



Wohnungsvergaberichtlinien

Gültig seit 11.04.2019, Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.2018

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.

2. Definitionen

2.1. Bedarfsgerechte Wohnungsgröße:

1 erwachsene Person	1 Einzimmerwohnung
1 erwachsene Person mit Mehrbedarf	2 Zimmer
2 Personen-Haushalt	2 Zimmer
Alleinerziehend mit 1 Kind	2 Zimmer oder kl. 3 Zimmer (bis 65 m ²)
3 Personen	3 Zimmer
4 Personen	3-4 Zimmer
Ab 5 Personen	4-5 Zimmer
Ab 7 Personen	5 Zimmer

2.2. Schul- und Ausbildungszeiten: Ausbildungen und Schulzeiten, die nach dem 18. 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 das Magistrat Salzburg dringenden Bedarf hat, wie Pflegekräfte, pädagogische Kräfte, Techniker*innen, IT-Expert*innen

2.5. Notunterkünfte: Frauenhaus, Mutter-Kindheim, Übergangswohnungen, Jugendheime und ähnliche Betreuungseinrichtungen, MeinZuhause

2.6. Änderung der Lebenssituation (gravierend): Geburt eines Kindes, akut auftretende körperliche Beeinträchtigung der in der Wohnung dauerhaft wohnenden Personen.

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 ältere 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. Bewusst falsch gemachte Angaben haben den Ausschluss von der Vergabe zur Folge.
- 3.7. Nach Ablauf eines Jahres muss der Antrag in schriftlicher Form oder allenfalls nach persönlicher Vorsprache verlängert werden. Bei Nichtverlängerung wird der Antrag gegenstandslos.
- 3.8. Eine Versorgung im gesamten Stadtgebiet ist zumutbar.
- 3.9. Ein Drittel des Gesamteinkommens ist für die Mietzinszahlung zumutbar.
- 3.10. Die Versorgung wird mit einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße vorgenommen.
- 3.11. Standortwünsche und andere Wünsche, die Wohnung betreffend, können die Wartezeit verlängern. Auf die Berücksichtigung der Wünsche besteht kein Anspruch.
- 3.12. Studierende werden nur in Ausnahmefällen berücksichtigt.
- 3.13. Personen, die bedingt selbstständig wohnfähig sind, müssen eine Betreuung nachweisen.
- 3.14. Die Haustierhaltung ist mit dem Vermieter abzuklären.
- 3.15. Mietverträge werden in der Regel auf 10 Jahre befristet. Ein neuerlicher Vertragsabschluss (Verlängerung) ist möglich.
- 3.16. Die in den Anhängen angeführten Einkommen sind jährlich mit Wirksamkeit 1. Februar entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2010 oder eines an seine Stelle tretenden Index um den Faktor zu vervielfachen, der sich aus der Veränderung seines Jahresdurchschnittswerts für das unmittelbar vorangegangene Jahr gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des Basisjahres ergibt. Dabei bleiben Veränderungen bis zu 5 % unberücksichtigt. Basisjahr ist das Jahr 2019; wird der Schwellenwert von 5 % überschritten, bildet das Kalenderjahr der Überschreitung das neue Basisjahr.

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.
- 4.2. Die wohnungwerbende Person muss förderungswürdig im Sinne des aktuellen Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes sein.
- 4.3. Als Einkommensgrenzen gelten die in Anhang III angeführten Werte.
- 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 gemeldet gewesen sein bzw. 10 Jahre in der Stadt Salzburg gearbeitet haben.
 - 4.4.3. Es gilt auch eine Hauptwohnsitzbestätigung gemäß § 19a Meldegesetz.
 - 4.4.4. Schul- und Ausbildungszeiten nach dem vollendeten 18. Lebensjahr werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt.
 - 4.4.5. Krankengeldbezug und der Bezug von AMS-Leistungen werden der Erwerbstätigkeit gleichgesetzt, vorausgesetzt das letzte Beschäftigungsverhältnis vor Bezug war in der Stadt Salzburg.
- 4.5. Folgende Personen erfüllen aufgrund ihrer Aufenthaltsberechtigung die Grundvoraussetzungen:
 - 4.5.1. Österreichische Staatsbürger*innen
 - 4.5.2. EWR- und Schweizer Bürger*innen mit einer Bescheinigung des Daueraufenthaltes für EWR- und Schweizer Bürger*innen gemäß § 53a Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz NAG.
 - 4.5.3. Drittstaatsangehörige mit unbefristeten Aufenthaltstitel
 - 4.5.4. Asylberechtigte mit einem unbefristeten Asylbescheid.

5. Einkommen

- 5.1. Für die Berechnung des Einkommens werden die vollständigen Einkommensunterlagen des vergangenen Jahres herangezogen.
- 5.2. Einkommen: das Netto-Einkommen gemäß Einkommenssteuerbescheid oder Lohnzettel.

- 5.3. Öffentliche Zuwendungen wie Wohnbeihilfe, Stipendien, Studienbeihilfen oder Bedarfsorientierte Mindestsicherung (Lebensunterhalt, Wohnbedarf und ergänzende Wohnbedarfshilfe) gelten als Einkommensbestandteil. Ebenso Mieteinnahmen oder Unterhaltsleistungen.
- 5.4. Für die Einkommenspunktezuteilung gilt die Einkommenstafel, Anhang II.
- 5.5. Schuldentilgungen werden nicht berücksichtigt.

6. Sonderwartezeiten 3 und 5 Jahre

Folgende Wohnungswerber*innen müssen eine Sonderwartezeit zwischen drei und fünf Jahren bis zur Einreichung eines Neuansuchens in Kauf nehmen:

- 6.1. Personen, die drei ihnen konkret angebotene, ihrem Einkommen und ihrer Haushaltsgröße entsprechende Wohnungen ohne triftigen Grund ablehnen. Sonderwartezeit 3 Jahre.
- 6.2. Personen, die aus einer Gemeindewohnung wegen Nichtbezahlung des Mietzinses trotz Leistbarkeit bei der Zuweisung gekündigt wurden. Die Sonderwartezeit von drei Jahren beginnt ab Bezahlung des gesamten Mietzinsrückstandes. Ausgenommen Regulierungsverfahren unter Vorlage einer entsprechenden Bestätigung (Edikt).
- 6.3. Personen, die bereits eine Wohnung durch die Stadt Salzburg erhalten haben. In diesem Fall ist ein Ansuchen frühestens nach drei Jahren ab Zuweisung möglich. Ausgenommen sind gravierende Änderungen der Lebenssituation.
- 6.4. Personen, die nach der 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.

7. Sonderwartezeiten 10 Jahre

Folgende Wohnungswerber*innen müssen eine Sonderwartezeit von 10 Jahren bis zur Einreichung eines Neuansuchens in Kauf nehmen:

- 7.1. 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.
- 7.2. Personen, die aufgrund wesentlich falscher Angaben Punkte erschlichen und infolge dessen unrechtmäßig eine Wohnung erhalten haben.
- 7.3. Personen, die Mitarbeiter*innen des Wohnungsamtes tätlich angegriffen haben.
- 7.4. Personen, deren Wohnbedarf durch Eigentum (Wohnung, Haus) in der Stadt Salzburg oder in zumutbarer Entfernung zur Stadt Salzburg abgedeckt ist.
- 7.5. Personen, die eine vom Wohnungsamt zu vergebende Wohnung ohne Zuweisung bezogen haben.
- 7.6. Personen, die eine vom Wohnungsamt zugewiesene Wohnung unrechtmäßig weitergegeben haben.
- 7.7. Personen, die eine vom Wohnungsamt zugewiesene Wohnung zweckwidrig oder missbräuchlich verwenden, z.B. Kurzzeitvermietung über Internetplattformen.
- 7.8. Personen, die aufgrund Nichtbenützung der zugewiesenen Wohnung nach § 30 Abs. 2 Z 6 MRG gekündigt worden sind.
- 7.9. Personen, die über einen oder mehrere Nebenwohnsitze verfügen, ausgenommen Personen in Notwohnungen bzw. Rehabilitationszentren.

8. Ausnahmen

- 8.1. Diese Richtlinie gilt nicht für:
 - 8.1.1. die Vergabe von Übergangswohnungen für Frauen
 - 8.1.2. die Vergabe von Wohnungen des Projektes Miet:Garantie
 - 8.1.3. Projekte, bei denen die Vergabe auf Grundlage eines gesonderten Amtsberichtes erfolgt
 - 8.1.4. den Wohnungstausch
 - 8.1.5. 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.

- 8.2. Die Punktebewertung lt. Anhang I gilt nicht für:
- 8.2.1. den Wechsel von einer größeren geförderten Mietwohnung, mit Vergaberecht der Stadt Salzburg, in eine kleinere Wohnung
 - 8.2.2. besonders berücksichtigungswürdige Härtefälle
 - 8.2.3. Sondervergaben zur Förderung einer funktionalen Nachbarschaft

9. Verfahren

- 9.1. Ansuchen
Für das erstmalige Ansuchen ist ein Antragsformular auszufüllen und ein persönlicher Termin am Wohnungsamt zu vereinbaren. Bei Abgabe des vollständigen Antrages samt aller Beilagen wird nach einer Wartezeit von drei Monaten der Antrag auf aktiv gestellt (= Mindestvormerkdauer). Danach werden anhand der Punkteziehung die verfügbaren Wohnungen vergeben. Ein Vorsorgeansuchen ist nicht möglich, nach Aktivstellung des Antrages ist jederzeit mit der Versorgung zu rechnen. Wartezeiten sind einzuplanen. Die Mindestvormerkdauer kann in begründeten Fällen entfallen, siehe Pkt. 10.2 (Änderungen im Wohnungsansuchen).
- 9.2. 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 und die Reihung erfolgt durch die Sachbearbeiter*innen des Wohnungsamtes.
- 9.3. 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 (persönlicher Termin im Wohnungsamt) keine Zu- oder Absage oder sonstige Information im Wohnungsamt einlangen, wird das einer Ablehnung gleichgesetzt. Bei Ablehnung aller drei Wohnungen ohne triftigen Grund erfolgt eine neuerliche Wohnungszuweisung erst nach einer Sonderwartezeit von drei Jahren. 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 Verfügbarkeit soll eine Wohnung im gewünschten Stadtteil liegen. Eine Versorgung im gesamten Stadtgebiet ist jedoch zumutbar. 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.
- 9.4. Vergabe von Bestandswohnungen
Die Vergabe erfolgt aufgrund der Punkteziehung. 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.
- 9.5. Vergabe von Wohnungen in Neubauprojekten
Die Vergabe erfolgt mittels Sondervergabe. Eine Vergabe- und Besiedelungsbegleitung soll bei Neubauprojekten ab einer Größe von 50 Wohnungen geprüft werden. 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.

10. Änderungen im Wohnungsansuchen

- 10.1. Bei Änderungen der Lebensumstände, welche eine Veränderung der Punktebewertung nach sich zieht, ist eine Meldung im Wohnungsamt notwendig. Die Änderung wird nach einer Mindestvormerkdauer von drei Monaten aktiv gestellt.
- 10.2. Bei begründeten Fällen (Einzelfallprüfung) werden Zusatzpunkte vergeben und die 3-monatige Mindestvormerkdauer kann entfallen. Die Versorgung erfolgt nach Verfügbarkeit der Wohnungen. Das betrifft zum Beispiel:
- Schwangerschaft ab dem 4. Monat (Vorlage Mutter-Kind-Pass)
 - Versorgung aus Notunterkünften
 - Wohnungsverlust

11. Übergangsbestimmungen

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vergaberichtlinien als Wohnungswerber*innen vorgemerkten Personen werden entsprechend dieser Vergaberichtlinie neu gereiht. Die persönlichen Voraussetzungen gemäß Pkt. 4.4.1. gelten für Neuanträge ab Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinie.

Mit Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinien treten die vom Gemeinderat am 29.03.1995 beschlossenen Richtlinien außer Kraft.

12. Kundmachung

Die Kundmachung der Wohnungsvergaberichtlinie erfolgt, sobald die technischen Voraussetzungen für die EDV-unterstützte Anwendung vorliegen.

Anhang I

Punktebewertung

		Minuspunkte	Pluspunkte
1. Aktuelle Wohnsituation			
Überbelag	Pro fehlendem Zimmer 10 Pkt. max. 50 Pkt.		10-50
Bewertung der Wohnung	- Typ B		5
	- Typ C		10
	- Typ D		15
Wohnung zu teuer (Bruttomiete, inkl. BK, HK und Steuern)	Wohnkosten mehr als 45 % des Einkommens einschl. Wohnbeihilfe		15
	Wohnkosten zw. 40 und 45 % des Einkommens einschl. Wohnbeihilfe		10
	Wohnkosten zw. 33 und 40 % des Einkommens einschl. Wohnbeihilfe		5
Schichtarbeiter	Personen, mit Nacht- bzw. Schichtdienst ohne eigenem Schlafzimmer		10
2. Persönliche Voraussetzungen			
Einkommen	Punkteberechnung siehe Beilage		
Alleinerziehend	Nachweis, dass kein gemeinsamer Haushalt besteht		10
Schwangerschaft	Bei ärztl. Bestätigung ab dem 4. Monat (Nachweis Mutter-Kind-Pass, ärztliche Bestätigung)		5
Hausstandsgründung	Beide Personen unter 30 Jahre, die erstmalig einen eigenen Hausstand gründen		10
Wohnungswechsel aus gesundheitlichen Gründen	Fachärztliches Gutachten notwendig		10
Körperbehinderung	Grad der Behinderung		
	50 – 60 %		3
	70 - 80 %		6
	90 -100 %		9

Punkte für Pflegegeldbezieher*innen	Pflegestufe 3		3
	Pflegestufe 4		4
	Pflegestufe 5		5
	Pflegestufe 6		6
	Pflegestufe 7		7
Dauer des Hauptwohnsitzes	Über 10 bis 15 Jahre		5
	Über 15 bis 20 Jahre		10
	Über 20 Jahre		15
3. Zusatzpunkte			
Deutschkenntnisse	Pflichtschulabschluss, Integrationsvereinbarung oder Zeugnis B1-Niveau		10
Min. 2 Jahre aktive, ehrenamtliche Tätigkeit			5
Wartezeit pro Jahr	5 Pkt. gedeckelt mit 30 Pkt.		5-30
Wiedervergabefähige Wohnung	Wohnung vergibt das WA		5
Wird die bestehende Wohnung mittels Mietvertragsübertragung weitergegeben		5	
4. Punkte für Notlagen Nur eine Kategorie und keine Punkte aus „Aktueller Wohnsituation möglich.			
Anstehender Wohnungsverlust			10
Wenn wegen Scheidung die bisherige Wohnung geräumt werden muss (Nachweis Scheidungsurteils bzw. der gerichtlichen Unterhaltsvereinbarung)			10
Wenn aufgrund einer Trennung mit den Kindern eine andere Wohnung benötigt wird (Unterhaltsvereinbarung)			10
Aufenthalt in einer Notunterkunft und dringender Bedarf (baldiger Auszug)			20
Pensionszimmer			20
Obdachlosigkeit			30

Anhang II

Punkteberechnung Einkommen

Einkommen	Punkte	Einkommen	Punkte	Einkommen	Punkte	Einkommen	Punkte
2392,00	0	2166,02	15	1940,04	30	1714,06	45
2376,93	1	2150,96	16	1924,98	31	1699,00	46
2361,87	2	2135,89	17	1909,91	32	1683,93	47
2346,80	3	2120,82	18	1894,85	33	1668,87	48
2331,74	4	2105,76	19	1879,78	34	1653,80	49
2316,67	5	2090,69	20	1864,71	35	1638,74	50
2301,61	6	2075,63	21	1849,65	36	1623,67	51
2286,54	7	2060,56	22	1834,58	37	1608,60	52
2271,48	8	2045,50	23	1819,52	38	1593,54	53
2256,41	9	2030,43	24	1804,45	39	1578,47	54
2241,35	10	2015,37	25	1789,39	40	1563,41	55
2226,28	11	2000,30	26	1774,32	41	1548,34	56
2211,22	12	1985,24	27	1759,26	42	1533,28	57
2196,15	13	1970,17	28	1744,19	43	1518,21	58
2181,09	14	1955,11	29	1729,13	44	1503,15	59

1488,08	60	1322,36	71	1156,65	82	990,93	93
1473,02	61	1307,30	72	1141,58	83	975,86	94
1457,95	62	1292,23	73	1126,51	84	960,80	95
1442,89	63	1277,17	74	1111,45	85	945,73	96
1427,82	64	1262,10	75	1096,38	86	930,67	97
1412,76	65	1247,04	76	1081,32	87	915,60	98
1397,69	66	1231,97	77	1066,25	88	900,54	99
1382,62	67	1216,91	78	1051,19	89	885,47	100
1367,56	68	1201,84	79	1036,12	90		
1352,49	69	1186,78	80	1021,06	91		
1337,43	70	1171,71	81	1005,99	92		

Anhang III

Höchstzulässiges Einkommen

Haushaltsgröße	Einkommensobergrenze
eine Person	2.392,00
zwei Personen	3.680,00
drei Personen	3.956,00
vier Personen	4.416,00
fünf Personen	4.692,00
sechs Personen	4.968,00
mehr als sechs Personen	5.336,00

Für den Bürgermeister:

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Patrick Pfeifenberger