

Wohnungsvergabe-Richtlinie

Das Land Tirol gewährt im Zusammenhang mit der Errichtung von objektgeförderten Mietwohnungen und förderbaren Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) beachtliche Summen an Wohnbauförderungsmittel. Eine transparente Vergabe von geförderten Wohnungen nach objektiven, sozialen, nicht diskriminierenden und nachvollziehbaren Kriterien ist eine Vorgabe des Landes Tirol.

1) Zielsetzung

Diese Richtlinie ist Grundlage für eine landeseinheitliche Vergabe von geförderten Wohnungen durch Bauträger sowie durch (Bauort)Gemeinden.

Die Wohnungsvergabe hat nach objektiven, sozialen und nachvollziehbaren Kriterien, insbesondere nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und deren Wohnbedarf, dem (Familien)Einkommen usw. und möglichst unter Beachtung der jeweils förderbaren Wohnnutzfläche im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen zu erfolgen. Dabei ist auch auf eine soziale Durchmischung der Wohnungswerber zu achten.

Bei der Wohnungsvergabe sind insbesondere die Bestimmungen des Tiroler Antidiskriminierungsgesetzes zu beachten.

2) Wohnungsvergabe durch die Bauortgemeinde oder den Bauträger

Gemeinden haben dann ein Recht auf die Vergabe insbesondere von neuen geförderten Wohnungen, wenn sie im Sinne des § 14 Abs. 2 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 für die Errichtung von objektgeförderten Wohnhäusern (Mietwohnanlagen, förderbaren Gesamtanlagen) einen besonderen Beitrag leisten. Die Art des Beitrages der Gemeinde ist dem Land spätestens bis Begutachtung des jeweiligen Vorhabens bekannt zu geben.

Der besondere Beitrag kann insbesondere erfolgen durch:

- einen preisgünstigen Verkauf von Baugrundstücken (sodass die Wohnungsbenutzer mit nicht mehr als 90 % der zulässigen angemessenen Grundkosten der Wohnbauförderung belastet werden) in einer im Interesse des sparsamen Bodenverbrauches gelegenen Größe an Bauträger,
- durch Einräumung eines Baurechtes an Baugrundstücken gegen Entrichtung eines niedrigen Bauzinses (sodass die Wohnungsbenutzer mit nicht mehr als 90 % des Bauzinses der zulässigen angemessenen Grundkosten der Wohnbauförderung belastet werden),
- die Erleichterung der Finanzierung von Baugrundstücken durch die Bereitstellung langfristiger und zinsgünstiger Darlehen oder durch Zuschüsse,
- die Übernahme der Ausfallhaftung für Mietzinse und in besonderen sozialen Fällen für gewährte Förderungen,
- einen Beitrag zu den Kosten für die Erschließung (Stützung zumindest auf die Hälfte der höchstzulässigen Erschließungskosten) und Aufschließung oder zu den Anliegerleistungen oder
- durch die Erlassung einer entsprechenden Flächenwidmung oder eines Bebauungsplanes, der geförderten Wohnbau ermöglicht.

- a) Bei Erbringung zumindest einer der angeführten Leistungen hat die Bauortgemeinde das Recht, die Vergabe von Wohnungen in objektgeförderten Mietwohnhäusern und von Eigentumswohnungen in förderbaren Gesamtanlagen im Sinne dieser Wohnungsvergabe-Richtlinie an förderungswürdige Wohnungswerber vorzunehmen. Sollten für ein bestimmtes Vorhaben ungeachtet der Zeit der Anwesenheit oder des ordentlichen Wohnsitzes bzw. des Hauptwohnsitzes in der Bauortgemeinde nicht genug Wohnungswerber aus der Gemeinde selbst vorgemerkt sein, sind die verbleibenden Wohnungen bei Vorliegen entsprechender Anmeldungen im Sinne dieser Wohnungsvergabe-Richtlinie an förderungswürdige Wohnungswerber anderer Gemeinden zu vergeben.
- b) Die Wohnungsvergabe durch die Bauortgemeinde hat bei Eigentumswohnungen längstens bis Baubeginn, bei Mietwohnungen bis 2 Monate vor dem geplanten Bezug zu erfolgen. Bei Überschreitung dieser Fristen geht das Vergaberecht auf den Bauträger über, der die Vergabe im Sinne dieser Wohnungsvergabe-Richtlinie und unter Beachtung des § 8 Abs. 3 WGG durchzuführen hat.
Die Vergabe von Wohnungen an Menschen mit Beeinträchtigung hat ungeachtet der festgelegten Fristen auf jeden Fall so rechtzeitig zu erfolgen, dass allenfalls erforderliche besondere (Behinderten)Maßnahmen ohne Beeinträchtigung der Ausführung des Vorhabens vorgenommen werden können.
- c) In der Bauortgemeinde hat die Wohnungsvergabe durch den Gemeinderat oder den Gemeindevorstand zu erfolgen. Für den Fall, dass zur Vorbegutachtung ein Wohnungsvergabeausschuss vorgesehen wird, hat dieser aus mindestens drei Personen (nach Möglichkeit aus unterschiedlichen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen) zu bestehen. Die Zusammensetzung eines solchen Wohnungsvergabeausschusses hat im Sinne des § 83 der Tiroler Gemeindevahlordnung 1994, LGBl. Nr. 88, zu erfolgen. Der Wohnungsvergabeausschuss ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner stimmberechtigten Mitglieder anwesend sind. Zu einem gültigen Beschluss ist die Mehrheit der Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder des Wohnungsvergabeausschusses erforderlich. Stimmenthaltung gilt als Ablehnung. Auf Wunsch der im Wohnungsausschuss nicht vertretenen Gemeinderatsparteien sind diese vom Ausschuss als „Zuhörer“ bzw. Mitglieder ohne Stimmrecht zu kooptieren.
- d) Die Liste der für ein konkretes Bauvorhaben vorgeschlagenen Wohnungswerber (Mieter, Wohnungseigentümer) ist über den bzw. vom Bauträger an die Wohnbauförderungsstelle des Landes weiterzuleiten. Die für die Feststellung der Förderungswürdigkeit maßgebenden Unterlagen (Einkommensnachweis, Beiblatt über die persönlichen Verhältnisse) sind auf Verlangen des Landes vorzulegen.
- e) Die Wohnungsvergabe erfolgt in Eigenverantwortung der vergebenden Stelle (Gemeinde, Bauträger).

3) Kriterien der Wohnungsvergabe

Bei der Wohnungsvergabe sind **insbesondere** folgende Kriterien zu beachten:

- a) Es muss ein Wohnbedarf gegeben sein. Es ist festzustellen, ob die derzeitige Wohnsituation z.B. durch:
- ein (krasses) Missverhältnis der Haushaltsgröße (Anzahl der im Haushalt lebenden Personen) zur Wohnnutzfläche und zur Raumanzahl der derzeitigen Wohnung (ohne Küche, Bad, WC und Gang),
 - eine mangelnde behindertengerechte Ausstattung der derzeitigen Wohnung bei Vorliegen

einer offensichtlichen Behinderung,

- eine gesundheitliche Beeinträchtigung insbesondere durch die derzeitige Wohnung,
- einen bevorstehenden Wohnungsverlust auf Grund eines behördlichen Benützungsverbot oder auf Grund eines bescheidmäßig angeordneten Abbruches,
- einen bevorstehenden Wohnungsverlust auf Grund einer drohenden, unverschuldeten Delogierung, einer Kündigung wegen Eigenbedarf des Vermieters, in Folge einer Ehescheidung bzw. Trennung einer Lebensgemeinschaft oder weil ein Mietvertrag auf bestimmte Zeit durch Zeitablauf endet

wesentlich beeinträchtigt ist.

Bei Vorhandensein eines Wohnhauses oder einer Eigentumswohnung ist ein Wohnbedarf für eine geförderte Wohnung jedenfalls nur dann gegeben, wenn der Wohnungswerber das (alte) Objekt an eine begünstigte Person mit Wohnbedarf veräußert.

b) Einkommen

Das (Familien)Einkommen des (der) Wohnungssuchenden muss im Rahmen der vom Land festgelegten Einkommensgrenzen für förderungswürdige Personen im Sinne der geltenden Wohnbauförderungs-Richtlinie liegen.

c) Größe des Haushaltes

Nach Feststellung der Förderungswürdigkeit (Wohnbedarf, Einkommen) ist zu beachten, dass die Haushaltgröße (Anzahl der im zukünftigen Haushalt lebenden Personen) in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnnutzfläche und Raumanzahl der neuen (geförderten) Wohnung steht;

d) Vorliegen sonstiger wichtiger Gründe

Neben den oben angeführten Kriterien können sonstige wichtige, insbesondere soziale oder gesundheitliche Gründe für die Feststellung des Wohnbedarfes und die Vergabe der Wohnungen berücksichtigt werden. Diese Gründe sind nachzuweisen.

Bei ansonsten vergleichbaren Voraussetzungen ist Wohnungssuchenden mit einer längeren Vormerkzeit (Wartezeit) der Vorrang gegenüber Wohnungssuchenden mit einer kürzeren Vormerkzeit zu geben.

Einem Wohnungswerber mit Hauptwohnsitz sind Personen gleichzustellen, die ihren Arbeitsplatz in einer Gemeinde haben bzw. die aus sonstigen familiären Gründen (z.B. Pflege naher Angehöriger ab der Pflegestufe 2) in einer Gemeinde wohnhaft werden wollen.

Eine Verlosung von Wohnungen ist nur dann zulässig, wenn Wohnungswerber bei ansonsten gleichen sozialen und objektiven Verhältnissen ihr Ansuchen um Zuteilung einer Wohnung am gleichen Tag eingereicht haben.

Hinweis:

Für geförderte Mietwohnungen stellt die Staatsbürgerschaft kein Kriterium für die Wohnungsvergabe dar. Bei Vorliegen der Begünstigungsvoraussetzungen nach § 18 TWFG 1991 (dringender Wohnbedarf, Einhaltung einer Einkommensgrenze, Finanzierbarkeit) ist die Vergabe von Mietwohnungen an Drittstaatsangehörige möglich.

Als Muster für die Dringlichkeitsreihung einer Wohnungsbewerbung und einer Wohnungsvergabe soll der Kriterienkatalog in der Anlage herangezogen werden. Die Dringlichkeitsreihung ist anhand dieses Kriterienkataloges zu dokumentieren und über Aufforderung des Landes Tirol vorzulegen.

Das in den Gemeinden zur Anwendung kommende Punktesystem ist ortsüblich kund zu machen.

Das Land behält sich die stichprobenweise Überprüfung der Wohnungsvergabe in Bezug auf das Vorliegen der Förderungswürdigkeit der vorgeschlagenen Personen und gegebenenfalls von Konsequenzen im Falle einer nicht ordnungsgemäßen Vergabe vor.

4) Erst- und Weitervergabe von geförderten Wohnungen

- a) Diese Wohnungsvergabe-Richtlinie ist auf jeden Fall bei der Vergabe von objektgeförderten Mietwohnungen sowie bei der Erstvergabe von geförderten Gesamtanlagen (durch die Gemeinde oder durch den Bauträger) anzuwenden.
- b) Die Weitervergabe von geförderten Eigentumswohnungen hat dann im Sinne dieser Wohnungsvergabe-Richtlinie zu erfolgen, wenn sich die erstvergebende Stelle, Bauortgemeinde oder der Bauträger das Recht zur Weitergabe frei werdender, geförderter Wohnungen vertraglich gesichert hat und im Falle der Veräußerung des geförderten Objektes innerhalb eines Monats - gerechnet ab Bekanntgabe der Veräußerungsabsicht - eine(n) Käufer(in) vorschlägt, der (die) einen im Sinne der Vorschriften der Wohnbauförderung angemessenen Preis einschließlich gerechtfertigter Ablöseforderungen des Verkäufers zu zahlen bereit ist. Eine solche Sicherung des Weitervergaberechtes gilt nur bis zur gänzlichen Tilgung der Förderung. Dieses Weitervergaberecht ist vor der Zusicherung der Förderung des jeweiligen Vorhabens mit dem Land (und auch mit dem - bzw. vom - Bauträger) zu vereinbaren, damit es entsprechend vertraglich gesichert werden kann.

5) Inkrafttreten

Diese Wohnungsvergabe-Richtlinie tritt am 1. Juli 2024 in Kraft.

Anlage

1. Familienverhältnisse

Punkte

<ul style="list-style-type: none">• Kinderzuschlag für Kinder, die mit dem/der AntragstellerIn im gemeinsamen Haushalt leben<ul style="list-style-type: none">– für das 1. Kind– für das 2. Kind– für das 3. Kind– für jedes weitere Kind	(5-15 Punkte) Pro Kind
<ul style="list-style-type: none">• Trennungszuschlag Ehepaar, Eltern in getrenntem Haushalt, Alleinerziehende	(2-10 Punkte)

2. Wohnverhältnisse

Punkte

<ul style="list-style-type: none">• Zustand Wohnung kein Bad/keine Dusche, Wasser außerhalb der Wohnung/ WC außerhalb der Wohnung dunkel, laut, feucht, Schimmel (betrifft nicht Nebenräume!)	(2-6 Punkte)
<ul style="list-style-type: none">• Zu kleine Wohnung: Für die Punkteberechnung der Wohnfläche wird die Gesamtläche der ganzen Wohnung in Relation zu allen im Haushalt wohnenden Personen herangezogen 20 m² pro Person und für jeden fehlenden (begonnenen) m²	(1/2 - 1 Punkt)
<ul style="list-style-type: none">• Rückgabe einer Mietwohnung, die von der Gemeinde wieder vergeben werden kann und in einem der Dauer des Mietverhältnisses und den Bestimmungen des Mietvertrages über die Rückgabe des Mietobjektes entsprechenden Zustand ist	(6-15 Punkte)

3. Persönliche Verhältnisse

Punkte

<ul style="list-style-type: none">• Behinderung/Krankheit Wohnung wegen Krankheit ungeeignet, wegen Behinderung, Krankheit, altersbedingter Gebrechlichkeit schwer erreichbar, nicht behindertengerecht ausgestattet Punkte entsprechend der PflegegeldEinstufung oder dem Grad der Minderung der Erwerbsfähigkeit (Behindertenausweis)• Krankheiten oder Behinderungen mit nachweisbar verkürzender Lebenserwartung oder aufgrund einer akut eingetretenen Erkrankung (Wohnung nicht mehr erreichbar, amtsärztliche Bestätigung) <u>Anmerkung:</u> Lebt der/die WohnungswerberIn im gemeinsamen Haushalt mit kranken Menschen oder Menschen mit Behinderung und ist das für die Wohnsituation sehr belastend, so können dem/der WohnungswerberIn Punkte für den Krankheitszustand des/der Mitbewohners/Mitbewohnerin zuerkannt werden	(5-20 Punkte)
<ul style="list-style-type: none">• Einkommensverhältnisse (Punktevergabe z.B. wenn das Gesamtnetoeinkommen (unter Berücksichtigung einer allfälligen Wohn- oder Mietzinsbeihilfe) der im Haushalt lebenden Personen eine bestimmte Grenze unterschreitet oder der Mietzins 30 % des Nettoeinkommens überschreitet)	(5-20 Punkte)
<ul style="list-style-type: none">• Familiäre Gründe (z.B. Pflege, Notfälle, häusliche Gewalt)	(5-15 Punkte)

4. Drohende/bestehende Wohnungslosigkeit

Punkte

Bevorstehender Wohnungsverlust auf Grund <ul style="list-style-type: none">• einer drohenden, unverschuldeten Delogierung oder einer Kündigung wegen Eigenbedarf des Vermieters oder• in Folge einer (bevorstehenden) Ehescheidung oder• in Folge der (bevorstehenden) Trennung einer Partnerschaft/Lebensgemeinschaft• ein Mietvertrag auf bestimmte Zeit durch Zeitablauf endet, gekündigte Dienstwohnung	(5-20 Punkte)
<ul style="list-style-type: none">• wohnhaft in einer von einem Sozial- oder Gesundheitsverein betreuten Einrichtung für Obdachlose, Wohnungslosigkeit	(5-15 Punkte)

5. Vormerkzeit

Punkte

<ul style="list-style-type: none">• pro Monat Vormerkzeit (ab Vormerkung als Wohnungsinteressent)	(1/2-1 Punkte, max. 10 Punkte)
<ul style="list-style-type: none">• Für jedes Jahr Hauptwohnsitz in der Gemeinde oder• Für jedes Jahr der Berufstätigkeit bei in der Gemeinde ansässigem Arbeitgeber	(0-2 Punkte, max. 20 Punkte)

6. Sonstiges

Punkte

<ul style="list-style-type: none">• Ehrenamtlich und unentgeltlich engagierte Personen in verantwortlicher Funktion im Sozial-, Kultur- und Sportbereich bei Vereinen sowie in Hilfsorganisationen erhalten<ul style="list-style-type: none">• für 3 Jahre Tätigkeit• für 6 Jahre Tätigkeit	(0-6 Punkte)
<ul style="list-style-type: none">• Senioren ab 65 Jahren	(0-6 Punkte)

Besonders berücksichtigungswürdige und dringende Fälle, die mit dem vorliegenden Punktesystem nicht zufriedenstellend vorgemerkt und gereiht werden können sowie Zuweisungen aufgrund rechtlicher Verpflichtungen, sind dem zuständigen gemeinderätlichen Ausschuss zur Beratung und dem Gemeinderat oder dem Gemeindevorstand zur Beschlussfassung vorzulegen.