

Merkblatt

über die

vertraglich vereinbarte Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Modernisierungsförderung -

Stand: August 2024
- Änderungen bleiben vorbehalten -

Herr Kelbling
Tel: 0421/9600 454 / -359
email: carsten.kelbling@bab-bremen.de

Geschäftszeiten:
Mo. bis Do. von 9.00 bis 12.00 Uhr
und 14.00 bis 16.00 Uhr
Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Außenstelle Bremerhaven
ab 09.02.2022:
Uhlandstraße 25
27576 Bremerhaven

Frau Parecker
Tel.: 0421/9600 465
email: dorothea.parecker@bab-bremen.de

Geschäftszeiten:
Mi von 9.00 bis 12.00 Uhr
und 14.00 bis 16.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

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

Die vollständigen Förderungsbestimmungen ergeben sich aus den Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Modernisierungsförderung - vom 21. Juni 2011 (Brem.ABl. S. 707) sowie den Förderungsgrundsätzen vom 14.09.2012 zum Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 in Verbindung mit dem Beschluss des Senats vom 24.02.2015 sowie dem Beschluss der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 05.03.2015 zum 2. Wohnraumförderungsprogramm und den Beschlüssen des Senats vom 28.06.2016, 14.11.2017 und 19.03.2019 zum 3. Wohnraumförderungsprogramm sowie dem Beschluss des Senats vom 15.12.2020 zur Neupositionierung/Weiterentwicklung der Bremer Wohnraumförderung – Programm 2020/2021 – in Verbindung mit dem Beschluss der Staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vom 12.01.2021, vom 20.09.2022 zum Wohnraumförderungsprogramm 2022 in Verbindung mit dem Beschluss der Staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vom 29.09.2022 sowie dem Beschluss des Senats vom 05.12.2023 zum Wohnraumförderungsprogramm 2023 in Verbindung mit dem Beschluss der Staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vom 11.01.2024, sowie dem Beschluss des Senats vom 25.06.2024 zum Wohnraumförderungsprogramm 2024 in Verbindung mit dem Beschluss der Staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vom 14.08.2024.

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

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

1. Allgemeines zur Förderung

- 1.1 In den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven kann auf Antrag die Modernisierung von Mietwohnraum in Gebäuden mit mehr als zwei belegungs- und mietbindungsfreien Wohnungen gefördert werden. Das Energieniveau des Gebäudes soll nach der Modernisierung mindestens dem des KfW-Effizienzhauses 85 entsprechen.

Die Förderung erfolgt mit einem zinsverbilligten Darlehen in Höhe von bis zu € 150.000,00 und einem Kostenzuschuss in Höhe von bis zu EUR 35.000,00 je Wohneinheit, höchstens jedoch bis zu 80 v.H. der anerkannten Modernisierungskosten.

Die Höhe des Zuschusses ist abhängig vom erreichten EH-Standard. Der EH-85 Standard ist in jedem Fall zu erreichen, ein besserer Standard berechtigt zur Inanspruchnahme eines höheren Zuschusses und ergibt sich aus nachstehender Tabelle.

Staffelung	EH 85	EH 70	EH 55	EH 40
Zuschuss pro WE ohne EE ¹	20.000 €	22.500 €	27.500 €	30.000 €
Zuschuss pro WE mit EE	25.000 €	27.500 €	32.500 €	35.000 €

- 1.2 Die Förderdarlehen werden vom Zeitpunkt der Vollauszahlung für 10 Jahre zinsfrei gestellt, bei einer 10 Jährigen Belegungsbindung. Optional ist eine Verlängerung der Zinsbindung auf 20 Jahre möglich. In diesem Zuge wird die Belegungsbindung auf 20 Jahre (Förderdarlehen 20 Jahre zinsfrei) verlängert und dem Förderungsnehmer ein weiterer Zuschuss von 5.000 € pro Wohneinheit gewährt. Ansonsten ist ab dem 11. Jahr das Darlehen marktüblich zu verzinsen.

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

Bei Ratentilgung wird eine gleichbleibende Tilgung abhängig von der Gesamtlaufzeit vereinbart. Ggf. können auch andere Tilgungsvereinbarungen unter Beachtung eines Tilgungsfreijahres getroffen werden, sofern die Gesamtlaufzeit von 30 Jahren nicht überschritten wird und eine Mindesttilgung von 1 % p.a. vereinbart wird.

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

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

¹ EE = Erneuerbare-Energien-Klasse gem. KfW-Vorgaben: [Was ist ein Effizienzhaus? Sanieren und Förderung nutzen | KfW](#)

1.4 Die Auszahlung des Förderdarlehens erfolgt nach

- Abschluss des Förderungs- und Darlehensvertrages,
- dinglicher Sicherung des Darlehens innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten,
- Nachweis der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen,
- Nachweis einer Gebäudeversicherung,
- Nachweis des erreichten energetischen Standards.

Das Förderdarlehen kann auf Antrag in Höhe von bis zu 50 % der Darlehenssumme ausgezahlt werden, wenn die Modernisierungsmaßnahmen zu 60 % umgesetzt sind und nachgewiesen werden.

1.5 Kostenzuschuss

Der Kostenzuschuss kann auf Antrag in einer Summe ausgezahlt werden, wenn die grundbuchliche Absicherung des Förderdarlehens sowie die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nachgewiesen werden und die bauleitende Person den Beginn der Maßnahme bestätigt hat.

1.6 Eigenleistung

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

1.7 Kein Rechtsanspruch auf Förderung

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

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

1.8 Kumulierung mit anderen Förderungsmitteln

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

1.9 Energieeffizienz-Experten

Analog zur Bundesrichtlinien BEG WE ist die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten vorzusehen.

2. Beantragung der Förderung und Bereitstellung der Förderungsmittel

2.1 Vor Beginn der Modernisierung ist die Einbeziehung des Bauvorhabens in die Förderung bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung - Referat 73 -, Contrescarpe 72, 28195 Bremen (Jan-Niclas Döpkens, Tel. 0421/361 95074 E-Mail: jan-niclas.doepkens@bau.bremen.de) zur Prüfung der Förderungswürdigkeit anzumelden.

Der Anmeldung sind beizufügen:

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

Zusätzlich wird neben der technischen Prüfung eine Bonitätsprüfung von der Bremer Aufbau-Bank GmbH durchgeführt.

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

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

3. Anforderungen an den Wohnraum

- 3.1 Die Modernisierung muss den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 18. Oktober 2022 (Brem.GBl. S. 603) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen und die Erschließung gesichert sein. Alle Wohnungen sollen im Sinne der Technischen Baubestimmungen (BremLTB) vom 7. September 2015 gem. Anlage 7.3/2 nach DIN 18040-2 barrierefrei modernisiert werden.
- 3.2 Die geplanten Maßnahmen sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu.

Die Wohnungen sollen grundsätzlich folgende Größen nicht überschreiten:

		zulässige Wohnfläche in m ²	
Anzahl der Personen/ Haushaltstyp	Zimmer	Geschoss- wohnungsbau	Reihenhäuser
1 Person/ 1-Zimmer-Appartement	1	25 bis 30	—
1 Person	2	50	—
2 Personen	2	60	—
2 (alleinerziehend mit 1 Kind)	3	70	—
3 Personen	3	75	110
4 Personen	4	85	125
5 Personen	5	95	140
je weitere Person	1	10	10

Dabei soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein. Bei Neuvermietung der modernisierten Wohnung soll die Größe der Wohnung in einem

angemessenen Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes stehen. Als angemessen gelten die vorgenannten Wohnungsgrößen.

3.3 Nicht gefördert werden Modernisierungen von Wohnraum,

- der zu dauernden Unterbringung ungeeignet ist,
- der wegen seiner Lage oder Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert hat,
- der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über durchschnittliche Wohnbedürfnisse hinausgeht bzw. nach seiner Modernisierung hinausgehen wird,
- der weniger als 25 Jahre bezugsfertig ist,
- wenn die Maßnahmen der reinen Instandsetzung und Instandhaltung dienen oder
- wenn die Maßnahmen schon vor der grundsätzlichen Einbeziehung in die Förderung begonnen wurden, ohne dass die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung einen vorzeitigen Baubeginn zugelassen hat.

3.4 Gefördert wird insbesondere

- die Schaffung von Wohnraum für Familien im Wohnungsbestand durch Umbau geeigneter kleinteiliger Wohnungsbestände in Reihenhäuser oder Maisonette Wohnungen,
- die Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung durch Umbau geeigneter Wohnungen,
- die Zusammenlegung und Grundrissveränderungen von Wohnungen, damit sie in Größe und Zuschnitt den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen,
- die Anpassung des Wohnungsbestandes an den Bedarf spezifischer Bewohnergruppen wie z. B. individuelles Wohnen in Gemeinschaft, oder betreute Wohnformen,
- die Umrüstung alter Heizungsanlagen auf Anlagen, die eine optimale Ausnutzung der Energie gewährleisten, z.B. Brennwerttechnik, Blockheizkraftwerke und Wärmeversorgung mit Abwärme aus Wärmekraftkopplung, wenn ein Versorgungsunternehmen die entsprechende Möglichkeit anbietet,
- die wohnungsbezogene Wasserzählung (warm/kalt),
- die Dämmung der Außenbauteile (z.B. Fassade, Fenster, Dach, Keller),
- solarthermische Anlagen zur Brauchwassererwärmung,
- die Verbesserung technischer Anlagen, die der Strom- und Wasserversorgung dienen,
- die Verbesserung von Haustüranlagen entsprechend den heutigen Sicherheitsstandards und die Installation von Gegensprech- und Briefkastenanlagen entsprechend der Post Norm,
- die medienbezogene Versorgung der Wohnanlage von der Hauseinspeisung bis zur Steckdose in den Wohnungen.

4. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums

4.1 Zweckbestimmungszeitraum

Der Zweckbestimmungszeitraum beträgt 10 Jahre und beginnt nach Abschluss der Modernisierung des Förderungsobjektes. Bei Verlängerung der Belegungsbindung beträgt der Zweckbestimmungszeitraum 20 Jahre nach Abschluss der Modernisierung. Die Zweckbestimmungsdauer verkürzt sich auch dann nicht, wenn der Förderungsnehmer das Förderdarlehen außerplanmäßig freiwillig oder aufgrund einer von ihm zu vertretenden Kündigung vollständig zurückzahlt.

4.2 Belegungsbindung

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

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

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

4.3 Mietbindung

Nach Abschluss der Modernisierung darf höchstens eine Miete von EUR 6,80 je m² Wohnfläche monatlich (netto/kalt) vereinbart werden. Sollte für das bereits bestehende Mietverhältnis eine höhere Miete vereinbart sein, wird diese so lange beibehalten bis die Miete, die sich aufgrund der Fortschreibung bei der Einstiegsmietete ergibt, erreicht ist.

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

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

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

4.4 Die Zweckbestimmung (Belegungs- und Mietbindung) kann auch mittelbar erfüllt werden.

4.5 Eine Umwandlung der Mietwohnungen in Wohnungseigentum und deren Einzelverkauf - mit Ausnahme des Verkaufes der Wohnung an den wohnenden Mieter zum Zwecke der Selbstnutzung - ist während der o.g. Zweckbestimmung in der Regel ausgeschlossen.

4.6 Der Vermieter darf mit den Mietern nur unbefristete Mietverträge abschließen, es sei denn, die zuständige Förderungsstelle hat ausdrücklich anderen Mietverträgen zugestimmt. Staffelmietverträge sind nicht zulässig.