

# Vormerk- und Vergaberichtlinien

## für Mietwohnungs- und Eigentumswohnungs- sowie WohnungstauschwerberInnen

(Beschluss StS – 18.11.2014)

### Präambel

#### **Wohnen – 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 InnsbruckerInnen stellen neue Anforderungen an die städtische Wohnungsvergabe.

Transparente, zukunftsorientierte und sozial gerechte Vergaberichtlinien sind der Schlüssel zu einer ausgewogenen Wohnungspolitik. Wohnen ist das höchste soziale Gut und Grundbedürfnis eines jeden Menschen.

Die Stadt Innsbruck betrachtet die Schaffung nachhaltiger und leistbarer Wohn- und Lebensräume als Kernaufgabe gegenüber ihren Bürgerinnen und Bürgern, auch auf die studentischen Bedürfnisse wird Rücksicht genommen. Die Errichtung neuer und alternativer Miet- und Eigentumswohnformen ist dabei ebenso wichtig wie die Sanierung und Erhaltung der bereits bestehenden Wohnungen.

#### **Wohnen in der Stadt Innsbruck ist...**

**...vielfältig:** Entsprechend der Nachfrage und den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen umfasst das städtische und gemeinnützige Angebot rund 16.000 Wohnungen.

**...zeitgemäß:** Im städtischen Wohnbau wird sowohl familien- und kinderfreundlicher Wohnraum geschaffen als auch auf seniorInnen- und behindertengerechten Ausbau hohen Wert gelegt.

**...sozial:** Die Wohnungsvergabe unterstützt das nachbarschaftliche Zusammenleben und das Miteinander innerhalb der Hausgemeinschaften.

Die Richtlinien für Vormerkung und Vergabe der städtischen/gemeinnützigen Wohnungen gliedern sich in

1. Vormerkung
2. Vergabe
3. Ausschluss
4. Tauschfälle

Aus diesen Richtlinien entsteht niemandem ein Rechtsanspruch für die Vergabe einer Wohnung.

# 1. Vormerkung von Wohnungssuchenden

Der/Die WohnungswerberIn kann sich auf Antrag unter nachstehenden Voraussetzungen für eine Wohnungsvermittlung durch die Stadt Innsbruck vormerken lassen:

- Österreichische Staatsbürgerschaft
- im Sinne des § 17 Abs. 6, TWFG 1991 i.d.g.F. gleichgestellte Staatsbürgerschaft
- Drittstaatsangehörige, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung im Sinne der Richtlinie 2003/109/EG langfristig aufenthaltsberechtigt sind

1.1 Die Vergabe einer Wohnung setzt voraus, dass hierfür ein gültiger Wohnungsantrag vorliegt.

1.2 Es gelten die jeweiligen Einkommensgrenzen nach den Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes Tirol (TWFG). Bei schwankenden Einkommen (z.B. Karenz, Dienstgeberwechsel, Arbeitslose) ist der Durchschnitt der letzten 12 Monate zu berechnen. Diese Berechnung ist ebenfalls entsprechend der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Tirol vorzunehmen.

Bezüglich der Ausnahmen sind die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie nach dem TWFG 1991 i.d.g.F. zu beachten.

1.3 Der/Die WohnungswerberIn muss zum Zeitpunkt der Vormerkung seit 5 Jahren ununterbrochen in Innsbruck wohnhaft sein und einen Wohnbedarf vorweisen. 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 6 Jahren im Gemeindegebiet von Innsbruck berufstätig sind

oder

c) vor einem Aufenthalt im Landeskrankenhaus Hall, Landeskrankenhaus Natters, Landeskrankenhaus Hochzirl oder in einer Einrichtung des Betreuten Wohnens im Rahmen des Tiroler Rehabilitationsgesetzes (Lebenshilfe, Caritas, Verein für psychische Gesundheit, Verein psychosozialer Pflegedienst, Verein IWO, Verein Start, MOHI) als Wohnungssuchende in Innsbruck vormerkelt waren. Diesem Personenkreis wird die Zeit des Aufenthaltes in den genannten Einrichtungen angerechnet.

oder

d) vor einem Aufenthalt im Landeskrankenhaus Hall, Landeskrankenhaus Natters, Landeskrankenhaus Hochzirl oder in einer Einrichtung des Betreuten Wohnens im Rahmen des Tiroler Rehabilitationsgesetzes nicht vorgemerkt, jedoch in Innsbruck entsprechend den oben genannten Richtlinien wohnhaft oder berufstätig waren. Diesem Personenkreis wird die Zeit des Aufenthaltes ab Antragstellung in den genannten Einrichtungen angerechnet.

- 1.4 Als WohnungswerberInnen im Sinne dieser Richtlinien gelten Alleinstehende ab Vollendung des 18. Lebensjahres, Familien, Alleinerziehende, Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften nach dem „Eingetragene Partnerschaft-Gesetz – EPG“, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften (beide über 21 Jahre), die zum Zeitpunkt der Vormerkung ein Jahr im gemeinsamen Haushalt leben und AntragstellerInnen, die seit mindestens drei Jahren getrennt (jedoch in aufrechter Ehe) leben.  
Minderjährige Ehepaare oder minderjährige Eltern, die mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben, können sich auch vor Vollendung des 18. Lebensjahres vormerken lassen.
- 1.5 WohnungswerberInnen, die über Eigentum oder das Nutzungsrecht an einer Wohnung verfügen, werden nur vorgemerkt, wenn sie sich verpflichten, ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach dem Bezug der von der Stadt zugewiesenen Wohnung aufzugeben.
- 1.6 Die Vormerkung erfolgt für die Dauer eines Jahres. Jede Änderung der Verhältnisse ist zu melden. Bei keiner Änderung ist der Antrag in schriftlicher Ausführung oder persönlicher Vorsprache jährlich zu erneuern. Das Referat weist bei Antragstellung besonders darauf hin.  
Wird der Antrag nicht zeitgerecht erneuert oder Änderungen nicht bekanntgegeben, wird dieser geschlossen. Eine neuerliche Vormerkung ist nach einem Jahr möglich.
- 1.7 Im Rahmen der Vormerkung werden die für die angestrebte Wohnungsvergabe persönliche und sonstigen Daten zur Wohnsituation, die Gründe für den notwendigen Wohnungswechsel sowie Angaben zur angestrebten und der zu vermittelnden Wohnung gespeichert.
- 1.8 Liegen rechtliche Verpflichtungen vor (z.B. durch Stadtsenatsbeschluss), ist eine Vormerkung außerhalb der Richtlinien vorzunehmen und eine Wohnung anzubieten.

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

a) Richtgrößen für Vormerkung

pro Person unter 15 m<sup>2</sup> Nettowohnnutzfläche der derzeitigen Wohnung

1 Person mit anerkanntem Mehrbedarf (ärztliche Notwendigkeit, gemeinsame Obsorge/Besuchsrechtsregelung und Personen ab 60 Jahren)	1 Zimmer
2 Personen-Haushalt	1 Zimmer
Alleinerziehende/r mit einem Kind	1 Zimmer
Alleinerziehende/r mit einem Kind und Durchgangszimmer oder max. 30 m <sup>2</sup> Nettowohnnutzfläche	2 Zimmer
3 Personen-Haushalt	≤ 2 Zimmer
4 Personen-Haushalt mit 2 Kindern	≤ 2 Zimmer
4 Personen-Haushalt mit Kindern mit mindestens 5 Jahren Altersunterschied oder Kinder verschiedenen Geschlechts	≤ 3 Zimmer
Ab 5 Personen-Haushalt	≤ 3 Zimmer

b) Dienst- oder NaturalwohnungsinhaberInnen sind vormerkbar (soweit keine andere vertragliche Regelung vorliegt):

- vier Jahre vor Pensionierung
- im Fall von Berufsunfähigkeit
- bei Aufkündigung des Dienstverhältnisses durch DienstgeberIn

c) Bei bevorstehender Räumung der Wohnung:

- durch Vorliegen eines gerichtlichen Räumungstitels oder gerichtlichen Räumungsvergleiches, ausgenommen dieser wurde durch unleidliches Verhalten des/der Wohnungswerbers/in herbeigeführt
- durch gerichtliche Einleitung eines Scheidungsverfahrens, wobei in der Folge nur der nach der Scheidung nicht wohnversorgte Ehepartner anspruchsberechtigt ist

d) Bei Behinderung (z.B. Rollstuhlfahrer), schwerer Erkrankung oder altersbedingter Gebrechlichkeit und dadurch bedingter Nichteignung der bewohnten Wohnung (Vorlage eines amtsärztlichen oder klinischen Gutachtens, welches die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels feststellt)

e) Bei Baufälligkeit, Baumängeln (festgestellt durch die Baupolizei) oder Substandard (Kategorie D, ohne Bad/WC) der bewohnten Wohnung

- f) Bei Wohnungslosigkeit sowie bei fehlendem Hauptmietvertrag
  - g) Bei zu hoher Mietbelastung, d.h. wenn die zu bezahlende Bruttomiete 40 % des Nettofamilieneinkommens (zuzüglich Mietbeihilfen) übersteigt. Pro Kind wird ein Abschlag von 3 % berechnet.
- 1.10 Bei Kündigung oder Delogierung aus eigenem Verschulden (unleidliches Verhalten bzw. Mietrückstand) aus einer städtischen Wohnung bzw. einer Wohnung mit städtischem Besiedlungsrecht ist eine neuerliche Vormerkung frühestens nach 3 Jahren und nur nach Beratung im zuständigen gemeinderätlichen Ausschuss und Beschlussfassung im Stadtsenat möglich.

Der/Die WohnungswerberIn hat mindestens die Hälfte des Mietrückstandes zu begleichen und eine Ratenvereinbarung mit der zuständigen Hausverwaltung zu vereinbaren.

Im Fall eines Schuldenregulierungsverfahrens kann eine Vormerkung erst nach Restschuldbefreiung vorgenommen werden, sofern Mietzinsforderungen der Immobiliengesellschaft der Stadt Innsbruck oder von gemeinnützigen Bauträgern Gegenstand des Schuldenregulierungsverfahrens sind.

Sonstige Ansuchen, die den vorgenannten Richtlinien nicht entsprechen, sind nach Beratung im zuständigen gemeinderätlichen Ausschuss dem Stadtsenat zur Beschlussfassung vorzulegen (z.B. Gewaltschutzzentrum).

## **2. Wohnungsvergabe**

- 2.1 Das Referat für Wohnungsvergabe vergibt Wohnungen nach einem Punktesystem, das die im Vormerkverfahren festgelegte Dringlichkeit sowie die Wartezeit berücksichtigt.  
Bei der Wohnungsvergabe entscheidet in der Regel die höchste Punktezahl.
- 2.2 Die Vergabe orientiert sich an den objektiven Bedürfnissen und der finanziellen Belastbarkeit der BewerberInnen.
- 2.3 Für die Größenbemessung gelten die Vorgaben gemäß den Richtgrößen (siehe Punkt 1.9).
- 2.4 Dem/Der WohnungswerberIn können zwei Wohnungsangebote unterbreitet werden.  
Bei Ablehnung des zweiten Angebotes ist eine erneute Vormerkung nach Ablauf von einem Jahr möglich.

- 2.5 Jedem/Jeder vorgemerkten WohnungswerberIn kann zugemutet werden, das gesamte Gemeindegebiet (neben den Wohnanlagen in Innsbruck auch jene im Umland von Innsbruck, die durch die Stadtgemeinde Innsbruck nachbesiedelt werden können) zu akzeptieren. Die Angabe von bevorzugten Stadtteilen kann zu erheblich längeren Wartezeiten führen.
- 2.6 Bei der Vergabe von Wohnungen wird auf strukturelle Besonderheiten im Wohngebiet, wie auch im Haus geachtet.
- 2.7 Die Richtgrößen können bei WohnungswerberInnen mit Behinderungen und erhöhtem Platzbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigung überschritten werden.

Richtgrößen für die Vergabe:

1 Person	1 Singlewohnung
1 Person mit anerkanntem Mehrbedarf (ärztliche Notwendigkeit, gemeinsame Obsorge/Besuchsrechtsregelung und Personen ab 60 Jahren)	2 Zimmer
2 Personen-Haushalt	2 Zimmer
Alleinerziehende/r mit einem Kind	2 Zimmer oder 3 Zimmer (bis 65 m <sup>2</sup> )
3 Personen-Haushalt	3 Zimmer
4 Personen-Haushalt mit 2 Kindern	3 Zimmer
4 Personen-Haushalt mit 2 Kindern mit mindestens 5 Jahren Altersunterschied oder Kinder verschiedenen Geschlechts	4 Zimmer
Ab 5 Personen-Haushalt	4 Zimmer

Bei EigentumswohnungswerberInnen gilt als Richtgröße die Anzahl der Personen plus 1 Zimmer.

- 2.8 Bei Auflösung der Lebensgemeinschaft verzichtet der/die PartnerIn, der/die die Obsorge für ein/mehrere Kind/er nicht hat, auf das Mietrecht zu Gunsten des Partners/der Partnerin, der/die obsorgeberechtigt ist und in dessen/deren Haushalt das/die Kind/er wohnhaft ist/sind.

### 3. Ausschluss

WohnungswerberInnen

- a) die sich durch falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil zu erschleichen versuchen, sind von der Vormerkliste zu streichen und auf die Dauer von drei Jahren von der Vormerkung auszuschließen.
- b) die eine Durchführung des Lokalausweises zur Erhebung der Wohnverhältnisse verweigern, sind auf die Dauer eines Jahres von der Vormerkung auszuschließen.
- c) die zum Zeitpunkt der Zuweisung einer Wohnung eine in den Richtlinien genannte Voraussetzung nicht mehr erfüllen, sind auszuschließen.
- d) die über Vermögen bzw. Eigentum oder Nutzungsrechte (Grundstück, Wohnung, Haus) im In- oder Ausland verfügen sind gemäß Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG i.d.g.F.) auszuschließen, sofern nicht Punkt 1.5 zur Anwendung kommt.
- e) deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung für die neue Hausgemeinschaft nicht zumutbar erscheinen lassen, oder deren Fähigkeit zur Führung eines Haushaltes und/oder Eingliederung in die Hausgemeinschaft offensichtlich in Frage gestellt werden muss, sind auszuschließen. Eine bedingte Vormerkung ist möglich, wenn der/die WohnungswerberIn sich in ärztlicher, therapeutischer Behandlung/Betreuung befindet und zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe die oben angeführten Ausschlusskriterien nicht mehr gegeben sind.
- f) die Tiere halten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Gefährdung der Hausgemeinschaft oder deren Haltung zu einer übermäßigen Abnutzung der Wohnung und/oder Wohnanlage führen, sind auszuschließen.
- g) die bisher von ihrer Wohnung einen äußerst nachteiligen Gebrauch gemacht haben, sind auszuschließen.
- h) die das zweite Wohnungsangebot ohne medizinischen oder besonderen familiären Grund abgelehnt haben, sind auszuschließen. Bei abermaliger Antragstellung (nach einem Jahr) und wiederholter Ablehnung zumutbarer Wohnungen erhöht sich die Sperrdauer auf drei Jahre. Früher erworbene Punkte für die Wartezeit werden dabei nicht angerechnet. Das Referat weist im Angebot hierauf besonders hin.
- i) die zu Gunsten direkter Verwandter, entsprechend dem Mietrechtsgesetz (MRG) § 12, auf eine von der Stadt Innsbruck vergebenen Wohnung verzichten: Neuansuchen für den Verzichtenden ist nach drei Jahren möglich.



Über die Wohnungsvormerkung gemäß Punkte 3e), 3f) und 3g) berät nach den erforderlichen Erhebungsarbeiten durch das Referat der zuständige gemeinderätliche Ausschuss, die Beschlussfassung erfolgt durch den Stadtsenat.

#### **4. Tauschfälle**

Bei Tauschfällen werden für die Rückstellung der Wohnung zusätzliche Punkte vergeben. Bei Rückgabe einer wesentlich größeren Wohnung und Besiedlung einer kleineren Wohnung kann im Sinne des Bedarfs an Großwohnungen eine bevorzugte Vergabe erfolgen.

Ein Tausch ist nach fünf Jahren Bezug der Wohnung möglich - bei geänderten Familienverhältnissen oder nachhaltiger Verschlechterung des gesundheitlichen Zustandes besteht nach zwei Jahren die Möglichkeit.

Die Richtlinien gelten für alle Wohnungsvormerkungen und -vergaben ab 1. Jänner 2015. Die bisher geltenden Richtlinien (StS-Beschluss vom 9. Juli 2008) treten zum 31. Dezember 2014 außer Kraft.