



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

25.09.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Heller

Telefon: 492-2521

HellerS@stadt-muenster.de

Betrifft

Aktualisierung der Richtlinien für die Vergabe städt. Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung

Beratungsfolge

06.10.2026	Ausschuss für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
06.10.2026	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Liegenschaften und Digitalisierung	Vorberatung
07.10.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
07.10.2026	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die Richtlinien für die Vergabe städt. Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung werden, wie in Anlage 1 dargestellt, beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung:

Die Vermarktung städtischer Baugrundstücke erfolgt gemäß Beschluss des Rates zur Sozialgerechten Bodennutzung Münster (s. V/0039/2014, Beschlusspunkt 1d) nach den „Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“ (Vergaberichtlinien). Damit wird eine transparente, einheitliche und gerechte Vergabe von Baugrundstücken gewährleistet. Die aktuellen Vergaberichtlinien in der Fassung vom 14.06.2023 wurden zuletzt in zwei Baugebieten mit rund 270 Bewerbungen angewendet.

Im Vorgriff auf die anstehenden Vorlagen zur Evaluierung der sozialgerechten Bodennutzung Münster (V/0039/2014) sowie der Überarbeitung der derzeit gültigen Erbbaurechtsvorlage (V/0656/2019) sollen die Vergaberichtlinien vorab angepasst werden.

Bei der Anwendung der Vergaberichtlinien haben sich mehrere Anpassungserfordernisse ergeben.

Diese sind in Anlage 2 gekennzeichnet und werden nachfolgend erläutert:

Kapitel der Vergaberichtlinien	Anpassungen
<i>2.1 Bewerbende</i>	Redaktionelle Änderung/ Klarstellung
<i>2.3 Einzureichende Unterlagen</i>	Es hat sich herausgestellt, dass zunehmend Finanzierungsbestätigungen von Kreditvermittlern (z.B. InterHyp oder Dr. Klein) eingereicht werden. Dahinter stehen in der Regel EU zugelassene Kreditinstitute. Aus diesem Grund wird die Formulierung entsprechend angepasst.
<i>3.1 Vergabekriterien</i>	Bei gleicher Punktzahl mehrerer Bewerbender gibt es derzeit drei Merkmale zur Differenzierung: 1. Nachgewiesene Behinderung/ Pflegebedürftigkeit 2. Anzahl der Kinder 3. Durchschnittsalter der Kinder. Es gibt Fälle, in denen keines der Kriterien auf die Bewerbenden zutrifft. Aus diesem Grund wird ein weiteres Merkmal eingeführt, dass auf jeden Bewerbenden zutrifft: 4. Niedrigstes Durchschnittsalter der Bewerbenden
<i>4.3 Kriterien zur Vergabe städtischer Baugrundstücke (Vergabekriterien)</i>	Redaktionelle Änderung
<i>4.3 Kriterien zur Vergabe städtischer Baugrundstücke (Vergabekriterien)</i>	Bewerbende als Vertragspartner*innen (gem. Kapitel 2.1), die mit ihren Eltern in einen Haushalt ziehen, können nicht als „Kinder im zukünftigen Haushalt“ gem. der Kriterien 8.-10. berücksichtigt werden. Es sollen lediglich die Kinder mit Punkten berücksichtigt werden, die als Haushaltsangehörige mit in den zukünftigen Haushalt einziehen.
<i>6.1 Einkommensgrenze, Kaufpreisabschläge und Kinderermäßigung</i>	Durch die Änderung der Referenzgröße (KfW-Förderung „Wohneigentum für Familien“) stieg die Einkommensgrenze von 50.000 € auf 80.000 € zu versteuerndem Einkommen. In den Vergaberichtlinien ist festgelegt, dass für die Bewerbergruppe 1 die Einkommensgrenze um bis zu 30% überschritten werden darf, um weiterhin den höchsten Abschlag von -25% auf den Bodenwert zu erhalten. Zusätzlich erhöht sich die Einkommensgrenze der Bewerbenden um 10.000 € je Kind. Bei einer Familie mit zwei Kindern lag die Einkommensgrenze damit bei 130.000 € zu versteuerndem Einkommen. Dies hatte zur Folge, dass rund 70% der Bewerbenden der Bewerbergruppe 1, die den höchsten Abschlag auf den Bodenwert von 25% erhält, zugeordnet wurden. Gem. der Vergaberichtlinien werden die Grundstücke aber hälftig auf die zwei Bewerbergruppen aufgeteilt. Damit das Verhältnis zwischen Größe der Bewerbergruppe und Anzahl der Grundstücke je Bewerbergruppe wieder zueinander passt, wird die Einkommensgrenze auf 50.000 € festgesetzt. Bei einer Familie mit 2 Kindern bedeutet dies, dass sie nun bei

	einem Einkommen von bis zu 91.000 € (bisher 130.000 €) noch den höchsten Abschlag von -25% auf den Bodenwert erhält.
<i>6.1 Einkommensgrenze, Kaufpreisabschläge und Kinderermäßigung</i>	Redaktionelle Änderung / Klarstellung
<i>6.2 Abschläge auf den Bodenwert</i>	Im Zuge der Anpassung der Einkommensgrenze (s. 6.1) ist aufgefallen, dass auch in Bewerbergruppe 2 die Einkommensgrenzen deutlich zu hoch sind. Eine Familie mit zwei Kindern muss derzeit erst ab einem zu versteuernden Einkommen von über 260.000€ den Höchstpreis (Bodenwert ohne Abschläge) zahlen, darunter erhält sie noch deutliche Abschläge auf den Bodenwert. Aus diesem Grund werden die Grenzen angepasst. Nun müsste eben jene Familie bereits ab einem zu versteuernden Einkommen von mehr als 101.500 € den Höchstpreis bezahlen. Die konkreten Zahlen sind in Anlage 3 dargestellt.
<i>6.3 Einkommen</i>	Es werden zukünftig die Einkommensteuerbescheide des zweiten und dritten Kalenderjahres vor Antragsstellung angefordert. Die vorherige Regelung hat sich als nicht praktikabel herausgestellt, da die Fristen für die Erstellung der Steuererklärung für das Vorjahr z.T. noch nicht abgelaufen waren oder ein Steuerbescheid noch nicht vorlag.
<i>6.3 Einkommen</i>	Weicht die Einkommenssituation der Bewerbenden für das laufende Jahr signifikant von den eingereichten Einkommenssteuerbescheiden ab, so sind die Bewerbenden derzeit verpflichtet ihr zu versteuerndes Einkommen des laufenden Jahres z.B. durch einen Steuerberater nachzuweisen. Dieser Passus hat sich als nicht umsetzbar herausgestellt. Die Einkommenssituation des aktuellen Jahres kann nicht verlässlich nachgewiesen werden, da sie von z.B. unsicheren Sonder- und Bonuszahlungen, Jobwechseln, Gehaltsanpassungen, Elternzeit etc. abhängt. Eine korrekte Berechnung des zu versteuernden Einkommens für das laufende Jahr ist für einen Steuerberater damit unmöglich. Zusätzlich verursacht die Beauftragung eines Steuerberaters immense Kosten bei den Bewerbenden.
<i>7. Erbbaurecht und -zins</i>	Es wird zukünftig nur noch auf die aktuelle Beschlusslage zum Erbbaurecht verwiesen, um widersprüchliche Angaben zu vermeiden.

Die vorgestellten Änderungen der Vergaberichtlinien haben lediglich geringe Änderungen der eingesetzten Software zur Folge, welche zeitnah umgesetzt werden könnten. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere Anpassungen größeren Programmieraufwand verursachen können und damit ggf. Verzögerungen in den anstehenden Vermarktungen bedingen.

Mit Abschluss des derzeit noch laufenden Vermarktungsverfahrens „Amelsbüren- am Dornbusch“ soll nachgelagert zu den vorgestellten Anpassungen eine weitere Evaluierung der Vergaberichtlinien im Zuge der Auswertung des v.g. Baugebiets erfolgen.

gez.

i.V.
Minas

Anlagen:

- Anlage 1 – Vergaberichtlinien
- Anlage 2 – Vergaberichtlinien – Übersicht Änderungen
- Anlage 3 – Einkommensgrenzen