



Vergabekriterien für den Erwerb von preisgebundenen Eigentumswohnungen im Baugebiet „Amperpark“ mit Vorschlagsrecht durch die Gemeinde Emmering

1. Allgemeines

- 1.1. Diese Kriterien gelten für den Erwerb von preisgebundenen Eigentumswohnungen im Baugebiet „Amperpark“ mit Vorschlagsrecht durch die Gemeinde Emmering.
- 1.2. Die Gemeinde Emmering verfolgt mit diesem Vergabemodell das Ziel, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Schaffung und Erhaltung stabiler Bevölkerungsstrukturen den Erwerb von Wohnraum für Wohnungssuchende zu ermöglichen, deren Einkommen nicht ausreicht, um am freien Wohnungsmarkt in angemessener Form Wohnraum erwerben zu können.

Das Vergabemodell dient insbesondere dazu, eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Emmering zu ermöglichen und dadurch die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich zu stärken. Insbesondere junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Möglichkeit des preisreduzierten Erwerbs von Wohneigentum angewiesen um dauerhaft an ihrem Wohnort verbleiben zu können. Darüber hinaus soll das Vergabemodell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Die Gemeinde Emmering hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung der Möglichkeit des Erwerbs von ausreichendem Wohnraum für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, den Erwerb preisreduzierter Wohnungen im Rahmen des Wohnbauprojektes „Amperpark“ auf der Grundlage nachfolgender Kriterien zu ermöglichen.

Diese werden auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

- 1.3. Die Gemeinde legt für das Verfahren zur Entscheidung über die Ausübung

des Vorschlagsrechts zum Erwerb preisgebundener Wohnungen **als Stichtag das Ende des Bewerbungszeitraums** fest. Maßgeblich für die Entscheidung über den Antrag sind die tatsächlichen Verhältnisse am Ende des Bewerbungszeitraums. Der Beginn und das Ende des Bewerbungszeitraums werden auf der Homepage der Gemeinde Emmering unter www.emmering.de bekanntgegeben. Sofern bis zum Ende des Bewerbungszeitraums für einzelne Wohnungen noch keine notariell beurkundeten Kaufverträge zustande gekommen sein sollten, kann dieser angemessen verlängert werden.

- 1.4. Der reduzierte Kaufpreis für die Eigentumswohnungen ist so bemessen, dass er Wohnungssuchenden mit geringerem und mittlerem Einkommen/Vermögen den Erwerb der Immobilie erleichtert. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte orientiert sich die Gemeinde neben einer angemessenen Eigenkapitalhöhe und einem daraus erforderlichen notwendigen Haushaltsnettoeinkommen zur Sicherstellung der Finanzierung auch an sozialen Gesichtspunkten und einem an die Haushaltsgröße angepassten Wohnraumbedarf.
- 1.5. Interessentinnen/Interessenten können sich mit dem von der Gemeinde Emmering erstellten Antragsformular für die Berücksichtigung beim Kauf von preisreduzierten Wohnungen im Baugebiet „Amperpark“ bewerben. Eine Rücknahme des Antrags ist jederzeit möglich.
- 1.6. Anträge können von der Gemeinde von der Teilnahme am Vergabeverfahren ausgeschlossen werden, wenn diese oder die erforderlichen Unterlagen unvollständig sind, nicht fristgerecht vor Ablauf der Bewerbungsfrist eingereicht werden, die Antragstellerin/der Antragsteller die Vergabekriterien nicht vollständig anerkennt oder nachweislich falsche Angaben macht. Werden im Rahmen der Vorprüfung des Antrags festgestellte Mängel nicht ausnahmslos, fristgerecht und vollständig behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

2. Antragsberechtigung/Antragsvoraussetzungen

- 2.1. Antragsberechtigt sind zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige, geschäftsfähige natürliche Personen. Der Antrag einer/eines nicht oder nur teilweise geschäftsfähigen Antragstellerin/Antragstellers wird nur berücksichtigt, wenn die Vertretung durch einen ordnungsgemäß Bevollmächtigten erfolgt und nachgewiesen wird.
 - 2.1.1 Der Antrag kann ausschließlich gestellt werden
 - von einer Einzelperson, wenn in die zum Erwerb vorgesehene Wohnung auch deren leibliche minderjährige oder adoptierte minderjährige (maßgebend ist das Alter zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist) Kinder

einziehen werden. Sofern das Kind zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist noch nicht geboren sein sollte, ist ein ärztlicher Nachweis über das Bestehen einer Schwangerschaft erforderlich.

- von zwei Personen gemeinsam als Ehepaar, als eingetragene Lebenspartnerschaft oder als nichteheliche Lebensgemeinschaft (Antragstellung als „Paar“).

2.1.2 Antragstellerinnen/Antragsteller dürfen ausschließlich Personen sein, die die zum Kauf vorgesehene preisreduzierte Wohnung selbst nutzen werden (Selbstnutzung).

Unter Selbstnutzung ist die Nutzung der Wohnung ausschließlich durch die Käuferin/den Käufer selbst und deren Ehegatte/Ehegattin, Lebensgefährte bzw. Lebensgefährtin sowie deren/dessen leiblichen Kinder bzw. adoptierten Kinder zu verstehen.

Eine Nutzung der Wohnung ausschließlich durch deren/dessen leiblichen Kinder bzw. adoptierten Kinder ist nicht zulässig.

2.1.3 Die Wohnung muss während der Bindungsfrist von 10 Jahren Lebensmittelpunkt und Hauptwohnsitz der Antragstellerin/des Antragstellers sein. Eine entsprechende Überprüfung erfolgt durch das Einwohnermeldeamt der Gemeinde.

2.1.4 Die Antragstellerin/der Antragsteller und die im Haushalt lebenden Personen dürfen nicht Eigentümerin/Eigentümer (Mit-, Teil-, oder Sondereigentum) von bebauten oder bebaubaren Grundstücken oder Wohnraum sein, welcher für die eigene Wohnnutzung zum Wohnen geeignet ist und hierfür herangezogen werden kann (Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 2023, Teil 2 Nrn. 12.2. und 12.3.). Gleiches gilt für Antragstellerinnen und Antragsteller, die Inhaber/Eigentümer von Rechten, wie z. B. Erbbau- oder Pachtrecht, Nießbrauch, Leibgeding oder dinglichem Wohnrecht sind.

2.1.5 Die Höhe des Eigenkapitals, des monatlich verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens sowie des sonstigen, darüber hinaus vorhandenen Vermögens fließen in die Bewertung des Antrags ein. Als sonstiges Vermögen gilt dabei das gemeinsame Vermögen der Antragstellerin/des Antragstellers ihrer/seiner künftig im Haushalt wohnenden Ehegatten/Ehegattin bzw. Partner/Partnerin sowie alle übrigen Volljährigen und nicht gegenüber dem vorgenannten Personenkreis unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner.

Zum sonstigen Vermögen zählen insbesondere alle im Eigentum bzw. Miteigentum stehenden Immobilien (auch außerhalb des Gemeindegebietes), Wertpapiere, Bankguthaben und Bargeld. Kunstgegenstände, Schmuck sowie vergleichbare Wertgegenstände sind anzurechnen, soweit ihr Zeitwert jeweils einzeln oder insgesamt einen Betrag in Höhe von 20.000 Euro überschreitet. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit als Vermögen angesetzt, als deren Zeitwert einzeln oder insgesamt einen Zeitwert in Höhe von 50.000,00 Euro überschreitet. Der Vermögenswert ist nach dem jeweiligen Zeitwert zum Stichtag (Ende des Bewerbungszeitraums) zu beurteilen. Die Antragstellerin/der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte der Haushaltsmitglieder ist durch Einkommenssteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommenssteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide zurückgegriffen werden. Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden ist das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inklusive des entsprechenden Steuerbescheids nachzuweisen.

2.1.6 Zum Nachweis der Finanzierung des Kaufs der jeweiligen Wohnung ist eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts vorzulegen, aus der der Anteil des eingesetzten Eigenkapitals und des zur Finanzierung vorhandenen Nettoeinkommens hervorgeht.

2.1.7 Antragstellerinnen/Antragsteller, die die Vergabekriterien erfüllen, erhalten hierüber eine entsprechende Bescheinigung der Gemeinde zur Vorlage bei der Demos Wohnbau GmbH. Die Gültigkeit der Bescheinigung erlischt innerhalb einer Frist von vier Wochen nach dem Ausstellungsdatum, sofern bis dahin keine notarielle Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt ist.

Ein Anspruch gegenüber der Gemeinde auf Erteilung der Bescheinigung durch die Antragstellerin/den Antragsteller besteht nicht. Der Verkauf der sozialgebundenen, preisreduzierten Wohnungen erfolgt durch die Demos Wohnbau GmbH.

2.1.8 Personen, die vom Zeitpunkt der Antragstellung bis zum Abschluss des Kaufvertrags über den sozialgebundenen, preisreduzierten Wohnraum die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllen bzw. die erforderlichen Nachweise nicht erbringen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

3. Angemessener Wohnraum

Die im Rahmen des Erwerbs von sozialgebundenem, preisreduziertem Wohnraum künftig zur Verfügung stehende Wohnfläche muss in angemessenem Verhältnis zum Bedarf des jeweiligen Haushalts stehen. Die Angemessenheit orientiert sich dabei grundsätzlich an den Vorgaben der Wohnungsförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 2023, Teil 2 Nrn. 12.2. und 12.3.

Danach sind folgende Einschränkungen zu beachten:

- Haushalte mit einer Person können sich für den Erwerb von 2-Zimmer-Wohnungen bewerben.
- Haushalte mit zwei Personen können sich für den Erwerb von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bewerben.
- Haushalte mit drei Personen können sich für 3-Zimmer-Wohnungen bewerben.
- Haushalte mit vier Personen können sich für 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bewerben.
- Haushalte mit fünf oder mehr Personen können sich für die 5-Zimmer-Wohnung bewerben.

4. Punktesystem

Liegt ein berechtigter Antrag vor, erfolgt eine Punktevergabe nach den folgenden Kriterien. Die Angaben im Antrag müssen hierzu jeweils mit entsprechenden Unterlagen belegt/nachgewiesen werden.

4.1 Höhe des eingesetzten Eigenkapitals

4.2 Höhe des vorhandenen und erforderlichen, monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in Abhängigkeit von der Höhe des eingesetzten Eigenkapitals

4.3 Höhe des ggf. zusätzlich zum eingesetzten Eigenkapital vorhandenen Vermögens

4.4 Kinder

Zum Haushalt zählende Kinder (ausschlaggebend ist der gemeldete Erstwohnsitz des Kindes/der Kinder, für die Anspruch auf Kindergeld bzw. Kinderfreibetragsberechtigung besteht) erhalten jeweils 1 Punkt

Eine ärztliche nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

4.5 Behinderung

Personen des Haushaltes mit einer Behinderung von mind. 50 % oder ab Pflegegrad II erhalten jeweils 1 Punkt

4.6 Soziale Berufe sowie Polizei- und Rettungskräfte

Personen des Haushaltes, die hauptberuflich in Voll- oder Teilzeit in einem sozialen Beruf, im Polizeidienst oder als Rettungskraft tätig sind, erhalten bei einer

Dauer der sozialen Tätigkeit/der Tätigkeit als Polizistin/Polizist oder Rettungskraft:

bis 5 Jahre	1 Punkt
über 5 Jahre	2 Punkte

Als soziale Berufe gelten dabei Berufe, in denen die Arbeit mit

- älteren und eingeschränkten Menschen (z. B. Pflegerinnen/Pfleger),
- verletzten oder kranken Menschen (z. B. medizinisches Fach- und Hilfspersonal, Sanitäterinnen/Sanitäter)
- mit Kindern bis zur Schulpflicht (z. B. Hebammen, Kinderpflegerinnen/Kinderpfleger und Erzieherinnen/Erzieher)

im Vordergrund steht.

4.7 Ehrenamt

Für die aktive Ausübung eines Ehrenamts durch im Haushalt lebende Personen (maximal für 2 Personen), werden bei einer Dauer der ehrenamtlichen Tätigkeit

bis 5 Jahre	je 1 Punkt
über 5 Jahre	je 2 Punkte

vergeben.

4.8 Alleinerziehende

Alleinerziehende erhalten 1 Punkt

4.9 Wohnort bzw. hauptberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet Emmering

Personen des Haushalts, die zum Stichtag seit mindestens 5 Jahren im Gemeindegebiet mit Erstwohnsitz gemeldet sind oder deren hauptberufliche Tätigkeit zum Stichtag seit mindestens 5 Jahren im Gemeindegebiet ausgeübt wird, erhalten

jeweils	1 Punkt
pro Haushalt maximal	4 Punkte

5. Vergabe

Die Entscheidung über die erfolgreiche Berücksichtigung der Bewerbung und die Ausstellung der Bestätigung über die Erfüllung der Vergabekriterien der Gemeinde Emmering zur Vorlage bei der Demos Wohnbau GmbH erfolgt durch den Gemeinderat. Die Verwaltung übernimmt die Vorprüfung und legt dem Gemeinderat eine Rangliste der Bewerberinnen/Bewerber für die jeweiligen Wohnungen zur Entscheidung vor. Sofern bei mehreren Anträgen Punktegleichheit besteht, wird in der Reihung der Antrag vorrangig gelistet, der in der Addition des eingesetzten Eigenkapitals, des vorhandenen, monatlichen Haushaltsnettoeinkommens und ggf. des zusätzlich vorhandenen Vermögens den geringsten Gesamtwert aufweist.

Sollten danach weiterhin Anträge die gleiche Punktzahl aufweisen, erfolgt ein Losentscheid.

6. Rechtsanspruch

Die Antragsteller erkennen die vom Gemeinderat der Gemeinde Emmering aufgestellten Kriterien für den Erwerb von sozialgebundenem preisreduziertem Wohnraum im Baugebiet „Amperpark“, für die die Gemeinde ein eingeräumtes Vorschlagsrecht besitzt ausdrücklich an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Emmering können aus diesen Vergabekriterien nicht abgeleitet werden und sind ausgeschlossen. Insbesondere besteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrags im Falle einer Bestätigung der Erfüllung der Vergabekriterien gegenüber der Demos Wohnbau GmbH. Diese kann den Abschluss eines Kaufvertrags auch im Falle der von der Gemeinde Emmering bestätigten Erfüllung der Vergabekriterien aus wichtigem Grund, insbesondere auf Grundlage einer eigenen Bonitätsprüfung ablehnen.

7. Richtigkeit der Daten

Die Antragsteller erklären durch ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angaben sämtlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen, vollständig und wahrheitsgemäß erfolgt sind. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Verfahren führen.

8. Gültigkeitsdauer des Antrags/Aktualisierung der Antragsdaten

Anträge verlieren mit Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrags für die jeweilige Wohnung ihre Gültigkeit, spätestens jedoch mit Ablauf von sechs Monaten ab Ende des Bewerbungszeitraums. Bis dahin wird der Antrag für den Fall einer möglichen

nachrangigen Berücksichtigung im Rahmen des Verkaufs der jeweiligen Wohnung gespeichert. Zwischenzeitlich eintretende Änderungen in den persönlichen Verhältnissen der Antragstellerin/des Antragstellers sind entsprechend zu berücksichtigen.

9. Inkrafttreten

Die Vergabekriterien für den Erwerb von sozialgebundenen preisreduzierten Eigentumswohnungen im Baugebiet „Amperpark“ mit Vorschlagsrecht durch die Gemeinde Emmering treten mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.10.2026 mit Wirkung zum 01.11.2026 in Kraft.

Emmering, den 28.10..... 2026



Ulrich Wiltawsky
1. Bürgermeister