

**Einheimischen-Modell:**

**„Wie Kommunen Familien zum Haus verhelfen“**

**Die Gerichte haben die verbilligte Vergabe von Grundstücken an Einheimische gestoppt. Jetzt wollen Kommunen soziales Engagement besonders belohnen, um Familien zu halten. Das nutzt auch der Gemeinde.**

Es ist eines der teuersten Pflaster in ganz Deutschland: Im bayerischen Berg kosten Eigenheime häufig weit mehr als eine Million Euro. Die Kaltmieten für Wohnungen in der Gemeinde am Starnberger See betragen nach einer Erhebung des Internetportals Immowelt bis zu 15,68 Euro pro Quadratmeter.

Das macht es für Durchschnittsverdiener fast unmöglich, am Ort Grundeigentum zu bilden. "Viele einheimische Familien, die ein Haus kaufen wollen, sind wegen der hohen Preise gezwungen, woanders hinzugehen", sagt Kämmerer Benjamin Bursic.

Doch jetzt haben insgesamt zwölf Familien aus dem Ort die Chance, relativ günstig in Berg bauen zu können. Die Gemeinde will ein Dutzend neuer Bauplätze ausweisen und die Areale mit einem Abschlag von 40 Prozent auf den Marktwert an Bürger veräußern. "Einheimischen-Modell" nennt sich das Konstrukt, mit dem immer mehr Kommunen von den Nordseeinseln bis hinter in das Voralpenland versuchen, Familien vor Ort bei der Vergabe des knappen Baulands zu begünstigen.

► **Bedingungen bei Baulandvergabe**

Sie wandeln Ackerflächen nur dann in Bauland um, wenn deren Eigentümer sind, die Areale günstig an die Gemeinde zu verkaufen, die sie dann wiederum an Familien aus dem Ort weiterveräußert. Besonders verbreitet ist das Modell in den gefragten Ferienimmobilienregionen Bayerns, wo die Immobilienpreise und Mieten seit Jahren immer weiter in die Höhe schießen.

In Berg wurde das Verfahren bereits mehrfach genutzt. 2005 hat die Gemeinde für die Vergabep Praxis extra eine Richtlinie aufgestellt. "Die aber muss nun überarbeitet werden", sagt Bursic. Nötig macht dies ein neues Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH).

Die obersten Richter in der europäischen Staatengemeinschaft haben jetzt entschieden, dass eine einseitige Bevorzugung ortsansässiger Familien bei der Baulandvergabe andere EU-Bürger diskriminiert. Die Freizügigkeit der Arbeitnehmer bei der Wahl ihres Beschäftigungsplatzes werde dadurch ebenso eingeschränkt wie die Niederlassungsfreiheit und der freie Kapitalverkehr.

**EuGH-Urteil vom 8. Mai 2013** (verbundene Rs. C-197/11 und C-203/11)  
<http://www.kommunsense.de/index.php3?site=aktuelldownload&id=5658>

### ► **Signalwirkung für die deutschen Kommunen**

Zwar ist das im Mai erlassene Urteil gegen die Region Flandern in Belgien ergangen, wo zahlreiche touristischen Hochburgen ebenfalls Einheimischen-Modelle eingeführt hatten. Der Richterspruch gilt allerdings für die gesamte EU – und damit auch für Deutschland. "Das Urteil wird für die Kommunen in unserem Land eine starke Signalwirkung haben", sagt die oberbayerische Europa-Abgeordnete Angelika Niebler (CSU).

Experten begrüßen den Richterspruch: "Die Bewerber allein nach ihrer Ortsgebundenheit auszuwählen, stellt eine Diskriminierung gegenüber allen Zugereisten dar", sagt Tobias Just, wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie an der Universität Regensburg. Zudem verhinderten Einheimischen-Modelle eine Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte in Ballungszentren wie München und Frankfurt.

"Wenn die Gemeinden rund um die bayerische Landeshauptstadt und die Bankenmetropole Bauland nur an ortsansässige Familien vergeben, haben Frankfurter und Münchner Durchschnittsverdiener keine Chance, Grundeigentum im Umland zu bilden", sagt Tobias Just.

### ► **Kommunen müssen neue Regeln ausstellen**

Allerdings hat der Richterspruch aus Luxemburg das Einheimischen-Modell keineswegs beerdigt. Die obersten Rechtswahrer der Staatengemeinschaft stellten nämlich zugleich auch klar, dass Kommunen sehr wohl die Möglichkeit haben, bei der Baulandvergabe einzelne Bewerber vorzuziehen – wenn sie dabei soziale Kriterien zugrunde legen.

"Bayerische Kommunen dürfen deshalb auch in Zukunft unter bestimmten Voraussetzungen ihr Einheimischen-Modell zur Vergabe von vergünstigtem Bauland nutzen", sagt die Europaabgeordnete Angelika Niebler.

Allerdings werden die Gemeinden nicht umhin kommen, neue Kriterien bei der Baulandvergabe festzulegen. Allein die Ortsansässigkeit der Bewerber reicht künftig wohl nicht mehr, um günstiger an Baugrund zu gelangen.

Um mit dem Luxemburger Richterspruch konform zu gehen, müssten fortan vielmehr "sozialökonomische Aspekte eine entscheidende Rolle spielen", sagt Niebler. "Die Kommunen müssen nun ihre Regelungen überprüfen und im Einzelfall alternative Kriterien formulieren, um ihre Ziele in Einklang mit dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs zu bringen."

### ► **Sonderpunkte für Familien mit Kindern**

Einige Gemeinden berücksichtigen bereits soziale Faktoren in ihren Auswahlverfahren. Darunter auch Berg. In der Gemeinde am Starnberger See gilt ein Zählersystem: "Für jedes Kind gibt es Sonderpunkte und ebenso für Familien mit behinderten Angehörigen", sagt Kämmerer Bursic. Das allein aber genügt nicht, um dem EuGH-Urteil gerecht zu werden.

Deshalb will die Gemeinde bei ihren Vergaberichtlinien künftig auch soziales Engagement vor Ort berücksichtigen. "Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr, die für den Dienst an der Allgemeinheit Zeit opfern und sogar ihr Leben riskieren, sollen künftig ebenso Zusatzpunkte erhalten wie ehrenamtliche Trainer von Sportvereinen", sagt Bursic.

Einige wenige Kommunen wie beispielsweise die bayerische Gemeinde Maisach haben bereits in ihren Vergaberichtlinien Sonderpunkte für Vereinsangehörige und Aktive der Freiwilligen Feuerwehr eingeführt. Just hält solche Auswahlkriterien für sinnvoll: "Damit wird ehrenamtliches Engagement zugunsten der Allgemeinheit belohnt."

Noch ist allerdings ungewiss, ob damit dem EuGH-Urteil ausreichend Rechnung getragen werden kann. "Wir lassen dies derzeit durch Juristen prüfen", sagt der Berger Kämmerer. Was zum Problem geraten könnte: Bisher verlangen alle Gemeinden bei ihren Einheimischen-Modellen, dass nur Antragssteller bereits lange Zeit vor Ort leben oder zumindest arbeiten müssen. In Berg können nur Familien in den Genuss vergünstigten Baulands kommen, die bereits mindestens zehn Jahre in der Kommune wohnen oder bei einem Arbeitgeber in der Gemeinde beschäftigt sind.

### ► **Sporttrainer und Feuerwehrleute bevorzugt**

Das sei sinnvoll für die Weiterentwicklung der Kommunen, sagt die Europa-Abgeordnete Niebler. "Wenn junge Familien mit niedrigem Einkommen die Möglichkeit erhalten, in ihrem Heimatort ansässig zu bleiben, ist dies ein Garant gegen die Überalterung in der Gemeinde." Damit würden die Kommunen jedoch weiterhin junge Familien von außerhalb diskriminieren, die in die Orte ziehen wollen. "Um den Altersdurchschnitt in einer Gemeinde zu senken, ist es egal, ob die jüngeren Leute aus dem Ort oder von außerhalb stammen", sagt Just.

Denkbar sei deshalb etwa auch eine Vergabepaxis, bei der künftiges soziales Engagement innerhalb der Kommunen berücksichtigt werde. "Es könnten auch Bewerber

bevorzugt werden, die sich für fünf oder zehn Jahre verpflichten, vor Ort in der Feuerwehr oder als ehrenamtlicher Sporttrainer zu arbeiten", sagt der Professor.

Ohnehin würden schon jetzt Nutznießer der Einheimischen-Modelle verpflichtet, bis zu 20 Jahre vor Ort wohnen zu bleiben. Die Vergaberichtlinien der meisten Kommunen sehen vor, dass Grundstückskäufer, die vor Ablauf dieser Frist aus der Gemeinde fortziehen, der Kommune die Differenz zwischen dem vergünstigten Baulandpreis und dessen tatsächlichem Marktwert zur Strafe erstatten müssen.

**Fundstelle:**

**„Die Welt“** vom 11. August 2013