

Einheimischenmodelle in Bayern

Europäischer Gerichtshof weist einen Weg in die Zukunft

Vor gut zwei Jahren versetzte Brüssel die Rathäuser Bayerns in Unruhe. Die EU-Kommission beanstandete vier bayerische Gemeinden wegen ihrer Einheimischenmodelle. Die günstigen Baulandmodelle für die Vergabe von Eigenheimgrundstücken an Ortsansässige würden gegen EU-Freiheiten und das Diskriminierungsverbot verstoßen, so die Kommission. Trotz intensiver Bemühungen von Bund und Land ließ sich die Kommission bislang nicht vom Gegenteil überzeugen. Das Vertragsverletzungsverfahren und damit die Zukunft der bayerischen Einheimischenmodelle wurden in der Schwebe gehalten. Jetzt hat der Europäische Gerichtshof Bewegung ins Spiel gebracht – zugunsten des Einheimischenmodells. Städte und Gemeinden hoffen nun auf eine rasche Klärung der weiteren Rahmenbedingungen mit der Kommission.

Der Europäische Gerichtshof hatte über die Vereinbarkeit eines flämischen Immobilien- und Grundstückdekrets mit EU-Recht zu entscheiden. Dieses Dekret hat die Übertragung von Liegenschaften in bestimmten flämischen Gemeinden an die Bedingung geknüpft, dass der Käufer oder Mieter eine hinreichende Bindung zur jeweiligen Gemeinde nachweisen kann. Der Gerichtshof stellt in seinem Urteil zwar fest, dass eine solche Bedingung grundsätzlich geeignet ist, europäische Grundfreiheiten zu beschränken. Gleichzeitig macht er aber auch klar, dass eine solche Beschränkung unter sozioökonomischen Aspekten gerechtfertigt sein kann.

Damit ist das Urteil für Einheimischenmodelle zukunftsweisend, soweit sie ein ausreichendes Wohnungsangebot für einkommensschwache Personen und andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung sicherstellen sollen. Mit Blick auf diese Zielsetzung müssen seine Kriterien transparent, geeignet und erforderlich sein.

Städte und Gemeinden atmen auf. Der Europäische Gerichtshof hat einen Weg aufgezeigt, wie der Verdrängungswettbewerb durch solvente Ortsfremde in landschaftlich reizvollen Lagen oder im Umfeld von Ballungsräumen für die örtliche, weniger solvente Bevölkerung etwas abgemildert werden kann. Dies ist von besonderer Bedeutung für ortsansässige Familien: Sie sind ein Stabilisator der örtlichen Gemeinschaft und örtlichen Daseinsvorsorge. Sie haben ein soziales Netz für die Betreuung ihrer Kinder oder pflegebedürftigen Angehörigen vor Ort. Und dieses Netz muss ihnen und nicht zuletzt auch der kommunalen Daseinsvorsorge erhalten bleiben.

Doch Städte und Gemeinden müssen noch Geduld haben. Das Vertragsverletzungsverfahren wegen der vier bayerischen Einheimischenmodelle ist noch nicht endgültig vom Tisch. Die Rahmenbedingungen für eine europarechtskonforme Ausgestaltung der Baulandmodelle müssen mit der Kommission noch im Detail geklärt werden – angesichts der fortwährenden Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt möglichst schnell. Der Bayerische Städtetag und der Bayerische Gemeindetag stehen in dieser Frage in engem Kontakt mit der Obersten Baubehörde.

Kontakt: monika.geiss@bay-staedtetag.de