

Wohnungsvergaberichtlinien der Stadtgemeinde Kufstein

(genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.07.2014)

§ 1

Präambel bzw. Grundsätze und Ziele

1) Ziel dieser Vergaberichtlinien ist es, die Vergabe von Wohnungen, die im Eigentum der Stadtgemeinde Kufstein stehen bzw. von Wohnungen, an denen der Stadtgemeinde Kufstein das Vorschlagsrecht (Vergaberecht) seitens gemeinnütziger Bau- und Siedlungsgesellschaften oder sonstiger Hauseigentümer eingeräumt wurde, in einem objektiven Verfahren abzuwickeln. Die Wohnungsvergabe hat insbesondere nach sozialen Gesichtspunkten zu erfolgen. Weitere und nicht weniger bedeutende Ziele dieser Richtlinien bilden aber auch eine sensible Wohnungsvergabe (bei der auf eine sozial verträgliche Besiedelung von Wohnanlagen geachtet wird), die Vermeidung von Ghettoisierung, die Nichterschwerung von Integrationsbemühungen bzw. die Vermeidung gesellschaftspolitischer Spannungen.

2) Bei der Vergabe einer Wohnung soll möglichst darauf geachtet werden, dass die gesamten monatlichen Wohnungskosten (Mietzins, Betriebskosten) ein Drittel des monatlichen (Familien-)Nettoeinkommens des Wohnungswerbers (= 1/12 des jährlichen Nettoeinkommens) nicht übersteigen. Allfällige finanzielle Unterstützungen der öffentlichen Hand (Mietzinsbeihilfe usw.) vermindern die monatlichen Wohnungskosten entsprechend. Die Berechnung des jährlichen (Familien-)Nettoeinkommens des Wohnungswerbers richtet sich nach der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung. Das städtische Wohnungsamt hat den Wohnungswerber möglichst auf allfällige finanzielle Unterstützungen der öffentlichen Hand (Mietzinsbeihilfe usw.) hinzuweisen.

3) Die Wohnungsvergaberichtlinien werden zur allgemeinen Einsichtnahme auf der Homepage der Stadtgemeinde Kufstein veröffentlicht.

4) Diese Richtlinien regeln lediglich die Vorgangsweise bei der Wohnungsvergabe durch Organe der Stadtgemeinde Kufstein, subjektive Rechte begründen sie nicht. Aus diesen Richtlinien erwächst daher niemandem ein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung durch die Stadtgemeinde Kufstein.

§ 2

Anwendungsbereich

1) Diese Richtlinien gelten für alle Mietwohnungen (einschließlich sog. Mietkaufwohnungen) in Kufstein, für welche die Stadtgemeinde Kufstein ein Verfügungs- oder Vorschlagsrecht (Vergaberecht) besitzt.

2) Als Wohnungssuchende werden vorgemerkt:

- a) volljährige österreichische Staatsbürger, die
- in Kufstein seit zumindest drei Jahren ihren Hauptwohnsitz haben oder
 - in den letzten zehn Jahren in Kufstein zumindest länger als fünf Jahre ihren Hauptwohnsitz hatten oder
 - in Kufstein zumindest länger als fünf Jahre berufstätig sind.

b) volljährige Unionsbürger bzw. sonstige volljährige Personen, die aufgrund des EU-/EWR-Rechtes Inländern gleich gestellt sind, die

- in Kufstein seit zumindest drei Jahren ihren Hauptwohnsitz haben oder
- in den letzten zehn Jahren in Kufstein zumindest länger als fünf Jahre ihren Hauptwohnsitz hatten oder
- in Kufstein zumindest länger als fünf Jahre berufstätig sind.

c) volljährige Personen, denen gemäß dem Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz 2005 (NAG), BGBl. I Nr. 100/2005, i.d.g.F., die Rechtsstellung eines langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen zuerkannt wurde und die

- in Kufstein seit zumindest drei Jahren ihren Hauptwohnsitz haben oder
- in den letzten zehn Jahren in Kufstein zumindest länger als fünf Jahre ihren Hauptwohnsitz hatten oder
- in Kufstein zumindest länger als fünf Jahre berufstätig sind.

d) sonstige volljährige Personen, die ununterbrochen seit mehr als zehn Jahren in Kufstein ihren Hauptwohnsitz haben oder seit mehr als zehn Jahren in Kufstein berufstätig sind

e) volljährige Personen, deren Tätigkeit für die Stadtgemeinde Kufstein von öffentlichem Interesse ist.

3) Von der Wohnungsvergabe werden Personen ausgeschlossen

- a) die sich durch wissentlich irreführende Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil erschlichen haben,
- b) deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die neuerliche Zuweisung einer Wohnung nicht zumutbar erscheinen lässt,
- c) welche die Durchführung eines Lokalaugenscheines zur Erhebung der Wohnverhältnisse nicht zulassen,
- d) die eine von der Stadtgemeinde Kufstein zugewiesene Wohnung ohne triftige Gründe abgewiesen oder schuldhaft verloren haben. Bei der ersten unbegründeten Ablehnung einer zugewiesenen Wohnung erfolgt eine automatische Sperre für die Dauer eines Jahres, bei einer zweiten unbegründeten Ablehnung erfolgt die Löschung als Wohnungswerber. Eine Wiederaufnahme kann nur in Ausnahmefällen erfolgen.

4) Als Wohnungssuchende werden nicht vorgemerkt:

- a) Personen, die aus spekulativen oder Kapitalanlagegründen Wohnungen erwerben wollen,
- b) Personen, die in Kufstein keinen Hauptwohnsitz begründen wollen,
- c) Personen, denen in den letzten drei Jahren eine Wohnung von der Stadtgemeinde Kufstein bereits zugewiesen wurde. Durch persönliche Umstände (wie zum Beispiel eine Scheidung) hervorgerufene Ausnahmen sind im Einzelfall möglich.
- d) Personen, bei denen das monatliche Nettoeinkommen (= Gesamtnettoeinkommen der im Haushalt lebenden Personen je Jahr geteilt durch 12) die in der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol festgelegten Nettoeinkommensobergrenzen übersteigt. Bei Wohnungen eines besonderen Mietwohnbaues darf nur ein monatliches Nettoeinkommen in Höhe von maximal zwei Drittel der Nettoeinkommensobergrenzen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol erzielt werden. Hinsichtlich der Einkommensberechnung gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung.

§ 3

**Punktemäßige Bewertung der für den Wohnbedarf maßgebenden Umstände
(Mietwohnungen)**

1) Sachliche Voraussetzungen

a) (bevorstehende) Wohnungslosigkeit, Unbewohnbarkeit bzw. Unfinanzierbarkeit

- keine Wohnung (zum Zeitpunkt der Antragsstellung) 50 Punkte
- unbewohnbare Wohnung (dies muss vom Stadtbauamt bestätigt werden) 50 Punkte
- baupolizeiliches Wohnverbot o. ä. 50 Punkte
- Delogierung (terminlich festgesetzt) 50 Punkte
- sonstiger bevorstehender Verlust der Wohnung (zB bei stattgebendem Urteil nach gerichtlicher Kündigung bzw. Räumungsklage, im Zuge der Scheidung, usw.) 40 Punkte
- Unfinanzierbarkeit der derzeitigen Wohnung (*) 50 Punkte
- bei drohender Obdachlosigkeit zusätzlich 10 Punkte

höchste erreichbare Punkteanzahl (Summe) 60 Punkte

(*) Eine Unfinanzierbarkeit der derzeitigen Wohnung ist dann gegeben, wenn die monatlichen Ausgaben für die Wohnung (Wohnungsmiete und Betriebskosten) 50 % des monatlichen (Familien-)Nettoeinkommens des Wohnungswerbers (= 1/12 des jährlichen Nettoeinkommens) überschreiten. Allfällige finanzielle Unterstützungen der öffentlichen Hand (Mietzinsbeihilfe usw.) vermindern die monatlichen Wohnungskosten entsprechend. Hinsichtlich der Einkommensberechnung gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung. Die Unfinanzierbarkeit ist auch dann gegeben, wenn die Einkommenssituation des Wohnungswerbers zum Bezug von Mindestsicherung berechtigt.

Eine Punktevergabe nach lit. a) schließt eine weitere Punkteverteilung nach den lit. b) bis c) aus.

b) Wohnqualität

- Substandardwohnung 15 Punkte
- weder Bad noch Dusche vorhanden 10 Punkte
- unzureichende Beheizungsmöglichkeit 10 Punkte
- Kellerwohnung 15 Punkte
- Gesundheitsschädlichkeit (diese muss vom Sprengelarzt festgestellt werden) bis zu 50 Punkte

höchstens erreichbare Punkteanzahl (Summe) 50 Punkte

Wohnungsgröße bzw. Überbelag

Als Mindestanforderung für den Wohnraumbedarf in einer bereits bewohnten Wohnung wird ein Richtmaß für die erste Person von 30 m², für die zweite Person von 20 m² und für jede weitere Person im gemeinsamen Haushalt von 10 m² an Nutzfläche festgesetzt.

Ergibt sich eine geringere Nutzfläche, so wird für je fehlenden Quadratmeter Nutzfläche zusätzlich angerechnet:

1 Punkt
(maximal 20 Punkte)

In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann vom Wohnungsausschuss eine höhere Punkteanzahl beschlossen werden. Die Nutzfläche der Wohnung ist vom Wohnungswerber entsprechend nachzuweisen (insbesondere durch die Vorlage von Bauplänen).

- c) Tauschwohnung** 30 Punkte
Die Zuerkennung von Zusatzpunkten wird „nur“
bei Bedarf einer Tauschwohnung durch die Gemeinde gewährt.

2) Persönliche Voraussetzungen

- a) Familienstand**
- verheiratet, in Lebensgemeinschaft/Partnerschaft lebend 10 Punkte
 - alleinerziehende Person 10 Punkte
 - Schwangerschaft (Nachweis durch Vorlage des Mutter-Kind-Passes) 5 Punkte
- b) Kinderzuschlag**
- pro Kind im Haushalt 5 Punkte
(gilt nur bis zum Erreichen der Volljährigkeit)
- c) Dauernde Pflegebedürftigkeit und damit verbundene Ungeeignetheit der bisherigen Wohnung des Pflegebedürftigen**
- Pflegestufe „0“ (monatlicher Pflegeaufwand weniger als 60 Stunden) 30 Punkte
 - Pflegestufe 1 (monatlicher Pflegeaufwand 60 bis 85 Stunden) 40 Punkte
 - Pflegestufe 2 (monatlicher Pflegeaufwand 85 bis 120 Stunden) 45 Punkte
 - Pflegestufe 3 und darüber (monatlicher Pflegeaufwand mehr als 120 Stunden) 50 Punkte

Die Zuerkennung von Zusatzpunkten wird erst nach Vorlage eines entsprechenden ärztlichen Gutachtens bzw. Pflegegeldbescheides gewährt.

- d) Dauerndes körperliches Gebrechen und damit verbundene Ungeeignetheit der bisherigen Wohnung des Gebrechlichen**
- nach Schwere des körperlichen Gebrechens bis zu 50 Punkte

Die Zuerkennung von Zusatzpunkten wird erforderlichenfalls erst nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens des Sprengelarztes gewährt.

e) Bedürftigkeit

Das monatliche Nettoeinkommen (= Gesamtnettoeinkommen der im Haushalt lebenden Personen je Jahr geteilt durch 12) ist geringer als:

| | | |
|-------------------------|------------|-----------|
| 1 Person | € 800,-- | 50 Punkte |
| 2 Personen | € 1.100,-- | 50 Punkte |
| für jede weitere Person | € 200,-- | 50 Punkte |
| | | |
| 1 Person | € 1.000,-- | 40 Punkte |
| 2 Personen | € 1.300,-- | 40 Punkte |
| für jede weitere Person | € 200,-- | 40 Punkte |
| | | |
| 1 Person | € 1.200,-- | 30 Punkte |
| 2 Personen | € 1.500,-- | 30 Punkte |
| für jede weitere Person | € 200,-- | 30 Punkte |

Hinsichtlich der Einkommensberechnung gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung.

3) Wartezeit

Nach Aufnahme als Wohnungswerber je abgelaufenes Monat
Wartezeit

0,5 Punkte
(maximal 25 Punkte)

§ 4 **Erhebungsverfahren**

- 1) Das Erhebungsverfahren dient dazu, alle Gegebenheiten beim Wohnungswerber, welche für die Anwendung dieser Richtlinie von Relevanz sind, festzustellen. Ausgangsbasis bildet der vom Wohnungswerber wahrheitsgemäß auszufüllende Erhebungsbogen. Die Durchführung des Erhebungsverfahrens obliegt dem städtischen Wohnungsamt. Im Erhebungsverfahren zu fällende Entscheidungen obliegen dem Wohnungsausschuss.
- 2) Wohnungswerber haben ausschließlich die von der Stadtgemeinde Kufstein zur Verfügung gestellten Erhebungsbögen zu verwenden. In diesen sind die Wohnungswerber auf die Folgen unrichtiger Angaben und auf die Verweigerung einer Überprüfung ihrer Angaben (Lokalausweis) hinzuweisen. Ändern sich die in § 3 genannten persönlichen oder sachlichen Voraussetzungen, so hat der Wohnungswerber dies unaufgefordert dem städtischen Wohnungsamt zur Kenntnis zu bringen. Sollte das Erhebungsverfahren einen wesentlichen Missbrauch ergeben, so wird der Wohnungswerber aus der Liste der Wohnungswerber gestrichen.
- 3) Das städtische Wohnungsamt hat alle Wohnungen, welche nach diesen Richtlinien vergeben werden können, sowie alle Wohnungssuchenden mittels EDV evident zu halten. Eine auf dem aktuellsten Stand stehende Liste aller Wohnungswerber, versehen mit der vom Wohnungsamt ermittelten vorläufigen Punktezah, ist jedem Mitglied des Wohnungsausschusses für die erstgereihten 20 Wohnungssuchenden vor einer Sitzung des Wohnungsausschusses zur Verfügung zu stellen. Die zur Verfügung gestellten Listen sind aus Datenschutzgründen unmittelbar nach der Ausschusssitzung wieder dem städtischen Wohnungsamt zurück zu geben.
- 4) Die Beurteilung des Ausmaßes von körperlichem Gebrechen erfolgt – falls erforderlich - durch den Sprengelarzt. Dieser hat dem Wohnungsausschuss einen Vorschlag für die Höhe der zu gewährenden Zusatzpunkte zu machen. Falls keine Beurteilung durch den Sprengelarzt erforderlich ist, obliegt die Zuerkennung der Zusatzpunkte dem Wohnungsausschuss.
- 5) Dieses Erhebungsverfahren wird eingeleitet oder neu durchgeführt bei:
 - a) Antragstellung um Aufnahme in die Wohnungswerberliste
 - b) im Falle eines Einspruchs gegen die Punktevergabe
 - c) bei einer wesentlichen Änderung der sachlichen oder persönlichen Voraussetzungen des Wohnungswerbers während der Wartezeit.
- 6) Der Wohnungsausschuss bestimmt nach Maßgabe dieser Vergaberichtlinien die endgültige Punkteanzahl und damit die festgesetzte Reihung der Wohnungswerber. Bei Punktegleichheit entscheidet über die Reihung das Datum der Antragstellung.
- 7) Die vom Wohnungsausschuss festgestellte Punkteanzahl wird dem Wohnungswerber in schriftlicher Form mitgeteilt. Gegen diese Mitteilung kann binnen einer Frist von zwei Wochen nach Erhalt der schriftlichen Mitteilung ein schriftlicher Einspruch erhoben werden, der an das städtische Wohnungsamt zu richten ist. Ein Einspruch führt zu einer Überprüfung des Erhebungsverfahrens durch den Wohnungsausschuss. Der Einspruch ist schriftlich zu begründen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist dem Wohnungswerber wiederum bekannt zu geben.
- 8) An den Sitzungen des Wohnungsausschusses nimmt der zuständige Sachbearbeiter des städtischen Wohnungsamtes mit beratender Stimme teil.

§ 5
Vergabeverfahren

1) Die Wohnungen vergibt der Stadtrat - unbefristet oder befristet - auf Antragstellung durch den Wohnungsausschuss.

2) Bei der Vergabe von Wohnungen ist darauf zu achten, dass eine Wohnanlage sozial verträglich besiedelt bzw. bewohnt wird. Eine sozial verträgliche Besiedelung bzw. ein sozial verträgliches Bewohnen liegt insbesondere dann vor, wenn dadurch Ghettoisierung sowie gesellschaftspolitische Spannungen bzw. Spannungen innerhalb der jeweiligen Wohngemeinschaft vermieden und Integrationsbemühungen nicht erschwert werden. Dem städtischen Wohnungsamt obliegt es, in Rücksprache mit Bauträgern bzw. Hausverwaltungen vor der Beschlussfassung im Wohnungsausschuss abzuklären, ob eine Wohnungsvergabe Vorgenanntem entspricht. Ist dies nicht der Fall, ist von einer Vergabe der Wohnung an den betreffenden Wohnungswerber Abstand zu nehmen.

§ 6
Ausnahmebestimmungen

In besonders gelagerten Fällen kann von den Vergaberichtlinien oder einzelnen Bestimmungen ausnahmsweise abgegangen werden. Dies trifft aber nur bei Wohnungssuchenden zu, deren Wohnraumversorgung für die Stadtgemeinde Kufstein aus rechtlichen, moralischen oder besonderen sozialen Gründen notwendig ist.

§ 7
Inkrafttreten der Richtlinien

Diese Wohnungsvergaberichtlinien treten mit 1. Oktober 2014 in Kraft. Gleichzeitig treten die Wohnungsvergaberichtlinien vom 25.11.1998 außer Kraft. Für sämtliche Wohnungswerber erfolgt die Punktezuweisung bzw. die Wohnungsvergabe ab dem 1. Oktober 2014 ausschließlich anhand der neuen Wohnungsvergaberichtlinien (Rückwirkung der neuen Wohnungsvergaberichtlinien auf bereits vor dem 1. Oktober 2014 erfasste Wohnungswerber).

Der Bürgermeister:

Mag. Martin Krumschnabel