

**Richtlinie für die Aufnahme  
als MietwohnungswerberIn in der Stadt  
Schwaz**

**Beschluss des Gemeinderates am 22.06.2011**

# Präambel

## **Wohnen ist ein Grundbedürfnis, Leistbares Wohnen unsere Aufgabe.**

Kernaufgabe der Stadtgemeinde Schwaz im Wohnungsbereich ist, den Bürgerinnen und Bürgern ausreichend leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Schwaz bekennt sich dabei zu einer objektiven, sozial gerechten, ausgewogenen, transparenten und fairen Vergabepolitik und einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Wohnbaupolitik. Dabei sind sowohl die Schaffung von neuem, sowie auch die Verbesserung von bestehendem Wohnraum wesentliche Säulen der Wohnungspolitik der Stadt Schwaz.

Da auch die Gesellschaft permanent einem zeitlichen Wandel unterliegt, sollen auch die vorliegenden Richtlinien für die Aufnahme als WohnungswerberIn in der Stadt Schwaz regelmäßig überdacht und gegebenenfalls überarbeitet werden. Diese Richtlinie stellt deshalb für die Stadtgemeinde Schwaz kein starres Regelwerk dar, sondern hat sich auch zukünftig an die gesellschaftlichen Anforderungen und Notwendigkeiten durch entsprechende Beschlüsse anzupassen.

Aus diesen Richtlinien entsteht niemandem ein Rechtsanspruch für die Vergabe einer Wohnung. Die Zurverfügungstellung von Wohnraum durch die Stadtgemeinde stellt eine zusätzliche, soziale Leistung dar, zu der sich die Stadt Schwaz klar bekennt.

Sowohl die Erhebung der Vergabegrundlagen, als auch die Vergabe der Wohnungen erfolgt gemäß den nachfolgenden Bestimmungen.

## **§ 1 Anwendungsbereich.**

Diese Richtlinie findet auf alle zu vermietenden Wohnungen Anwendung, die der Stadt Schwaz als Eigentümerin gehören, oder für welche die Stadtgemeinde Schwaz ein Vorschlags- und Vergaberecht besitzt.

## **§ 2 Anspruchsberechtigung.**

1. Zur Aufnahme in die Wohnungswerberliste sind unter den Voraussetzungen des Abs. 2 berechtigt
  - a. volljährige österreichische Staatsbürger,
  - b. Personen, die nach § 17 Abs. 6 TWFG 1991 i.d.g.F. österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind,
  - c. Drittstaatenangehörige, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung im Sinne der Richtlinie 2003/109/EG langfristig aufenthaltsberechtigt sind,
  - d. Personen, deren Tätigkeit nach Stadtratsbeschluss für die Stadtgemeinde Schwaz von öffentlichem Interesse ist.
  
2. Personen haben für die Aufnahme als Wohnungswerber alternativ nachzuweisen, dass sie
  - a. seit mehr als 4 Jahren in Schwaz ihren ordentlichen Wohnsitz haben,
  - b. seit mehr als 5 Jahren in Schwaz berufstätig sind
  - c. länger als 12 Jahre ununterbrochen ihren ordentlichen Wohnsitz in Schwaz hatten
  
3. Nicht anrechenbar ist die Wohnsitzdauer in einer Betreuungseinrichtung des Landes oder Bundes oder einschlägiger Vereine.

## **§ 3 Ausschluss von Personen.**

Ausgeschlossen von der Vormerkung bzw. Wohnungsvergabe sind Personen,

1. deren Einkommen die Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung für den geförderten Mietwohnbau des Landes Tirol überschreiten,
2. die sich durch irreführende oder falsche Angaben im Erhebungsverfahren eine ihnen nicht zukommende Punktezahle erschlichen haben oder erschleichen wollten für den Zeitraum von vier Jahren,

3. die aus eigenem Verschulden ( z.B. gerichtlich festgestelltem unleidlichen Mietverhalten und/oder Missbrauch einer Wohnung oder eines Wohnhauses) innerhalb der letzten vier Jahre delogiert wurden,
4. die die Durchführung eines angemeldeten Lokalaugenscheins zwecks Erhebung der Wohnungsverhältnisse verweigern,
5. die zum Zeitpunkt der Zuweisung einer Wohnung eine in den Richtlinien genannte Voraussetzung nicht mehr erfüllen,
6. deren Mietverhältnis von der Stadtgemeinde aufgrund mangelnder Eingliederung in die Hausgemeinschaft o.Ä. innerhalb der letzten vier Jahre gekündigt wurde,
7. gegen die offene Forderungen durch die Gemeinde bestehen,
8. die Tiere halten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung und/oder Gefährdung der Hausgemeinschaft führen können oder deren Haltung zu einer übermäßigen Belastung des Wohnraumes führen kann,
9. die aufgrund des bisherigen Mietverhaltens oder das Verhalten ihnen zuordenbarer Personen in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung für die bereits in der anderen Wohnanlage befindlichen Bewohner nicht zumutbar erscheinen lässt,
10. die die ihnen zuzuweisende Wohnung nicht als Mittelpunkt des Lebensinteresses nützen werden.

#### **§ 4 Entzug einer Gemeindewohnung.**

Eine Wohnung, die der Stadtgemeinde als Eigentümerin gehört, ist dem/der Mieter/Mieterin zu entziehen, wenn

1. dieser Eigentum erwirbt und so kein Wohnungsbedarf mehr besteht,
2. wenn er die Hausordnung und die Regeln des gesellschaftlichen Zusammenlebens im Sinne des § 3 andauernd verletzt,
3. wenn Missbrauch oder vorsätzlich gemachte falsche Angaben nachgewiesen werden. Unter Missbrauch fällt insbesondere: schädigendes Verhalten gegenüber Dritten, gegenüber dem Mietobjekt und ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Geldern aus Fördertöpfen der öffentlichen Hände (Mietzinsbeihilfe / Wohnbeihilfe, Mindestsicherung u.ä.) – vgl. Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2011 Zuerkennung Mietzins- und Annuitätenbeihilfen.

## **§ 5 Bewerbungsverfahren.**

1. Personen, die als Wohnungswerber der Stadt Schwaz aufgenommen werden wollen, haben diesen Antrag mündlich im Wohnungsamt vorzubringen und anschließend schriftlich mit den notwendigen Daten einzureichen.
2. Für Wohnungswerber besteht die Möglichkeit, beim Antrag den Wunsch für einen bestimmten Wohnbereich der Stadtgemeinde Schwaz sowie die gewünschte Zimmerzahl der Wohnung anzugeben. Wenn ein Wohnungswerber aufgrund einer Punkteanzahl für die nächste Wohnungszuteilung in Frage käme, die Wohnung aber nicht im gewünschten Wohnbereich liegt, kann er sich ohne Punkteverlust zurückreihen lassen.
3. Wenn ein Wohnungswerber aufgrund einer Punkteanzahl für die nächste Wohnungszuteilung in Frage käme, die Wohnung aber nicht die gewünschte Zimmeranzahl aufweist, wird die Wohnung an jenen Wohnungswerber vergeben, der die meisten Punkte und die entsprechende Zimmergröße angegeben hat.

## **§ 6 Vergabeverfahren.**

Die Wohnungszuteilung erfolgt nach einem Punktesystem. Jenem Wohnungswerber, der die meisten Punkte besitzt, wird die nächste freiwerdende Wohnung gemäß den Bestimmungen dieser Richtlinie vorgeschlagen.

1. Der Leiter des Wohnungsamtes ist beauftragt, alle Erhebungen zur Wohnungsvergabe mittels des Punktesystems dieser Richtlinie eigenständig durchzuführen.
2. Der Vorschlag für die Vergabe oder den Tausch einer Wohnung erfolgt durch das Wohnungsamt in Abklärung mit dem Wohnungsreferenten an den Stadtrat, der im Sinne der Satzung vom 17.12.1997 bzw. §54 TGO den Beschluss über die Wohnungsvergabe fasst.

## **§ 7 Wohnungsablehnung.**

1. Die erste Ablehnung einer zugewiesenen Wohnung durch den Wohnungswerber hat keine Auswirkungen auf die Punktesituation des Wohnungswerbers.
2. Lehnt der Wohnungswerber eine Wohnung zweimal oder öfters ab, kommt es jeweils zum Abzug der Punkte für die gesamte Wartezeit.

## § 8 Aktualisierung.

Der Wohnungswerber stimmt bei seiner Antragsstellung der Verpflichtung zu, jede Veränderung der persönlichen Lebensverhältnisse, die Einfluss auf die Punktezahl haben könnten, jede Veränderung seiner aktuellen Adresse und jede Veränderung des Familienstandes unverzüglich dem Wohnungsamt mitzuteilen. Der Wohnungswerber ist nach Antragstellung für ein Jahr in die Liste der Wohnungswerber aufgenommen. Nach Ablauf dieser Periode ist das Ansuchen durch den Wohnungswerber selbstständig zu erneuern, wobei ihm die bis dahin erworbenen Punkte erhalten bleiben. Änderungen der Adresse und der Lebensumstände sind vom Wohnungswerber an das Wohnungsamt zu melden.

## § 9 Punktevergabe.

Die Wohnungswerber erhalten im Falle einer vorliegenden Voraussetzung folgende Punkteanzahlen.

### 1. Persönliche Voraussetzungen

- a. Kinder, die mit dem Wohnungswerber im gemeinsamen Haushalt leben oder innerhalb von neun Monaten leben werden:
  - Bei Schwangerschaft (Vorlage Mutter-Kind-Pass) 8 Punkte
  - Für das 1. Kind 14 Punkte
  - Für das 2. Kind und jedes weitere Kind 8 Punkte
- b. Für jedes Familienmitglied, bei dem eine Minderung der Erwerbstätigkeit im Sinne des §35 Est.G. 1988 im Ausmaß von mindestens 55% vorliegt, und/oder bei jedem haushaltsangehörigen behinderten Kind im Sinne des FLAG 1967 20 Punkte
- c. Ist die Wohnung aufgrund von Krankheit, altersbedingter Gebrechlichkeit oder Behinderung schwer erreichbar 4 Punkte
- d. Lebt der Wohnungswerber im gemeinsamen Haushalt mit kranken Menschen oder Menschen mit Behinderung und ist das für die Wohnsituation sehr belastend 4 Punkte
- e. Für aktuelle Ausführung ehrenamtlicher Tätigkeiten im öffentlichen und halböffentlichen Bereich in der Stadt Schwaz (nach schriftlicher Vorlage und Bestätigung)

- Bei mindestens dreijähriger Tätigkeit 4 Punkte
  - Bei mindestens sechsjähriger Tätigkeit 7 Punkte
- f. Gemeinsame Nutzung der Wohnung durch ein Ehepaar oder eine eingetragene Partnerschaft, wobei beide Partner anspruchsberechtigt gem. §2 sind 5 Punkte
- g. Gemeinsame Nutzung der Wohnung durch ein Paar, wobei beide Partner anspruchsberechtigt gem. §2 sind und jede Person das Alter von 30 Jahren nicht übersteigt 5 Punkte
- h. Hausstandsgründung durch Auszug aus vormundschaftlichem oder elterlichen Haushalt bis zu einem Höchstalter von 26 Jahren 5 Punkte

## 2. Sachliche Voraussetzungen

- a. Bei akuter Wohnungslosigkeit (Obdachlosigkeit), kurzfristiger Wohnmöglichkeit bei Bekannten, in Pensionen oder Notschlafstellen u.ä. Einrichtungen 50 Punkte
- b. Bei unverschuldeter Delogierung 50 Punkte
- c. Bei einem gerichtlichen Räumungsvergleich
- Bei einem Räumungstermin in zehn bis zwölf Monaten 4 Punkte
  - Bei einem Räumungstermin in sechs bis zehn Monaten 8 Punkte
  - Bei einem Räumungstermin innerhalb der nächsten sechs Monate 15 Punkte
- d. Bei Wegfall der Dienstwohnung durch Pensionierung, frühestens 3 Jahre vor Pensionierung, oder im Falle der Berufsunfähigkeit oder der Kündigung durch den Dienstgeber 20 Punkte
- e. Bei unzumutbaren Wohnverhältnissen durch
- Feuchtigkeit/Schimmelbefall für jeden betroffenen Wohnraum 5 Punkte
  - Fehlende Sanitäranlagen in der Wohnung 5 Punkte
- f. Für die Berechnung der Wohnfläche wird die Gesamtfläche der ganzen Wohnung in Relation zu allen im Haushalt wohnenden Person herangezogen. 20m<sup>2</sup> pro Person, für fehlende (begonnene) 5m<sup>2</sup> (maximal 5 Punkte) 1 Punkt

- g. Bei Rückfall einer Wohnung in die weitere Vergabe durch die Stadtgemeinde bei Wechsel des Wohnungswerbers in eine andere Wohnung 4 Punkte

3. Vormerkdauer

- a. Für jedes angebrochene Monat ab Antragsstellung 1 Punkt
- b. Überschreitet die Vormerkzeit die Dauer von drei Jahren einmalig 5 Punkte

### **§10 Schlussbestimmungen.**

1. Von den vorliegenden Vergaberichtlinien kann zum Wohle der betroffenen Personen abgegangen werden
  - a. aus unmittelbar notwendigen berücksichtigungswürdigen sozialen Gründen.
  - b. aus wesentlichen Gründen einer Gefahr für das gesellschaftliche Zusammenleben.
  
2. Die Richtlinien für die Vormerkung als Wohnungswerber sind rückwirkend auf alle im Wohnungsamt aufliegenden Ansuchen anzuwenden, wobei die Punktezahl für Wartezeit nach neuer Berechnung erhalten bleibt.
  
3. Diese Richtlinie tritt mit Beschluss im Gemeinderat und der Kundmachung an der Amtstafel in Kraft.