



SCHWETZINGER FÖRDERMODELL

10.11.21

Schwetzingen Fördermodell

Ziel: gemischtes lebendiges Quartier für alle Generationen

Erstes Baufeld Schwetzingen Höfe

- **20 Mietwohnungen für niedrige Einkommen -> Haus E**
- **25 Mietwohnungen für mittlere Einkommen -> Haus F**
- **31 Geförderte Eigentumswohnungen für mittlere Einkommen -> in A und F**



Schwetzingen Fördermodell – Mietwohnungen



Verteilt in Haus F

25 Mietwohnungen für mittlere Einkommen:

9 x Zwei-Zimmer-Wohnungen (50-60 qm)

16 Drei-Zimmer-Wohnungen (75-90 qm)

Mittlere Angebotsmiete wird laut städtebaulichem Vertrag durch ein Gutachten des iib Instituts ermittelt.

Ein Drittel geförderte Eigentumswohnungen

9 x Zwei-Zimmer-Wohnungen (50-60 qm)

19 x Drei-Zimmer-Wohnungen (75-90 qm)

3 x Vier-Zimmer-Wohnungen (95 qm)

31 Wohnungen (von 99 Eigentumswohnungen im ersten Baufeld)

Ca. 925.000 € Fördersumme



Geförderte Eigentumswohnungen - Zielgruppe

**Singles, Paare und Familien, die
zurzeit zur Miete oder aufgrund von Familiennachwuchs
in einer zu kleinen Wohnung leben,
ihre Eigentumswohnung mindestens 10 Jahre selbst als Erstwohnsitz nutzen werden
(außer bei schwerwiegenden familiären oder beruflichen Veränderungen),
mittlere Einkommensgrenzen nicht überschreiten,
etwas Eigenkapital zusammengespart haben oder eine kleine Starthilfe von den Eltern
bekommen (höchstens 50% des Kaufpreises)**



Geförderte Eigentumswohnungen - Rahmenbedingungen



Dazu sind Rahmenbedingungen nötig, die der definierten Zielgruppe realistisch einen Erwerb ermöglichen:

Einkommen, die die monatliche Finanzierungsbelastung (ca. 1/3 des monatlichen Nettoeinkommens für Tilgung/Zins) erlauben

Einkommen, bei denen Banken eine Baufinanzierung gewähren (Kreditvolumen i.d.R. Faktor 100 bis max. 110 (ING bis max. 107) eines monatlichen Nettoeinkommens).

Beispiel: Um einen Kredit über 470.000 EUR (angenommener Faktor 105) zu erhalten, benötigt eine Familie monatlich 4.476 EUR, was mit einem Kind einem Bruttojahreseinkommen von ca. 81.400 EUR entspricht.

Geförderte Eigentumswohnungen - Herausforderung



Denn in Schwetzingen wollen wir vermeiden, dass

einerseits die Einkommensgrenzen so niedrig definiert werden, dass mit dem monatlichen Einkommen Zins und Tilgung der Baufinanzierung nicht zu leisten sind.

andererseits clevere Menschen mit Vermögen dieses bekannte Problem ausnutzen und ihr monatliches Einkommen künstlich kleinrechnen, um die Förderung zu erhalten, wie z.B.

die Doktorandin mit den reichen Eltern*

die unverheiratete vermeintlich Alleinerziehende mit vermögendem Partner*

den Unternehmersohn, der im Folgejahr das Büro des Vaters übernimmt*

* Reale Beispiele aus EPPLE-Projekten in Mainz und Stuttgart

Einkommengrenzen Schwetzingen Fördermodell



Einkommensobergrenzen Landesförderprogramm

	Schwetzingen Modell	Landesförderprogramm
▪ 1 Person	61.000 EUR	(61.000 EUR)
▪ 2 Personen	75.000 EUR	(61.000 EUR)
▪ Familien mit 1 Kind	85.000 EUR	(70.500 EUR)
▪ Familien mit 2 Kindern	96.000 EUR	(80.000 EUR)

Nächste Schritte

Die Stadt stellt das Schwetzinger Fördermodell am 7.4.22 im Amtsblatt und der Presse vor, so dass potenzielle Interessenten die Möglichkeit haben, sich bei EPPLE zu melden.

Gleichzeitig informiert EPPLE die bereits vorgemerkten Interessenten per Newsletter über das Fördermodell.

EPPLE lässt die Interessenten ein Formular ausfüllen, um die Berechtigung festzustellen, und vereinbart dann Beratungsgespräche in der Reihenfolge der Vormerkung.

Wenn die Interessenten die Berechtigung erfüllen und kaufen wollen, wenden sie sich mit dem Förderformular an die Stadt. Diese bestätigt, dass die notwendigen Kriterien erfüllt sind.

Sobald EPPLE die Bestätigung der Stadt und eine Finanzierungsbestätigung der Bank vorliegt, erfolgt die notarielle Beurkundung.



Operative Abwicklung

- **Vorprüfung der Kriterien durch EPPLE**
- **Kaufinteressent wendet sich mit Förderformular an die Stadt**
- **Stadt bestätigt Förderfähigkeit**
- **Notarielle Beurkundung**
- **EPPLE zahlt den Eigenkapitalzuschuss bei Fälligkeit der ersten MABV-Rate an die Stadt**
- **Stadt zahlt den Eigenkapitalzuschuss direkt an die finanzierende Bank der Käufer**



Sicherung im notariellen Kaufvertrag



- „Der Käufer erhält von der Stadt Schwetzingen voraussichtlich einen zweckgebundenen Eigenkapitalzuschuss zum Erwerb des vorstehend näher beschriebenen Kaufgrundbesitzes. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Stadt Schwetzingen als echten Vertrag zugunsten Dritter, den von ihm mit der vorliegenden Urkunde erworbenen Kaufgrundbesitz für die Dauer von zehn Jahren, gerechnet ab dem heutigen Tage, nicht ohne Zustimmung der Stadt Schwetzingen zu veräußern. Als Veräußerung in vorstehendem Sinne gilt jede rechtsgeschäftliche Eigentumsübertragung des fraglichen Grundbesitzes, nicht jedoch die Übertragung im Wege einer Schenkung oder der vorweggenommenen Erbfolge, sofern der Erwerber in die vorliegende Verpflichtung gegenüber der Stadt Schwetzingen vollinhaltlich eintritt.
- Für den Fall, dass der Käufer den Kaufgrundbesitz ohne Zustimmung der Stadt Schwetzingen und ohne dass hierfür ein sachlicher Grund vorliegt -etwa Veränderung der beruflichen oder familiären Situation etc.- veräußert, ist er verpflichtet, den vorgenannten ihm gewährten Eigenkapitalzuschuss an die Stadt Schwetzingen zurückzuzahlen. Ein entsprechender Rückzahlungsbetrag ist innerhalb von vier Wochen nach Weiterveräußerung des Kaufgrundbesitzes durch den Käufer, entscheidend ist insoweit der Abschluss einer entsprechenden notariellen Urkunde, zur Zahlung fällig und bis dahin nicht zu verzinsen.
- Zur Sicherung des vorstehend bedingten Anspruchs der Stadt Schwetzingen bestellt der Käufer an dem Kaufgrundbesitz zugunsten der Stadt Schwetzingen eine unverzinsliche Sicherheitshypothek in Höhe von ... EUR -in Worten: ... Euro-. Die Eintragung dieser Sicherheitshypothek in das Grundbuch wird mit grundbuchamtlichem Vollzug der vorliegenden Urkunde bewilligt und beantragt. Die Sicherheitshypothek ist befristet und wird nach 10 Jahren gelöscht. Die Stadt tritt im Rang hinter die Grundpfandrechte aus der Endfinanzierung zurück.

Für Rückfragen steht das Notariat Dr. Daubermann in Ludwigshafen zur Verfügung.