Tübingen
Universitätsstadt

Stadt und
Bürgerschaft

Sozialen Wohnraum in Tübingen finanzieren – Informationen zur Landeswohnraumförderung

www.tuebingen.de

Förderung für Wohnraum

Einführung

Warum geförderter Mietwohnraum?

Tübingen ist derzeit eine der Städte mit dem höchsten Mietpreisniveau Deutschlands. Das bedeutet, dass sich viele Haushalte eine Mietwohnung in Tübingen nicht leisten können.

Wer wenig verdient, eine Behinderung hat, älter oder alleinerziehend ist, hat wenig Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen sind von den hohen Mieten betroffen. Ob Krankenschwester, Polizistin oder Feuerwehrmann: wer mit durchschnittlichem Einkommen eine Familie zu versorgen hat und kein Eigentum bilden kann, braucht eine Wohnung, deren Miete verlässlich unterhalb des Tübinger Mietpreisniveaus liegt.

Die Landeswohnraumförderung sorgt dafür, dass solche Wohnungen entstehen und zur Verfügung gestellt werden können. Eine sogenannte Mietbindung legt für einen bestimmten Zeitraum einen Abschlag unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete fest. Im Gegenzug wird die Erstellung der Wohnung mit einem Darlehen oder Zuschuss gefördert. Eine so gebundene Wohnung darf nur von Haushalten bezogen werden, deren Einkommen eine gewisse Höhe nicht übersteigt. Dies wird als Belegungsbindung bezeichnet.

Der Tübinger Bestand solcher miet- und belegungsgebundener Wohnungen reicht derzeit bei weitem nicht aus, um den Bedarf zu decken. Nur etwa 2 Prozent des Tübinger Wohnungsbestands sind gebundene Mietwohnungen. Die Zahl der Tübinger Haushalte, deren Einkommen den Bezug einer solchen Wohnung erlauben würde, ist aber wesentlich größer. Etwa 45 Prozent aller Haushalte liegen unter den Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung.

Die Universitätsstadt weist deshalb neue Flächen für den Wohnungsbau aus und stellt sicher, dass dort unter anderem auch miet- und belegungsgebundene Wohnungen entstehen. Seit 2010 konnten bereits 700 neue gebundene Wohnungen realisiert werden.

Der Löwenanteil dieser neuen Wohnungen wird durch die städtische Tochtergesellschaft GWG erstellt. Doch auch private Bauherrinnen und Bauherren beteiligen sich zunehmend an dieser Aufgabe. Dabei will die Universitätsstadt Sie unterstützen. Denn jede neue gebundene Wohnung hilft mit, den Tübinger Wohnungsmarkt ein bisschen fairer zu machen.

Das neue Programm

Landeswohnraumförderung

Wie funktioniert die Landeswohnraumförderung?

Anfang 2025 wurde das Landeswohnraumförderprogramm überarbeitet. Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Förderung nochmals deutlich verbessert worden.

Insbesondere Projekte, bei denen gebundener Mietwohnraum entsteht, erhalten eine wesentlich umfangreichere Unterstützung als bisher. Mit dem Förderprogramm „Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau unterstützt das Land Baden-Württemberg den Bau und den Erwerb neuen Mietwohnraums sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums in Baden-Württemberg.

Die Förderung kann wahlweise als zinsloses Darlehen, Zuschuss oder einer Mischung aus beidem abgerufen werden. Die Höhe des Zuschusses hängt stark von den Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel der Höhe der Miete, ab. Eine neu errichtete Dreizimmerwohnung mit einer Miete von 8 Euro pro qm könnte beispielsweise mit 1.200 bis 3.250 Euro pro qm Wohnfläche gefördert werden.

Nach Einschätzung der Universitätsstadt ist das Programm nun so attraktiv ausgestattet, dass durch die Mietbindung entstehende finanzielle Nachteile vollständig ausgeglichen werden.

Welche Kriterien muss die Wohnung erfüllen?

Der Grundriss einer mit Landeswohnraumförderung geförderten Wohnung muss bestimmte Vorgaben des Landes erfüllen. Insbesondere die Wohnungsgrößen sind geregelt:

- eine 1-Zimmer-Wohnung darf bis zu 47 m² Wohnfläche haben
- eine 2-Zimmer-Wohnung bis zu 63 m²
- eine 3-Zimmer-Wohnung bis zu 78,25 m²
- eine 4-Zimmer-Wohnung bis zu 94,5 m².

Bei jedem weiteren Wohnraum erhöht sich die zulässige Wohnungs-größe um jeweils bis zu 15,75 qm.

Die Wohnfläche einer Wohnung darf jedoch nicht weniger als 23 qm betra gen.

Wenn die Wohnung barrierefrei (nach DIN 18040-2) hergestellt wird, darf sie bei gleichbleibender Anzahl der Zimmer um bis zu 15 qm größer sein.

Die Landeswohnraumförderung geht hierbei von typischen Familienwohnungen aus. Zunehmend sind jedoch auch andere Wohnungstypologien gefragt, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften in Form von sogenannten Clusterwohnungen. Auch hier ist unter Einhaltung der Wohnflächenobergrenzen eine Förderung möglich. Die Wohnraumbeauftragten der Universitätsstadt beraten Sie gerne.

Förderung auch für bestehenden Wohnraum

Neben Neubauten können auch bestehende Wohnungen in miet- und belegungsgebundene Wohnungen „umgewandelt“ werden. Dabei muss der Wohnraum den Regelungen zur Wohnungsgröße im Neubau entsprechen. Für die Vermietung der Wohnungen gelten dann die gleichen Regelungen wie bei der Neubauförderung.

Die Landesförderung „Mietwohnungsfinanzierung BW – Belegungsrechte“ kann als Zuschusses in Höhe von bis zu 1.680 Euro pro qm Wohnfläche abgerufen werden. Die Universitätsstadt ergänzt die Landesförderung mit einem eigenen Programm mit bis zu 240 Euro pro qm an zusätzlichen Fördermitteln. Die Förderung kann von Privatpersonen ebenso wie von Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen werden. Allerdings kann die Förderung in der Regel nicht für vermieteten Wohnraum genutzt werden, sondern nur bei einem Mieterwechsel oder einer Neuvermietung.

3

Rahmen für Vermietung

Miethöhe, Mieterinnen und Mieter

Wie hoch darf die Miete sein?

Eine über die Landesförderung mietgebundene Wohnung wird für einen bestimmten Zeitraum verbilligt vermietet: während des Bindungszeitraums muss die Miete 20 bis 40 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Auf städtischen Entwicklungsflächen schreibt das Handlungsprogramm Fairer Wohnen auf einem Drittel der Gesamtfläche einen Abschlag von mindestens 33 Prozent vor. In Tübingen wird die ortsübliche Vergleichsmiete über den qualifizierten Tübinger Mietspiegel bestimmt. Der Mietspiegel wird alle zwei Jahre fortgeschrieben. Im Rahmen dieser Fortschreibung darf auch das Mietniveau der gebundenen Wohnungen angepasst werden. Innerhalb von zwei Jahren darf die Kaltmiete jedoch nur um maximal 5 Prozent erhöht werden.

Auskunft über die für die Ihre Wohnung geltende ortsübliche Vergleichsmiete erhalten Sie durch die Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung. Eine dort ausgestellte Bescheinigung über die geltende ortsübliche Vergleichsmiete müssen Sie Ihrem Förderantrag beilegen.

Beispiel: wenn die ortsübliche Vergleichsmiete für eine 3-Zimmer Wohnung mit 70 qm Wohnfläche nach dem qualifizierten Mietspiegel bei 12 Euro liegt, dann beträgt die Kaltmiete der gebundenen Mietwohnung 12 Euro - 33 % = 8,00 Euro. Die Gesamtkaltmiete beträgt damit 560,00 Euro.

Der Zeitraum der Mietbindung hat Einfluss auf die Höhe der Förderung (ebenso die Höhe des Abschlags). Derzeit sind Mietbindungen von 10 bis 40 Jahren Laufzeit möglich. Auf städtischen Entwicklungsflächen schreibt das Handlungsprogramm Fairer Wohnen eine Laufzeit von mindestens 30 Jahren vor.

Nach Ablauf der Mietbindung gelten die dann aktuellen Regelungen des Mietrechts. Derzeit gilt in Tübingen die Kappungsgrenze: bei bestehendem Mietvertrag darf die Kaltmiete in einem Zeitraum von 3 Jahren nur um maximal 15 Prozent erhöht werden. Zudem darf die Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.

Herr Straub
Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung
Telefon 07071 2042620
thomas.straub@tuebingen.de

An wen darf ich vermieten?

Eine belegungsgebundene Wohnung darf nur an Haushalte vermietet werden, deren Jahreseinkommen unter einer bestimmten Einkommensgrenze liegt.

Diese Einkommensgrenzen werden üblicherweise alle zwei Jahre angepasst. Sie orientieren sich an durchschnittlichen Bruttojahreseinkommen mit einem Abschlag. Beispielsweise lagen die Einkommensgrenzen 2025 für eine alleinstehende Person bei 57.800 Euro und für eine 3-köpfige Familie bei 75.800 Euro.

Um eine über das Landeswohnraumförderprogramm geförderte und belegungsgebundene Wohnung anmieten zu können, muss Ihre zukünftige Mieterin oder Ihr zukünftige Mieter Ihnen einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein vorlegen. Der Wohnberechtigungsschein bestätigt die Einhaltung der Einkommensgrenze und gibt die Größe des berechtigten Haushalts an. Außerdem weist er die maximale Wohnfläche und die maximale Anzahl der Wohnräume aus, die der Mieterhaushalt beziehen darf. Ein Personen Haushalte haben in der Regel Anspruch auf 50 Quadratmeter, jede weitere zum Haushalt gehörende Person zusätzlich 15 Quadratmeter. Es gibt jedoch Ausnahmereglungen.

Der Wohnberechtigungsschein ist ei ne Voraussetzung für den Bezug ein er belegungsgebundenen Mietwohnung – er verleiht der Inhaberin oder dem Inhaber aber keinen Anspruch auf den Bezug einer solchen Wohnung.

Seit 2023 gibt es ein Sonderprogramm, das Unternehmen den Bau von geförderten Mitarbeiter- und Werksmietwohnungen erlaubt. Mietverträge für diese Wohnungen können an Beschäftigungsverhältnisse gekoppelt werden.

In Tübingen können Wohnberechtigungsscheine beim Fachbereich soziale Hilfen der Universitätsstadt beantragt werden.

Der Wohnberechtigungsschein muss nur zum Zeitpunkt der Erstvermietung gültig sein. Nach Abschluss des Mietvertrags gilt das normale Mietrecht.

Dies schließt auch die Regelungen des Kündigungsschutzes ein. Das bedeutet, dass der Mietvertrag nach Ablauf der Belegungsbindung weiterhin gültig ist. Auch eine Änderung der Haushaltsgröße oder der Einkommensverhältnisse führt nicht dazu, dass Ihre Mieterin oder Ihr Mieter ausziehen muss.

Wohnungssuchende Haushalte, die in Tübingen einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, werden auf einer städtischen Liste geführt und deren Wohnbedürfnisse abgefragt. Die städtische Clearingstelle des Fachbereichs soziale Hilfen unterstützt Vermieterinnen und Vermieter belegungsgebundener Wohnungen bei der Suche nach passenden Mieterhaushalten.

Elke Waller
Fachabteilung soziale Hilfen
Wohnberechtigungsschein
Telefon 07071 204-1331
elke.waller@tuebingen.de

Andrea Feucht
Fachabteilung soziale Hilfen
Clearingstelle Wohnen
Telefon 07071 2041726
andrea.feucht@tuebingen.de

Unsere Hilfestellung

Kontakte zur Unterstützung

Welche Nachweise muss ich führen?

Mit Inanspruchnahme der Wohnraumförderung verpflichten Sie sich zur Einhaltung der Regelungen des Landeswohnraumfördergesetzes (LWoFG).

Während des gesamten Bindungszeitraums muss die Einhaltung der Miet- und Belegungsbindung nachgewiesen werden. Die kontrollierende Stelle ist die Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung der Universitätsstadt.

Es gilt eine Meldepflicht bei Erst- und Neuvermietung. Dabei müssen Sie eine Kopie des Mietvertrags sowie eine Kopie des Wohnberechtigungsscheins des Mieterhaushalts vorlegen. Auch der Auszug eines Mieterhaushalts muss gemeldet werden.

Auch bei Mieterhöhungen gilt eine Meldepflicht. Dabei ist eine Kopie des Mietvertrags vorzulegen. Alternativ kann auch das Mieterhöhungsverlangen und die Zustimmungserklärung des Mieters vorgelegt werden.

Außerdem gilt eine Zustimmungspflicht beim Verkauf einer miet- und belegungsgebundenen Wohnung. Ein Verkaufswunsch muss vorab bei der Kommune angezeigt werden.

Die Käuferinnen und Käufer müssen auf die Belegungsbindung hingewiesen werden.

Mieterinnen und Mieter der Wohnung müssen auf die Miet- und Belegungsbindung hingewiesen werden. Dazu müssen Hinweise auf die Regelungen der Miet- und Belegungsbindung im Mietvertrag aufgenommen werden. Eine Musterformulierung dieses Hinweises erhalten Sie bei den Wohnraumbeauftragten der Stadt Tübingen.

Die notwendigen Unterlagen reichen Sie derzeit in Kopie beim Fachbereich Wertermittlung und Bodenordnung ein. Die Universitätsstadt möchte diesen Meldevorgang in Zukunft digitalisieren.

Herr Straub
Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung
Universitätsstadt Tübingen
Brunnenstraße 3
(Technisches Rathaus)
72074 Tübingen
Telefon 07071 2042620
thomas.straub@tuebingen.de

Wie unterstützen wir Sie?

Wenn Sie die Errichtung einer neuen geförderten Wohnung oder die Umwandlung einer bestehenden Wohnung in eine miet- und belegungsgebundene Wohnung planen, beraten Sie die Beauftragten für Wohnraum gern.

Weitere Informationen zu den Förderprogrammen des Landes sowie die Antragsformulare finden Sie auf der Webseite der L-Bank.

www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/mietwohnungsfinanzierung-l-bank---neubau.html

Die Wohnraumbeauftragten unterstützen Sie gern bei allen Formalitäten rund um die Antragstellung.

Außerdem vergibt die Universitätsstadt Baugrundstücke vorrangig an Bauherrinnen und Bauherren, die miet- und belegungsgebundenen Wohnraum schaffen möchten. Weitere Informationen finden Sie in der Broschüre Fairer Wohnen in Tübingen – Regelungen für den Wohnungsneubau und auf der städtischen Webseite.

Helfen Sie mit, das Wohnen in Tübingen ein bisschen fairer zu machen!

Axel Burkhardt
Telefon 07071 204-2282
wohnraum@tuebingen.de

Julia Hartmann
Telefon 07071 204-2281
wohnraum@tuebingen.de

Impressum

Stand Sep. 2025 | Herausgegeben
von der Universitätsstadt Tübingen
Büro der Wohnraumbeauftragten

Gestaltung
DIE KAVALLERIE GmbH

Bildnachweis
Universitätsstadt Tübingen