



## Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

14.06.2023

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Hengstmann  
Telefon: 492-2366  
Hengstmann@stadt-  
muenster.de

Herr Gudorf  
Telefon: 492-2521  
GudorfM@stadt-  
muenster.de

Betrifft

Richtlinien für die Vergabe städt. Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung

Beratungsfolge

14.06.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
14.06.2023	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

Die Richtlinien für die Vergabe städt. Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung werden wie in Anlage 1 dieser zweiten Ergänzungsvorlage gekennzeichnet geändert.

#### II. Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung:**

Die Beschlussvorlage mit den Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke (Vergaberichtlinien) wurde bereits am 24.05.2023 in den Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft eingebracht. Die hier und im Nachgang geäußerten Hinweise und Änderungswünsche wurden von der Verwaltung aufgenommen und in die Richtlinien (Anlage 1 der Ergänzungsvorlage 1) eingearbeitet. In der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft am 13.06.2023 wurden weitere Änderungswünsche geäußert. Diese Änderungswünsche wurden in die Anlage 1 dieser Ergänzungsvorlage 2 eingearbeitet (zu erkennen an der blauen Schrift). Daneben beinhaltet die Anlage 1 auch die Änderungen der Ergänzungsvorlage 1 (in rot). Insgesamt betreffen die Änderungen gegenüber der Hauptvorlage die folgenden Punkte (Änderungen gegenüber der Hauptvorlage in Fettdruck):

1. Vorbemerkungen

- Folgender Punkt wurde ergänzt:
- Eigentumsbildung für Familien mit Kindern

2.3 Einzureichende Unterlagen

Dafür kann der Vordruck der Stadt Münster oder ein individuelles Schreiben des Kreditinstituts genutzt werden, das inhaltlich dem Vordruck entspricht **und die Finanzierung eines Grundstücks und dessen Bebauung unter den bis dahin bekannten Rahmenbedingungen bestätigt.**

3. Ablauf der Vergabe

In der Regel werden in einem Baugebiet ~~80%~~ **90 %** der Grundstücke auf Basis der Vergabekriterien und ~~20%~~ **10 %** per Losverfahren vergeben.

3.1 Vergabekriterien

Die Reihenfolge der Vergabe der Grundstücke richtet sich nach der durch die jeweilige Bewerbung erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage der Vergabekriterien ermittelt wird. **Dabei werden ca. 50% des jeweiligen Grundstückskontingents an die Bewerbergruppe 1 und ca. 50% an die Bewerbergruppe 2 vergeben.**

**Bewerbergruppe 1: Bewerbende, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach Ziffer 6.1 um bis zu 30 % überschreiten**

**Bewerbergruppe 2: Bewerbende, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach Ziffer 6.1 um mehr als 30% überschreitet.**

**Innerhalb der Bewerbergruppen werden jeweils mindestens 15 % der Grundstücke an Familien mit drei oder mehr minderjährigen, pflegebedürftigen oder schwerbehinderten Kindern vergeben.**

**Grundstücke, die nicht nach diesen Quoten vergeben werden können, werde innerhalb der jeweiligen Bewerbergruppe vergeben. Ist dies nicht möglich, erfolgt die Vergabe innerhalb der anderen Bewerbergruppe.**

- ~~▪ Verheiratete oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, wenn keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat und das Datum der Eheschließung weniger als 5 Jahre zurückliegt~~

4. Kriterien zur Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke (Vergabekriterien)

Punkt 4 wurde neu hinzugefügt:

**4. Tätigkeit in einem Mangelberuf (Aufzählung der Bundesagentur für Arbeit über Mangelberufe in NRW mit einem Wert von 2,5 oder höher)**

- **Nachweis des Arbeitgebers**

Dieses Kriterium wird mit **1 Punkt** im Vergabeverfahren berücksichtigt.

Punkt 7

Anhebung von 3 auf **4 Punkte**

Punkt 9 und Punkt 10

Hier wurde neben der Schwangerschaft und dem nachgewiesenen Adoptionsverfahren das

**Dauerpflegeverhältnis** eingeführt.

Punkt 10

Es bleibt bei **7 Punkten**

Letzter Satz:

Abweichend davon werden die Kriterien **2. „Arbeitsplatz in Münster“** 6. und 7. „freiwillige Tätigkeit“ sowie 11. „Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit“ pro Person gewertet.

## 6. Kaufpreis

### 1. Satz

Das Wort Basispreis wurde durch das Wort **Bodenwert** ersetzt.

### 2. Satz

Statt Kaufpreiszuschläge können nun **Abschläge** vom Bodenwert gewährt werden.

## **6.1 Einkommensgrenze, Kaufpreisabschläge und Kinderermäßigung**

Anpassung der Überschrift

### 1. Satz

Neu eingefügt: **oder überschreitet es diesen Betrag um bis zu 30%,....** Das Wort Basispreis wurde durch **Bodenwert abzüglich 25 %** ersetzt.

### 4. Satz

Das Wort Basispreis wurde durch **Bodenwert abzüglich 25 %** ersetzt.

### 5. Satz

Anhebung der Kinderermäßigungen von 3.000€ auf **7.500 €** pro Kind.

## ~~6.2 Anpassung des Basispreises~~ **Abschläge auf den Bodenwert**

Bewerbende ohne gültigen WBS zahlen folgende **erhalten folgende** Abschläge auf den Basispreis **Bodenwert:**

Überschreitung des zu versteuernden Einkommens laut 6.1

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| ▪ von bis zu 30 %          | <b>Bodenwert abzgl. 25 %</b>                              |
| ▪ von mehr als 30 – 80 %   | <del>Basispreis + 10 %</del> <b>Bodenwert abzgl. 20 %</b> |
| ▪ von mehr als 80 – 120 %  | <del>Basispreis + 15 %</del> <b>Bodenwert abzgl. 15 %</b> |
| ▪ von mehr als 120 – 160 % | <del>Basispreis + 20 %</del> <b>Bodenwert abzgl. 10 %</b> |
| ▪ von mehr als 160 %       | <del>Basispreis + 25 %</del> <b>Bodenwert</b>             |

~~Der Höchstpreis (Basispreis + 25 %) entspricht dem Bodenwert des Grundstückes.~~

## 6.3 Einkommen

### 1. + 2 Satz

Für die Ermittlung des Kaufpreises **ist das zu versteuernde Einkommen maßgeblich. Zu Grunde gelegt wird der Mittelwert der Einkünfte des letzten und vorletzten Kalenderjahres vor der Antragsstellung.**

Nachfolgender Absatz wurde ergänzt:

Weicht die aktuelle Einkommenssituation der Bewerbenden zum Zeitpunkt der Bewerbung signifikant, d.h. um mehr als 20% nach oben ab, so sind die Bewerbenden verpflichtet, eine Erklärung eines Steuerberaters oder eines Lohnsteuerhilfevereins über das aktuelle zu versteuernde Einkommen beizubringen. Weicht das Einkommen um mehr als 20% nach unten ab, können Bewerbende analog eine entsprechende Erklärung eines Steuerberaters oder ei-

nes Lohnsteuerhilfevereins über das aktuelle zu versteuernde Einkommen einreichen. Diese Erklärung tritt dann an die Stelle der bereits eingereichten Einkommensteuerbescheide.

11. Ausschluss vom Verfahren / Vertragsstrafe bei falschen Angaben

2. Satz

Das Wort Basispreis wurde durch das Wort **Bodenwert** ersetzt.

Die Verwaltung verpflichtet sich, die neuen Vergaberichtlinien nach zwei Jahren zu evaluieren und die Ergebnisse den jeweiligen Fachausschüssen vorzulegen.

Im Übrigen wird auf die Begründung der Ursprungsvorlage verwiesen.

i.V.

gez.

Christine Zeller  
Stadtkämmerin

**Anlagen:**

- Anlage 1