

Gemeinsames Rundschreiben an alle
Mitgliedstädte und -gemeinden,
Märkte und Verwaltungsgemeinschaften
des Bayerischen Gemeindetags und
des Bayerischen Städtetags

München, 10.03.2017

Einheimischenmodelle in Bayern

Sehr geehrte Damen und Herren,

die EU-Kommission hat aufgrund der Praxis einiger deutscher Städte und Gemeinden, Ortsansässige beim Grunderwerb zu bevorzugen („Einheimischenmodelle“), seit dem Jahr 2007 gegen Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren (DE 2006/4271) geführt. Im Jahr 2009 wurden weitere Städte und Gemeinden miteinbezogen. Zwischenzeitlich hat der Europäische Gerichtshof im flämischen Immobiliendekret am 8. Mai 2013 die Vereinbarkeit von Einheimischenmodellen mit europäischen Grundfreiheiten unter bestimmten Voraussetzungen bestätigt.

Auf Grundlage dieser Entscheidung haben sich die EU-Kommission und die Bundesregierung unter starker Mitwirkung der Bayerischen Staatsregierung und der bayerischen kommunalen Spitzenverbände im Februar 2017 nach langjährigen Verhandlungen auf Rahmenvorgaben einigen können, bei deren Anwendung die EU-Kommission keine Einwände mehr gegen die in Deutschland praktizierten Einheimischen- oder Sozialmodelle erhebt:

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs - BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

„Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs - BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

1.1 Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

1.2 Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde¹ erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
- Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerbers eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR².
- Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR³ je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

¹ Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

² Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens angepasst.

³ Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.

2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung [Anm.: Nur bei Bewerber anzuwenden, die die Zugangsvoraussetzungen erfüllen]

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nummer 1 berechtigten Bewerbern sind die in Nummer 2.1 bis 2.3 genannten Auswahlkriterien nach Maßgabe der Nummer 2.4 anzuwenden und zu gewichten.

2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nummer 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie **zum Beispiel** Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.

2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder
- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit

in der Gemeinde. Im Rahmen der Zeitdauer kann die Ausübung eines Ehrenamts berücksichtigt werden.

2.4 Maßgaben

- Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3.
- Die Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3 und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind von der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.
- Für das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 gelten ergänzend folgende Maßgaben:
 - Das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 darf zu höchstens 50 % in die Gesamtbewertung einfließen. (Beispiel: Wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind, darf es für das Kriterium der Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt höchstens 50 Punkte geben.). Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, die Kriterien nach 2.1 und 2.2 höher zu gewichten als den Aspekt der Zeitdauer, z. B. im Verhältnis 60 : 40.
 - Die höchste zu erreichende Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.

- Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen (Nummer 2.3). Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern.

3. Sicherung des Förderzwecks

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).“

Das vorstehend skizzierte Modell stellt ein Rahmenmodell dar. Die konkrete Ausgestaltung obliegt der Stadt oder Gemeinde und berücksichtigt den Bedarf vor Ort. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hält es für erforderlich, dass künftig neu aufgestellte Einheimischenmodelle diese Vorgaben einhalten und bestehende Richtlinien entsprechend angepasst werden. Sofern ein Einheimischenmodell bereits öffentlich bekannt gegeben wurde und die Vergabe unmittelbar bevorsteht, empfehlen wir, die Vergaberichtlinien unmittelbar nach der bevorstehenden Vergabe für die Zukunft zu ändern.

Für Fragen stehen Ihnen

Herr Matthias Simon, Bayerischer Gemeindetag (matthias.simon@bay-gemeindetag.de) und Herr Florian Gleich, Bayerischer Städtetag (florian.gleich@bay-staedtetag.de),

gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Franz Dirnberger
Geschäftsführendes
Präsidialmitglied
BAYERISCHER GEMEINDETAG



Bernd Buckenhofer
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied
BAYERISCHER STÄDTETAG