

**Richtlinie zum Tübinger Wohnraumförderungsprogramm (TüWof)
Belegungsbindungen im Bestand**

Inhaltsübersicht	Seite
1. Zweck der Förderung	2
2. Allgemeine Förderbestimmungen	2
3. Förderfähige Maßnahmen	2
3.1 Einräumung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum (Miet- und von Belegungsbindungen) im Wohnungsbestand	2
3.1.1 Freier Wohnraum	3
3.1.2 Vermieteter Wohnraum	3
4. Antragsberechtigte	3
5. Art und Höhe der Förderung	3
5.1 Förderung der Einräumung von Belegungsrechten im Wohnungsbestand für Sozialmietwohnraum	4
5.2 Zusätzliche Förderung bei der Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand	4
6. Miet- und Belegungsbindung	4
7. Schlussbestimmungen	5
8. Inkrafttreten	5

1. Zweck der Förderung

Die Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg hat in den vergangenen Jahren in Tübingen zu erheblichen Neubautätigkeiten im Sozialen Mietwohnungsbau geführt. Der Neubau macht jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsangebots aus. Im Bestand ist das Potential für die Ausweitung des geschützten Marktsegments wesentlich größer. Dort wurden jedoch bis jetzt keine neuen Belegungsbindungen begründet, obgleich ein entsprechendes Förderprogramm des Landes schon seit einigen Jahren existiert. Die städtische Förderung soll einen wesentlichen Anreiz zur Einräumung von Belegungsrechten bei vorhandenem Wohnraum schaffen. Hierdurch soll dem Effekt entgegengewirkt werden, dass trotz verstärkter Neubaubemühungen die Zahl der Sozialmietwohnungen nur langsam steigt, weil gleichzeitig Bestandswohnungen nach Ablauf der Bindungsfrist wegfallen. Zielgruppen sind Wohnungsunternehmen und sonstige am Wohnungsmarkt tätige Gruppen oder Personen. Von der Mietwohnraumförderung sollen Haushalte profitieren, die sich am Wohnungsmarkt selbst nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Diesen Haushalten soll der Zugang zu belegungsgebundenem Mietwohnraum ermöglicht werden.

2. Allgemeine Förderbestimmungen

Gefördert werden Objekte, die sich im Tübinger Stadtgebiet befinden. Bei der Förderung der Universitätsstadt Tübingen handelt es sich generell um eine Komplementärförderung, d. h., dass die städtische Förderung nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt wird. Fördermittel des Landes sind vorrangig in Anspruch zu nehmen. Sofern und so weit in den vorliegenden Richtlinien (TüWoF) keine abweichenden Regelungen getroffen werden, sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden rechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, insbesondere das Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG), die Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des LWoFG in der aktuell gültigen Ausfertigung sowie die Bedingungen des Programms „Wohnungsbau BW - Belegungsrechte“ Voraussetzung auch für die städtische Förderung. Im Übrigen gelten die im Förderbescheid getroffenen Bestimmungen.

Um eine Doppelförderung zu vermeiden ist Wohnraum, für den bereits eine Miet- oder Belegungsbindung besteht, grundsätzlich nicht förderfähig. Dies betrifft insbesondere Bindungen, die durch Vereinbarungen mit der Universitätsstadt (z. B. durch öffentlich-rechtliche Verträge oder Kaufverträge) konstituiert wurden. Ausdrücklich zulässig hingegen ist die Nutzung des Förderprogrammes zur Verlängerung auslaufender Bindungen.

In begründeten Einzelfällen kann mit Genehmigung des Oberbürgermeisters von einzelnen Bestimmungen dieser Richtlinien abgewichen werden. Der Antrag muss spätestens 14 Tage nach Erhalt des Förderbescheides der L-Bank gestellt werden. Empfohlen wird, den Antrag an die Universitätsstadt zeitlich parallel zum Antrag an die L-Bank zu stellen. Die Zuschüsse sind mit den notwendigen Nachweisen bei den Beauftragten für Wohnraum der Universitätsstadt Tübingen zu beantragen.

3. Förderfähige Maßnahmen

3.1. Einräumung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum (Miet- und von Belegungsbindungen) im Wohnungsbestand

Gefördert wird die Begründung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum, der zum Zeitpunkt der Begründung keinen anderweitigen Bindungen unterliegt.

3.1.1. Freier Wohnraum

Der Wohnraum ist zum Zeitpunkt der Einräumung der Belegungsbindung nicht vermietet und auch nicht bereits zum Gebrauch überlassen. Das zum Zeitpunkt des Erlass dieser Förderbedingungen geltende Programm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ enthält eine analoge Vorgabe. Sollten zukünftige Programmen des Landes gestatten, auch vermieteten Wohnraum zu binden, so lange die aktuellen Mieter Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, dann wird die Stadtverwaltung ihre Förderpraxis entsprechend den Vorgaben des Landes anpassen.

3.1.2. Vermieteter Wohnraum

Bei Wohnraum mit bestehenden, aber auslaufenden Miet- und Belegungsbindungen können die Bindungen auch in vermieteten Zustand erneut eingeräumt werden. Voraussetzung ist, dass der in der Wohnung lebende Haushalt zum Zeitpunkt der Verlängerung die Voraussetzungen zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins erfüllt. Dies ist durch die Vorlage eines gültigen, in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheins nachzuweisen.

4. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum in Tübingen, die bereit sind diesen für die Einräumung von Belegungsrechten zur Verfügung zu stellen.

Dabei gelten folgende Regelungen als Bedingung für die Inanspruchnahme des Programms:

- Für kommunale Wohnungsbaugesellschaften (GWG, Kreisbau) gilt, dass der Universitätsstadt dafür im Gegenzug im selben Umfang Benennungsrechte eingeräumt werden müssen.
- Für „professionelle Vermieter“ (andere Wohnungsbaugesellschaften oder Körperschaften bzw. private Vermieter mit mehr als zehn vermieteten Einheiten) gilt folgende 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, aber nicht mehr als 40 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die Ermittlung der aktuellen Miete gilt als Stichtag der 1. Januar 2018.
- Für beide oben genannte Zielgruppen gilt: Die städtische Zusatzförderung wird nur bei Nutzung der Programme 25 und 30 Jahre gewährt. Von dieser Regel kann nur abgewichen werden, wenn der Zustand der Wohnungen bzw. des Gebäudes eine Nutzung über 10 oder 15 Jahre hinaus erkennbar nicht zulässt. Die Universitätsstadt kann die Vorlage einer Stellungnahme durch einen unabhängigen, von der Verwaltung bestimmten Gutachter als Nachweis verlangen.

Für private Vermieter mit weniger als zehn vermieteten Wohnungen gelten die vorstehenden Einschränkungen nicht.

5. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt jeweils durch Auszahlung eines Zuschusses entsprechend der jeweiligen Miet- und Belegungsbindung für den Sozialen Mietwohnraum. Die Universitätsstadt kann eine dingliche Sicherung der Förderung im Grundbuch verlangen.

5.1 Förderung der Einräumung von Belegungsrechten im Wohnungsbestand für Sozialmietwohnraum

Die Vermieterin oder der Vermieter erhalten für die Einräumung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum einen Zuschuss in Höhe von

- bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 80 Euro/m² Wohnfläche
- bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 100 Euro/m² Wohnfläche
- bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 180 Euro/m² Wohnfläche
- bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 240 Euro/m² Wohnfläche

Die Auszahlung der Förderung erfolgt zum Zeitpunkt, in dem der Wohnraum den Wohnberechtigten nach Einräumung der Belegungsrechte zur Verfügung gestellt wird.

5.2. Zusätzliche Förderung bei der Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand

Eine zusätzliche Förderung wird gewährt, wenn durch eine der folgenden Maßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand neuer Wohnraum geschaffen und erstmals vermietet bzw. genutzt wird:

- der Ausbau eines Dachgeschosses
- das Aufstocken eines Gebäudes

In diesen Fällen wird der kommunale Zuschlag um 75 Prozent aufgestockt. Insgesamt ergeben sich dann folgende Summen:

- bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 140 Euro/m² Wohnfläche
- bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 175 Euro/m² Wohnfläche
- bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 315 Euro/m² Wohnfläche
- bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 420 Euro/m² Wohnfläche

Die zusätzliche Förderung ist zunächst bis zum 31. Dezember 2020 befristet. Die Förderung kann nur für Ausbauten in Gebäuden gewährt werden, die seit mindestens fünf Jahren zu Wohnzwecken genutzt werden. Stichtag ist der Zeitpunkt der Antragstellung.

Die Auszahlung der Förderung erfolgt zum Zeitpunkt, in dem der Wohnraum den Wohnberechtigten nach Einräumung der Belegungsrechte zur Verfügung gestellt wird.

6. Miet- und Belegungsbindung

Die Wohnungen dürfen 10, 15, 25 oder 30 Jahre ab der Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung. Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung richtet sich die Höhe der Miete und die Möglichkeit der Mieterhöhung nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden landesrechtlichen Vorschriften. Sofern derartige Vorschriften zu diesem Zeitpunkt nicht bestehen, sind die ab dem 1. Januar 2019 geltenden Regelungen einschlägig.

Über die Regelungen des Landeswohnraumprogramm hinaus besteht die Verpflichtung, die Wohnungen nach Auslaufen der Mietbindung für drei weitere Jahre nur an Menschen in Besitz eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheines zu vermieten, sollte es in diesem Zeitraum zu einer Neuvermietung kommen.

7. Schlussbestimmungen

Die Bewilligung von Fördermitteln ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts führen dürfen. Die vorliegende Wohnraumförderung zählt zu den öffentlichen Mitteln. Kommt es durch die gemeinsame Förderung von Stadt und Land zu einer Überkompensation, wird die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt. Für die Berechnung der Kompensationsgrenzen sind die auf der Webseite der L-Bank veröffentlichten Kalkulationsschemata maßgeblich.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten ab 1. Juni 2019 in Kraft.