STADT MÜNSTER

Amt für Immobilien-
management

Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung (gemäß Beschluss des Rates vom 07.10.2026)

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Münster betreibt aktive Wohnungsbaupolitik, um langfristige, strategische Stadtentwicklungsziele zu verfolgen:

- Münster als attraktiven Lebensstandort mit zufriedener und wirtschaftlich gut gestellter Bürgerschaft im demographischen Gleichgewicht erhalten
- Reduzierung der Verkehrsprobleme durch eine geringere Pendlerzahl
- Zersiedlung der Landschaft vermeiden
- Eigentumsbildung für Familien mit Kindern

Für die Bereitstellung von Wohnraum entwickelt die Stadt Münster daher neue Wohnbaugebiete auf städtischen Flächen. Damit sollen allen Kreisen der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum zu bilden und in Münster zu wohnen.

Das zuständige Gremium des Rates legt per Beschluss die Kaufpreise und die Aufteilung in Verkaufsgrundstücke und Erbbaugrundstücke fest.

Die folgenden Vergaberichtlinien sind die transparenten und einheitlichen Maßgaben für das Vergabeverfahren von städtischen Baugrundstücken. Ergänzend wird ein Teil der Grundstücke verlost. Damit wird auch Teilen der Bevölkerung ein Zuschlag ermöglicht, deren Lebenswirklichkeit nicht allein zu einer ausreichenden Bepunktung führen würde.

2. Ablauf der Bewerbung

2.1 Bewerbende

Bewerbende müssen volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen sein und eine dauerhafte Aufenthaltserlaubnis für die Bundesrepublik Deutschland besitzen. Es können sich bis zu zwei Personen bewerben, die gemeinsam in den zukünftigen Haushalt einziehen werden. Die Bewerbenden werden Vertragspartner*innen der Stadt Münster und schließen gemeinschaftlich den notariellen Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag ab. Bewerbende mit einer befristeten Aufenthaltserlaubnis können keine Vertragspartner*innen werden, diese können im Verfahren lediglich als Haushaltsangehörige berücksichtigt werden.

Personen, die bereits ein Grundstück der Stadt Münster erhalten haben, können nicht nochmals ein Grundstück erwerben oder einen Erbbaurechtsvertrag schließen.

Alle Personen, die in dem zukünftigen Haushalt wohnen werden, müssen angegeben werden. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist eine amtliche Meldebescheinigung für alle Mitglieder des neu gebildeten Haushalts einzureichen.

2.2 Bewerbung und Bewerbungsfrist

Die Bewerbung ist ausschließlich online möglich. Die Bewerbungsfrist beträgt in der Regel ca. 8 Wochen und wird in dem jeweiligen Exposé bekannt gegeben. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.

2.3 Einzureichende Unterlagen

Alle geforderten Nachweise müssen von den Bewerbenden innerhalb der Bewerbungsfrist eingereicht werden.

Mit der Bewerbung muss auch eine Bestätigung eingereicht werden, aus der sich die Finanzierung bei einem in der EU zugelassenen Kreditinstitut ergibt. 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.

Der Kaufpreis des Grundstücks ist abhängig vom Einkommen des zukünftigen Haushalts. Das Einkommen muss durch Einkommenssteuerbescheide nachgewiesen werden (siehe 6.2).

2.4 Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen

Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, die vollständig und mit allen notwendigen Nachweisen eingereicht worden sind. Verantwortlich für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen sind ausschließlich die Bewerbenden. Eine Vollständigkeitsprüfung von Seiten der Stadt Münster erfolgt nicht.

2.5 Stichtagsregelung

Maßgeblich sind die persönlichen und finanziellen Verhältnisse am Tag der Bewerbung. Sollten sich bis zum Ende der Bewerbungsfrist relevante Änderungen ergeben, ist eine erneute Bewerbung notwendig.

3. Ablauf der Vergabe

In der Regel werden in einem Baugebiet 90 % der Grundstücke auf Basis der Vergabekriterien und 10 % per Losverfahren vergeben. Das zuständige Gremium des Rates kann durch Beschluss von dieser Aufteilung abweichen.

In jedem Vergabeverfahren sollen 30 % aller Grundstücke an Familien mit drei oder mehr Kindern, die minderjährig, pflegebedürftig oder schwerbehindert sind, vergeben werden. Diese werden hälftig auf die Bewerbergruppen 1 und 2 verteilt.

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.

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

Bei gleicher Punktzahl mehrerer Bewerbender erfolgt eine weitere Differenzierung in der Reihenfolge:

- Nachgewiesene Behinderung / Pflegebedürftigkeit lt. Vergaberichtlinien
- Anzahl der Kinder
- Durchschnittsalter der Kinder (Bewerbende mit dem geringsten Durchschnittsalter der Kinder werden vorrangig berücksichtigt)
- Niedrigstes Durchschnittalter der Bewerbenden

3.2 Losverfahren

An der Vergabe der Grundstücke per Losverfahren nehmen alle Bewerbenden teil, die mindestens 5 Punkte über die Vergabekriterien erhalten haben, aber bei der Zuteilung nach Vergabekriterien nicht berücksichtigt wurden.

4. Kriterien zur Vergabe städtischer Baugrundstücke (Vergabekriterien)

Punkte

4.1 Alleinige Wohnung oder Hauptwohnsitz in Münster — 3

- Nachweis durch eine amtliche Meldebescheinigung (nicht älter als 6 Monate) der zuständigen Meldebehörde für alle Mitglieder des künftigen Haushalts

4.2 Arbeitsplatz in Münster (inkl. Elternzeit, Studium, selbständiger Tätigkeit und Homeoffice mit einem Umfang von mind. 50 % der Arbeitszeit) — 2

- Nachweis des Arbeitgebers über die Tätigkeit, über den Zeitraum der Elternzeit oder den Umfang des Homeoffice
- bei Studium: Nachweis durch Immatrikulationsbescheinigung
- bei Selbständigkeit: Nachweis der Gewerbemeldung, Nachweis der zuständigen Kammer o.ä.

4.3 Arbeitsplatz oder Wohnung im selben oder angrenzenden statistischen Bezirk wie das Baugebiet — 1

4.4 Tätigkeit in einem Mangelberuf (Aufzählung der Bundesagentur für Arbeit über Mangelberufe in NRW mit einem Wert von 2,5 oder höher) — 1

- Nachweis des Arbeitgebers

4.5 Freiwerden einer Wohnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Stadt Münster durch den Umzug ins Eigenheim (Bindungsfrist der Wohnung beträgt noch mindestens 3 Jahre) — 1

- Nachweis durch das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

4.6 Freiwillige Tätigkeit in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Politik in der Stadt Münster. (Die Tätigkeit besteht seit mindestens 3 Jahren und umfasst einen Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden pro Jahr) — 2

- Nachweis durch Bescheinigung der Organisation mit Umfang und Dauer der freiwilligen Tätigkeit

4.7 Freiwillige Tätigkeit in einer allgemein anerkannten Organisation der Hilfs- und Rettungsdienste. (Die Tätigkeit besteht seit mindestens 3 Jahren und umfasst einen Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden pro Jahr) **4**

- Nachweis durch Bescheinigung der Organisation mit Umfang und Dauer der freiwilligen Tätigkeit

4.8 Es wohnen ausschließlich volljährige Kinder im zukünftigen Haushalt, die weder schwerbehindert (mind. GdB 70 %) noch pflegebedürftig sind **2**

4.9 Ein oder zwei minderjährige, pflegebedürftige oder schwerbehinderte Kinder (GdB mind. 70 %) im zukünftigen Haushalt (eine nachgewiesene Schwangerschaft oder ein nachgewiesenes Adoptionsverfahren, sowie ein Dauerpflegeverhältnis werden wie ein Kind berücksichtigt) **5**

- Nachweis durch Bescheinigung über die Schwangerschaft
- Nachweis durch Bescheinigung über das laufende Adoptionsverfahren
- Nachweis durch Kindergeldbescheid o.ä., wenn das Kind erst künftig im Haushalt wohnen wird
- Nachweis über Dauerpflegeverhältnis

4.10 Drei oder mehr minderjährige, pflegebedürftige oder schwerbehinderte Kinder (GdB mind. 70 %) im zukünftigen Haushalt (eine nachgewiesene Schwangerschaft oder ein nachgewiesenes Adoptionsverfahren, sowie ein Dauerpflegeverhältnis werden wie ein Kind berücksichtigt) **7**

- Nachweis durch Bescheinigung über die Schwangerschaft
- Nachweis durch Bescheinigung über das laufende Adoptionsverfahren
- Nachweis durch Kindergeldbescheid o.ä., wenn das Kind erst künftig im Haushalt wohnen wird
- Nachweis über Dauerpflegeverhältnis

4.11 Haushaltsmitglieder des zukünftigen Haushalts mit einer Schwerbehinderung ab einem GdB 70 % oder Haushaltsmitglieder des zukünftigen Haushalts mit einem festgestellten Pflegegrad **3**

- Nachweis durch Bescheinigung oder Kopie des Schwerbehindertenausweises oder Nachweis des Pflegegrads durch Bescheinigung oder Kopie des Bescheids

Jedes Kriterium wird einmal pro Bewerbung berücksichtigt. Abweichend davon werden die Kriterien 2. „Arbeitsplatz in Münster“ 6. und 7. „freiwillige Tätigkeit“ sowie 11. „Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit“ pro Person gewertet. Bewerbende als Vertragspartner*innen (gem. Kapitel 2.1) können nicht als „Kinder im zukünftigen Haushalt“ gemäß der Kriterien 8. - 10. berücksichtig werden.

5. Verteilung Grundstücke / Wunschgrundstücke

Bei der Bewerbung können Wunschgrundstücke benannt werden. Die Auswahl wird bei der Zuteilung der Grundstücke berücksichtigt, soweit dies möglich ist. Ebenfalls ist es möglich, verschiedene Haustypen (z.B. Doppelhaushälfte, Reihenhaus) zu wählen. Die Bewerbenden haben keinen Anspruch auf die Zuteilung eines bestimmten Grundstücks.

Verzichten die Bewerbenden auf das angebotene Grundstück, werden sie bei der Vergabe nicht weiter berücksichtigt und das Grundstück wird im Nachrückverfahren an andere Bewerbende vergeben.

6. Kaufpreis

Das zuständige Gremium des Rates setzt vor der Grundstücksvermarktung den erschließungsbeitragsfreien Bodenwert fest. Abhängig von dem zu versteuernden Einkommen können Kaufpreisabschläge oder Kinderermäßigungen gewährt werden.

6.1 Einkommensgrenze, Kaufpreisabschläge und Kinderermäßigung

Liegt das zu versteuernde Einkommen aller volljährigen steuerpflichtigen Mitglieder des zukünftigen Haushalts bei bis zu 50.000 € oder überschreitet es diesen Betrag um bis zu 30 %, ist der festgesetzte Bodenwert abzüglich 25 % zu zahlen. Für jedes im zukünftigen Haushalt wohnende minderjährige, pflegebedürftige oder schwerbehinderte (mit GdB mind. 70 %) Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 10.000 €.

Erwerbende, die einen Abschlag von 25 % auf den Bodenwert erhalten, erhalten zusätzlich für jedes im zukünftigen Haushalt wohnende minderjährige, pflegebedürftige oder schwerbehinderte (mit GdB mind. 70 %) Kind einen Preisnachlass von 7.500 € auf den Kaufpreis.

Liegt ein Wohnberechtigungsschein (WBS) vor, der zum Zeitpunkt der Bewerbung gültig ist, gilt der Bodenwert abzüglich 25 %, sofern der zukünftige Haushalt aus den gleichen Personen besteht, die im WBS berücksichtigt sind.

6.2 Abschläge auf den Bodenwert

Bewerbende ohne gültigen WBS erhalten folgende Abschläge auf den Bodenwert: Überschreitung des zu versteuernden Einkommens laut 6.1

- von bis zu 30 % Bodenwert abzgl. 25 %
- von mehr als 30 – 35 % Bodenwert abzgl. 20 %
- von mehr als 35 – 40 % Bodenwert abzgl. 15 %
- von mehr als 40 – 45 % Bodenwert abzgl. 10 %
- von mehr als 45 % Bodenwert

6.3 Einkommen

Für die Ermittlung des Kaufpreises ist das zu versteuernde Einkommen maßgeblich. Zu Grunde gelegt wird der Mittelwert der Einkünfte des zweiten und dritten Kalenderjahres vor der Antragsstellung. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage von bestandskräftigen Einkommenssteuerbescheiden aller steuerpflichtigen volljährigen Personen, die zukünftig im Haushalt wohnen. Kann dieser noch nicht

vorgelegt werden, ist dies zu begründen und eine anderweitige Erklärung über das zu versteuernde Einkommen vom Steuerberater oder vom Lohnsteuerhilfeverein beizubringen.

7. Erbbaurecht und –zins

Die aktuellen Bedingungen des Erbbaurechts werden mit Beschluss des zuständigen Gremiums des Rates festgesetzt und können u.a. dem Exposé entnommen werden.

8. Berücksichtigung von Bewerbenden mit vorhandenem Grundeigentum

Eine generelle Veräußerung vorhandenen Grundeigentums wird nicht verlangt. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden beim Einkommen berücksichtigt.

9. Bauverpflichtung

Die Erwerbenden bzw. die Erbbauberechtigten haben mit der Bebauung (tatsächliche Bauausführung) des Grundstücks innerhalb von zwei Jahren nach Vorliegen der Baureife des Grundstücks (vorhandenes Planungsrecht und mindestens Erschließung durch eine Baustraße) zu beginnen. Eine Verlängerung ist in Ausnahmefällen möglich.

Bei schuldhafter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung hat die Stadt Münster das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.

In Fällen besonderer Härten wie z.B. einer schweren Erkrankung oder Behinderung besteht kein Rücktrittsrecht der Stadt Münster. Die Erwerbenden müssen die besondere Härte nachweisen.

10. Selbstwohnverpflichtung 10 Jahre / Rückzahlungsregelung der Förderung bei nicht vertragsgerechter Nutzung

10.1 Kaufgrundstück

Die Erwerbenden müssen das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst bewohnen. Bei Verstoß wird zugunsten der Stadt Münster die Rückzahlung des Förderbetrags zeitanteilig fällig.

Der rückzuzahlende Förderbetrag wird grundbuchlich gesichert und wie folgt ermittelt:
Differenz zwischen dem Höchstkaufpreis und dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis. Dieser Differenzbetrag ermäßigt sich für jedes volle abgelaufen Jahr ab amtlicher Anmeldung im neuen Wohngebäude um 1/10.

10.2 Erbbaurecht

Die Erbbauberechtigten müssen das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst bewohnen. Bei Verstoß wird die Rückzahlung des Förderbetrags zugunsten der Stadt Münster zeitanteilig fällig, sofern der Erbbauzins mit der Zahlung eines einmaligen Ablösebetrags für die gesamte Laufzeit abgegolten wurde.

Der rückzuzahlende Förderbetrag wird in diesem Fall wie folgt ermittelt:

Differenz, die sich zwischen dem Ablösebetrag auf Grundlage des Höchstpreises ergibt und dem tatsächlich gezahlten Ablösebetrag. Dieser Differenzbetrag ermäßigt sich für jedes volle abgelaufene Jahr ab amtlicher Anmeldung im neuen Wohngebäude um je 1/10.

10.3 Härtefall

In Fällen besonderer Härte wie z. B. einer schweren Erkrankung oder Behinderung kann die Selbstnutzung auch durch die Nutzung durch Ehe- oder Lebenspartner und/oder enge Verwandte, insbesondere Kinder der Bewerbenden oder (auch geschiedene oder getrenntlebende) Ehe- oder Lebenspartner, erfüllt werden.

In Fällen besonderer Härte wie z. B. einer schweren Erkrankung oder Behinderung, die einen Wohnungswechsel unabdingbar erscheinen lassen oder eine räumliche Veränderung zwingend notwendig machen, kann von der Rückzahlung des Förderbetrages abgesehen werden.

Die Erwerbenden müssen die besondere Härte in jedem Einzelfall nachweisen.

Eine besondere Härte besteht aber dann nicht, wenn seit dem Zeitpunkt des Erwerbs der Bodenrichtwert gestiegen ist und daher davon auszugehen ist, dass die Erwerbende mit einer Veräußerung auch einen höheren Preis für den Grundstücksanteil bzw. das Erbbaurecht erzielen würde als er selbst an die Stadt Münster gezahlt hat.

11. Ausschluss vom Verfahren / Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Machen die Bewerbenden schuldhaft falsche Angaben zu den persönlichen Verhältnissen, kann die Bewerbung vom Verfahren ausgeschlossen werden. Haben falsche Angaben zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist an die Stadt Münster eine Vertragsstrafe in Höhe von 25% des Bodenwertes zu zahlen.

Bewerbenden können nicht zwei oder mehrere Grundstücke gleichzeitig angeboten werden. Dies gilt insbesondere bei parallelen Vergabeverfahren für unterschiedliche Baugebieten.

12. Ausnahmeregelungen

Das zuständige Gremium des Rates kann im Rahmen seiner Zuständigkeit in besonderen Fällen von den Richtlinien abweichen.