

Grundstücksvergabe: Ortsbezug als Kriterium?

Wie kann das Einheimischenmodell
in Borstel-Hohenraden aussehen?

Jennifer Flohr | Carina Hoffmann | Jan Ole Könnecker

Was ist ein
Einheimischenmodell?

WAS IST DAS EINHEIMISCHENMODELL UND WARUM WIRD ES EINGESETZT?

ZIEL

Schaffung von Wohnangeboten für einkommensschwächere Gruppen der örtlichen Bevölkerung



ZULASSUNGSVORAUSSETZUNGEN

Einhaltung von Vermögens- und Einkommensgrenzen



Entgegenwirken einer **erzwungenen Abwanderung** von Einheimischen



Stärkung des sozialen Zusammenhalts der Gemeinde und der lokalen Identität

Belohnung von sozialem Engagement innerhalb der Gemeinde



Entwicklung von **Kriterien**, die bei der Bewerbung mit Punkten bewertet werden



Ortsbezogene

Kriterien

50% ≤

Soziale

Kriterien

≥ 50%

WAS IST DAS EINHEIMISCHENMODELL UND WARUM WIRD ES EINGESETZT?

Scha
einkommen

ZULASSUNGSVORAUSSETZUNGEN

von Vermögens-
mengengrenzen

Objektive, nicht
diskriminierende
Punktevergabe

Gerichtlich begründbare
Vergabeentscheidung!



Soziale
Kriterien
≥ 50%



Ent
Abw
Sta
Ger
Be
in
Er
Bew

WAS IST DAS EINHEIMISCHENMODELL UND WARUM WIRD ES EINGESETZT?

Scha
einkommen

RAUSSETZUNGEN
on Vermögens-
mengsgrenzen

Gesetze, Vorschriften und politische Rahmenbedingungen können von Gemeinde zu Gemeinde variieren!



Soziale
Kriterien
≥ 50%

Aufbau des Einheimischenmodells

Für Borstel-Hohenraden

„Klassisches“

Einheimischenmodell

Zur Vergabe von Grundstücken an:
Einzelpersonen 

ÜBERGEORDNETE KRITERIEN

ZULASSUNGS-
VORAUSSETZUNGEN

EINKOMMENS-
GRENZE

VERMÖGENS-
OBERGRENZE

ORTSBEZOGENE KRITERIEN

SOZIALE KRITERIEN

ÜBERGEORDNETE KRITERIEN

Selbstnutzungsverpflichtung

Bezugsfertigkeitsbindung

Bezugsfrist
(nach Fertigstellung)

(Vorkaufsrecht der Gemeinde /
Veräußerung nur nach Zustimmung
der Gemeinde)

ZULASSUNGS-
VORAUSSETZUNGEN

EINKOMMENSRENZE

Maximum: Durchschnittseinkommen in der Gemeinde ansetzen

VERMÖGENSOBERGRENZE

Kein Eigentum an Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde

ORTSBEZOGENE KRITERIEN

Aktueller / Ehemaliger **Haupt-**
wohnsitz in der Gemeinde

Ausübung einer **Erwerbstä-**
tigkeit in der Gemeinde

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder
gemeinnützigen Organisation): Differen-
zierung nach gewähltes Amt / Arbeitsin-
tensives Engagement / Mitglied

SOZIALE KRITERIEN

Familienstand: Differenzierung
nach Single, Partnerschaft,
Alleinerziehend

Anzahl und Alter der
Kinder (unter 18 Jahren)

Aktive, soziale und
gemeinnützige Tätigkeit

Pflegebedürftigkeit der
Bewohner:innen / im
näheren Familienkreis

ÜBERGEORDNETE KRITERIEN

Selbstnutzungsverpflichtung

Bezugsfertigkeitsbindung

Bezugsfrist
(nach Fertigstellung)

(Vorkaufsrecht der Gemeinde /
Veräußerung nur nach Zustimmung
der Gemeinde)

- Nur anwendbar bei der Vergabe von Baugrundstücken für **Selbstnutzer:innen**
- Bindungen, welche die Erwerber:innen **15 Jahre** nach Bezugsfertigkeit des Objekts beachten müssen



ÜBERGEORDNETE KRITERIEN

Selbstnutzungsverpflichtung

Bezugsfertigkeitsbindung

Bezugsfrist
(nach Fertigstellung)

(Vorkaufsrecht der Gemeinde /
Veräußerung nur nach Zustimmung
der Gemeinde)

ZULASSUNGS-
VORAUSSETZUNGEN

EINKOMMENSRENZE

Maximum: Durchschnittseinkommen in der Gemeinde ansetzen

VERMÖGENSOBERGRENZE

Kein Eigentum an Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde

ORTSBEZOGENE KRITERIEN

Aktueller / Ehemaliger **Haupt-**
wohnsitz in der Gemeinde

Ausübung einer **Erwerbstä-**
tigkeit in der Gemeinde

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder
gemeinnützigen Organisation): Differen-
zierung nach gewähltes Amt / Arbeitsin-
tensives Engagement / Mitglied

SOZIALE KRITERIEN

Familienstand: Differenzierung
nach Single, Partnerschaft,
Alleinerziehend

Anzahl und Alter der
Kinder (unter 18 Jahren)

Aktive, soziale und
gemeinnützige Tätigkeit

Pflegebedürftigkeit der
Bewohner:innen / im
näheren Familienkreis

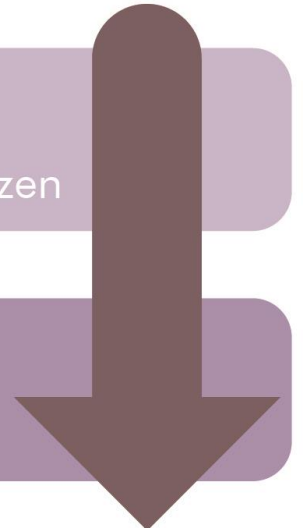
ZULASSUNGS- VORAUSSETZUNGEN

EINKOMMENSRENZE

Maximum: Durchschnittseinkommen in der Gemeinde ansetzen

VERMÖGENSOBERGRENZE

Kein Eigentum an Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde



EINKOMMEN

- Festlegen eines **maximalen Einkommens**
- **Maximum: Durchschnittseinkommen** in der Gemeinde ansetzen
- Bei Paaren: Berechnung auf Basis des addierten Einkommens in Relation zum doppelten Maximaleinkommen
- Festlegen von **Freibeträgen** für unterhaltspflichtige Kinder

VERMÖGEN

- Festlegen einer **maximalen Vermögenshöhe**
- **Immobilieigentum** (außerhalb der Gemeinde) wird als Vermögen angerechnet
- **Kein Eigentum** an Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde

EINKOMMENSRENZE

Maximum: Durchschnittseinkommen in der Gemeinde ansetzen

ZULASSUNGS-
VORAUSSETZUNGEN

BEWUSST MACHEN:

Ausschluss einzelner
Bewerber:innen vom
Auswahlprozess aufgrund
finanzieller / vermögenger
Aspekte

- Festlegen eines Einkommensmaximums
- **Maximum:** Durchschnittseinkommen der Gemeinde ansetzen
- Bei Paaren: Einkommen addieren
doppeltes Maximaleinkommen
- Festlegen von **Freibeträgen** für
unterhaltspflichtige Kinder

- **Kein Eigentum** an Baugrundstücken
innerhalb der Gemeinde

ÜBERGEORDNETE KRITERIEN

Selbstnutzungsverpflichtung

Bezugsfertigkeitsbindung

Bezugsfrist
(nach Fertigstellung)

(Vorkaufsrecht der Gemeinde /
Veräußerung nur nach Zustimmung
der Gemeinde)

ZULASSUNGS-
VORAUSSETZUNGEN

EINKOMMENSRENZE

Maximum: Durchschnittseinkommen in der Gemeinde ansetzen

VERMÖGENSOBERGRENZE

Kein Eigentum an Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde

ORTSBEZOGENE KRITERIEN

Aktueller / Ehemaliger **Haupt-**
wohnsitz in der Gemeinde

Ausübung einer **Erwerbstä-**
tigkeit in der Gemeinde

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder
gemeinnützigen Organisation): Differen-
zierung nach gewähltes Amt / Arbeitsin-
tensives Engagement / Mitglied

SOZIALE KRITERIEN

Familienstand: Differenzierung
nach Single, Partnerschaft,
Alleinerziehend

Anzahl und Alter der
Kinder (unter 18 Jahren)

Aktive, soziale und
gemeinnützige Tätigkeit

Pflegebedürftigkeit der
Bewohner:innen / im
näheren Familienkreis

ORTSBEZOGENE KRITERIEN

Aktueller / Ehemaliger **Haupt-**wohnsitz in der Gemeinde

Ausübung einer **Erwerbstätigkeit** in der Gemeinde

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder gemeinnützigen Organisation): Differenzierung nach gewähltes Amt / Arbeitsintensives Engagement / Mitglied

SOZIALE KRITERIEN

Familienstand: Differenzierung nach Single, Partnerschaft, Alleinerziehend

Anzahl und Alter der **Kinder** (unter 18 Jahren)

Aktive, soziale und **gemeinnützige Tätigkeit**

Pflegebedürftigkeit der Bewohner:innen / im näheren Familienkreis

Maximale Gewichtung:
50% der Gesamtpunkte



Minimale Gewichtung:
50% der Gesamtpunkte

„Klassisches“ Einheimischenmodell

Zur Vergabe von Grundstücken an:
Einzelpersonen 



„Angepasstes“

Einheimischenmodell

Zur Vergabe von Grundstücken an:
Einzelpersonen 

ÜBERGEORDNETE KRITERIEN

Selbstnutzungsverpflichtung

Bezugsfertigkeitsbindung

Bezugsfrist
(nach Fertigstellung)

(Vorkaufsrecht der Gemeinde /
Veräußerung nur nach Zustimmung
der Gemeinde)

ORTSBEZOGENE KRITERIEN

Besitz von Grundstücken
innerhalb der Gemeinde

Aktueller / Ehemaliger **Haupt-**
wohnsitz in der Gemeinde

Ausübung einer **Erwerbstä-**
tigkeit in der Gemeinde

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder
gemeinnützigen Organisation): Differen-
zierung nach gewähltes Amt / Arbeitsin-
tensives Engagement / Mitglied

SOZIALE KRITERIEN

Höhe des Einkommens

Familienstand: Differenzierung
nach Single, Partnerschaft,
Alleinerziehend

Anzahl und Alter der
Kinder (unter 18 Jahren)

Aktive, soziale und
gemeinnützige Tätigkeit

Pflegebedürftigkeit der
Bewohner:innen / im
näheren Familienkreis

Eingliederung
der **vermögenden**
Aspekte in die
Ortsbezogenen
Kriterien

Eingliederung
der **finanziellen**
Aspekte in die
Sozialen
Kriterien

„Angepasste“

Einheitliche

Zur Vergabe von Grundstücken an:
Einzelpersonen 

Eingliederung
der **vermögenderen**
Aspekte in die
Ortsbezogenen
Kriterien

KEIN Ausschluss von
Bewerber:innen per se

→ **Auswirkungen** von
finanziellen und vermögenden
Aspekten auf die **Bewertung der**
Kategorien



Eingliederung
der **finanziellen**
Aspekte in die
Sozialen
Kriterien

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder
gemeinnützigen Organisation): Differen-
zierung nach gewähltes Amt / Arbeitsin-
tensives Engagement / Mitglied

Aktive, soziale und
gemeinnützige Tätigkeit

Pflegebedürftigkeit der
Bewohner:innen / im
näheren Familienkreis

Welche Zielgruppen
können erreicht
werden?

Personas beispielhafter
Zielgruppen

Ich bin Marie-Lena, **arbeite** seit meiner Ausbildung im **Gewerbegebiet** im Ort. Mein Freund und ich erwarten bald ein **Baby**. Da wir so sehr mit BoHo. verbunden sind (**Sportverein und Familie**) und das OG meiner Eltern langsam zu klein wird, möchten wir gerne in die neue Nachbarschaft ziehen.



Einkommens- und Vermögensobergrenze
 Gewichtung: **Ortsbezogene Kriterien = Soziale Kriterien**



ORTSBEZOGENE KRITERIEN

Aktueller / Ehemaliger Hauptwohnsitz in der Gemeinde

Gewichtung: 50 %

Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder gemeinnützigen Organisation): Differenzierung nach gewähltes Amt / Arbeitsintensives Engagement / Mitglied

SOZIALE KRITERIEN

Familienstand: Differenzierung nach Single, Partnerschaft, Alleinerziehend

Gewichtung: 50 %

Anzahl und Alter der Kinder (unter 18 Jahren)

Pflegebedürftigkeit der Bewohner:innen / im näheren Familienkreis

Aktive, soziale und gemeinnützige Tätigkeit

Wir sind die Acar-Fischers, eine **5-köpfige Familie** aus **Altona**.
 Unsere Tochter hat eine **Behinderung** und deshalb möchten wir gerne unser Haus nach unseren Wünschen bauen. **Hamburg** ist aber leider **sehr teuer**...



Einkommens- und Vermögensobergrenze
 Gewichtung: **Ortsbezogene Kriterien** ↓
Soziale Kriterien ↑



ORTSBEZOGENE KRITERIEN

Aktueller / Ehemaliger Hauptwohnsitz in der Gemeinde

Gewichtung: 20 %

Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder gemeinnützigen Organisation): Differenzierung nach gewähltes Amt / Arbeitsintensives Engagement / Mitglied

SOZIALE KRITERIEN

Familienstand: Differenzierung nach Single, Partnerschaft, Alleinerziehend

Gewichtung: 80 %

Anzahl und Alter der Kinder (unter 18 Jahren)

Pflegebedürftigkeit der Bewohner:innen / im näheren Familienkreis

Aktive, soziale und gemeinnützige Tätigkeit

Moin, ich bin Peter und bin seit **30 Jahren** bei der **freiwilligen Feuerwehr** in BoHo aktiv und besitze hier auch einen **Gewerbebetrieb**. Zudem engagiere ich mich ehrenamtlich beim **THW**. Ich möchte gerne mit meiner **Partnerin** in die neue Nachbarschaft ziehen.



Gewichtung: **Ortsbezogene Kriterien** = **Soziale Kriterien**

ORTSBEZOGENE KRITERIEN

Besitz von Grundstücken innerhalb der Gemeinde

Gewichtung: 50%

Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder gemeinnützigen Organisation): Differenzierung nach gewähltes Amt / Arbeitsintensives Engagement / Mitglied

SOZIALE KRITERIEN

Höhe des Einkommens

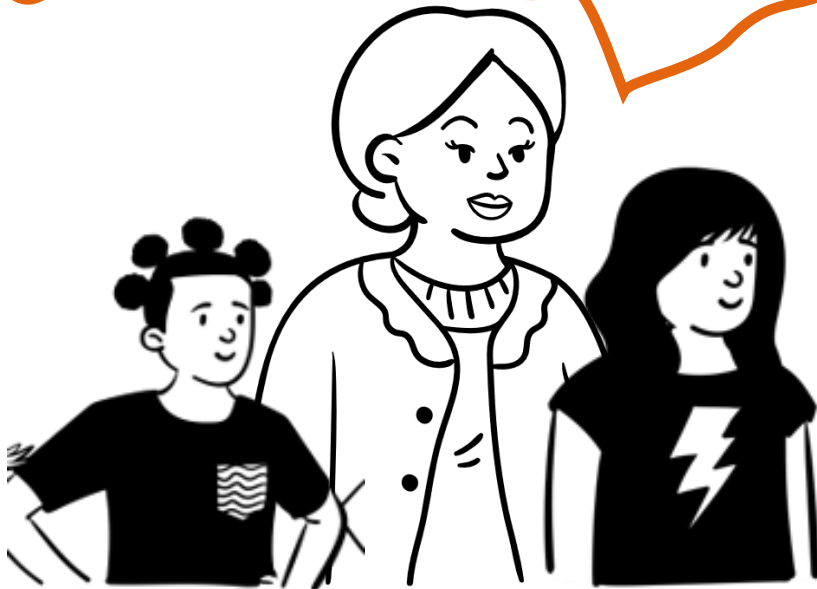
Gewichtung: 50%

Anzahl und Alter der Kinder (unter 18 Jahren)

Aktive, soziale und gemeinnützige Tätigkeit

Pflegebedürftigkeit der Bewohner:innen / im näheren Familienkreis

Ich bin Petra, **alleinerziehende** Mama von **zwei Kindern**, von Beruf Ärztin und arbeite bei **Ärzte ohne Grenzen**. Aktuell wohnen wir noch in Neumünster, jedoch möchte ich meinen Arbeitsplatz nach Pinneberg verlagern. Ich besitze ein paar **Eigentumswohnungen**, jedoch bin ich jetzt auf der Suche nach einem Domizil für meine Familie in der Nähe Hamburgs.



Gewichtung: **Ortsbezogene** Kriterien ↓
Soziale Kriterien ↑

ORTSBEZOGENE KRITERIEN

Besitz von Grundstücken innerhalb der Gemeinde

Gewichtung: 20%

20%

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder gemeinnützigen Organisation): Differenzierung nach gewähltes Amt / Arbeitsintensives Engagement / Mitglied

SOZIALE KRITERIEN

Höhe des Einkommens

Gewichtung: 80%

80%

Pflegebedürftigkeit der Bewohner:innen / im näheren Familienkreis

Bewertungsmatrix für Baugruppen

Für Borstel-Hohenraden

Übertragbarkeit auf **BAUGRUPPEN**

Addition von Punkten der einzelnen
Baugruppenparteien → **Gesamtpunktzahl**

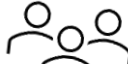
Division der Gesamtpunktzahl durch Anzahl der
Baugruppenparteien

→ Ausgleich unterschiedlicher
Parteienzahl bei verschiedenen
Bewerber:innengruppen



„Baugruppen“

Einheimischenmodell

Zur Vergabe von Grundstücken an:
Baugruppen 

ÜBERGEORDNETE KRITERIEN

Selbstnutzungsverpflichtung

Bezugsfertigkeitsbindung

Bezugsfrist
(nach Fertigstellung)

(Vorkaufsrecht der Gemeinde /
Veräußerung nur nach Zustimmung
der Gemeinde)

ORTSBEZOGENE KRITERIEN

Besitz von Grundstücken
innerhalb der Gemeinde

Aktueller / Ehemaliger
Hauptwohnsitz in der Gemeinde

Ausübung einer Erwerbstätigkeit
in der Gemeinde

Ehrenamt (innerhalb eines Vereins oder
gemeinnützigen Organisation):
Differenzierung nach gewähltes Amt /
Arbeitsintensives Engagement / Mitglied

SOZIALE KRITERIEN

Höhe des Einkommens

Familienstand: Differenzierung
nach Single, Partnerschaft,
Alleinerziehend

Anzahl und Alter der
Kinder (unter 18 Jahren)

Pflegebedürftigkeit der
Bewohner:innen / im
näheren Familienkreis

Aktive, soziale und
gemeinnützige Tätigkeit

KONZEPT KRITERIEN

Energetischer Standard und
konkretes, energetisches Konzept

Mehrwert für die Nachbarschaft
Inklusion

Mobilität (Stellplatzreduzierung
durch Gemeinschaftsauto etc.)

Kollektive Nutzung von
Infrastrukturen

KONZEPT KRITERIEN

Energetischer Standard und
konkretes, **energetisches Konzept**

Mehrwert für die **Nachbarschaft
Inklusion**

Mobilität (Stellplatzreduzierung
durch **Gemeinschaftsauto** etc.)

Kollektive Nutzung von
Infrastrukturen

Warum ist das Aufstellen und
Miteinbeziehung von **Konzeptkriterien**
sinnvoll?

- Gemeinde kann **Einfluss nehmen** auf Art und Maß der Nutzung und Gestaltung **ohne** dabei selbst die Rolle des **Bauherrn oder Investors einzunehmen**
- Vergabe **nicht** ausschließlich zum **Höchstpreis**, sondern nach der **Qualität** (in Erbpacht oder Veräußerung?)
- Entstehung von **lebendigen Quartieren** in höherer städtebaulicher und architektonischer Qualität
- **Umsetzung** wohnungspolitischer, sozial- und umweltpolitischer **Ziele der Gemeinde**

Grundstücksvergabe - Ortsbezug
als Kriterium

Take Home Message

Take Home Message

- Das Einheimischenmodell gibt **einkommenschwächeren, ortsverbundenen Personen** die Möglichkeit, **Eigentum zu erwerben.**



- Bewusst machen: Welche **Kriterien** sind relevant?
Wie **gewichte** ich sie sinnvoll?



- **Vergabekriterien** aufstellen, um einen **Mehrwert für gesamt Borstel-Hohenraden** zu erreichen!



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Quellenverzeichnis

- Gemeinde Borstel-Hohenraden (2023): Bebauungsplan Nr. 12 1 Teil B - Text (Vorentwurf).
- IBSH (2023): Quartiersentwicklung in Borstel-Hohenraden.
- Klein, S. (2017): Deutsche Einheimischen Modelle - Europäische Kommission gibt „grünes Licht“ zu neuen Leitlinien, Kommunalpraxis Bayern Heft 5, S.170-176, (Verfügbar unter: <https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitlinien.pdf>).
- VG Sigmaringen (2022): Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke; Bauplatzvergaberichtlinie; Einheimischenmodell; Leitlinienkompromiss; EU-Kautelen; Vergabeverfahrensanspruch; Transparenzgebot.