



Einheimischen- und Sozialmodelle – kommunale Gestaltungsmöglichkeiten

Regionale Wohnungsbaukonferenz 2017



A.

Einheimischen- und Sozialmodelle

Einheimischen- und Sozialmodelle dienen der vorrangigen Deckung des Wohnbedarfs der (ortsansässigen) Bürgerinnen und Bürger, insbesondere (junger) Familien oder Alleinerziehender durch Eigentumsbildung. In Gebieten mit hohem Zuzugsdruck und hohen Grundstückspreisen stellt die Kommune sicher, dass bedürftigere Bürgerinnen und Bürger mit einem im Einzelfall unterschiedlich ausgestalteten Ortsbezug einen erleichterten Zugriff auf Bauland haben. In Gebieten mit sinkender Bevölkerungszahl können „Einheimischenmodelle“ dazu beitragen, die Ansiedlung neuer Bürgerinnen und Bürger anzustoßen, indem Grundstücke vergünstigt bisher Ortsfremden angeboten werden. Gemeinden geben eigene bebaubare Grundstücke vorrangig und ggf. zu verbilligten Preisen an einen vorher bestimmten Personenkreis ab.



Oft werden Wohnbauflächen vor der Baulandausweisung angekauft und ein bestimmter Anteil der Flächen im Einheimischenmodell veräußert. Die Kommune kann aber auch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Eigentümer vereinbaren, dass eine Baulandausweisung erfolge, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, einen bestimmten Prozentsatz an den von der Kommune definierten Personenkreis zu veräußern. Nach aktuellen Erhebungen der Obersten Baubehörde werden weniger als ein Prozent aller Grundstücks- und Wohnungstransaktionen in einem Einheimischenmodell veräußert. Einheimischen- und Sozialmodelle sind auf Grundstücken, aber auch bei Wohnungen möglich.

(Auszug aus der Broschüre des Bayerischen Städtetags „Grundbegriffe des sozialen Wohnungsbaus, 2. Auflage März 2017, abrufbar unter www.bay-staedtetag.de)



B. Einheimischenmodelle im Visier der Europäischen Kommission



Juni 2007

Einleitung eines Vertragsverletzungsverfahrens durch die Europäische Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland wegen eines möglichen Verstoßes eines in der Gemeinde Selfkant praktizierten Einheimischenmodells gegen die Niederlassungsfreiheit und der Kapitalverkehrsfreiheit (Vertragsverletzung Nr. 2006/4271)

2007/2008

Stellungnahmen der BRD zur Verteidigung der Praxis der Einheimischenmodelle mit dem Ziel der Erhaltung gewachsener Sozial- und Bevölkerungsstrukturen; keine Reaktion der Europäischen Kommission

Oktober 2009

Ergänzendes Mahnschreiben der Europäischen Kommission: Ausweitung des Vertragsverletzungsverfahrens auf die bayerischen Städte Vohburg a. d. Donau, Weilheim i. OB sowie der Gemeinden Seeshaupt u. Bernried am Starnberger See



- November 2009** **Umfassende Stellungnahme des Bayerischen Staatsministeriums des Innern gegenüber dem Bund mit Darlegung der Vereinbarkeit der bayerischen Modelle mit den Grundfreiheiten des AEUV**
- Februar 2010** **Mitteilung der BRD an die Europäische Kommission: Darlegung der Vereinbarkeit deutscher Einheimischenmodelle mit europäischen Grundfreiheiten**
- Juni 2010** **Mit Gründen versehene Stellungnahme der Europäischen Kommission: Kommission hält Rechtsauffassung aufrecht und fordert Bund zur Abhilfe auf**
- Oktober 2010** **Mitteilung der BRD an die Europäische Kommission: Bund bekräftigt seine Rechtsauffassung und bietet Gespräche an**
- Januar 2011** **Androhung der Befassung des EuGH durch die Europäische Kommission**



2012

Annäherung auf Arbeitsebene zwischen Bund und Kommission: Erarbeitung eines Kompromissmodells

8. Mai 2013

Urteil des EuGH zum flämischen Immobilien- und Grundstücksdekret (Urt. v. 08.05.2013 – verb. Rs. C-197/11 und C-203/11): EuGH stützt EHM! EHM sind grundsätzlich geeignet, europäische Grundfreiheiten zu beschränken. Die Beschränkung kann aber unter sozioökonomischen Aspekten wie zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwache Personen oder anderer benachteiligter Gruppen der örtlichen Bevölkerung gerechtfertigt sein. Insofern müssen die Kriterien eines EHM geeignet und erforderlich sein.



2013 ff.

Erarbeitung eines Rahmenmodells durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, den Bayerischen Städtetag und den Bayerischen Gemeindetag auf Basis der EuGH-Rechtsprechung und Abstimmung durch den Bund mit der Europäischen Kommission; Zustimmung zum Vorschlag des Bundes durch Binnenmarktkommissar in Aussicht gestellt. Inhalt (u.a.): Ortsansässigkeit als Zugangskriterium max. 5 Jahre

Februar 2014

Inzwischen sind auch österreichische Einheimischenmodelle unter Beobachtung der Europäischen Kommission



- Februar 2014** Neuerliche Kritik der Europäischen Kommission am im Rahmenmodell enthaltenen Ausschlusskriterium der Ortsansässigkeit und des Einkommens: beide Kriterien seien zu hoch angesetzt. Die in Aussicht gestellte Einigung konnte mit dem Binnenmarktkommissar in seiner Amtszeit nicht mehr erzielt werden.
- November 2014** Gespräch des bayerischen Innenministers Herrmann mit dem Büroleiter der neuen Binnenmarktkommissarin: Kommission stellt den Ausweg der fehlenden Binnenmarktrelevanz von EHM in Aussicht. Bund kann infolge einer Umfrage in Bayern durch die OBB darlegen, dass die im EHM veräußerten Grundstücke und Wohnungen weniger als ein Prozent des Grundstücksmarkts ausmachen.



- November 2014** Oberste Baubehörde, Bayerischer Städtetag und Bayerischer Gemeindetag informieren bayerische Städte und Gemeinden, dass das Risiko der Neuauflage eines EHM nach den Kriterien des Rahmenmodells (OA 5 Jahre!) überschaubar sei. Erste Städte legen EHM auf.
- Februar 2016** Videokonferenz zwischen Bund und Kommission: Ortsansässigkeit darf kein Zugangskriterium sein!
- Mai ff. 2016** Erarbeitung eines neuen Modellvorschlags mit starker Gewichtungsmöglichkeit der Ortsansässigkeit im Rahmen einer Abwägung („Bepunktung“) und reger Austausch des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr mit VertreterInnen der Europäischen Kommission
- März 2017** Europäische Kommission bestätigt Vereinbarkeit des Modellvorschlags mit europäischen Grundfreiheiten



C.

Das Urteil des EuGH v. 8.5.2013 – C-197/11



1. Dekret der Flämischen Region vom 27.3.2009

- Übertragung von Liegenschaften in bestimmten Gemeinden („Zielgemeinden“) nur an Kauf- oder Mietwillige, die eine „ausreichende Bindung“ an die Zielgemeinde aufweisen;
- darüber hinaus sieht das Dekret Steueranreize und Subventionsmechanismen vor
- „Ausreichende Bindung“: alternativ 6 Jahre wohnen, arbeiten oder anderweitige Bindung aufgrund eines wichtigen und dauerhaften Umstands
- Die Beurteilung, ob der potenzielle Käufer oder Mieter der Liegenschaft eines oder mehrere dieser Kriterien erfüllt, kommt einer Bewertungskommission zu.



2. Die Entscheidung des EuGH

- Die Bestimmungen des flämischen Dekrets stellen Beschränkungen der Grundfreiheiten dar (Art. 21 AEUV, 45 AEUV, 49 AEUV, 56 AEUV und 63AEUV sowie 22 und 24 der Richtlinie 2004/38), vgl. Rz. 48
- Beschränkungen können gerechtfertigt werden, „wenn mit ihnen ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird, wenn sie geeignet sind, dessen Erreichung zu gewährleisten, und wenn sie nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des verfolgten Ziels erforderlich ist“, vgl. Rz. 49



- Die Zielsetzung, „den Immobilienbedarf der am wenigsten begüterten einheimischen Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage seien, ausreichendes Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in den Zielgemeinden aufzubauen“ (Rz. 50), [...] „können zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und damit Beschränkungen wie die mit dem flämischen Dekret eingeführten rechtfertigen [...]“ (Rz. 52)
- Die Maßnahme müsse aber zur Erreichung des Ziels erforderlich und angemessen sein (Rz. 53)



- „[...] steht keine dieser Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit den sozioökonomischen Aspekten, die dem von der flämischen Regierung geltend gemachten Ziel entsprechen, ausschließlich die am wenigsten begüterte einheimische Bevölkerung auf dem Immobilienmarkt zu schützen. Solche Bedingungen können nämlich nicht nur von dieser am wenigsten begüterten Bevölkerung erfüllt werden, sondern auch von anderen Personen, die über ausreichende Mittel verfügen [...]“ (Rz. 55)
- „[...] Soll ein derartiges System trotz des Eingriffs in eine solche Grundfreiheit gerechtfertigt sein, muss es daher auf objektiven, nicht diskriminierenden im Voraus bekannten Kriterien beruhen, damit der Ermessensausübung durch die nationalen Behörden hinreichende Grenzen gesetzt werden [...]“ (Rz. 57)



3. Zusammenfassend:

- **Bevorzugung von Ortsansässigen beschränkt Grundfreiheiten**
- **Rechtfertigung durch sozioökonomische Gründe möglich**
- **Objektive, nicht diskriminierende und im Voraus bestimmte Kriterien erforderlich**



D.

**„Leitlinien für Gemeinden bei der
vergünstigten Überlassung von
Baugrundstücken im Rahmen des so
genannten Einheimischenmodells“
(Das „Rahmenmodell“)**



1. „Rahmenmodell“

- **Konkretisierungsbedürftig: Anpassung an örtliche Verhältnisse**
- **Mindeststandards (abgeleitet aus EuGH-Rechtsprechung):**
 - **Offenes und transparentes Verfahren**
 - **Auswahlkriterien und Bewertungsmaßstab sind vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen**
 - **Kein Ermessensvorbehalt im Einzelfall**
 - **„Sozioökonomische Gründe“: Einkommensobergrenze, Vermögensobergrenze, Berücksichtigung weiterer sozialer Kriterien**
 - **„erforderlich und angemessen“: keine übermäßige Berücksichtigung der Ortsansässigkeit**



2. Vereinfachte Darstellung der Leitlinien

Vermögensobergrenze



Einkommensobergrenze



Ortsbezugskriterien	Sozialkriterien
Wohnsitz Arbeitsstelle Ehrenamt (max. 5 Jahre)	Vermögen und Einkommen Weitere soziale Kriterien: Familienstand, Kinder, Pflege naher Angehöriger, Behinderung
50 (40/30/20/10/0)	50 (60/70/80/90/100)

Sicherung des Förderzwecks



3. Anwendung der Leitlinien

- **Wenn der sachliche Anwendungsbereich einer Grundfreiheit (NLF) eröffnet ist...**
 - **Insb. grenzüberschreitender Sachverhalt: regelmäßig (+)**
- **... und eine Beeinträchtigung vorliegt: Diskriminierung oder Beschränkung durch eine Maßnahme eines Mitgliedstaates?**
 - **(+), wenn eine Vergünstigung an einen Personenkreis gewährt wird, der Merkmale aufweist, die von Inländern (oder Ortsansässigen) leichter erfüllt werden können.**
 - **Begünstigung: monetäre Vergünstigung eines Grundstücks**
 - **Merkmale, die von Inländern (Ortsansässigen) leichter erfüllt werden können: Wohnen, Arbeiten, Ehrenamt**



E. Kommunale Gestaltungsmöglichkeiten



1. Einhaltung von Vermögensobergrenzen

- 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.



- **Vermögen: vorhandenes Grundstücks- oder Wohnungseigentum (sofern dieses nicht zum Ausschluss führt), Bar- und Anlagevermögen, Luxusgüter (z.B. Oldtimersammlung, Zweit- oder Drittwagen, Gemälde), Gebrauchsgüter (z.B. das Familienauto)? Möglich ist, eine Wertgrenze für Gebrauchsgüter einzuführen (beispielsweise Berücksichtigung ab 40.000 €)**
- **Bewirbt sich eine Familie, wird das Vermögen aller im Haushalt lebender Personen betrachtet.**
- **Bewirbt sich ein(e) Alleinstehende(r), kann die Vermögensgrenze verringert werden.**



- **Umgang mit vorhandenem Grundstücks-/Wohnungseigentum?**
 - **Alt. 1: Bewerber, die über ein bebaubares Grundstück oder über Wohnungseigentum in der Gemeinde verfügen, werden ausgeschlossen. Wohneigentum außerhalb der Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.**
 - **Alt. 2: Bewerber, die über ein bebaubares Grundstück in der Gemeinde verfügen, werden ausgeschlossen. Verfügen Bewerber mit einem oder mehreren im Haushalt lebenden Kindern über eine Eigentumswohnung im Gemeindegebiet (beispielsw. bis zu einer Wohnfläche von 65 qm), wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung dem Vermögen hinzugerechnet. Wohneigentum außerhalb der Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.**



2. Einhaltung von Einkommensobergrenzen

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde 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 EUR.
- Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.



- Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamts bzw. des Bayerischen Landesamts für Statistik

<https://www.statistik.bayern.de/>

↳ **Meine Gemeinde/Stadt in Statistik kommunal**

↳ **Gemeinden und Landkreise**

↳ **Ziff. 14 (GdE/Lohn- und Einkommenssteuerpflichtige)**

- **Beispiel: Stadt Ebersberg**

GdE = 247 255 000 €

Anzahl LSt/Est-Pflichtiger = 5699

Durchschnittl. Jahreseinkommen 2010 = 43.386 €

Berücksichtigung von Lohnsteigerungen +10 %

Durchschnittl. Jahreseinkommen = 47.725 €

(Da die Grenze von 51.000 € nicht überschritten ist, ist dieses Einkommen maßgebend.)

+ Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtigem Kind



3. Gesicherte Finanzierung

Beispiel

Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels eines Finanzierungsplanes ist bis zur Beurkundung vorzulegen.



1. Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

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



- Ein geringeres Einkommen oder Vermögen muss in der Bepunktung honoriert werden (EuGH: „sozioökonomische Gründe“)
- Aber: Grundstückskauf und Hausbau müssen finanziert werden! Es empfiehlt sich, mit der örtlichen Sparkasse abzuklären, bei welchem Vermögen und Einkommen eine Finanzierung realistisch ist:
 - Liegt dieser Wert unterhalb der Einkommensgrenze (s.o.), sollte bei diesem Wert die Maximalpunktzahl vergeben werden.
 - Ist selbst bei einem Einkommen in Höhe der Einkommensgrenze eine Finanzierung nicht möglich, sollten kleinere Grundstücke (oder Eigentumswohnungen) zum Verkauf angeboten werden!



Beispiel:

Einkommen

Paare und Familien:

Bis 55.000 €	30 Punkte
Bis 65.000 €	20 Punkte
Bis 75.000 €	10 Punkte
Bis 85.000 €	5 Punkte

Alleinstehend:

Bis 35.000 €	30 Punkte
Bis 40.000 €	15 Punkte
Bis 45.000 €	5 Punkte



Beispiel:

Vermögen

Paare und Familien:

Mehr als zehn Prozent
unterhalb der Obergrenze

5 Punkte

Mehr als zwanzig Prozent
unterhalb der Obergrenze

10 Punkte

Alleinstehend (wurde die Vermögensgrenze für Alleinstehende reduziert, muss nicht zwingend zwischen Paare und Alleinstehende differenziert werden):

Mehr als zehn Prozent unterhalb
der hälftigen Obergrenze

5 Punkte

Mehr als zwanzig Prozent unterhalb
der hälftigen Obergrenze

10 Punkte



2. **Bedürftigkeit nach weiteren soziale Kriterien**

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z. B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.



- **Verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft: 10 Punkte**

- **Im Haushalt lebende Kinder**
 - Je Kind 10 Punkte (maximal 30 Punkte)
 - Ggf. Differenzierung nach Alter der Kinder, Beispiel einer Mitgliedstadt: plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18 (also für jedes Kind: 10 Punkte + (18 – Lebensjahr))
 - Begründung: höhere Bedürftigkeit bei jüngeren Kindern, die noch für einen längerem Zeitraum im Haushalt leben
 - Ggf. Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.



- **Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds**
 - **Durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen**
 - **Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3: 5 Punkte**
 - **Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5: 10 Punkte (maximal 20 Punkte)**



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.

- **Bei unserer Beispielsbepunktung konnten Bewerber bei den Sozialkriterien maximal 100 Punkte erreichen. Möchte die Stadt Ortsbezugskriterien und Sozialkriterien mit gleichem Gewicht bewerten, müssen nun 100 Punkte für Ortsbezugskriterien vergeben werden. Selbstverständlich dürfen für Ortsbezugskriterien weniger Punkte, nicht aber mehr Punkte vorgesehen werden!**



3. Zeitdauer und ggf. 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.

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.



- Alt. 1:

**Hauptwohnsitz des Antragstellers (lt. Einwohnermeldedaten)
in xy-Stadt** **je Jahr 20 Punkte
(max. 100 Punkte)**

**Anm.: Diese Ausgestaltung führt zu einer maximalen Begünstigung von
Ortsansässigen, weil bereits mit 5 Jahren Maximalpunktzahl erreicht
werden kann.**

- Alt. 2:

**Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) des Antragstellers
in xy-Stadt (auch frühere Zeiträume)** **je Jahr 20 Punkte
(max. 100 Punkte)**



- Alt. 3:

**Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten)
in xy-Stadt**

- **Des Antragstellers** **je Jahr 20 Punkte**
- **Seines Ehe- oder Lebensgemeinschaftspartners**
je Jahr 20 Punkte
(max. 100 Punkte)

**Anm.: Diese Ausgestaltung führt zu einer Begünstigung von
ortsansässigen Familien (gegenüber Alleinstehenden), die bereits dann
volle Puntzahl erhalten, wenn der Antragsteller beispielsweise 2 Jahre
und dessen Ehepartner 3 Jahre am Ort wohnt.**

- Alt. 4:

**Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) oder Hauptberuf
in xy-Stadt (auch frühere Zeiträume)** **je Jahr 20 Punkte**
(max. 100 Punkte)



- Alt. 5:

Hauptwohnsitz des Antragstellers oder dessen Ehepartner (lt. Einwohnermeldedaten) in xy-Stadt

**je Jahr 10 Punkte
(max. 50 Punkte)**

**Hauptberuf des Antragstellers oder dessen Ehepartner
In xy-Stadt**

**je Jahr 10 Punkte
(max. 50 Punkte)**



- Alt. 6:

Hauptwohnsitz des Antragstellers oder dessen Ehepartner (lt. Einwohnermeldedaten) in xy-Stadt

**je Jahr 7 Punkte
(max. 35 Punkte)**

**Hauptberuf des Antragstellers oder dessen Ehepartner
In xy-Stadt**

**je Jahr 6 Punkte
(max. 30 Punkte)**

Ausübung eines Ehrenamts (= Mitgliedschaft in Vorstandschaft eingetragener Vereine)

**je Jahr 7 Punkte
(max. 35 Punkte)**

Jede Art von Kombination ist möglich, solange die Maximalpunktzahl bei den Sozialkriterien nicht überschritten wird!



4. Auswahl bei Punktgleichheit

Beispiel:

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der

- a) die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,**
- b) das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist**
- c) das Los**



5. 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 %).

Der Sicherungszeitraum muss in angemessenem Verhältnis zur Vergünstigung stehen: Werden hohe Vergünstigungen gewährt, kann auch ein höherer Sicherungszeitraum angemessen sein!

- **Bauverpflichtung**
- **Eigennutzung**
- **Wiederkaufsrecht**
- **Rückerstattung der Vergünstigung (mit Abwohnklausel)**
- **Überprüfung der Angaben des Bewerbers? Schwierig! Hinweis auf Strafbarkeit und Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses.**



F. **Einheimischenmodelle für Eigentumswohnungen**



- **Einheimischenmodelle eignen sich nicht nur für freistehende Häuser und Reihenhäuser!**
- **Im Gegenteil: Gerade in den stark verdichteten Räumen sind Grundstücke knapp. Kaufpreise haben eine Höhe erreicht, die die Leistungsfähigkeit junger Familien im Rahmen eines Sozialmodells deutlich übersteigt.**
- **Werden Grundstücke von teils über 600 qm im Rahmen eines Einheimischenmodells vergeben, steht dies mit dem Grundgedanken eines Sozialmodells zur Förderung junger Familien nicht mehr im Einklang.**
- **Einheimischenmodelle eignen sich ganz besonders für Eigentumswohnungen!**



Florian Gleich

Referent für Landesplanung, Kommunalrecht und Vergaberecht
Bayerischer Städtetag

E-Mail: florian.gleich@bay-staedtetag.de

Tel.: (089) 29 00 87-30