

Einheimischenmodell – Info2

Einheimischenmodell, Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission gegen Deutschland, September 2014	2
Bayerischer Städtetag, Rückschritt bei den Diskussionen um die bayerischen Einheimischenmodelle, 10.9.2014	4



Einheimischenmodell Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission gegen Deutschland

Vorbemerkung

Seit 2009 ist ein Vertragsverletzungsverfahren u. a. gegen Deutschland wegen verschiedener Einheimischenmodelle beim Gerichtshof der EU anhängig. Betroffen sind v. a. bayerische Gemeinden. Mehr Klarheit zu diesem Thema brachte zuletzt der EuGH mit Urteil vom 8. Mai 2013. In diesem befand er, dass Einheimischenmodelle im Interesse der Sozialwohnungspolitik mit EU-Recht vereinbar sein können. Voraussetzung ist, dass die Modelle auf angemessenen Kriterien basieren und den Grundsatz der Nichtdiskriminierung beachten.

In dem betroffenen flämischen Modell ist für die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden eine „ausreichende Bindung“ zu der betreffenden Kommune erforderlich. Um diese Bedingung zu erfüllen, muss der Erwerber entweder sechs Jahre in der Gemeinde wohnhaft sein oder dort seinen Arbeitsplatz oder eine gesellschaftliche bzw. familiäre Bindung haben. Ziel ist es, den Immobilienbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken, die sich aufgrund des Zuzugs finanzkräftiger Personen und dem damit verbundenen Anstieg der Grundstückspreise keine Immobilie leisten können. Im Ergebnis verneinte der EuGH die Zulässigkeit des flämischen Modells, da die aufgestellten Kriterien keinen unmittelbaren Zusammenhang mit sozioökonomischen Aspekten haben. Vielmehr können sie sowohl von der weniger begüterten Bevölkerung als auch von wohlhabenderen Personen, die keinen sozialen Schutzbedarf auf dem Immobilienmarkt haben, erfüllt werden.

1. Bayerisches Einheimischenmodelle

Das Bayerische Modell sieht für Bewerber v. a. drei Zugangsvoraussetzungen vor:

- Vermögensobergrenze (Der Bewerber darf kein Grundstücksbesitz in der Gemeinde haben und maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.),
- Einkommensobergrenze und
- Ortsansässigkeit (bis maximal fünf Jahre dürfen gefordert werden).

Neben diesen Kriterien können die Gemeinden weitere soziale Kriterien berücksichtigen, z. B. die ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde.

Die EU-Kommission sah in einem Schreiben von Mitte August 2014 die Einkommensobergrenze als zu hoch an, da sie im Einzelfall 110.000 € betragen kann. Außerdem akzeptierte sie im Ergebnis das Kriterium der Ortsansässigkeit nicht. V. a. das Erfordernis eines während mindestens fünf aufeinander folgenden Jahren bestehenden Wohnsitzes wird bemängelt. Sie forderte stattdessen, dass die Förderfähigkeit auch aufgrund anderer Kriterien möglich ist (also ohne dass Ortsansässigkeit gegeben ist).

2. Österreichisches Baulandsicherungsmodell

In Österreich möchten mehrere österreichische Bundesländer durch die sog. Baulandsicherungsmodelle ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache Personen oder junge Haushalte sicherstellen. Wie das bayerische sieht auch das österreichische Modell die Ortsansässigkeit als Vergabekriterium vor. Daneben werden soziale Aspekte und das Einkommen berücksichtigt.

Beim österreichischen Modell wurden von der EU-Kommission neben der Ortsansässigkeit auch gerügt, dass die Gemeinde nicht mehr als 50 % des ihr zur Verfügung stehenden Wohnbaulands „frei“ verkauft. Außerdem wurde beanstandet, dass sich einzelne Vergabekriterien überschneiden, wie z. B. Existenz von Vorfahren und Pflege von Angehörigen.

3. Bewertung und nächste Schritte

Im Ergebnis nicht nachzuvollziehen ist, warum die Kommission im zwingenden Erfordernis einer gewissen Ortsansässigkeit eine mittelbare Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit annimmt. Zwar geht die Rechtsprechung zunächst davon aus, dass Maßnahmen, die eine Unterscheidung aufgrund des Kriteriums des Wohnsitzes treffen, diskriminierend sind, da sie sich hauptsächlich zum Nachteil der Angehörigen anderer Mitgliedstaaten auswirken. Begründet wird dies mit der Tatsache, dass Gebietsfremde meist Ausländer sind. Allerdings verhält es sich beim Erfordernis der Ortsansässigkeit anders, da auch die unmittelbare Nachbargemeinde benachteiligt ist. Das Modell wirkt sich damit nicht hauptsächlich zum Nachteil der Angehörigen anderer Mitgliedstaaten aus, sondern trifft In- und Ausländer im gleichen Maße.

Der EuGH selbst ist insoweit zwar sehr streng, er hält ein Wohnortfordernis aber für gerechtfertigt, wenn es auf objektiven, von der Staatsangehörigkeit der Betroffenen unabhängigen Erwägungen beruht und in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zweck steht, der mit den nationalen Rechtsvorschriften zulässigerweise verfolgt wird.

Sowohl Deutschland als auch Österreich wurden noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15. September 2014 gegeben. Außerdem hat die EU-Kommission für Ende September 2014 ein gemeinsames Treffen anberaumt.



Referent: Florian Gleich
Telefon (089) 29 00 87-30
Telefax (089) 29 00 87-70
E-Mail: florian.gleich@bay-staedtetag.de
Az. A 912/01-001-004
Nr. 275/10 GlVb

München, 10. September 2014

Per E-Mail:

An die Mitglieder des

1. Vorstands des Bayerischen Städtetags (einschließlich die Bezirksvorsitzenden)
2. des Ausschusses der kreisangehörigen Verbandsmitglieder des Bayerischen Städtetags
3. Bau- und Planungsausschusses des Bayerischen Städtetags
4. des Finanzausschusses des Bayerischen Städtetags
5. des Arbeitskreises „Finanzen“ des Bayerischen Städtetags
6. des Arbeitskreises „Planen und Bauen“ des Bayerischen Städtetags
7. An nachfolgende Damen und Herren:

Erster Bürgermeister Klaus Habermann, Aichach

klaus.habermann@aichach.de

Erster Bürgermeister Erich Odörfer, Altdorf b. Nürnberg

bgm@altdorf.de

Thomas Knaus, Bad Reichenhall

thomas.knaus@stadt-bad-reichenhall.de

Erster Bürgermeister Josef Flatscher, Freilassing

buergermeister@freilassing.de

Erste Bürgermeisterin Cornelia Irmer, Geretsried

cornelia.irmer@geretsried.de

Erster Bürgermeister Dr. Alexander Greulich, Ismaning

rathaus@ismaning.de

A. Hobmaier, Ismaning

ahobmaier@ismaning.de

Herbert Frey, Landsberg a. Lech

grundstuecke@landsberg.de

Erster Bürgermeister Herbert Nerb, Manching
bgm.herbert.nerb@manching.de

Walter Buser, München
walter.buser@muenchen.de

Hans-Joachim Schlössl, Nürnberg
hans-joachim.schloessl@stadt.nuernberg.de

R. Schuhbauer, Oberschleißheim
rschuhbauer@oberschleissheim.de

Erster Bürgermeister Andreas Magg, Olching
buergemeister@olching.de

Markus Brunnhuber, Olching
bauamt@olching.de

Fritz Cording, Seefeld
cording@seefeld.de

Stadtkämmerer Pankraz Maier, Traunstein
pankraz.maier@stadt-traunstein.de

Erster Bürgermeister Peter Kornell, Volkach
p.kornell@volkach.de

Karin Groß, Weilheim
karin.gross@weilheim.de

Rückschritt bei den Diskussionen um die bayerischen Einheimischenmodelle

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 5. Februar 2014 haben wir Sie über den Stand der Diskussionen um die bayerischen Einheimischenmodelle zwischen der Europäischen Kommission und dem Bund informiert. Die Europäische Kommission hatte das Ausschlusskriterium der Ortsansässigkeit, das im damals vom Bund übermittelten Kriterienkatalog mit fünf bis sieben Jahren vorgeschlagen wurde, als zu hoch kritisiert. Wir waren aber aufgrund der Vorgespräche zwischen hochrangigen Vertretern der Europäischen Kommission, des Bundes und der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr überzeugt – und sind dies nach wie vor –, dass auch künftig die Ortsansässigkeit mit maximal fünf Jahren angesetzt werden könnte. Unseres Erachtens hat dies der Europäische Gerichtshof in seiner Entscheidung zum flämischen Grundstücks- und Immobiliendekret bestätigt.

Vom Europabüro der bayerischen Kommunen sind wir nun benachrichtigt worden, die Europäische Kommission wolle – entgegen der geführten Verhandlungen – nicht akzeptieren, dass das Kriterium der Ortsansässigkeit als Ausschlusskriterium vorgesehen wird. Die Kommunen könnten dieses Kriterium damit nur innerhalb des Punktesystems in der Vergabeentscheidung berücksichtigen. Ähnlich ist die Situation in Österreich, deren Vorschlag an die Kommission gleichermaßen ein Ortsansässigkeitskriterium als Ausschlusskriterium vorgesehen hat. Weiter kritisiert die Kommission auch die bislang vom Bund als Zugangsvoraussetzung vorgeschlagene Einkommensobergrenze. Diese durfte maximal die Höhe des durchschnittlichen Einkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der konkreten Stadt oder Gemeinde erreichen. Dazu war eine Deckelung im Sinne einer für alle Kommunen geltenden Obergrenze vorgesehen.

Für die bayerischen Kommunen würde diese neuerliche Kehrtwende der Europäischen Kommission bedeuten, dass Einheimischenmodelle im derzeit praktizierten Sinn nicht mehr aufgelegt werden könnten. Wir raten daher davon ab, derzeit neue Einheimischenmodelle nach dem bislang bekannt gewordenen Kriterienkatalog aufzustellen. Sollten Sie dennoch dies erwägen, sollte nach dem derzeitigen Diskussionsstand kein Ortsansässigkeitskriterium als Ausschlusskriterium angesetzt und die Einkommensobergrenze niedrig gewählt werden. Aus dem Mitgliederbereich wurden wir darauf hingewiesen, dass angesichts einer niedrig angesetzten Einkommensgrenze im Zusammenspiel mit der derzeit sehr niedrigen Zinssituation für BürgerInnen ein Fehlanreiz gesetzt werden könnte, voreilig Eigentum zu erwerben, jedoch die daraus hervorgehenden Belastungen nicht stemmen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Bernd Buckenhofer
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied