



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr • Postfach 22 12 53 • 80502 München

**KOPIE**

per E-Mail  
Regierungen  
Landratsämter

**Bayern.**  
Die Zukunft.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen IIB3-4611.10-003/10	Bearbeiter Herr Klein	München 09.06.2017
	Telefon / - Fax 089 2192-3639/ -13639	Zimmer LAZ67 1310	E-Mail Sven.Klein@stmi.bayern.de

## **Neue Leitlinien für Einheimischenmodelle**

Anlage:  
Leitlinien für Einheimischenmodelle

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Europäische Kommission hat nach langjährigen Verhandlungen nun die zwischen der Staatsregierung und der Bundesregierung abgestimmten Leitlinien (als Anhang angefügt) zur Ausgestaltung von Einheimischenmodellen akzeptiert. Die Leitlinien zeichnen die Linie nach, in deren Rahmen der Europäische Gerichtshof ein Einheimischenmodell europarechtlich für zulässig erachtet. Die Bezugnahme auf einen Wohnsitz am Ort stellt einen Verstoß gegen europäische Grundfreiheiten dar, der jedoch durch die Absicht, ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen, gerechtfertigt werden kann. Damit muss dem Einheimischenmodell das Ziel immanent sein, dem weniger begüterten und einkommensschwächeren Teil der örtlichen Bevölkerung den Erwerb einer Immobilie, sei es ein Einfamilienwohnhaus oder eine Eigentumswohnung, zu ermöglichen. Das be-

deutet aber auch, dass bei einem Überschreiten der durch die Leitlinien gezogenen Begrenzungen das Einheimischenmodell gegen Europarecht verstößt.

Die Zielsetzung des Einheimischenmodells hat konkret zur Folge, dass die Grundstücksgröße im Modell auf die Finanzierung durch den betroffenen Personenkreis ausgerichtet sein muss. Grundstücke, wie im Bericht der Süddeutschen Zeitung vom 18.3.2017 dargestellt, mit 700 oder 800 m<sup>2</sup> Fläche sind mit dem Grundgedanken eines Einheimischenmodells nicht vereinbar. Anstelle von Einfamilienhäusern kann die Zielsetzung gerade in Ballungsräumen durch das Angebot von Eigentumswohnungen im Einheimischenmodell besonders gefördert werden.

Die Leitlinien dienen den betroffenen Städten und Gemeinden zur rechts- und damit auch planungssicheren Aufstellung von Einheimischenmodellen. Sie geben zwingend zu beachtende Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit von Einheimischenmodellen vor, gewähren aber innerhalb dieser Vorgaben ein großes Maß an Gestaltungsspielraum für die Kommunen. So dezidiert der von den Leitlinien vorgegebene Rahmen einzuhalten ist, so frei können die Kommunen innerhalb dieser Grenzen das Modell selbst gestalten.

Als allgemeine Zugangsvoraussetzung werden allein die Kriterien „Einkommen“ und „Vermögen“ angesetzt. Ausgehend von der Rechtsprechung des EuGH kann hinsichtlich des Kriteriums „Einkommen“ als Maximum das Durchschnittseinkommen in der Gemeinde – dies wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik für jede Gemeinde als Gesamtbetrag der Einkünfte angegeben – angesetzt werden. Das Kriterium der Ortsansässigkeit darf für die Bewerbungsberechtigung keine Rolle spielen mit der Folge, dass auch Ortsfremde am Einheimischenmodell teilnehmen können.

Erst bei der anschließenden Auswahlentscheidung findet die Punktevergabe für die Bewerber statt. Dabei können die Kriterien der Ortsgebundenheit mit (maximal) 50% der Gesamtpunkte gewichtet werden, während die sozialen Kriterien mit (mindestens) 50% der Gesamtpunkte zu gewichten sind. Ein Ehrenamt kann im Rahmen des Kriteriums der Ortsgebundenheit mit berücksichtigt werden; bei 10 % der Gesamtpunkte für das Ehrenamt können dann noch 40 % der Gesamtpunkte für das Kriterium Ortsgebundenheit verwendet werden. Welche und wie viele Punkte innerhalb dieses Rahmens vergeben werden, liegt allein in der Entscheidungshoheit der Gemeinde.

Die Punktevergabe muss auf objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Kriterien beruhen. Die Vergabeentscheidung ist schlussendlich gerichtlich überprüfbar.

Zusammen mit der Europäischen Kommission und der Bundesregierung ist ein Rahmen für die Einheimischenmodelle entstanden, der die Interessen der örtlichen Bevölkerung mit dem Ziel der Wohnungspolitik verbindet, ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwächere Gruppen der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen. Überwiegt derzeit bei Einheimischenmodellen noch der Bau von Einfamilienhäusern, so ist es das Ziel, ein Wohnangebot für Einkommensschwächere zu erhalten und künftig auch verstärkt den Bau von Eigentumswohnungen insbesondere und gerade im Einheimischenmodell anzustreben. Ergänzend zu diesem IMS erhalten die Gemeinden dazu noch eine spezielle Handreichung.

Die Regierungen und Landratsämter werden gebeten, den Gemeinden die Leitlinien für Einheimischenmodelle einschließlich dieses Schreibens zu übermitteln und den Gemeinden bei der Umsetzung der Leitlinien zur Seite zu stehen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission noch nicht eingestellt und die Europäische Kommission durch bayerische Medien über die Einheimischenmodelle in Bayern bestens informiert ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Daubenmerkl  
Ministerialrat