



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Postfach 22 12 53 • 80502 München .....

Per E-Mail  
Regierungen  
Landratsämter

Nachrichtlich an:

Bayerischer Gemeindetag  
Bayerischer Städtetag  
Bayerischer Landkreistag

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen  
21-4090.16-1-2

Bearbeiterin  
Frau Habiger

München  
12.05.2021

E-Mail  
Katharina.Habiger@stmb.bayern.de

## **Leitlinien Einheimischenmodell Anwendungshinweis zur Einkommensobergrenze**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahre 2017 haben sich die Europäische Kommission zusammen mit dem damaligen Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung auf die „*Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells*“ (Leitlinien) verständigt. Mit Schreiben vom 9. Juni 2017 (IIB3-4611.10-003/10) haben wir Anwendungshinweise zu den Leitlinien gegeben.

Unter Punkt 1. (Einhaltung von Vermögens- und Einkommensgrenzen) der Leitlinien wird im Unterpunkt 1.2 auf die Einkommensobergrenze eingegangen. In diesem Rahmen verweist Fußnote 2 darauf, dass der Betrag der Einkommensobergrenze jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens angepasst werde. Grundlage hierfür seien die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Nach erneuter Abstimmung mit dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und mit der Europäischen Kommission hat letztere das Einverständnis mit der Verwendung des vom Statistischen Bundesamt geführten Indikators „*Bruttojahresverdienst von im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich Beschäftigten*“ zur Anpassung der nach den Leitlinien von 2017 bestehenden Einkommensobergrenze für die Anwendung des Einheimischenmodells erklärt. Im Jahre 2017 betrug dieser Wert 49.792 EUR, im Jahre 2018 51.331 EUR und im Jahre 2019 52.803 EUR, was einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von 3,09 % bzw. 2,90 % bedeutet. Wir veröffentlichen neben diesem Schreiben die indizierten Werte auf unserer Homepage.

Da der Indikator stets retrospektiv mit einem gewissen Zeitverzug ermittelt wird, obliegt es nach unserer Einschätzung den Gemeinden, die Werte in Prognose der Fortentwicklung des oben angeführten Index für den konkreten Anwendungsfall entsprechend fortzuschreiben. Dabei ist vor allem die allgemeine Wirtschaftsentwicklung zu berücksichtigen. Ein gewisser Beurteilungsspielraum der Gemeinden wird in diesem Zusammenhang anzunehmen sein. Dadurch kann im Einzelfall mit einer auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung des Einheimischenmodells prognostisch fortgeschriebenen Einkommensobergrenze vorgegangen werden.

Die Intension der Einheimischenmodelle, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen, ist jedoch im Auge zu behalten. Dies wird von der Europäischen Kommission im Schriftverkehr mit dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat betont. Die tatsächliche Ausgestaltung in der Anwendungspraxis wird entscheiden, ob die Europäische Kommission das Konzept des Einheimischenmodells in Deutschland noch einmal aufgreifen wird.

Regierungen und Landratsämter werden gebeten, den Gemeinden dieses Schreiben zu übermitteln.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne per E-Mail unter der Adresse  
Referat-21@stmb.bayern.de zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Meckler  
Ministerialrat