



## **Wohnungsvergabe-Richtlinien für die Stadt Wels**

### **I. Grundsätze**

Ziel und Zweck dieser Richtlinie ist es, in Wels die Vergabe von stadteigenen Wohnungen sowie von Wohnungen, für die der Stadt das Vorschlags- oder Vergaberecht seitens gemeinnütziger Bau- und Siedlungsgesellschaften bzw. seitens sonstiger Hauseigentümer eingeräumt ist, vom parteipolitischen Entscheidungsbereich zu trennen. Die Vergabe soll nach objektiven Gesichtspunkten durchgeführt werden.

Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes und für die Wohnungsvergabe sollen dabei ausschließlich die nachstehenden Bestimmungen sein.

### **II. Anwendungsbereich**

1. Diese Richtlinien gelten für alle Eigentums- und Mietwohnungen in Wels, für die die Stadt Wels ein Verfügungs- und Vorschlagsrecht hat.
2. Als Wohnungssuchende werden vorgemerkt:
  - a) Österreichische Staatsbürger ab dem vollendeten 18. Lebensjahr, die ihren Hauptwohnsitz bzw. ihren Arbeitsplatz seit 5 Jahren ununterbrochen in Wels haben, wobei der Arbeitsplatz nachzuweisen ist.  
Bei Frauen, die ein eigenes Kind zu versorgen haben oder schwanger sind, entfällt diese Altersbegrenzung.  
Den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind EU-Bürger, Personen, denen der Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt EG“ (§ 45 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz BGBl. I Nr. 100/2005) erteilt worden ist und Flüchtlinge im Sinne der Genfer Konvention über die Rechtsstellung von Flüchtlingen;
  - b) Nicht-EU-Bürger, deren Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz ununterbrochen seit mindestens 10 Jahren in Wels ist, wobei der Arbeitsplatz nachzuweisen ist, die sich rechtmäßig in Österreich aufhalten und über Grundkenntnisse der deutschen Sprache verfügen, die evidenter Maßen gegeben sind, oder durch einen Nachweis gemäß § 9 der Integrationsvereinbarungs-Verordnung, BGBl. Nr. II 449/2005 i.d.g.F. belegt werden können. Dabei ist das Kurszeugnis dem Anmeldebogen beizulegen. Der Nachweis über die Grundkenntnisse der deutschen Sprache gilt auch als erbracht, wenn der Wohnungswerber oder ein im gleichen Haushalt dauerhaft lebendes

Familienmitglied im Zuge einer persönlichen Vorsprache sich in der Landessprache klar und verständlich ausdrücken kann.

- c) Personen, deren Tätigkeit in Wels von öffentlichem Interesse ist.
3. Von der Vormerkung als Wohnungssuchende können ausgeschlossen werden:
- Personen,
- a) deren Wohnungsbedarf aus offenkundig grobem Selbstverschulden und einer damit verbundenen angedrohten, eingeleiteten oder durchgeführten gerichtlichen Räumung entstand;
- b) die aus spekulativen oder Kapitalanlagegründen Wohnungen erwerben;
- c) deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung bedenklich erscheinen läßt;
- d) die sich durch wissentlich falsche oder irreführende Angaben im Zuge des Erhebungsverfahrens eine ihnen nicht zukommende Punktzahl erschlichen haben.
4. Eine zusätzliche Wartezeit von 2 Jahren entsteht bei Rücktritt von einer bereits zugewiesenen Wohnung ohne gravierende Gründe bzw. bei der 3. Ablehnung einer angebotenen Wohnung, an der der Wohnungssuchende sein Interesse bekundet hat.

### III.

#### **Punktgemäße Bewertung der für den Wohnungsbedarf maßgebenden Umstände**

- A) Sachliche Voraussetzungen
- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 1) | Wohnungs- und Unterkunftslosigkeit   | 20 Punkte |
| 2) | Drohende Wohnungslosigkeit (Delogierung, Wohnungskündigung, Scheidung)   | 15 Punkte |
| 3) | Wohnungsverhältnisse nicht gesichert (Dienst- und Naturalwohnung, befristeter Mietvertrag, Miete finanziell nicht erschwinglich) | 10 Punkte |
| 4) | Wohnungsverhältnisse nicht entsprechend (gesundheitsgefährdend, zu klein, fehlende Sanitäreinrichtungen oder Heizung)            | 10 Punkte |
| 5) | Hausstandsgründung   | 20 Punkte |
- B) Persönliche Voraussetzungen
- |    |                                     |           |           |
|----|-------------------------------------|-----------|-----------|
| 1) | Vormerkzeit (höchstens 36 Punkte)   | pro Monat | 1 Punkt   |
| 2) | Ortsansässigkeit länger als 5 Jahre |           | 10 Punkte |
- C) Familienstand
- |    |                              |          |
|----|------------------------------|----------|
| 1) | Ledig, geschieden, verwitwet | 2 Punkte |
|----|------------------------------|----------|

- 2) Verheiratet, Lebensgemeinschaft 5 Punkte
- 3) Kinder, für die Anspruch auf Familienbeihilfe besteht, je Kind 5 Punkte
- D) Einkommen

Haushaltseinkommen unter dem gewichteten Einkommen nach den geltenden Richtlinien der OÖ Wohnbeihilfenverordnung 10 Punkte

Von den in Punkt 3. A bis D angeführten Punktwerten kann der Wohnungsausschuss bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger sachlicher und persönlicher Umstände beim Wohnungswerber sowie bei im wesentlicher Gleichwertigkeit des Punktekatalogs in der Reihung abweichen. Die Beschlussfassung im Ausschuss hat dabei einstimmig zu erfolgen.

#### **IV. Verfahren**

Die Durchführung der vorstehenden Richtlinien gliedert sich in ein Erhebungs- und in ein Vergabeverfahren.

##### 1. Erhebungsverfahren:

Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien für die Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der Wohnungssuchenden und ihrer Wohnverhältnisse zu erfassen. Im Zuge dieser Erfassung wird festgestellt, ob Wohnungssuchende nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden können und, wenn dies der Fall ist, welche Dringlichkeit für eine Anwendung des Punktesystems besteht.

Wohnungssuchende haben ausschließlich die vom Magistrat der Stadt Wels zur Verfügung gestellten Vordrucke, die weitgehend auf das Punktesystem abgestimmt sind, zu verwenden. In den Vordrucken sind die Wohnungssuchenden auch auf die Folgen hinzuweisen, die falsche Angaben oder die Verweigerung der Überprüfung der gemachten Angaben nach sich ziehen.

Die Durchführung des Erhebungsverfahrens obliegt der Wohnungsverwaltung.

Die Wohnungsverwaltung hat alle Wohnungen, die nach diesen Richtlinien vergeben werden können sowie alle Wohnungssuchenden evident zu halten. Eine Liste der Wohnungssuchenden, für welche die Wohnungsverwaltung nach Maßgabe des geltenden Punktesystems die vorläufige Punktezahl ermittelt und eine vorläufige Reihung vornimmt, ist jedem Mitglied des Dreier-Ausschusses zur Verfügung zu stellen. Diese Listen sind monatlich bzw. vor jeder Vergabesitzung des Ausschusses auf den neuesten Stand zu bringen.

##### 2. Vergabeverfahren:

Der Ausschuss bestimmt nach Maßgabe des Punktesystems für jeden Wohnungssuchenden die endgültige Punkteanzahl und die Reihung hinsichtlich der Dringlichkeit einer Wohnungszuweisung. Die Wohnung vergibt unter Einbeziehung des Gesichtspunktes der sozialen Durchmischung nach Vorberatung und Antragstellung durch den Dreier-Ausschuss der Wohnungsreferent.

Der Dreier-Ausschuss kann jederzeit, soweit dies für eine objektive Entscheidung notwendig ist, von der Wohnungsverwaltung weitere Unterlagen anfordern und auch selbst Erhebungen durchführen.

## V. Ausnahmebestimmungen

In besonders gelagerten Fällen kann von den Vergaberichtlinien oder einzelnen Bestimmungen davon ausnahmsweise abgegangen werden. Dies trifft insbesondere bei Wohnungssuchenden zu, deren Wohnungsversorgung aus rechtlichen oder moralischen Gründen notwendig oder in besonderem öffentlichen Interesse gelegen ist.

## VI. In-Kraft-Treten

Diese Richtlinien treten mit 07.11.2018 in Kraft.

Mag. Bernhard Humer

Gemeinderat

Christa Raggl-Mühlberger

Vizebürgermeisterin  
Wohnungsreferentin

Peter Lehner

Stadtrat