finanzierungsakte zugrunde gelegt. Nachträgliche Belastungserhöhungen auf Grund baulicher Änderungen bleiben unberücksichtigt;
- b) bei einem Verkauf (einschl. eines Verkaufs nach einer Umwandlung) von der Kaufpreisfinanzierung ausgegangen;
- c) eine Belastungserhöhung auf Grund baulicher Änderungen nicht berücksichtigt;
- d) der Betrag der unsubventionierten Belastung im Zeitpunkt der Erstbewilligung hinzugerechnet, der sich auf Grund von Kosten zwischenzeitlicher noch wirksamer nicht zu vertretender Zinserhöhungen bis zum Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes ergibt;
- e) nach einer Umschuldung von Finanzierungsmitteln der marktübliche Zins- und Tilgungssatz des neuen Finanzierungsmittels, jedoch nur bis zur Jahresleistung des ersetzten Finanzierungsmittels berücksichtigt.

6.2.2 Bei der Berechnung der Aufwendungszuschüsse sind

- a) Tilgungen über 1 v.H. p.a. nur insoweit zu berücksichtigen, als die Zinsen und die Tilgung des betreffenden Finanzierungsmittels die marktübliche Annuität für langfristige Hypothekendarlehen unter Berücksichtigung des erforderlichen Auszahlungsverlustes nicht überschreiten;
- b) Zinsen und Tilgungen für Bauspardarlehen nur insofern zu berücksichtigen, als sie die marktübliche Annuität für langfristige Hypothekendarlehen – ohne Berücksichtigung eines Auszahlungsverlustes – nicht übersteigen; die marktübliche Annuität ist dabei auf das Bauspardarlehen zu berechnen sowie auf das auf dem Bausparvertrag angesparte Eigengeld, soweit es über 20 v.H. der Gesamtkosten der Eigentumsmaßnahme liegt;
- c) die Zinssätze für Fremdmittel pauschal um 0,5 v.H. zu kürzen, wenn der Eigentümer nach Ablauf von Zinsfestschreibungs- oder Darlehenslaufzeiten nicht mindestens einen Auszahlungsverlust in Höhe von 3 v.H. vereinbart hat; dieser Auszahlungsverlust wird nicht bzw. nicht in voller Höhe gefordert, wenn er zusammen mit früher vereinbarten Auszahlungsverlusten 10 v.H. übersteigt;
- d) die marktüblichen Zinsen des neuen Finanzierungsmittels zu berücksichtigen, wenn im Zusammenhang mit einer Anschlussfinanzierung nach Ablauf von Zinsfestschreibungszeiten eine Umschuldung vorgenommen wird.

6.3 Weitere Kürzungen der Aufwendungszuschüsse nach Tilgung von Finanzierungsmitteln bzw. nach Umschuldungen

6.3.1 Wird ein Finanzierungsmittel planmäßig getilgt, so erfolgt die Neufestsetzung nach Maßgabe der bisherigen Belastung nur bis zum Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung. Die planmäßige Tilgung ist anhand einer Amortisationstabelle zu ermitteln, wobei davon auszugehen ist, dass die Tilgung des Finanzierungsmittels bei Bezugsfertigkeit des Objektes begonnen hat. Erbringt der Eigentümer den Nachweis, dass für das Finanzierungsmittel noch planmäßig Zins- und Tilgungsbeträge erbracht werden, wird die längere Laufzeit zugrunde gelegt.

Nach dem Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung werden für die restliche Dauer des Festsetzungszeitraumes Aufwendungszuschüsse nur in der Höhe gewährt, in der die um die freiwerdenden Zins- und Tilgungsbeträge verminderte Belastung (vgl. Nr. 6.2) die maßgebliche Belastungsgrenze (vgl. Nr. 6.1) überschreitet.

6.3.2 Wird ein Finanzierungsmittel planmäßig oder außerordentlich getilgt oder umgeschuldet, so führen die freiwerdenden Zins- und Tilgungsbeträge zu einer Verminderung der Belastung (vgl. Nr. 6.2). Vom Zeitpunkt der Belastungsminderung

an werden Aufwendungszuschüsse nur in der Höhe weitergezahlt, in welcher die maßgebliche Belastungsgrenze alsdann überschritten wird. Nr. 6.6.2 findet Anwendung.

6.4 Veränderung der Belastung im laufenden Festsetzungszeitraum

6.4.1 Erhöht sich die Belastung im laufenden Festsetzungszeitraum auf Grund von Anhebungen der Kapitalkosten (z.B. bei Konditionsanpassungen), die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, um mehr als € 1,00 je m² Wohnfläche monatlich, ist auf Antrag eine Erhöhung der Aufwendungszuschüsse vom Beginn des Kalenderhalbjahres, das der Anhebung der Kapitalkosten folgt, möglich. Maßgebend ist die dann jeweils geltende Belastungsgrenze; die anzuwendende Belastungsgrenze richtet sich dabei nach den Einkommensverhältnissen zum Zeitpunkt der Belastungserhöhung.

6.4.2 Vermindert sich die Belastung im laufenden Festsetzungszeitraum auf Grund von Zinssenkungen um mehr als € 0,50 je m² Wohnfläche monatlich, sind die Aufwendungszuschüsse ab diesem Zeitpunkt in Höhe der Zinssenkung zu kürzen. Nr. 6.6.2 findet Anwendung. Der Eigentümer ist im Bewilligungsbescheid und im Festsetzungsbescheid zu verpflichten, der Bewilligungsstelle über Zinssenkungen Mitteilung zu machen und entsprechende Nachweise zu erbringen. Außerdem ist sicherzustellen, dass überzahlte Aufwendungszuschüsse verzinslich zurückgezahlt werden.

6.5 Veränderung des Einkommens im laufenden Festsetzungszeitraum

6.5.1 Sofern sich bei Eigentumsmaßnahmen im laufenden Festsetzungszeitraum das zu berücksichtigende tatsächliche Einkommen für voraussichtlich mindestens sechs Monate um mehr als 20 v.H. verringert, kann ein Antrag auf Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse gestellt werden. Die Neuberechnung wird zum Ersten des Monats durchgeführt, in dem die Einkommensminderung eintritt, frühestens jedoch zum Beginn des sechsten Monats vor Eingang der Einkommensbescheinigung bei der Bewilligungsstelle, aber nicht vor Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes. Im Falle einer Arbeitslosigkeit kann ein solcher Antrag frühestens einen Monat nach Beginn der Arbeitslosigkeit gestellt werden. Für die Ausstellung der Einkommensbescheinigung wegen der Einkommensminderung gilt Nr. 1.2.4 entsprechend. Maßgebend ist die jeweilige Belastung gem. Nr. 6.2 bis Nr. 6.4.2. Die Zuschussgewährung beginnt am Ersten des Monats, in dem die Arbeitslosigkeit eintritt. Der laufende Festsetzungszeitraum wird durch den Änderungsbescheid nicht verlängert.

6.5.2

Für einen Eigentümer, der mit seinem Einkommen zunächst über der Einkommensgrenze gem. Nr. 6.6.1 lag, diese jedoch später infolge einer Verringerung des zu berücksichtigenden tatsächlichen Einkommens um mindestens 20 v.H. für voraussichtlich sechs Monate einhält, können nach Maßgabe der Nr. 6.5.1 Aufwendungszuschüsse gewährt werden. Erforderlich ist jedoch, dass die Wohnung zu Beginn des jeweiligen Festsetzungszeitraumes gem. §§ 15 ff. WoBindG als öffentlich gefördert gilt und das Ende des letzten Festsetzungszeitraumes, für den Aufwendungszuschüsse gezahlt wurden, nicht länger als ein Jahr zurückliegt. Maßgebend ist die jeweilige Belastung gem. Nr. 6.2 bis Nr. 6.4.2.

6.5.3 Einkommenssteigerungen nach Erteilung der Einkommensbescheinigung führen im laufenden Festsetzungszeitraum nicht zu einem Wegfall der Aufwendungszuschüsse.

6.6 Einstellung der Zahlung und Ablehnung der Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse bei Eigentumsmaßnahmen

6.6.1 Bei Überschreitung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in der zum Zeitpunkt der Einkommensüberprüfung jeweils geltenden Fassung um mehr als 25 v.H. wird die Zahlung der Aufwendungszuschüsse eingestellt.

6.6.2 Die Zahlung der Aufwendungszuschüsse wird ebenfalls eingestellt, wenn der Zuschussbetrag € 0,20 je m² Wohnfläche mtl. nicht erreicht.

6.6.3 Bei Eigentumsmaßnahmen ist eine Gewährung von Aufwendungszuschüssen grundsätzlich ausgeschlossen, wenn 38 Jahre seit Bezug des Objektes vergangen sind. Sollte zu diesem Zeitpunkt die sich unter Zugrundelegung der Kosten aus der Erstbewilligung bzw. bei einem nachträglichen Erwerb aus der Kaufpreisfinanzierung ergebende Belastung die jeweils geltende Belastungsgrenze übersteigen, können die Zuschüsse weiterhin gewährt werden.

7. Verzinsung zurückzahlender Aufwendungszuschüsse

Für zurückzahlende Aufwendungszuschüsse ist vom Zeitpunkt der ungerechtfertigten Inanspruchnahme bis zum Eingang der Rückzahlung eine Verzinsung entsprechend der gesetzlichen Regelung nach [§ 49a des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes \(BremVwVfG\)](#) vom 9. Mai 2003 (Brem.GBl. S. 219) in der jeweils geltenden Fassung mit jährlich 5 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB vorzunehmen. Der am Ersten eines jeden Monats geltende Basiszinssatz ist für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde zu legen.

8. Verzinsung öffentlicher Baudarlehen

Bei öffentlich geförderten Wohnanlagen werden die Zinsen für öffentliche Baudarlehen für den Zeitraum erlassen, für den Aufwendungszuschüsse gewährt werden. Sollten keine Aufwendungszuschüsse mehr bewilligt werden oder sollte die Zahlung eingestellt worden sein, können die öffentlichen Baudarlehen entsprechend den Regelungen des Darlehensvertrages, höchstens jedoch mit 4 v.H. verzinst werden.

Nach der Zinsanhebung darf bei Mietwohnungen die Kostenmiete (vgl. Nr. 2.2) die jeweils maßgebende Mietgrenze (vgl. Nr. 2.1) für Mieter der Fallgruppe 1 bei einer Wohnungsgröße ab 60 m² nicht übersteigen; die Verzinsung ist insoweit zu begrenzen.

Bei Eigentumsmaßnahmen darf nach Zinserhöhung die Belastung (vgl. Nr. 6.2) die für die jeweilige Einkommensgruppe des Eigentümers maßgebende Belastungsgrenze (vgl. Nr. 6.1) nicht überschreiten.

Der nach Absatz 2 oder 3 festzusetzende Zinssatz ist auf das jeweils niedrigere Achtelprozent herabzusetzen.

Darüber hinaus ist in dem Darlehensvertrag eine Kündigung des Förderdarlehens ganz oder teilweise zum Zwecke der Ersetzung durch Kapitalmarktmittel vorbehalten. Die Ausübung dieses Kündigungsrechts erfolgt insoweit, als die oberste Landesbehörde dies zugelassen und festgestellt hat, dass die Ersetzung des gewährten Darlehens möglich und für den Förderungsnehmer zumutbar ist.

9. Auszahlung der Aufwendungszuschüsse

- 9.1 Die Aufwendungszuschüsse werden an den Eigentümer gezahlt. Die Zahlungen werden für den zurückliegenden Festsetzungszeitraum nach Erlass des Festsetzungsbescheides vorgenommen; für die Zukunft wird halbjährlich gezahlt, und zwar jeweils am 20. März und 20. September eines jeden Jahres.
- 9.2 Die Aufwendungszuschüsse sind als Jahresleistungen festzusetzen. Für die in Nr. 9.1 genannten Zahlungstermine sind Halbjahresbeträge zu ermitteln. Diese sind auf volle Euro so zu bemessen, dass Beträge bis einschließlich € 0,50 ab-, Beträge über € 0,50 aufzurunden sind.
- 9.3 Die Bewilligungsstelle kann in Ausnahmefällen, insbesondere wenn dieses im wohlverstandenen Interesse des bisherigen Zuschussempfängers liegt, eine Abtretung der Aufwendungszuschüsse zulassen bzw. fordern; Gleiches gilt für die Auszahlung der Aufwendungszuschüsse an einen Dritten.

10. Aufhebung des Bewilligungsbescheides, auflösende Bedingung

10.1

Der Bewilligungsbescheid kann von der Bewilligungsstelle ganz oder teilweise aufgehoben werden, wenn

- a) der Eigentümer bzw. sein Rechtsnachfolger gegenüber der Bewilligungsstelle 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 der Eigentümer bzw. sein Rechtsnachfolger nicht leistungsfähig, nicht zuverlässig, nicht kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht mehr in der Lage ist;
- c) Wohnungen bestimmungswidrig genutzt werden (z.B. Vermietung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle);
- d) die öffentlichen Mittel nicht zweckentsprechend verwendet werden;
- e) der Eigentümer den Wohnraum schuldhaft nicht ordnungsgemäß instandhält;
- f) die sonstigen Bestimmungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides nicht eingehalten werden oder gegen die Vorschriften des WoFG, des WoBindG oder gegen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen verstoßen wird;
- g) der Eigentümer als Bewilligungsnehmer den Empfang des Bescheides nicht innerhalb von sechs Wochen durch Unterschrift und Rückgabe der beigefügten Empfangsbestätigung bestätigt.

10.2 Andere Aufhebungsgründe (Widerruf, Rücknahme) als die in Nr. 10.1 genannten, z.B. nach [§§ 48](#) und [49 BremVwVfG](#), bleiben unberührt.

10.3 Die Aufhebung des Bewilligungsbescheides kann unter den Voraussetzungen von [§ 49 Abs. 3 BremVwVfG](#) – auch mit Wirkung für die Vergangenheit – zum Zeitpunkt des Eintritts des Aufhebungsgrundes vorgenommen werden.

10.4 Die Verpflichtung zur Zahlung der Aufwendungszuschüsse ist auflösend bedingt und entfällt, wenn

- a) ein Eigentumswechsel eintritt; der Wegfall der Zahlungspflicht tritt ein mit Wirkung vom Zeitpunkt der Eigentumsänderung an, bei Verkauf oder Schenkung zum Zeitpunkt der Lieferung; die Bewilligungsstelle kann die Mittel dem Rechtsnachfolger – auch rückwirkend – weiterbewilligen;

- b) auf Grund der Bauschlussabrechnung von Bauvorhaben, für die eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen ist, bei den veranschlagten Gesamtkosten oder veranschlagten laufenden Aufwendungen – ggf. unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 5 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung Einsparungen festgestellt werden; die Verpflichtung zur Zahlung entfällt in Höhe dieser Einsparung vom Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit an;
- c) über das Vermögen des Empfängers der öffentlichen Mittel die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt ist oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Förderungsobjektes beantragt wird; die Mittel können rückwirkend von der Bewilligungsstelle weiterbewilligt werden;
- d) bei einem Mieterwechsel oder einem Leerstand einer Wohnung bzw. dem Tod des Mieters einer Wohnung die Aufwendungszuschüsse gem. Nr. 4.2 oder Nr. 3.3 zu kürzen bzw. einzustellen ist;
- e) Rückstände auf eingesetzte öffentliche oder verbürgte Finanzierungsmittel eingetreten sind und keine Abtretung oder Zahlungsanweisung zu Gunsten dieser Gläubiger vorliegt. Die Zahlungsverpflichtung kann nach Vorlage der Abtretungserklärung oder Zahlungsanweisung – auch rückwirkend – wieder aufleben;
- f) sich die laufenden Aufwendungen – z. B. durch planmäßige oder außerordentliche Tilgung oder Umschuldung einzelner zur Finanzierung des Objektes eingesetzter Darlehen aus der Ursprungsfinanzierung – verringern (vgl. Nr. 2.3.2, Nr. 6.3.2 und Nr. 6.4.2); die Verpflichtung zur Zahlung entfällt in Höhe dieser Verringerung vom Zeitpunkt der Wirksamkeit an. Diese auf Grund freier Erträge wegen entfallender Kapitalkosten (Zinsen und Verwaltungskosten) vorgenommene Kürzung der Aufwendungszuschüsse führt gem. § 18 Abs. 2 Satz 3 II. BV nicht zu einer Mieterhöhung.

10.5 Bei teilweiser Aufhebung (Widerruf/Rücknahme) oder bei Eintritt einer auflösenden Bedingung bezüglich der Zahlungsverpflichtung werden die durch den Bewilligungsbescheid begründeten Verpflichtungen des Empfängers des Bewilligungsbescheides nicht berührt, im Übrigen ist im Aufhebungsbescheid festzulegen, welche durch den Bewilligungsbescheid begründeten besonderen Verpflichtungen fortgelten sollen. Die Dauer der sich aus der Eigenschaft „öffentlich

gefördert“ ergebenden gesetzlichen Verpflichtungen ergibt sich aus §§ 15 ff. WoBindG.

10.6 Wird die Bewilligung der Aufwendungszuschüsse aufgehoben (widerrufen oder zurückgenommen) oder entfällt die Zahlungsverpflichtung auf Grund des Eintritts einer auflösenden Bedingung nach Nr. 10.4, so sind Zahlungen sofort einzustellen. Überzahlte Beträge sind unverzüglich zurückzuzahlen. Hat nach Eintritt einer auflösenden Bedingung eine Übertragung der Förderungsmittel auf einen Rechtsnachfolger stattgefunden, so bleibt die bereits entstandene Rückzahlungsverpflichtung des Rechtsvorgängers trotz der Rechtsnachfolge fortbestehen. Im Falle der Nr. 10.4 Buchstabe b) haftet neben dem Vorgänger der Rechtsnachfolger gesamtschuldnerisch für die Rückzahlung.

10.7 Der Eigentümer, der Ersterwerber und jeder Rechtsnachfolger sind im Bewilligungsbescheid zu verpflichten,

- a) die Bewilligungsstelle unverzüglich vom Eintritt eines Aufhebungsgrundes (Widerrufs- bzw. Rücknahmegrundes) nach Nr. 10.1 bis 10.3 oder vom Eintritt einer auflösenden Bedingung nach Nr. 10.4 in Kenntnis zu setzen;
- b) der Bewilligungsstelle, dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr und dem Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen auf Verlangen jederzeit Auskunft über die für die Gewährung, die Weiterbewilligung/Neufestsetzung bzw. Weiterbelassung der Zuschüsse bzw. des öffentlichen Baudarlehens maßgebenden Umstände zu erteilen sowie diesen Stellen zu diesem Zweck jederzeit Einsichtnahme in die Verträge, Belege und sonstigen Unterlagen zu gewähren bzw. eine Besichtigung des geförderten Objektes zu gestatten.

11. Durchführungsbestimmungen, Ausnahmen

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr kann zu dieser Verwaltungsanordnung Durchführungsbestimmungen erlassen. Ausnahmen von dieser Verwaltungsanordnung können der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr und die Bewilligungsstelle treffen.

12. In-Kraft-Treten/Weitergeltung bisheriger Vorschriften

12.1 Die vorstehenden Bestimmungen über die Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen gelten für alle Festsetzungszeiträume, die zwischen dem 1. Januar 2005 und dem 31. Dezember 2008 beginnen.

12.2 Die Änderung und Neufassung der Verwaltungsanordnung über die Neufestsetzung von Aufwendungszuschüssen nach Ablauf des jeweiligen Festsetzungszeitraumes

sowie Verzinsung von öffentlichen Baudarlehen für die ab Wohnungsbauprogramm 1966/67 geförderten Baumaßnahmen (WAZ) vom 8. März 2002 (Brem.ABl. S. 257), zuletzt geändert durch die Änderung vom 5. August 2004 (Brem.ABl. S. 587) bleibt nur noch für die Abwicklung der auf ihrer Grundlage entschiedenen bzw. noch zu entscheidenden Fälle maßgebend.

Bremen, den 30. Dezember 2004

Der Senator für Bau,
Umwelt und Verkehr

ausser Kraft