

Grundstücksvergabe Baugebiet „Am Hühnerstein“

Zielsetzung:

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe vergibt die Reihenhausgrundstücke im Baugebiet „Am Hühnerstein“ im Erbbaurecht, um Familien die Begründung von Wohneigentum in Bad Homburg v.d. Höhe zu ermöglichen. Hintergrund sind die hohen Grundstückspreise in Bad Homburg v.d. Höhe. Der Vorteil für Interessenten -gegenüber einem Ankauf- liegt in der Ersparnis des Grundstückspreises. Nach 10 Jahren wird eine Ankaufoption eingeräumt.

Bedingungen des Erbbaurechts:

Laufzeit: 99 Jahre

Erbbauzins:

Der jährliche Erbbauzins beträgt 4 % des Bodenwertes des (erschlossenen) Grundstücks bei Vertragsbeginn. Erschließungskosten für die erstmalige Erschließung fallen somit nicht gesondert an. Der Erbbauzins ermäßigt sich bei Familien mit zum Haushalt gehörenden Kinder/Kindern bei

einem Kind auf 2 %,
zwei Kindern auf 1,5 %,
drei Kindern auf 1 %,
vier Kindern und mehr Kindern auf 0,5%

vom Bodenwert des erschlossenen Grundstücks, solange die Voraussetzungen der Förderung vorliegen.

Voraussetzungen der Förderung:

Zum Haushalt gehört mindestens ein Kind, für das der Erbbaurechtsnehmer Kindergeld erhält. Der Erbbaurechtsnehmer hat dies zum 31.01. jährlich in geeigneter Form nachzuweisen. Wenn mit der Geburt eines Kindes innerhalb der nächsten sechs Monate nach der Bewerbung zu rechnen ist, zählt das Kind gleichermaßen zum Haushalt.

Bei Wegfall des Kindergeldes unter dem laufenden Jahr endet der ermäßigte Erbbauzins zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

Das Jahresbruttoeinkommen der Familie darf bei Antragstellung die folgenden Grenzwerte nicht übersteigen:

Alleinstehend mit 1 Kind:	60.925,-- € Brutto/Jahr
Paar mit 1 Kind:	74.870,-- € Brutto/Jahr
Paar mit 2 Kindern:	89.012,-- € Brutto/Jahr
Paar mit 3 Kindern:	99.832,-- € Brutto/Jahr
Paar mit 4 Kindern:	110.652,-- € Brutto/Jahr

Maßgebend ist das anrechenbare Jahresgesamteinkommen des Antragstellers und der zu seinem Haushalt zählenden Angehörigen entsprechend § 6 HWoFG (Hess. Wohnraumförderungsgesetz). Dazu gehören z. B. Renten, Einkünfte aus einem Minijob, Unterhaltsleistungen, Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen. Bei Einnahmen aus selbstständiger Arbeit ist der zu versteuernde Gewinn maßgebend. § 7 Abs. 1 HWoFG gilt ebenso entsprechend.

§ 7 Abs. 1 HWoFG: Als Jahreseinkommen ist regelmäßig das Jahreseinkommen des vorausgegangenen Kalenderjahres zugrunde zu legen. Hierzu ist in der Regel vom letzten Einkommensteuerbescheid, Vorauszahlungsbescheid oder von der letzten Einkommensteuererklärung auszugehen. Entsprechen die Einkommensverhältnisse im Zeitpunkt der Antragsstellung nicht nur vorübergehend nicht mehr den tatsächlichen oder den innerhalb von zwölf Monaten zu erwartenden Einkommensverhältnissen, so sind die aktuellen oder die zu erwartenden Einkommensverhältnisse durch Hochrechnung auf ein Jahreseinkommen in die

Einkommensermittlung einzubeziehen. Einkommensveränderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

Weitere Voraussetzungen:

Die Immobilie muss von dem Erbbaurechtsnehmer und seiner Familie selbst bewohnt werden.

Die Ermäßigung des Erbbauzinses endet, sobald mitgeteilt oder festgestellt wird, dass der Erbbaurechtsnehmer und seine Familie die Immobilie nicht selbst nutzen. Ein bildungs- oder studienbedingter Auszug von Kindern ist zulässig (z.B. Auslandsjahr oder abweichender Studienort).

Der Erbbaurechtsnehmer und seine Familienmitglieder (Ehegatte, Ehefrau, Partner der eingetragenen Lebensgemeinschaft, im Haushalt lebende Kinder) besitzen kein zu Wohnzwecken bebautes oder unbebautes Grundstück. Der Besitz einer Eigentumswohnung, die zur Finanzierung der Eigentumsmaßnahme „Am Hühnerstein“ verkauft wird, ist zulässig.

Auswahl der Bewerber:

Bei der Auswahl der Bewerber sollen bei den städtischen Reihenhausesgrundstücken zunächst diejenigen berücksichtigt werden, die die Voraussetzungen für die Förderung erfüllen.

Übersteigt die Zahl der Bewerber, die die Förderungsbedingungen einhalten, die Zahl der Grundstücke, ist die Zahl der zum Haushalt gehörenden Kinder entscheidend. Nachrangig werden diejenigen berücksichtigt, die die Einkommensgrenze um bis zu 10% überschreiten. Erst wenn keine Bewerber vorhanden sind, die die Förderbedingungen einhalten, können andere Bewerber berücksichtigt werden allerdings ohne die Förderung nach dieser Richtlinie zu erhalten.

Grundstücke:

Die Reihenhausesgrundstücke sind zwischen 168 qm und 220 qm groß.

Der erschlossene Grundstückswert liegt zwischen 425,- € und 510,- € pro Quadratmeter.

Ausblick auf das weitere Verfahren:

Die Auswahl der Bauträger wird voraussichtlich im 1. Halbjahr 2017 abgeschlossen. Erst danach stehen die Preise und Grundrisse der Häuser fest. Die Bauträger werden mit allen Interessenten in Kontakt treten und die weiteren Verfahrensschritte abstimmen.

Vergabe der Einfamilien- und Doppelhäuser:

Die Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser werden gegen Höchstgebot verkauft. Das Mindestgebot ist der Bodenwert zzgl. Erschließungskosten. Der Verkauf der Grundstücke im ersten Bauabschnitt wird nach den hessischen Sommerferien 2017 in den örtlichen Tageszeitungen und auf der Homepage ausgeschrieben.

Fragen zur Bebaubarkeit der Grundstücke beantwortet Fr. Klee von der Bauaufsicht nach Terminvereinbarung oder telefonisch unter 100-6302.

Sämtliche aktuelle Informationen, die Vergaberichtlinien und die wesentlichen Inhalte des Vortrages Erbbaurecht der Informationsveranstaltung am 21.01.2017 finden Sie unter

<https://www.bad-homburg.de/huehnerstein>

Produktbereich

Liegenschaften Liegenschaften@bad-homburg.de

Ansprechpartner:	Herr Radtke	Tel.: 06172/100-6160
	Frau Hasse	Tel.: 06172/100-6164
	Herr Doering	Tel.: 06172/100-6162
	Frau Stichmann	Tel.: 06172/100-6165