

# Wohnungsvergaberichtlinien

(Beschluss des Gemeinderates vom 29.3.1995)

## **1.) Geltungsbereich:**

Die im Vergabebereich der Stadtgemeinde Salzburg stehenden Mietwohnungen sind an Wohnungswerbende zu vergeben, deren Bedarf nach Maßgabe dieser Richtlinien als dringlich festgestellt wurde. Tauschwillige die mindestens gleich große und gleichwertige Wohnungen zur Verfügung stellen, sind von dieser Regelung ausgenommen. In diesen Fällen ist die Lösung des Wohnungsproblems durch das Wohnungsamt herbeizuführen.

## **2.) Allgemeine Voraussetzungen:**

### **2.1.**

Der/die Wohnungswerbende muss mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Diese Altersgrenze gilt jedoch nicht für alleinstehende Wohnungssuchende mit einem Kind und für Schwangere (Vorlage Mutter-Kind-Pass).

### **2.2.**

Der/die Wohnungswerbende muss österr. StaatsbürgerIn oder EU-BürgerIn oder im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes (§ 11 Abs 1 Z 6 WFG 2015) gleichgestellt sein und innerhalb der **letzten 3 Jahre ausschließlich im Stadtgebiet von Salzburg gewohnt haben** oder in der Stadt Salzburg die letzten drei Jahre berufstätig gewesen sein und die Voraussetzungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 erfüllen. Der ausschließliche Wohnsitz in der Stadt Salzburg ist in geeigneter Form (wie z.B. Meldezettel, amtl. Bestätigungen des Sozialamtes oder des Arbeitsamtes etc.) nachzuweisen.

Die Mietwohnungen sind im Verhältnis des tatsächlichen Bevölkerungsanteiles zwischen ÖsterreicherInnen (dazu gehören auch AusländerInnen, die nach EU-Vorschriften den ÖsterreicherInnen gleichgestellt sind) und Nicht-EU-AusländerInnen, für jeden Wohnungstyp zu vergeben. Dies bedingt die Führung von einer Dringlichkeitsliste für InländerInnen und EU-AusländerInnen, sowie einer Dringlichkeitsliste für Nicht-EU-AusländerInnen. Die Aliquotierung ist jährlich vom Stadtsenat neu festzulegen.

### **2.3.**

StudentInnen müssen die Kriterien der Wohnbauförderungsbestimmungen erfüllen. Die Schul- und Ausbildungszeiten nach dem vollendeten 18. Lebensjahr werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt. WerkstudentInnen werden nach den Richtlinien des Studentenbeihilfegesetzes anerkannt.

### **2.4.**

Gemeldete Arbeitslosenzeiten werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt.

### **2.5.**

Die Zeiten der Kindererziehung werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt.

## **3.) Wohnungsvergabe – Wohnungsamt:**

### **3.1.**

Die Erfassung aller Wohnungssuchenden erfolgt auf Grund eines schriftlichen Antrages im Wohnungsamt (3/03). Nach Überprüfung der Wohnverhältnisse an Ort und Stelle durch ein Organ des Magistrates wird der Wohnungswerber nach Größe des Haushaltes innerhalb der entsprechenden Wohnungstypenliste (Dringlichkeitsliste) gereiht.

**Die Reihung der Dringlichkeitslisten bleibt ein Jahr gleich und wird jeweils am 1. Mai eines jeden Jahres neu erstellt.** In diese Dringlichkeitslisten sind alle Wohnungswerbenden einzureihen, die **bis zum 15. April** vor Inkrafttreten der neuen Dringlichkeitslisten alle für die Einstufung erforderlichen Unterlagen abgegeben haben. Die rangmäßige Dringlichkeit ergibt sich aus der Summe der ermittelten Punkte.

Bei Punktegleichheit von Wohnungswerbern sollte bei der Regelung das arithmetische Mittel der Wohndauer und Berufstätigkeit in der Stadt Salzburg entscheidend sein.

### **3.2**

Die Vormerkung für die Aufnahme in die jeweilige Dringlichkeitsliste erlischt, wenn sie nicht innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr mündlich oder schriftlich im Amt erneuert wird. Vor einer Streichung aus der Dringlichkeitsliste ist der/die Wohnungswerbende jedoch nachweislich zu informieren.

## **4.) Einkommen:**

### **4.1.**

Der Einkommensbegriff wird jeweils nach den geltenden Bestimmungen für Lohnsteuerpflichtige, Einkommenssteuerpflichtige und für Bezieher von Einkommen aus einer Landwirtschaft genau festgelegt. Bei BezieherInnen der Bedarforientierten Mindestsicherung gilt der monatliche Mindeststandard ohne 25 %igen Wohnkostenanteil als Einkommensbegriff.

### **4.2.**

Das Vermögen ist wie im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 zu berücksichtigen.

### **4.3.**

Bei Studierenden ist das Einkommen der Eltern auch zu berücksichtigen.

### **4.4.**

Stipendien werden als Einkommen bewertet.

### **4.5.**

Als Einkommensgrenzen gelten die jeweils gültigen Grenzwerte des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015. Bei Überschreitung dieser Einkommensgrenzen bei Mietwohnungen scheidet der/die Antragstellende als Wohnungswerbender für Mietwohnungen aus.

### **4.6.**

Für die Einkommenspunktezuteilung gilt die Einkommenstafel, Anhang I.

### **4.7.**

Die Personenzahl im Haushalt ist über das gewichtete Pro-Kopfeinkommen zu berechnen, wobei folgende Faktoren gelten:

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

## **Einkommensberechnungsformel:**

## A) Bei Berufstätigen:

Einkommen

----- - fiktive Miete = Einkommens-Punkte

Faktoren

Fiktive Miete ist jene Mindestmiete, die der Wohnungswerber für eine Kategorie A Wohnung nach Wohnungszuweisung bezahlen muss.

Die monatliche fiktive Miete von € 8,14/m<sup>2</sup> errechnet sich wie folgt:

Hauptmietzins	€ 4,36 (Beschluss des Stadtsenates vom 16.11.1994)
Betriebskosten a conto	€ 1,45
+ 10 % UST	€ 0,59
Heizkosten a conto	€ 1,45
+ 20 % UST	€ 0,29
	<hr/>
	€ 8,14

Für die Ermittlung der fiktiven Miete werden je Wohnungstyp die nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geltenden Förderungsflächen mit dem Betrag von € 8,14/m<sup>2</sup> multipliziert. (Anhang III)

## B) Bei Mindestsicherungsbeziehenden:

Bei Mindestsicherungsbeziehenden gilt der monatlich gewährte Mindeststandard als Einkommensbegriff und wird mit der höchstmöglichen Einkommenspunktzahl bewertet (keine Faktoren).

### 4.8.

Familienbeihilfe, Zuschüsse, Beihilfen aufgrund von Behinderungen, Krankheit, Hilfsbedürftigkeit und sonstige vom Finanzamt anerkannte außergewöhnliche Belastungen sind bei der Einkommensberechnung nicht zu berücksichtigen.

### 4.9.

Die Bewertung des Einkommens ist für Mietwohnungen im Anhang ersichtlich.

## 5.) Überbelag:

Der Überbelag wird nur dann bewertet, wenn die Zimmeranzahl in der derzeitigen Wohnung des/der Wohnungwerbenden geringer ist, als die Anzahl der Familienmitglieder. Für jeden fehlenden Raum werden je 10 Punkte vergeben, höchstens jedoch 40 Punkte (z.B. - ein 4-Personenhaushalt bewohnt 3 Räume, es fehlt daher 1 Raum; der/die Wohnungwerbende erhält aus dem Titel Überbelag 10 Punkte.)

## 6.) Sonderpunkte:

Sonderpunkte werden vergeben für:

Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung	leicht	5 Punkte
	mittel	10 Punkte
	schwer	15 Punkte
Notsituation		5 Punkte
außergewöhnliche Notlage		10 Punkte
kein Bad		10 Punkte
WC am Gang		10 Punkte
Alleinstehende Person mit Kind		10 Punkte
Schichtarbeitende ohne eigenen Wohnraum (nach dem NSchWG geregelt)		10 Punkte
Hausstandsgründung von Personen unter 30_Jahren, die im gemeinsamen Haushalt mit den Eltern oder in einem Studentenheim wohnen		5 Punkte

## 7.) Wartepunkte:

Als Wartepunkte werden jährlich 5 Punkte vergeben. Frühester Stichtag ist der 1.6.1991 bzw. wenn das Ansuchen später gestellt wurde, jener Zeitpunkt, zu dem der/die WohnungswerberIn das Wohnungsansuchen bei der MA 3/03 gestellt hat. Es werden aber maximal nur 20 Wartepunkte vergeben.

## 8.) Sonderfälle:

"Sonderfälle" können über Vorschlag der MA 3/03 - Wohnungsamt außerhalb der Punktebewertung im Sozial- und Wohnungsausschuss (3) beschlossen werden.

## 9.) Sondervergabe:

Bei Neubauten (auch Generalsanierungsobjekte) kann der Stadtsenat eine Sondervergabe-regelung beschließen.

## 10.) Schlussbestimmungen:

### A) Befristeter Ausschluss von einer Wohnversorgung

#### a) Verzicht auf eine vom Sozial- und Wohnungsausschuss (3) zugewiesene Wohnung

Lehnt der/die Wohnungwerbende eine vom Wohnungsamt zugewiesene Mietwohnung ab, ist er auf die Dauer von 3 Jahren von der Wohnungsvergabe auszuschließen. Dieser Ausschluss wird dann nicht rechtswirksam, wenn der/die Wohnungwerbende die erste vom Wohnungsamt zugewiesene Wohnung aus einem triftigen Grund ablehnt.

Lehnt der/die Wohnungswerbende in der Folge eine vom Wohnungsamt zugewiesene Wohnung - aus welchen Gründen auch immer - ab, tritt automatisch der 3-jährige Ausschluss von der Wohnungsvergabe ein.

**b) Wohnversorgung**

Eine Wohnversorgung durch die Stadt schließt **für mindestens 3 Jahre** eine weitere Zuweisung einer Wohnung durch das Wohnungsamt aus.

**c) Zuzug nach Zuweisung**

Wenn Wohnungswerbende nach der Wohnungszuweisung mehr als 2 Personen in den gemeinsamen Haushalt aufnehmen, haben sie für mindestens 5 Jahre keinen Anspruch auf Zuweisung einer größeren Wohnung.

**d) Bei Vorliegen von **außergewöhnlichen Gründen** ist ein mindestens 3-jähriger Ausschluss von der MA 3/03 zu verfügen.**

Ein außergewöhnlicher Grund liegt dann vor, wenn sich der/die BewerberIn durch wissentlich irreführende Angaben im Zuge der Erhebung, eine ihm/ihr nach den gegenständlichen Richtlinien nicht zukommende Punktezahl erschlichen oder eine Wohnung ohne Zuweisung bezogen hat.

Die im Punkt 10.A festgelegten Fristen von 3 bzw. 5 Jahren beginnen jeweils mit der Ablehnung der Wohnung durch den Wohnungswerbenden (lit. a) bzw. der Wohnungszuweisung (gem. lit. b, c und d) und enden mit 30. April des Jahres, in dem die 3-Jahres bzw. 5-Jahresfrist abgelaufen ist.

**B) Änderungen während des Jahres**

werden nur in Ausnahmefällen berücksichtigt (z.B.: Das Wohnungsamt führt von Amtswegen bei Geburt eines Kindes die Umstufung des Wohnungswerbenden durch).

**Punkteberechnung neue  
Einkommensobergrenzen  
mit SH-Richtsatz 2015**

2990,00	0	1781,74	51
2966,31	1	1758,05	52
2942,62	2	1734,36	53
2918,93	3	1710,67	54
2895,23	4	1686,98	55
2871,54	5	1663,29	56
2847,85	6	1639,60	57
2824,16	7	1615,90	58
2800,47	8	1592,21	59
2776,78	9	1568,52	60
2753,09	10	1544,83	61
2729,40	11	1521,14	62
2705,70	12	1497,45	63
2682,01	13	1473,76	64
2658,32	14	1450,07	65
2634,63	15	1426,37	66
2610,94	16	1402,68	67
2587,25	17	1378,99	68
2563,56	18	1355,30	69
2539,87	19	1331,61	70
2516,17	20	1307,92	71
2492,48	21	1284,23	72
2468,79	22	1260,54	73
2445,10	23	1236,84	74
2421,41	24	1213,15	75
2397,72	25	1189,46	76
2374,03	26	1165,77	77
2350,33	27	1142,08	78
2326,64	28	1118,39	79
2302,95	29	1094,70	80
2279,26	30	1071,00	81
2255,57	31	1047,31	82
2231,88	32	1023,62	83
2208,19	33	999,93	84
2184,50	34	976,24	85
2160,80	35	952,55	86
2137,11	36	928,86	87
2113,42	37	905,17	88
2089,73	38	881,47	89
2066,04	39	857,78	90
2042,35	40	834,09	91
2018,66	41	810,40	92
1994,97	42	786,71	93
1971,27	43	763,02	94
1947,58	44	739,33	95
1923,89	45	715,64	96
1900,20	46	691,94	97
1876,51	47	668,25	98
1852,82	48	644,56	99
1829,13	49	620,87	100
1805,44	50		

**Einkommensobergrenzen bei gef. Wohnungen**

1 Person	€ 2.990,00
2 Personen	€ 4.600,00
3 Personen	€ 4.945,00
4 Personen	€ 5.520,00
5 Personen	€ 5.865,00
6 Personen	€ 6.210,00
mehr als 6 Personen	€ 6.670,00

*Anhang III*

*Für die Ermittlung der fiktiven Miete werden die nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 geltenden Förderungsflächen mit dem Betrag € 8,14 m<sup>2</sup> multipliziert*

1 Person	55 m <sup>2</sup>	€ 447,66
2 Personen	65 m <sup>2</sup>	€ 529,06
3 Personen	80 m <sup>2</sup>	€ 651,15
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	€ 732,54
5 Personen	100 m <sup>2</sup>	€ 813,94
6 Personen	110 m <sup>2</sup>	€ 895,33
7 Personen	120 m <sup>2</sup>	€ 976,72
8 Personen	130 m <sup>2</sup>	€ 1.058,12
9 Personen	140 m <sup>2</sup>	€ 1.139,51
10 Personen	150 m <sup>2</sup>	€ 1.220,90

*Wachsende Familien*

90 m<sup>2</sup> € 732,54

*Alleinstehende Personen die ein Kind erziehen oder pflegen*

80 m<sup>2</sup> € 651,15