



Amtsblatt

der Landeshauptstadt Salzburg

Jahrgang 2023

Kundgemacht am 7. Juni 2023

www.stadt-salzburg.at

77. Kundmachung

Wohnungsvergaberichtlinien Neu
Gemeinderatsbeschluss vom 17.05.2023

GZ: 03/03/39764/2023/001

Wohnungsvergaberichtlinien Neu Gemeinderatsbeschluss vom 17.05.2023

Wohnungsvergaberichtlinien

Gültig ab Kundmachung, Gemeinderatsbeschluss vom 17.5.2023

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für alle Mietwohnungen, die sich im Eigentum der Stadt Salzburg befinden und für alle Miet- und Mietkaufwohnungen mit Vergaberecht durch die Stadt Salzburg.

Bei der Vergabe von geförderten bzw. förderbaren Eigentumswohnungen, für die auf Grundlage von Raumordnungs-Vereinbarungen gem. § 18 ROG 2009 der Stadtgemeinde das Vorschlagsrecht zum Verkauf zukommt, gelten die im Bericht mit der Zahl 90/03/21541/2020/022 dargelegten Verkaufsrichtlinien inkl. des Verfahrens (Wohnungsverkaufs-Richtlinien der Stadtgemeinde Salzburg).

2. Definitionen

2.1. Bedarfsgerechte Wohnungsgröße:

1 erwachsene Person	1 Zimmer oder kl. 2 Zimmer
1 erwachsene Person	2 Zimmer
1 erwachsene Person mit persönlicher	3 Zimmer
2 Personen Haushalt	2 Zimmer
Alleinerziehend mit 1	2 Zimmer oder kl. 3 Zimmer
3 Personen	3 Zimmer
4 Personen	3-4 Zimmer
Ab 5 Personen	3-5 Zimmer
Ab 7 Personen	Ab 5 Zimmer

2.2. Schul- und Ausbildungszeiten: Ausbildungen und Schulzeiten, die nach dem 16. Lebensjahr begonnen wurden. Lehrzeiten, Maturausbildung,...
Ausbildungsnachweis: Lehrvertrag, Abschlusszertifikat, Zeugnis,...



- 2.3.** EWR-Bürger:innen = Bürger:innen der Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes
- 2.4.** Fachkräfte in Mangelberufen: Bedienstete, für die der Magistrat Salzburg dringenden Bedarf hat, wie Pflegekräfte, pädagogische Kräfte, Techniker:innen, IT-Expert:innen
- 2.5.** Notunterkünfte: wie Frauenhaus, Mutter-Kindheim, Übergangswohnungen, Jugendheime, MeinZuhause und ähnliche Betreuungseinrichtungen
- 2.6.** Änderung der Lebenssituation (gravierend): wie Geburt eines Kindes, Todesfall, aufgrund gravierender Veränderung der gesundheitlichen Situation der in der Wohnung dauerhaft wohnenden Personen.
- 2.7.** Mehrbedarf: Wie gesundheitliche Gründe, geteilte Obsorge und regelmäßiger Besuch der Kinder/des Kindes.
- 2.8.** Persönliche Assistenz: Alleinstehende Menschen, die in Folge einer Beeinträchtigung auch nachts auf Leistungen einer persönlichen Assistenz (Leistung des Landes Salzburg) angewiesen sind.
- 2.9.** Wohnungsverlust: Nicht selbstverschuldeter Wohnungsverlust in den nächsten drei Monaten, wie Nicht-Verlängerung des Mietvertrages, Verlust einer Dienst- oder Naturalwohnung infolge Beendigung des Dienstverhältnisses; gerichtliches Räumungsurteil.
- 2.10.** Schichtarbeit: Punkte gibt es für Nachtdienst bzw. Schichtdienst in der Nacht, wenn kein eigenes Zimmer zum Ruhen tagsüber vorhanden ist.
- 2.11.** Nachweise für Deutschkenntnisse sind insbesondere: Pflichtschulabschluss an einer Schule mit deutscher Unterrichtssprache, höherwertiger Schulabschluss: wie Lehre, Matura, Studium, Abschlusszeugnis einer deutschen Schule im Ausland (z.B. Goethe-Institut), Bestätigung/ Testung des B1-Niveaus durch ein zertifiziertes Institut, Integrationsvereinbarung, Positives Zeugnis B1-Niveau, Nachweis der Beherrschung der österreichischen Gebärdensprache, behördliche Bestätigung, dass eine Absolvierung eines Deutschkurses oder Prüfung nicht möglich ist, Nostrifizierung mit Deutsch als Unterrichtssprache. Punkte für Deutschkenntnisse können für alle volljährigen Personen eines Antrages vergeben werden.
- 2.12.** Ehrenamtliche Tätigkeit: Mindestens zwei Jahre zusammenhängende ehrenamtliche Tätigkeit mit einem Mindeststundenausmaß von 90 Stunden pro Jahr. Bestätigung durch den Verein notwendig.

3. Allgemeine Bestimmungen

- 3.1.** Die Vergabe einer Wohnung setzt voraus, dass hierfür ein gültiger und vollständiger Antrag vorliegt.
- 3.2.** Als Grundlage für den Erhalt von Punkten gemäß Anhang I dienen die jeweils erforderlichen Nachweise, die vom Wohnungswerber von sich aus beizubringen sind (ohne Nachweis keine Punkte).
- 3.3.** Bei gleicher Punkteanzahl entscheidet das Datum der Antragstellung.
- 3.4.** Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.



- 3.5.** Die Wohnung muss zur Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließlicher regelmäßiger Verwendung als Wohnung sowie zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfes des Wohnungswerbenden dienen.
- 3.6.** Eine Versorgung im gesamten Stadtgebiet ist zumutbar. Lagewünsche können lediglich im Rahmen von Sondervergaben berücksichtigt werden. (Neubauvorhaben oder bei Bestandswohnungen in berücksichtigungswürdigen Einzelfällen, etwa für Senior:innen oder Alleinerziehenden.)
- 3.7.** Ein Drittel des Gesamteinkommens ist für die Mietzinszahlung zumutbar.
- 3.8.** Die Versorgung wird mit einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße vorgenommen.
- 3.9.** Standortwünsche und andere Wünsche, die Wohnung betreffend, können die Wartezeit verlängern. Auf die Berücksichtigung der Wünsche besteht kein Anspruch.
- 3.10.** Personen, die bedingt selbstständig wohnfähig sind, müssen eine Betreuung nachweisen.
- 3.11.** Die Haustierhaltung ist mit dem Vermieter abzuklären.
- 3.12.** Mietverträge bei stadteigenen Wohnungen werden auf höchstens 10 Jahre befristet. Ein neuerlicher Vertragsabschluss (Verlängerung) ist möglich.
- 3.13.** Die Punkteberechnung in Anhang II wird jährlich zum 1. Februar an die Höhe der Ausgleichszulage angeglichen. Die Einkommensobergrenzen in Anhang III werden den jeweils für die Wohnbeihilfe gültigen Einkommensobergrenzen der Salzburger Wohnbauförderung (§ 26a Abs 1 Wohnbauförderungsverordnung 2015) angepasst.
- 3.14.** Bei einer Weitergabe der Wohnung durch Mietvertragsübertragung ist die Neuzuweisung einer Wohnung ausgeschlossen.
- 3.15.** An Personen, gegen die eine offene Forderung aus dem Kautionsfonds besteht, wird bis zur vollständigen Tilgung keine Wohnung vergeben.

4. Persönliche Voraussetzungen

- 4.1.** Die wohnungwerbende Person muss das 18. Lebensjahr vollendet haben. Diese Altersgrenze gilt nicht für mündige minderjährige Eltern, die gemeinsam oder alleine mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben sowie für mündige minderjährige Jugendliche, die aufgrund einer Maßnahme der KJH in einer Einrichtung untergebracht sind.
- 4.2.** Die wohnungwerbende Person muss förderungswürdig im Sinne des aktuellen Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes sein (§ 11), soweit diese Richtlinien nichts anderes bestimmen
- 4.3.** Die Einkommensgrenzen in Anhang III dürfen nicht überschritten werden.
- 4.4.** Hauptwohnsitz und Beschäftigung
 - 4.4.1.** Die wohnungwerbende Person muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit 5 Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet oder 5 Jahre in der Stadt durchgehend beschäftigt sein, oder



- 4.4.2. insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet bzw. 10 Jahre in der Stadt Salzburg beschäftigt gewesen sein.
 - 4.4.3. Es gilt auch eine Hauptwohnsitzbestätigung gemäß § 19a Meldegesetz oder der bestätigte gewöhnliche Aufenthalt.
 - 4.4.4. Schul- und Ausbildungszeiten nach dem vollendeten 16. Lebensjahr werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt.
 - 4.4.5. Krankengeldbezug, der Bezug von Sozialhilfe, Behindertenhilfe, BMS und Sozialunterstützung sowie der Bezug von AMS-Leistungen werden der Erwerbstätigkeit gleichgesetzt, vorausgesetzt das letzte Beschäftigungsverhältnis vor Bezug war in der Stadt Salzburg.
 - 4.4.6. Zeiten außerhalb der Stadt Salzburg, in denen eine stationäre Therapie absolviert oder eine Haftstrafe verbüßt wird bzw. die Unterbringung in einer betreuten Wohnform außerhalb der Stadt Salzburg, werden Zeiten des Hauptwohnsitzes gleichgesetzt. Voraussetzungen sind, dass die Therapie, Haftstrafe bzw. betreutes Wohnen nicht in der Stadt Salzburg möglich ist und der Hauptwohnsitz bzw. Lebensmittelpunkt davor in der Stadt Salzburg war.
- 4.5.** Folgende Personen erfüllen aufgrund ihrer Aufenthaltsberechtigung die Grundvoraussetzungen:
- 4.5.1. Österreichische Staatsbürger:innen
 - 4.5.2. EWR- und Schweizer Bürger:innen welche zum dauernden Aufenthalt für EWR- und Schweizer Bürger:innen gemäß § 53a Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz NAG berechtigt sind
 - 4.5.3. Deutsche Staatsbürger:innen aufgrund des Fürsorgeabkommens zwischen Österreich und Deutschland nach einem Jahr rechtmäßigem Aufenthalt in Österreich
 - 4.5.4. Drittstaatsangehörige mit unbefristetem Aufenthaltstitel
 - 4.5.5. Asylberechtigte mit einem positiven Asylbescheid.
- 4.6.** Personen, deren Wohnbedarf nicht durch Eigentum (Wohnung, Haus) in der Stadt Salzburg oder in zumutbarer Entfernung zur Stadt Salzburg abgedeckt ist.
- 4.7.** Die Voraussetzungen in den Punkten 4.1., 4.4. und 4.5. gelten für die antragstellende Person. Bei Punkt 4.5. benötigten mitziehende Personen zumindest einen erlaubten Aufenthalt in Österreich. Die Punkte 4.2., 4.3. und 4.6 betreffen sämtliche Personen im Antrag.

5. Einkommen

- 5.1.** Für die Berechnung des Einkommens werden die vollständigen Einkommensunterlagen der antragstellenden und aller mitziehenden Personen des vergangenen Jahres herangezogen.
- 5.2.** Als Nachweise kommen in Betracht:
 - Arbeitnehmerveranlagungsbescheid für das vorangegangene Kalenderjahr, bei nichtselbstständiger Arbeit Einkommenssteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr, wenn entweder zusätzlich Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit oder ausschließlich sonstige Einkunftsarten vorliegen



- Der letztgültige Einheitswertbescheid, wenn kein Einkommenssteuerbescheid für Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft vorliegt
- Scheidungsbeschluss samt Vermögensauseinandersetzung bzw. das Scheidungsurteil für einen allfälligen Ehegattenunterhalt
- Aktuelle Bestätigung über den Kindesunterhalt (Bestätigung des Kinder- und Jugendhilfeträgers, gerichtliche Entscheidung, vor Gericht geschlossener Vergleich), wobei eine Neuvorlage solange nicht erforderlich ist, als diese dem Unterhaltsbedarf der für das Kind geltenden Altersstufe entspricht
- Bestätigung über den Bezug und die Höhe von Wochen- bzw. Kinderbetreuungsgeld
- Bestätigung über den Bezug von Schüler- oder Studienbeihilfe
- Bestätigung über den Bezug sonstiger einkommensrelevanter Leistungen
- Nachweise über den Bezug von sonstigen Leistungen (wie Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, BMS, Sozialunterstützung)

5.3. Unterhaltszahlungen, Gehaltspfändungen, Unterhaltspfändungen sowie Abschöpfungsverfahren und Zahlungspläne werden berücksichtigt.

5.4. Pflegegeld wird nicht als Einkommen gerechnet.

5.5. Für die Berechnung der Einkommenspunkte wird das Jahreszwölftel des gesamten Haushaltseinkommens durch folgende Faktoren dividiert:

1,4	Alleinerziehende Person
1,2	Erwachsene Person
0,7	weitere erwachsene Person im gemeinsamen Haushalt
0,3	für das erste Kind
0,2	für jedes weitere Kind
0,2	bei Schwangeren ab Vorlage des Mutter-Kind-Passes

5.6. Für die Einkommenspunktezuteilung gilt die Einkommenstafel, Anhang II.

6. Sonderwartezeiten

Folgende Wohnungswerber:innen müssen eine Sonderwartezeit bis zur Einreichung eines Neuansuchens in Kauf nehmen:

6.1. Sonderwartezeit 3 Jahre:

- 6.1.1. Personen, die drei ihnen konkret angebotene, ihrem Einkommen und ihrer Haushaltsgröße entsprechende Wohnungen ablehnen.
- 6.1.2. Personen, die aufgrund der Härtefallklausel als dringlich eingestuft und in der Vergabe vorgezogen berücksichtigt werden und auf die zugewiesene Wohnung verzichten.
- 6.1.3. Personen, die aus einer Gemeindewohnung wegen Nichtbezahlung des Mietzinses trotz Leistbarkeit zum Zeitpunkt der Zuweisung gekündigt



wurden. Die Sonderwartezeit beginnt ab Bezahlung des gesamten Mietzinsrückstandes. Ausgenommen Regulierungsverfahren unter Vorlage einer entsprechenden Bestätigung (Edikt).

- 6.1.4. Personen, die bereits eine Wohnung durch die Stadt Salzburg erhalten haben. In diesem Fall ist ein Ansuchen frühestens drei Jahre nach Zuweisung möglich. Ausgenommen sind gravierende Änderungen der Lebenssituation.

6.2. Sonderwartezeit 5 Jahre:

- 6.2.1. Personen, die nach erfolgter Wohnungszuweisung mehr als 2 Personen in der Wohnung aufnehmen (Geburt ausgenommen) können erst nach einer Sonderwartezeit von 5 Jahren ab Wohnungszuweisung um eine größere Wohnung ansuchen.

6.3. Sonderwartezeit 10 Jahre:

- 6.3.1. Personen, die Mitarbeiter:innen des Wohnservice tätlich angegriffen haben.
- 6.3.2. Personen, die aufgrund eines Kündigungstatbestandes nach § 30 Abs. 2 Z 3 MRG gekündigt worden sind oder das Mietverhältnis gem. § 1118 1. Satz ABGB aufgelöst wurde.
- 6.3.3. Personen, die aufgrund wissentlich falscher Angaben Punkte erschlichen und infolge dessen unrechtmäßig eine Wohnung erhalten haben.
- 6.3.4. Personen, die eine Wohnung ohne Zuweisung bezogen haben.
- 6.3.5. Personen, die eine Wohnung unrechtmäßig weitergegeben haben.
- 6.3.6. Personen, die eine Wohnung zweckwidrig oder missbräuchlich verwenden, z.B. Kurzzeitvermietung über Internetplattformen.
- 6.3.7. Personen, die aufgrund Nichtbenützung einer Wohnung nach § 30 Abs. 2 Z 6 MRG gekündigt worden sind.
- 6.3.8. Die Punkte 6.3.2. bis 6.3.7. betreffen Wohnungen mit Vergaberecht der Stadt Salzburg.
- 6.3.9. Personen, die über einen oder mehrere Nebenwohnsitze verfügen, ausgenommen Personen in Notwohnungen bzw. Rehabilitations- und Therapiezentren, Haftanstalten und betreuten Wohneinrichtungen.

7. Ausnahmen

7.1. Diese Richtlinie gilt nicht für:

- 7.1.1. die Vergabe von Übergangswohnungen für Frauen
- 7.1.2. Projekte, bei denen die Vergabe auf Grundlage eines gesonderten Amtsberichtes erfolgt
- 7.1.3. den Wohnungstausch
- 7.1.4. die Vergabe von Wohnungen an neu aufzunehmende Fachkräfte (Mangelberufe), die für den Magistrat der Stadt Salzburg dringend benötigt werden. Der Mietvertrag wird zunächst auf drei Jahre befristet, mit der Möglichkeit einer Verlängerung.
- 7.1.5. den Wechsel von einer größeren geförderten Mietwohnung, mit Vergaberecht der Stadt Salzburg, in eine kleinere Wohnung
- 7.1.6. die Vergabe von Wohnungen an Wohn- und Baugruppen. Diese erfolgt u.a. nach folgenden Kriterien: Einbeziehung in Planungs- und Errichtungsphase, Förderungswürdigkeit nach dem S. WFG i.d.g.F., sozialer Mehrwert für das Quartier, sozialer Ausgleich in der Gruppe,



Vergabe der Wohnungen durch die Stadt über Vorschlag der Wohn- bzw. Baugruppe.

7.2. Die Punktbewertung lt. Anhang I gilt nicht für:

- 7.2.1. Besonders berücksichtigungswürdige Härtefälle
- 7.2.2. Sondervergaben zur Förderung einer funktionalen Nachbarschaft
- 7.2.3. Bezugsfertige Wohnungen, die mindestens 8-mal angeboten wurden und bereits seit 3 Monaten in Vergabe sind.

8. Verfahren

8.1. Ansuchen

Eine Aufnahme in die Wohnungsvergabe setzt ein vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Antragsformular, die Abgabe aller notwendigen Unterlagen (in Kopie) und die Erfüllung der Grundvoraussetzungen voraus. Zusätzlich ist der Datenschutz zu wahren und die Einwilligungserklärung für die Verarbeitung und Weitergabe der Daten zu unterfertigen. Nach einer dreimonatigen Wartezeit (Mindestvormerkdauer) wird der Antrag aktiv und in die Vergabe aufgenommen. Ein Vorsorgeansuchen ist nicht möglich, ausgenommen es handelt sich um Personen, die in einer Einrichtung mit therapeutischer und/oder sozialarbeiterischer Zielsetzung untergebracht sind (wie Entwöhnungsmaßnahmen, ambulantes Übergangswohnen, Wohngemeinschaften der KJH) und die Absolvierung der Maßnahme zielführend ist.

Nach Aktivstellung des Antrages ist jederzeit mit der Versorgung zu rechnen. Wartezeiten sind einzuplanen. Die Versorgung erfolgt nach Verfügbarkeit der Wohnungen.

Bei begründeten Fällen (Einzelfallprüfung) kann die 3-monatige Mindestvormerkdauer entfallen. Das betrifft zum Beispiel:

- Schwangerschaft ab dem 4. Monat (Vorlage Mutter-Kind-Pass)
- Versorgung aus Notunterkünften
- Wohnungsverlust

8.2. Erhebungsverfahren

Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der Wohnungssuchenden und deren Wohnverhältnisse zu erfassen. Im Zuge der Erfassung wird festgestellt, ob die vorliegenden Kriterien erfüllt werden. Die Unterfertigung einer Datenschutzerklärung ist unabdingbar. Die Erfassung der Daten erfolgt durch die Sachbearbeiter:innen des Wohnservice.

8.3. Verlängerung des Antrages

Vor Ablauf eines Jahres muss der Antrag verlängert werden. Dies kann in schriftlicher Form, mündlich per Telefon oder nach persönlicher Vorsprache erfolgen. Bei Verlängerung sind die gesamten Einkommensnachweise des Vorjahres vorzulegen. Im Zuge der Verlängerung werden die Grundvoraussetzungen erneut geprüft und müssen erfüllt werden. Bei Nichtverlängerung wird der Antrag gegenstandslos.



8.4. Vergabe

Jede/-r Wohnungswerber:in erhält drei Wohnungen angeboten. Die Wohnungsangebote können je nach Verfügbarkeit über eine längere Zeit erfolgen. Sollte binnen drei Tagen nach Angebot keine Zu- oder Absage oder sonstige Information im Wohnservice einlangen, wird das einer Ablehnung gleichgesetzt. Die verfügbaren Wohnungen können zeitgleich mehreren Wohnungswerber:innen angeboten werden um die Leerstandszeiten zu reduzieren. Sollten sich zwei oder mehrere Wohnungswerber:innen für dieselbe Wohnung entscheiden, zählt der Zeitpunkt der Zusage. Bei Zuweisung einer Wohnung kann nur im Rahmen der Möglichkeiten auf Wünsche (Lage, Lift, Balkon, ...) Rücksicht genommen werden bzw. nur nach Vorlage entsprechender Nachweise. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Erfüllung der Wünsche.

8.5. Vergabe von Bestandswohnungen

Die Vergabe erfolgt aufgrund der Punkterreichung. Generell sollen bei Zuteilung der Wohnungen Aspekte, die einer sozialen Ausgewogenheit dienlich sein können berücksichtigt werden, um eine funktionale Nachbarschaft zu fördern und keine sozialen Brennpunkte zu schaffen.

8.6. Vergabe von Neubauprojekten erfolgt mittels Sondervergabe und Vorlage eines Grundsatzamtsberichtes, siehe Pkt. 7.1.2.

9. Änderungen im Wohnungsansuchen

9.1. Bei Änderungen der Lebensumstände muss eine Meldung im Wohnservice erfolgen.

10. Übergangsbestimmungen

Mit Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinien treten die vom Gemeinderat am 12.05.2021 beschlossenen Richtlinien außer Kraft.

11. Kundmachung

Die Kundmachung der Wohnungsvergaberichtlinie erfolgt im Amtsblatt der Stadt Salzburg.

Für den Bürgermeister:
Mag. Patrick Pfeifenberger



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>