



Richtlinien für die Vergabe von kommunalen Einfamilienhausgrundstücken zur Förderung der Eigentumsbildung (Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 15.07.2021)

I. Einleitung

Die Gemeinde Havixbeck ist eine wachsende Gemeinde im Münsterland, geprägt von ihrer Zugehörigkeit zum Kreis Coesfeld und ihrer Lage in der Stadtregion Münster.

Die Nachfrage nach Wohnraum und speziell nach Einfamilienhausgrundstücken ist seit Jahren größer als das Angebot, was auch in Havixbeck zu stetig steigenden Grundstückspreisen führt.

Die Analysen aus der s.g. „Pestel-Studie“ (Gut Wohnen im Münsterland, <https://www.wohnbau-wml.de/downloads-kreis-coesfeld>) belegen für die kleinräumigen Wanderungsbewegungen ein positives Wachstumssaldo aus der Stadt Münster und ein negatives Wachstumssaldo in die umliegenden Gemeinden bzw. den Kreis Coesfeld.

Das zeigt, dass die Wohnungsnot in der Stadt Münster, und hier insbesondere die knappe Verfügbarkeit von Einfamilienhausgrundstücken, unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Havixbeck und Umgebung hat. Die Entwicklungen der qm-Preise der Kommunen in der Stadtregionen belegen dies eindrucksvoll. Dies wiederum führt zu einem Verdrängungseffekt, nach dem immer mehr Menschen ins weitere Umfeld ziehen müssen.

Die Gemeinde Havixbeck verfolgt das Ziel, mit ihrer Wohnraumflächen-Politik breiten Kreisen der Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, Wohneigentum zu schaffen und in Havixbeck dauerhaft wohnhaft zu bleiben oder in Havixbeck sesshaft zu werden.

Gleichzeitig muss eine reine Zersiedlung des Gemeindegebietes auch langfristig unterbunden werden und die Flächenpolitik zum Schutze von Natur und Klima zunehmend auch strengere Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.

Die entsprechenden Vergaben von Baugrundstücken in Havixbeck müssen transparent und nachvollziehbar sein und klaren und berechenbaren Regeln folgen. Darüber hinaus soll eine bevorzugte Vergabe an Familien aus Havixbeck mit mittleren Einkommen gefördert werden.

Die folgenden Vergaberichtlinien sollen diese Vorgaben transparent und einheitlich für die Vergabeverfahren regeln. Sie sind von Baugebiet zu Baugebiet auf ihre Wirksamkeit hin zu evaluieren und bedarfsweise anzupassen.

Zusammengefasst sollen durch die festgelegten Richtlinien folgende Ziele erreicht werden:

- Bevorzugte Vergabe an Ortsansässige und Arbeitnehmer, die ihren Lebens- oder Arbeitsmittelpunkt in Havixbeck haben oder erneut hierhin verlegen wollen
- Förderung kinderreicher Familien
- Berücksichtigung sozialer Kriterien
- Förderung des Ehrenamtes

Bewerber, die schon einmal ein Grundstück von der Gemeinde erworben haben, sollen im Vergabeverfahren zunächst keine Berücksichtigung finden. Gleichwohl besteht für sie jedoch die Möglichkeit auf dem freien Markt weiterhin Immobilien zu erwerben. Dieses Ausschlussverfahren gilt nicht für den vorherigen Erwerb von Gewerbegrundstücken.

II. Verfahren nach Bewerbergruppen

Der Rat der Gemeinde legt zu Beginn eines Vergabeverfahrens fest, wie hoch der Anteil von Baugrundstücken für mittlere Einkommen sein soll. Dafür werden zwei Bewerbergruppen gebildet:

Bewerbergruppe 1: Haushalte der Einkommen, die die Einkommensgrenze des geförderten Wohnungsbaus (§13 Abs.1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG-NRW)¹) um bis zu 30% überschreiten.

Anteil: für diese Bewerbergruppe werden ca. 45 % der jeweiligen Grundstückskontingente reserviert.

Bewerbergruppe 2: Haushalte der Einkommen, die die Einkommensgrenze des geförderten Wohnungsbaus (§13 Abs.1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG-NRW)) um mehr als 30% überschreiten.

¹ Damit sind die Einkommensgrenzen dynamisiert, die im Gesetz stehenden Werte sind also überholt. Es gibt also mittlerweile höhere Grenzwerte. Maßgeblich für diesen Vorschlag ist die Berechnung des Kreis Coesfeld unter https://serviceportal.kreis-coesfeld.de/suche/-/egov-bis-detail/dokument/7109/download?_9_WAR_vrportlet_action=bisview-dienstleistung-show (s. Anlage 1)

Anteil: für diese Bewerbergruppe werden ca. 45 % der jeweiligen Grundstückskontingente reserviert.

Bewerbergruppe 3: Haushalte ohne Kinder.

Anteil: für diese Bewerbergruppe werden insgesamt ca. 10% der jeweiligen Grundstückskontingente reserviert, jeweils zu gleichen Anteilen aus den aus Einkommensgruppen der Bewerbergruppen 1 und 2..

Hierfür ist eine Stichtagsregelung einzuführen.

III. Bewerberauswahl

Innerhalb der jeweiligen Bewerbergruppe richtet sich die Reihenfolge der Vergabe der Grundstücke nach der jeweils erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage persönlicher Merkmale ermittelt wird:

A. Lebensschwerpunkt / bisherige Wohnverhältnisse

1.	a) Hauptwohnung oder alleinige Wohnung der Bewerber seit mindesten 2 Jahren in Havixbeck b) Bewerber, die kein Immobilieneigentum haben c) Bewerber, die Wohnraum durch Umzug in das Eigenheim zur Miete oder zum Kauf freimachen	5 Punkte 5 Punkte 5 Punkte
2.	Der Bewerber hat früher einmal in Havixbeck gewohnt und möchte nun seinen Wohnort dauerhaft zurück nach Havixbeck verlegen (z.B. nach Studium oder Ausbildung)	8 Punkte
3.	a) Arbeitsplatz der Bewerber ist in Havixbeck b) Bewerber ist selbst Arbeitgeber	8 Punkte 10 Punkte
4.	Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Politik in Havixbeck von mindestens drei Jahren mit einem Zeitaufwand von mind. 150h p.a. Nachweis hat durch Bescheinigung der jeweiligen Organisation zu erfolgen. Mehrere Tätigkeiten werden bei der Punktevergabe nicht akkumuliert.	4 Punkte
5.	Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation der Hilfs-/Rettungsdienste in Havixbeck von mindestens drei Jahren mit einem Zeitaufwand von mind. 150h p.a. Nachweis hat durch Bescheinigung der jeweiligen Organisation zu erfolgen. Mehrere Tätigkeiten werden bei der Punktevergabe nicht akkumuliert.	8 Punkte
6.	Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation der Hilfs-/Rettungsdienste außerhalb von Havixbeck von mindestens drei Jahren mit einem Zeitaufwand von mind. 150h p.a..	4 Punkte

	Nachweis hat durch Bescheinigung der jeweiligen Organisation zu erfolgen. Mehrere Tätigkeiten werden bei der Punktevergabe nicht akkumuliert.	

B. Kinder & Schule

1.	Kinder vor Vollendung des 14. Lebensjahres (nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt) und pflegebedürftige Kinder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben. Gilt auch für unerhaltspflichtige Kinder die nicht dauerhaft im eigenen Haushalt leben.	je Kind 7 Punkte
2.	Kinder, nach Vollendung des 15. und vor Vollendung des 21. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind. Gilt auch für unerhaltspflichtige Kinder die nicht dauerhaft im eigenen Haushalt leben.	je Kind 5 Punkte
3.	Kinder, die in Havixbeck zur Schule gehen oder einen Platz an einer Havixbecker Schule zugesagt bekommen haben. Gleiches gilt für Kinder, die einen Kita-Platz in Havixbeck haben. Dies gilt auch für Kinder, die aufgrund eines festgestellten Förderbedarfes eine Schule oder eine Kita außerhalb von Havixbeck besuchen.	je Kind 2 Punkte

C. Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX), die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben mit einem Grad der Behinderung:

	ab 70	3 Punkte
	ab 80	4 Punkte
	ab 100	5 Punkte

oder alternativ (der höhere Punktwert ist anzusetzen)

Für pflegebedürftige Familienmitglieder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes) im gemeinsamen Haushalt bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit:

	in Pflegegrad 3	3 Punkte
	in Pflegegrad 4	4 Punkte
	in Pflegegrad 5	5 Punkte

D. Nachhaltigkeit

Kein Vergabekriterium

– denn obligatorisch über BPlan oder städtebaulichen Vertrag

IV. Bewerberauswahl

1. Basispreis

Für die zu vergebenen Baugrundstücke setzt der Gemeinderat vor der Vergabe für die einzelnen zusammenhängenden Baugebiete den Basispreis fest.

Für die Bewerbergruppe 1 gilt der durch das zuständige Gremium festgesetzte jeweilige Basispreis.

2. Ermäßigungen bzw. Erhöhungen

Kinderermäßigungen

Haushalte der Bewerbergruppe 1 erhalten für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder) einen Preisnachlass von 3.000,- € auf den Basispreis.

Erhöhungen

Auf den Basispreis werden für die Haushalte der Bewerbergruppe 2 folgende Aufschläge vorgenommen:

Überschreitung der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW

- a) von mehr als 30 – 80 %: Basispreis + 5 %
- b) von mehr als 81 % – 130 %: Basispreis + 10 %
- c) von mehr als 131 %: Basispreis + 15 %

V. Bauverpflichtung

Die Erwerber haben innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss auf dem erworbenen Grundstück das Wohngebäude bezugsfertig zu errichten. Eine Verlängerung ist in Ausnahmefällen durch die Verwaltung möglich. Dem Gemeinderat ist über zugelassene Verlängerungen zu berichten. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung hat die Gemeinde Havixbeck das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.

VI. Rückzahlung des Förderbetrages bei vertragswidriger Nutzung der Kaufgrundstücke

Die Käufer müssen das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst bewohnen. Wird das Gebäude innerhalb dieses Zeitraumes verkauft, vermietet (mit Ausnahme einer Einliegerwohnung) oder wird daran ein grundstücksgleiches Recht eingeräumt, wird zugunsten der Gemeinde Havixbeck eine Rückzahlung zeitanteilig fällig.

Der rückzuzahlende (Förder-)Betrag wird wie folgt ermittelt:

Differenz zwischen dem Basispreis zzgl. 25 % Aufschlag und dem vom Käufer tatsächlich gezahlten Kaufpreis. Dieser Differenzbetrag ermäßigt sich für jedes volle abgelaufene Jahr ab Bezug des Bauwerkes um je 1/10.

VII. Ausschluss vom Verfahren/Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Macht der Bewerber oder der Partner falsche Angaben, kann die Bewerbung vom Verfahren ausgeschlossen werden. Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist an die Gemeinde Havixbeck eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Basispreises zu zahlen. Hat der Bewerber ein Grundstücksangebot angenommen, kann ihm kein weiteres Grundstück angeboten werden.

Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen (gültig ab 01.01.2019)	Bruttoeinkommen, bei dem die Einkommensgrenze eingehalten wird *)			
		Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig pauschale Abzüge: Werbungskosten 1.000 €, Steuern 12 %, Krankenvers. 10 %, Rentenvers. 12 % steuerepflichtiges Bruttoeinkommen:	Beamte pauschale Abzüge: Werbungskosten 1.000 €, Steuern 12 %, Krankenversicherung 10 % steuerpflichtiges Bruttoeinkommen:	Rentner / Pensionäre pauschale Abzüge: Werbungskosten 102 €, Krankenversicherung 10 % Bruttorente:	
Personen	€ / jährlich	€ / jährlich	€ / monatlich	€ / jährlich	€ / monatlich
1	19.350,00 €	30.318,18 €	2.526,52 €	25.807,69 €	2.150,64 €
2	23.310,00 €	42.378,79 €	3.531,57 €	36.012,82 €	3.001,07 €
2 (davon 1 Kind)	24.010,00 €	43.439,39 €	3.619,95 €	36.910,26 €	3.075,85 €
3 (davon 1 Kind)	29.370,00 €	45.500,00 €	3.791,67 €	38.653,85 €	3.221,15 €
3 (davon 2 Kinder)	30.070,00 €	46.560,61 €	3.880,05 €	39.551,28 €	3.295,94 €
4 (davon 2 Kinder)	35.430,00 €	54.681,82 €	4.556,82 €	46.423,08 €	3.868,59 €
5 (davon 3 Kinder)	41.490,00 €	63.863,64 €	5.321,97 €	54.192,31 €	4.516,03 €
6 (davon 4 Kinder)	47.550,00 €	73.045,45 €	6.087,12 €	61.961,54 €	5.163,46 €
Zuschlag jede weitere Person	5.360,00 €				
Zuschlag für jedes weitere Kind	700,00 €				

*) Achtung:

Der Berechnung für "Standardfälle" liegt zugrunde:	Ein höheres Bruttoeinkommen ist insbesondere möglich bei Anrechnung von
> Werbungskostenpauschale für eine Person	> Freibeträgen für Schwerbehinderte oder Pflegebedürftige oder junge Ehepaare
> kein weiteres anrechenbares Einkommen vorhanden	> Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen
> ohne weitere Abzugsbeträge (siehe auch Feld rechts)	> erhöhten Werbungskosten
	> Kinderbetreuungskosten

Haftungsausschluss: Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Kreis Coesfeld keine Gewähr.