

Dienstanweisung Nr. 424 - Verzinsung von nichtöffentlichen Baudarlehen für Eigentumsmaßnahmen

Inkrafttreten: 01.01.2024

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

SV

Bremen, 13.12.2023

Tel. 16722

Tel. 98856 Frau Wiegmann
730-2/

10588, Herr Hausen 73

Verteiler:

- a) Fachbereiche, Abteilungen, Referate und Stabsstellen in der senatorischen Behörde Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
- b) Bremer Aufbau-Bank GmbH
- c) Magistrat der Stadt Bremerhaven - Sozialamt, Abt. Ergänzende Soziale Leistungen -

nachrichtlich:

- d) S
- e) Ämter und Betriebe des Ressorts
- f) dem Ressort zugeordnete Gesellschaften

Vorbemerkungen

Die Freie Hansestadt Bremen hat im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus Eigentumsmaßnahmen mit nichtöffentlichen Baudarlehen gefördert. Diese Baudarlehen

sollen zu Zinsbedingungen gewährt werden, die eine für die breiten Schichten der Bevölkerung tragbare Belastung ermöglichen.

Die maßgeblichen Förderungsbestimmungen und Richtlinien sehen vor, dass mit Zustimmung der obersten Landesbehörde die gewährten nichtöffentlichen Baudarlehen mit einem Zinssatz von bis zu 4 v. H. bzw. 8 v. H. verzinst werden können, wenn dies zur Fortführung der sozialen Wohnraumförderung erforderlich ist und im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung vertretbar ist (analog § 44 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes II. WoBauG - i. V. m. § 48 des Wohnraumförderungsgesetzes -WoFG vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376).

Aufgrund dieser Regelung erlässt die Senatorin Bau, Mobilität und Stadtentwicklung die nachfolgende Neufassung der Dienstanweisung.

1. Für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen in der Freien Hansestadt Bremen sind nichtöffentliche Baudarlehen nach den folgenden Förderungsbestimmungen und Richtlinien gewährt worden:

Richtlinien für die Durchführung des Eigentumsprogramms durch Gewährung von Aufwendungsdarlehen gemäß §§ 88 ff. des Zweiten Wohnungsbaugesetzes -II. WoBauG- und durch Gewährung von nichtöffentlichen Baudarlehen im Sinne von § 6 II. WoBauG vom 19.12.1984 (Brem.ABl. 1985 S. 213)

Richtlinien für die Durchführung des Eigentumsprogramms durch Gewährung von Aufwendungsdarlehen gemäß §§ 88 ff. des Zweiten Wohnungsbaugesetzes -II. WoBauG- und durch Gewährung von nichtöffentlichen Baudarlehen im Sinne von § 6 II. WoBauG vom 29.5.1986 (Brem.ABl. S. 338)

Richtlinien für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit nichtöffentlichen Mitteln im 1. Förderungsweg und für die Förderung mit Aufwendungsdarlehen im 2. Förderungsweg (Eigentumsprogramm) - NÖDAD - vom 12.8.1987/11.2.1988 (Brem.ABl.1988 S. 129)

Richtlinien für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit nichtöffentlichen Mitteln im 1. Förderungsweg und für die Förderung mit Aufwendungsdarlehen im 2. Förderungsweg (Eigentumsprogramm) - NÖDAD - vom 10.8.1989 (Brem.ABl. S. 525), berichtigt am 14.11.1989 (Brem.ABl. S. 625)

Richtlinien für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen im 2. Förderungsweg mit nichtöffentlichen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen - NÖDAD-Richtlinien - vom 15.11.1990 (Brem.ABl. 1991 S. 52), geändert am 21.6.1991 (Brem.ABl. S. 638)
Neufassung der Richtlinien für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen im 2. Förderungsweg mit nichtöffentlichen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen - NÖDAD-Richtlinien - vom 20.11.1992 (Brem.ABl. 1993 S. 292), geändert am 9.6.1993 (Brem.ABl. S. 437)

Neufassung der Richtlinien für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen im
2. Förderungsweg mit nichtöffentlichen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen -
NÖDAD-Richtlinien - vom 29.9.1995 (Brem.ABl. S. 893), berichtigt am 29.1.1996
(Brem.ABl. S. 92) und am 7.5.1996 (Brem.ABl. S. 262), geändert am 27.8.1996
(Brem.ABl. S. 663) und am 24.4.1997 (Brem.ABl. S. 251)

Neufassung der Richtlinien für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen im
2. Förderungsweg mit nichtöffentlichen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen -
NÖDAD-Richtlinien - vom 3.9.1998 (Brem.ABl. S. 547), geändert am 11.2.1999
(Brem.ABl. S. 147)

Förderungsgrundsätze vom 16.9.1999, Änderung der geltenden
Förderungsbestimmungen

Förderungsgrundsätze vom 21.12.2000, Änderung der geltenden
Förderungsbestimmungen

Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung von
Eigentumsmaßnahmen vom 20.3.2002 (Brem.ABl. S. 401)

Neufassung der Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung
von Eigentumsmaßnahmen in der Freien Hansestadt Bremen vom 10.5.2004
(Brem.ABl. S. 433), geändert am 10.02.2005 (Brem.ABl. S. 85) und am 10.01.2006
(Brem.ABl. S. 127)

2. Verzinsung

Die nach den unter Nr. 1 aufgeführten Förderungsbestimmungen bzw. Richtlinien
gewährten nichtöffentlichen Baudarlehen werden ab dem 1. Januar 2019 mit einem
Zinssatz von 2 v. H. verzinst.

3. Zinsermäßigung

Für Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer, deren Gesamteinkommen die
Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 10 v. H. (Fallgruppe I)
übersteigt, wird die Verzinsung auf Antrag für die Dauer von zunächst vier Jahren auf
0 v. H. gesenkt.

Dieses gilt nicht, wenn die vorrangigen Finanzierungsmittel bereits getilgt sind. Bei
einem Antrag auf Zinsermäßigung ist der Nachweis über den Valutenstand der noch
vorhandenen vorrangigen Finanzierungsmittel von der Darlehensnehmerin/dem
Darlehensnehmer zu führen.

Maßgebend sind die Einkommensverhältnisse des Monats, der der Antragstellung
vorausgeht. Die Höhe des Gesamteinkommens und die in Frage kommende
Fallgruppe werden von der zuständigen Wohnungsbehörde bescheinigt.

Zuständig hierfür sind in der Stadtgemeinde Bremen die Senatorin Bau, Mobilität und
Stadtentwicklung, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen und in

der Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat - Sozialamt, Abt. Ergänzende Soziale Leistungen -, Stadthaus, Hinrich-Schmalfeldt-Str., 27576 Bremerhaven.

Der Zinssatz wird bei Vorliegen der Voraussetzungen mit Beginn des der Antragstellung folgenden Monats gesenkt.

Bei Folgeanträgen, die vor dem Verzinsungstermin gestellt werden, erfolgt die erneute Zinssenkung frühestens zum Verzinsungsbeginn, unter der Voraussetzung, dass die Einkommensbescheinigung zum Zeitpunkt der erneuten Zinssenkung noch gültig ist.

Bei Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern, denen nach Nr. 3.1 eine Zinsermäßigung nicht gewährt werden kann, kann die Verzinsung auf gesonderten Antrag für die Dauer von zunächst vier Jahren auf bis zu 0 v. H. gesenkt werden, wenn aufgrund einer Belastungsberechnung festgestellt wird, dass die Belastung ohne die Zinssenkung nicht tragbar wäre.

Soweit nach der Dritten Neufassung der Dienstanweisung vom 17. Juni 2019 eine Zinsermäßigung auf weniger als 2 v. H. zugelassen wurde, gilt der gesenkte Zinssatz auch über den 1. Januar 2024 hinaus bis zum Ablauf des vierjährigen Zinssenkungszeitraumes.

4. Unterrichtung der Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer

Die Bremer Aufbau-Bank GmbH als Förderungsstelle hat alle von dieser Regelung betroffenen Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer im Eigentumsbereich rechtzeitig zu unterrichten und in geeigneter Form auf die Modalitäten bei Anträgen auf Herabsetzung der Zinsen hinzuweisen.

5. Ausnahmen

Die Förderungsstelle kann im Einvernehmen mit der Senatorin Bau, Mobilität und Stadtentwicklung im Einzelfall Ausnahmen von dieser Dienstanweisung zulassen.

6. Inkrafttreten

Diese Dienstanweisung tritt am 01.01.2024 in Kraft. Sie wird befristet bis zum 31. Dezember 2028.

gezeichnet

Dr. Ralph Baumheier

- Staatsrat -