

EINHEIMISCHENMODELLE HEUTE

10 Thesen

1. Veränderte Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle haben sich gewandelt und erfordern eine Anpassung.

Die bisherige Praxis beruht auf zivilrechtlichen Grundstücksverträgen mit Grundstückseigentümern und Bauwilligen. Seit ihrer grundsätzlichen Billigung durch das Bundesverwaltungsgericht (U. v. 11.2.1993, 4 C 18/91, BVerwGE 92, 56) und auch Bundesgerichtshof (zuletzt U. v. 16.4.2010, V ZR 175/09, ZfBR 10, 462) sind ihr Erscheinungsbild und Profil weitgehend gleich geblieben (vgl. zuletzt Grziwotz, ZfIR 15, 121).

2. EuGH - zulässig nur als sozialpolitisches Modell

Der EuGH hat nun entschieden, dass ein belgisches Einheimischenmodell, welches den Verkauf, die langfristige Vermietung sowie ein Erbpacht- oder Erbbaurecht von einer sozialen Bindung des Erwerbers beziehungsweise Mieters an die belegene Gemeinde abhängig macht, gegen europäisches Recht verstoße. Möglich sei das Ziel zu verfolgen, den Wohnbedarf wenig Begüterter zu decken, es müssten dann aber am sozioökonomischen Zweck ausgerichtete Auswahlkriterien angewendet werden (EuGH, 8. Mai 2013, Az: C-197/11, C-203/11, DVBl 13, 1041; dazu DNotI-Report 13, 98).

Aus einem auf räumlicher Verwurzelung beruhenden Einheimischenmodell wird ein auf Einkommens und Vermögensverhältnisse abstellendes Wohnung und sozialpolitisches Modell.

3. Hinwendung zum Wohnungsbau

Das Urteil des EuGH weist einerseits auf das Problem hin, dem mit dem traditionellen Einheimischenmodell - es ist kein Selbstzweck, sondern Mittel zum Zweck - begegnet werden sollte: Der Verdrängung von jungen Einheimischen, die finanziell mit zuwandernder Immobiliennachfrage nicht mithalten können (Glück <Hrsg.>, Mehr Bauland ist möglich, 1981, passim; Gaßner, ghh 85, 256 <257>). Dementsprechend liegt dem traditionellen Einheimischenmodell immer auch eine Subventionskomponente zugrunde. Diese Subventionskomponente legitimiert nach der BGH-Rechtsprechung erst die An- und Wiederkaufsrechte

mit entsprechenden Bindungsfristen (BGH, U. v. 16.4.2010, V ZR 175/09, NJW 10, 3505).

Zugleich legt das Urteil des EuGH wohnungs- und sozialpolitische Defizite des traditionellen Modells offen. Es fokussiert sich auf die verbilligte Abgabe von Grundstücken an Einheimische für den Bau von Einfamilien- und Reihenhäusern. Die Kreise, die sich den verbilligten Grundstückskauf und die - natürlich regelmäßig nicht subventionierten - Baukosten leisten können, gehören dem Kreis der sozioökonomisch Benachteiligten wohl gar nicht mehr an. Jedenfalls zeigen die Einheimischenmodelle kaum Beispiele der Förderung von Eigentumswohnungen oder gar Mietwohnungen (Die Münchner SoBoN ist überhaupt nicht als Einheimischenmodell konzipiert).

Bei der künftigen Fortführung der Einheimischenmodelle wird man sich angesichts der EuGH-Rechtsprechung also Gedanken machen müssen, wie man diese auch auf Eigentums- und Mietwohnungen ausdehnen kann; ja man wird wohl zukünftig in diesem Bereich den Schwerpunkt setzen müssen.

4. Nicht nur der Grundstückspreis zählt, sondern heute auch Baukosten und Kapitalmarkt

Damit stellt sich zukünftig im Rahmen von Einheimischenmodelle nicht nur die Aufgabe der Grundstücksbeschaffung und subventionierten Grundstücksweitergabe. Vielmehr muss man dann auch der sachgerechten und kostengünstigen Herstellung des Wohnraums sein Augenmerk widmen.

Dies erfordert einmal eine zusätzliche juristische Kautelarexpertise. Vor allem kann es aber dann keine Einheimischenmodelle mehr ohne bautechnische Kenntnisse und Erfahrungen geben.

Für den sozialen Wohnungsbau waren früher Obergrenzen für die Verzinsung des eingesetzten Kapitals erforderlich und kennzeichnend. Heute dagegen sind die bei einem durchaus erträglichen Mietniveau erzielbaren Renditen auf das eingesetzte Kapital im Vergleich zu Anlagealternativen durchaus attraktiv. Es ist deshalb möglich, anlagesuchendes Kapital für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Da allerdings niemand weiß, wie lange die derzeitige Kapitalmarktsituation anhält, bedarf es insoweit raschen Handelns.

5. Verstärkte Kooperation mit Privaten

Da die bayerischen Gemeinden nicht durchgehend entsprechend fachlich geschulte Bauabteilungen in ihrer Verwaltung besitzen, führt diese Entwicklung tendenziell zur Notwendigkeit einer Kooperation mit fachlich geeigneten Privaten, etwa Bauunternehmen, Projektentwickler, Wohnungsunternehmen, gegebenenfalls auch Banken und Versicherungen.

7. Siedlungsleitbild

Raumordnerisch und siedlungspolitisch führt diese Entwicklung zu vermehrtem Geschosswohnungsbau und damit einer tendenziell besseren Orientierung der

baulichen Entwicklung am ÖPNV im Sinne der Nachverdichtung und des Flächensparens.

8. Aufgabe der Baulandbeschaffung bleibt

Die Aufgabe der Baulandbeschaffung bleibt. Sie sollte sich zukünftig aber auch dem Gedanken der Nachverdichtung verpflichtet fühlen und deshalb einen Schwerpunkt auf Flächenrecycling und Konversion aufgegebene Nutzung legen. Angesichts des besonderen Siedlungsdruck in der Region München liegt etwa nahe, die Bauflächen einer Wohnbaunutzung zuzuführen die durch die Verlagerung von Behörden aus der Region München weg nach einer neuen Nutzung suchen.

9. Ausgewogene Bevölkerungsstruktur

Die Neuausrichtung der Einheimischenmodell verspricht auch sozial-, wohnungs- und familienpolitisch bessere Ergebnisse. Ein guter Mix von Einfamilien und Reihenhäuser zusammen mit Eigentums- und Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau beugt am besten der Gentrifizierung vor und verspricht ein funktionierendes soziales Gewebe der einzelnen Gemeinde, in der auch Beschäftigte in Kindergärten, Schulen, Polizei eine wirtschaftlich tragbare Chance für das Wohnen am Ort erhalten. Dies gilt auch über die einzelne Gemeinde hinaus - auch regional ist einer Segmentierung in feine Wohngegenden und Banlieues entgegenzutreten.

10. Aufklärungsbedarf und politische Führung

Nicht nur den zuständigen staatlichen Behörden, sondern allen Teilen der öffentlichen Hand, insbesondere den Kommunen, sollte diese neue Marschrichtung der Wohnraumversorgung für Einheimische zusammenhängend dargestellt werden. Exemplarische Fälle sollten als Pilotprojekte begonnen, fachliche Handreichungen und Musterverträge dafür entwickelt werden.