

Merkblatt Tübinger Wohnraumförderprogramm (TüWoF) – Belegungsbindungen im Bestand

Stand 1. Juni 2022

1. Wer wird gefördert?

Gefördert werden können prinzipiell alle Menschen und Einrichtungen, die in Tübingen eine Wohnung besitzen. Also Privatpersonen, Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften und andere Akteure.

2. Was wird gefördert?

Die Förderung hat das Ziel, den Anteil mietgebundenen Wohnraums in Tübingen zu erhöhen. Mit der Inanspruchnahme der Förderung verpflichten Sie sich, eine Wohnung für einen definierten Zeitraum zu einer verbilligten Miete weiterzugeben. Diese muss 33 Prozent unterhalb des Mietspiegels liegen. Außerdem dürfen nur Menschen dort einziehen, die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können (dieser kann bei der Universitätsstadt beantragt werden). Etwa 40 bis 45 Prozent aller Haushalte in Tübingen haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, weil ihr Einkommen unterhalb der entsprechenden Grenzen liegt.

3. Welche Fördervoraussetzungen gelten?

Voraussetzung für die Förderung der Universitätsstadt ist eine Förderung des Landes nach dem Programm „Mietwohnungsfinanzierung BW – Belegungsrechte“. Die Bedingungen dieses Programmes finden Sie auf der Webseite der L-Bank Baden-Württemberg (www.l-bank.de). Wir sind beim Ausfüllen der Formulare gerne behilflich. Auch die L-Bank berät Sie gerne.

Zu den wichtigsten Fördervoraussetzungen gehört, dass die Wohnungszuschnitte die Vorgaben des Landes für geförderten Mietwohnraum erfüllen.

Folgende Wohnungsgrößen sind zulässig:

Wohnungen mit	Mindestquadratmeter	Maximale Quadratmeter
1 Wohnraum	23,00	47,00
2 Wohnräumen	23,00	63,00
3 Wohnräumen	42,75	78,25
4 Wohnräumen	57,00	94,50
5 Wohnräumen	71,25	110,25

Wenn die Wohnung barrierefrei (nach DIN 18040-2) gebaut wird gelten andere Grenzen:

Wohnungen mit	Mindestquadratmeter	Maximale Quadratmeter
1 Wohnraum	23,00	63,00
2 Wohnräumen	23,00	78,75
3 Wohnräumen	42,75	94,50
4 Wohnräumen	57,00	110,25
5 Wohnräumen	71,25	126,00

Sollte Ihre Wohnung diesen Vorgaben nicht entsprechen, dann nehmen Sie bitte trotzdem Kontakt zu uns auf. Möglicherweise finden wir eine andere Lösung für Sie.

Sie können die Förderung im Regelfall nur bei einem Wechsel des Mieters bzw. der Mieterin beantragt werden. Es gibt aber Ausnahmen: Hatte der Miethaushalt in den vergangenen zwölf Monaten nachweislich Einkommenseinbußen (zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit, längerer Krankheit oder Eintritt in die Rente), dann kann die Förderung auch für eine Wohnung mit bestehendem Mietvertrag in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist natürlich, dass der Miethaushalt einen Wohnberechtigungsschein erhalten kann.

4. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt über einem Pauschalbetrag, je nach Länge der eingegangenen Verpflichtung:

Bindungsdauer	10 Jahre	15 Jahre	25 Jahre	30 Jahre	40 Jahre
Landesförderung pro qm Wohnfläche	350 Euro/qm	475 Euro/qm	870 Euro/qm	1.045 Euro/qm	1.390 Euro/qm
städtische Zusatzförderung pro qm Wohnfläche	80 Euro/qm	100 Euro/qm	180 Euro/qm	240 Euro/qm	240 Euro/qm

Der Förderbetrag wird einem einmaligen Betrag ausbezahlt, sobald die neue Mieterin oder der neue Mieter eingezogen sind.

Außerdem gelten folgende Regeln:

- Für kommunale Wohnungsbaugesellschaften (GWG, Kreisbau) gilt, dass der Universitätsstadt dafür im Gegenzug im selben Umfang Benennungsrechte eingeräumt werden. Benennungsrechte erlauben die direkte Vermittlung der mietgebundenen Wohnungen an Menschen mit dringendem Wohnraumbedarf durch die Universitätsstadt.
- Für „professionelle Vermieter“ (andere Wohnungsbaugesellschaften oder Körperschaften bzw. private Vermieter mit mehr als zehn vermieteten Einheiten) gibt es eine Wahlmöglichkeit:
 - Entweder werden der Universitätsstadt im Gegenzug im selben Umfang Benennungsrechte eingeräumt
 - oder die zukünftige Fördermiete (33 Prozent unter der öüV) liegt um wenigstens 20 Prozent unter der aktuellen Miete. Für die Ermittlung der aktuellen Miete gilt als Stichtag der 1. Januar 2018. Dies soll Mitnahmeeffekte reduzieren und dafür sorgen, dass die Fördermittel zielgerichtet verwendet werden.
- Für beide oben genannte Zielgruppen gilt: Die städtische Zusatzförderung wird nur bei Nutzung der Programme 25, 30 oder 40 Jahre gewährt. Von dieser Regel kann nur abgewichen werden, wenn der Zustand der Wohnungen bzw. des Gebäudes eine Nutzung über zehn oder 15 Jahre hinaus erkennbar nicht zulässt.
- Für private Vermieter mit nicht mehr als zehn vermieteten Wohnungen gelten die oben genannten Einschränkungen nicht. Jedoch können auch hier auf freiwilliger Basis Regelungen für die Vermittlung von Mietern durch die Universitätsstadt getroffen werden.
- Für alle Zielgruppen gilt außerdem: Falls es in den ersten drei Jahren nach Auslaufen der Mietbindung zu einer Neuvermietung kommt, muss auch der neue Mieter einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheins vorweisen können.

5. Wie wird die Förderung beantragt?

Die Förderung kann mit einem auf der Webseite der Universitätsstadt hinterlegten Formular beantragt werden. Gleichzeitig sollten Sie die Förderung beim Land beantragen.

Wir beraten Sie gerne zu all Ihren Fragen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln wir gerne vorab. Falls die Wohnung in einem sanierungsbedürftigen Zustand ist, sind wir auch bei einer ersten Abschätzung des Sanierungsaufwands behilflich.

6. Wo erhalte ich zusätzliche Informationen?

Weitere Informationen erhalten Sie bei den Beauftragten für Wohnraum der Universitätsstadt Tübingen:

Julia Hartmann und Axel Burkhardt

Brunnenstraße 3
72074 Tübingen
07071 204-2281
wohnraum@tuebingen.de