

Leistbares Wohnen

für Innsbrucks Mittelstand
mit Einkommen im fördernahen Bereich

Vormerk- und Vergaberichtlinien

Die nachstehenden Richtlinien* für Vormerkung und Vergabe der für die Stadt zu vergebenden Mietwohnungen gliedern sich in:

Präambel	2
1. Voraussetzungen für eine Vormerkung	3
2. Feststellung Wohnbedarf	4
3. Wohnungsvergabe	5
4. Ausschlussgründe von der Wohnungsvergabe	6
5. Antrag auf Wohnungstausch	6

* Aus diesen Richtlinien entsteht kein Rechtsanspruch für die Zuteilung einer Wohnung.

Präambel

Wohnen in der Stadt Innsbruck ist....

- ... **vielfältig**: entsprechend der Nachfrage und den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen umfasst das städtische und gemeinnützige Angebot rund 17.000 Wohnungen, von denen jährlich ca. 500 Wohnungen nachbesiedelt werden. Im langjährigen Durchschnitt vermehrt sich der Wohnungsbestand dank früherer Wohnbauoffensiven um ca. 145 Wohnungen pro Jahr.
- ... **zeitgemäß**: im städtischen Wohnbau wird sowohl familien- und kinderfreundlicher Wohnraum geschaffen als auch auf Senior: innen und behindertengerechten Ausbau hoher Wert gelegt.
- ... **sozial**: die Wohnungsvergabe unterstützt das nachbarschaftliche Zusammenleben und das Miteinander innerhalb der Hausgemeinschaften.

Wohnen ist ein hohes soziales Gut

- Leistbarer Wohnraum ist heute so gefragt wie nie zuvor. Die gesellschaftlichen Strukturen haben sich in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt und die geänderten Bedürfnisse der Innsbrucker:innen stellen neue Anforderungen an die städtische Wohnungsvergabe. Transparente, zukunftsorientierte und sozial gerechte Vergaberichtlinien sind der Schlüssel zu einer ausgewogenen Wohnungspolitik. Wohnen ist ein hohes soziales Gut und oberstes Grundbedürfnis eines jeden Menschen.
- Besonders Menschen des Mittelstandes, deren Einkommen im fördernahen Bereich liegt, haben zu kämpfen. Leistbare Wohnungen zu finden, ist für diese Gruppe in unserer Gesellschaft sehr schwer geworden. Viele dieser Leistungsträger:innen in unserer Gesellschaft orientieren sich daher außerhalb und verlassen zunehmend Innsbruck. Dieser negativen Entwicklung muss dringend entgegengesteuert werden.
- Bei künftigen städtischen oder gemeinnützigen Bauprojekten im Stadtgebiet, strebt die Landeshauptstadt Innsbruck an, den Anteil an fördernahen Wohnungen auf 50% der Wohneinheiten pro Wohnprojekt anzuheben. Ziel ist es dabei, diese (mit städtischem Zuweisungsrecht) frei finanzierten und im fördernahen Bereich befindlichen Wohnungen an vorgemerkte Personen dieser Vergabeliste zuzuteilen.
- Bestehende Wohnungen mit städtischem Zuweisungsrecht sollen auch Bürgerinnen und Bürgern im fördernahen Bereich angeboten werden, sobald diese aus verschiedensten Gründen nicht mehr im geförderten Bereich vermittelbar sind. Im Falle sogenannter „ausfinanzierter“ Wohnungen ist bei bestehendem Bedarf ein Drittel dieser Wohnungen ebenfalls an Vorgemerkte dieser Vergabeliste zuzuteilen.

1. Voraussetzungen für eine Vormerkung

Unter Erfüllung der nachstehenden Voraussetzungen ist für Wohnungswerber:innen/Antragssteller:innen eine Vormerkung auf Antrag an die Stadt Innsbruck möglich:

1. Vorliegen eines vollständigen und gültigen Wohnungsantrages durch den jeweiligen Antragssteller/die jeweilige Antragsstellerin.
2. Als Wohnungswerber:innen im Sinne dieser Richtlinien gelten
 - Alleinstehende ab Vollendung des 21. Lebensjahres
 - Familien
 - Alleinerziehende
 - Ehepaare
 - auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften (beide über 21 Jahre) die zum Zeitpunkt der Vormerkung ein Jahr im gemeinsamen Haushalt leben,
 - Lebensgemeinschaften nach dem „eingetragenen Partnerschafts-Gesetz – EPG“
 - Antragsteller:innen, die seit mindestens drei Jahren getrennt (jedoch in aufrechter Ehe) leben.
3. Antragssteller:innen müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder im Sinne des § 17a, TWFG 1991 i.d.g.F. gleichgestellte Personen sein.
4. Eine Vormerkung ist möglich, sofern sich das Einkommen innerhalb einer Bandbreite von -30% bis +20% gemäß den Bestimmungen zu den Einkommensgrenzen der Wohnbauförderungsrichtlinie Tirol befindet. Bei schwankenden Einkommen (z.B. Karenz, Dienstgeberwechsel, Arbeitslosigkeit) ist das durchschnittliche Einkommen der letzten 12 Monate entsprechend der Wohnbauförderungsrichtlinie Tirol zu berechnen. Bezüglich der Ausnahmen sind die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie nach dem TWFG 1991 i.d.g.F. analog anzuwenden.
5. Der/die Wohnungswerber:in muss zum Zeitpunkt der Vormerkung seit 5 vollen Jahren ununterbrochen in Innsbruck wohnhaft sein und einen Wohnbedarf nachweisen. Der Wohnsitz muss Mittelpunkt des Lebensinteresses sein, der neben der Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden muss.

Diesem Personenkreis gleichzusetzen sind Personen, die

- a) insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in Innsbruck wohnhaft sind bzw. waren, oder
- b) zum Zeitpunkt der Vormerkung ununterbrochen seit zumindest 6 Jahren im Gemeindegebiet von Innsbruck berufstätig sind

6. Die Vormerkung erfolgt für die Dauer eines Jahres. Jede Änderung der Verhältnisse ist binnen vier Wochen ab Eintritt der Veränderung nachweislich zu melden. Dazu gehören:
 - Erwerb von Eigentum zu Wohnzwecken
 - Veränderung der Familienverhältnisse
 - Veränderung der Einkommenssituation
 - Adressänderungen
7. Der Antrag ist in schriftlicher Ausführung oder persönlicher Vorsprache jährlich zu erneuern. Das Referat weist auf diesen Umstand bei Antragstellung hin. Wird der Antrag nicht zeitgerecht erneuert oder Änderungen nicht bekanntgegeben, wird der Antrag geschlossen. Eine neuerliche Vormerkung ist nach Ablauf eines vollen Jahres möglich.
8. Im Rahmen der Vormerkung werden die für die angestrebte Wohnungsvergabe persönlichen und sonstigen Daten zu Wohnsituation, die Gründe für den notwendigen Wohnungswechsel sowie Angaben zu angestrebten und der zu vermittelnden Wohnung gespeichert.

2. Feststellung Wohnbedarf

Ein Wohnbedarf liegt vor, wenn eine der folgenden Voraussetzungen gegeben ist:

- a) Nachweis einer zu hohen Hauptmietzinsbelastung. Diese liegt vor, wenn die zu bezahlende Bruttomiete 25% des Nettofamilieneinkommens übersteigt.
- b) Menschen mit Behinderung, schwerer Erkrankung oder altersbedingter Gebrechlichkeit und dadurch bedingter Nichteignung der bewohnten Wohnung (Nachweis durch Vorlage eines amtsärztlichen oder klinischen Gutachtens, welches die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels feststellt)
- c) Baufälligkeit, Baumängel (festgestellt durch die Baupolizei) oder Substandard (Kategorie D, ohne Bad/WC) der bewohnten Wohnung
- d) Fehlender Hauptmietvertrag oder Untermietvertrag
- e) Sonstige Ansuchen, die den vorgenannten Richtlinien nicht entsprechen, sind nach Beratung im zuständigen gemeinderätlichen Ausschuss dem Stadtsenat zur Beschlussfassung vorzulegen

3. Wohnungsvergabe

1. Das Referat für Wohnungsvergabe vergibt Wohnungen nach einem Punktesystem, das die Wartezeit, Familiengröße, dzt. Wohnungsgröße und wohnlich sowie evtl. gesundheitliche Aspekte berücksichtigt. Bei der Wohnungsvergabe entscheidet die höchste Punktezahl. Es kommt das bestehende Punktesystem für geförderte Mietwohnungen zur Anwendung.
2. Die Vergabe orientiert sich an den objektiven Bedürfnissen und der finanziellen Belastbarkeit der Bewerber:innen.
3. Dem/der Wohnungswerber:in können zwei Wohnungsangebote unterbreitet werden. Bei Ablehnung des zweiten Angebotes ist eine erneute Vormerkung erst nach Ablauf von 5 vollen Jahren möglich.
4. Die Wohnungsangebote umfassen ausschließlich Wohnungen im gesamten Stadtgebiet von Innsbruck, für die ein Besiedelungsrecht der Stadt Innsbruck besteht.
5. Bei der Vergabe von Wohnungen wird auf strukturelle Besonderheiten im Wohngebiet wie auch im Haus geachtet.
6. Richtgrößen für die Vergabe:

a) 1 Person	1 Singlewohnung
b) 1 Person mit anerkanntem Mehrbedarf (ärztliche Notwendigkeit, gemeinsame Obsorge, Besuchsrechtsregelung oder Personen ab 60 Jahren)	2 Zimmer
c) 2 Personen Haushalt	2 Zimmer
d) Alleinerziehend mit Kind	2 Zimmer oder 3 Zimmer (bis 65 m ²)
e) 3 Personen Haushalt	3 Zimmer
f) 4 Personen Haushalt mit 2 Kindern	4 Zimmer
7. Die Richtgrößen können bei Wohnungswerber:innen mit Behinderungen und erhöhtem Platzbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigung überschritten werden.
8. Bei Auflösung der Lebensgemeinschaft verzichtet der Partner/die Partnerin, der/die Obsorge für ein/mehrere Kinder nicht hat, auf das Mietrecht zu Gunsten des Partners/der Partnerin, der/die Obsorge berechtigt ist und in dessen/deren Haushalt das/die Kinder/er wohnhaft sind.

4. Ausschlussgründe von der Wohnungsvergabe

Nachstehende Gründe führen zum Ausschluss von der Vormerkung bzw. Vergabe von Wohnungen mit städtischem Zuweisungsrecht. Wohnungswerber:innen,

- a) die sich durch falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil zu erschleichen versuchen, sind von der Vormerkliste zu streichen und auf die Dauer von 5 Jahren von der Vormerkung auszuschließen.
- b) die über für Wohnzwecke geeignetes Eigentum oder Nutzungsrechte (Grundstück, Wohnung, Haus) im Inland oder Ausland verfügen, sind gemäß TWFG auszuschließen.
- c) die das zweite Wohnungsangebot ohne medizinischen oder besonderen familiären Grund abgelehnt haben, sind ab dem Datum der letzten Zuweisung für 5 volle Jahre für eine neuerliche Vormerkung zu sperren.
- d) die zu Gunsten direkter Verwandter, entsprechend dem Mietrechtsgesetz (MRG) § 12, auf eine Wohnung mit städtischem Besiedelungsrecht verzichten, können erst nach 5 Jahren neuerlich für eine Wohnung nach diesen Richtlinien ansuchen.
- e) die aus eigenem Verschulden (z.B.: unleidliches Verhalten bzw. Mietrückstand) als Mieter:in einer Wohnung mit städtischem Besiedelungsrecht gekündigt oder delogiert wurden, können sich frühestens nach Ablauf von 5 vollen Jahren neuerlich für eine Wohnung vormerken lassen. Diese Anträge sind jedenfalls im zuständigen Ausschuss des Gemeinderates zu beraten und im Stadtsenat zu beschließen.
- f) Eine Vormerkung für eine geförderte Mietwohnung schließt eine Vormerkung nach dieser Richtlinie aus.

5. Antrag auf Wohnungstausch

1. Die Antragsstellung auf Wohnungstausch ist frühestens nach 5 vollen Jahren - gerechnet ab Bezug der aktuellen Wohnung - möglich.
2. Bei geänderten Familienverhältnissen oder nachhaltiger Verschlechterung des gesundheitlichen Zustandes ist ein Tausch frühestens nach zwei vollen Jahren nach Bezug möglich.
3. Bei Rückgabe einer wesentlich größeren Wohnung und gleichzeitigem Bezug einer kleineren Wohnung, kann im Sinne des Bedarfs an Mehrzimmerwohnungen eine bevorzugte Vergabe erfolgen.
4. Sonstige Ansuchen, die den vorgenannten Richtlinien nicht entsprechen, sind nach Beratung im zuständigen gemeinderätlichen Ausschuss dem Stadtsenat zur Beschlussfassung vorzulegen.