

# Wohnungsvergaberichtlinien der Marktgemeinde Jenbach

Stand: 15.05.2023

(genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss vom 11.07.2023)

Die Ausfertigung dieses Schriftstückes gilt im Sinne der Gender-Bestimmungen für alle Geschlechter.

## § 1

### Präambel

- 1) Ziel dieser Vergaberichtlinien ist es, die Vergabe von Wohnungen, die im Eigentum der Marktgemeinde Jenbach stehen bzw. von Wohnungen, an denen die Marktgemeinde Jenbach das Vergaberecht seitens gemeinnütziger Bau- und Siedlungsgesellschaften oder sonstiger Liegenschaftseigentümer eingeräumt wurde, in einem objektiven und sozialen Verfahren nach den Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinien abzuwickeln. Die Richtlinien sollen eine sensible, sozial verträgliche Wohnungsvergabe ermöglichen.
- 2) Die Wohnungsvergaberichtlinien werden zur allgemeinen Einsichtnahme auf der Homepage der Marktgemeinde Jenbach veröffentlicht.
- 3) Die wohnungwerbenden Personen haben der automationsunterstützten Datenverarbeitung der zur Verfügung gestellten Daten zuzustimmen und geben darüber hinaus die Zustimmung zur Weiterleitung der Daten an Bauträger, deren Wohnungen über die Marktgemeinde Jenbach zugeteilt werden können bzw. an das Amt der Tiroler Landesregierung im Falle der geplanten Zuweisung einer geförderten Wohnung.
- 4) Diese Richtlinien regeln lediglich die Vorgangsweise bei der Wohnungsvergabe durch die Marktgemeinde Jenbach. Sie begründen keine subjektiven Rechte. Aus diesen Richtlinien erwächst daher niemandem ein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung durch die Marktgemeinde Jenbach.
- 5) Die wohnungwerbenden Personen und alle im zukünftigen, gemeinsamen Haushalt wohnenden volljährigen Personen bestätigen mit ihrer Unterschrift am Erhebungsbogen, dass sie den Inhalt der Wohnungsvergaberichtlinien und der Datenschutzerklärung zur Kenntnis nehmen.

## § 2

### Anwendungsbereich

- 1) Diese Richtlinien gelten für alle Wohnungen für die die Marktgemeinde Jenbach ein Verfügungs- oder Vorschlagsrecht (Vergaberecht) besitzt.

- 2) Als Wohnungswerbende vorgemerkt werden volljährige natürliche Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft, im Sinne des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 gleichgestellte Personen sowie Drittstaatsangehörige, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung im Sinne der Richtlinie 2003/109/EG langfristig aufenthaltsberechtigt sind, wenn diese
  - a. mindestens 7 Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz innerhalb der Marktgemeinde Jenbach haben.
  - b. mindestens 10 Jahre ununterbrochen in Jenbach gewohnt haben und im Melderegister mit Hauptwohnsitz verzeichnet gewesen sind.
- 3) Zusätzlich können als Wohnungswerbende Personen, deren Tätigkeit für die Marktgemeinde Jenbach von öffentlichem Interesse ist, vorgemerkt werden.
- 4) Wohnungswerber und alle im zukünftigen Haushalt lebende Personen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung über eine Wohnung oder ein dem Mietrecht ähnliches Nutzungsrecht an einer Wohnung verfügen, können nur vorgemerkt werden, wenn sie sich verpflichten, dieses Recht an der bisher zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten ab Bezug der neuen Wohnung aufzugeben.

### § 3

#### Ausschluss von Personen

- 1) Von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen werden Personen
  - a. Deren Einkommen die Einkommensgrenze der Wohnbauförderung für den geförderten Mietwohnbau des Landes Tirol überschreiten,
  - b. die sich durch irreführende oder falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil erschlichen haben oder erschleichen wollten,
  - c. die die Durchführung eines angemeldeten Lokalausweises zwecks Erhebung der Wohnungsverhältnisse nicht zulassen oder die Auskunft über ihre persönlichen Verhältnisse verweigern,
  - d. deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die neuerliche Zuweisung einer Wohnung nicht zumutbar erscheinen lässt,
  - e. gegen die offene Mietforderungen der Marktgemeinde Jenbach oder eines gemeinnützigen Wohnbauträgers bestehen.
- 2) Wird einer wohnungwerbenden Person eine Wohnung zugeteilt, so darf erst nach Ablauf von 5 Jahren, vom Datum des Bezugs gerechnet, wieder um Aufnahme in die Vormerkliste angesucht werden. (Ausnahmen bei Wohnungen, die über keine Heizung verfügen sowie bei grundlegenden Änderungen der persönlichen Situation).

### § 4

#### Erhebungsverfahren

- a. Personen, die als Wohnungswerbende der Marktgemeinde Jenbach aufgenommen werden wollen, haben das von der Marktgemeinde Jenbach zur Verfügung gestellte

Formular (Wohnungserhebungsbogen) auszufüllen und persönlich im Wohnungsamt einzubringen. Diese Aufnahme in die Liste gilt für ein Jahr ab Antragstellung. Ausgangsbasis bildet der vom Wohnungswerber wahrheitsgemäß auszufüllende Wohnungserhebungsbogen. Es ist ausschließlich der von der Marktgemeinde Jenbach zur Verfügung gestellte Wohnungserhebungsbogen zu verwenden.

- b. Das aktuelle Einkommen aller im zukünftigen, gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ist nachzuweisen.

## § 5

### Vergabeverfahren

- a. Nach Bekanntgabe der freien Wohnungen (Nachbesetzung bestehender Objekte oder Neubauten) durch die gemeinnützigen Bauträger sind die Wohnungsdaten in entsprechender Form durch Aushang bzw. im Internet allen Wohnungswerbern zugänglich zu machen. Jeder Wohnungswerber kann innerhalb der gesetzten Frist (Bewerbungszeitraum lt. Aushang) monatlich für maximal 3 Wohnungen eine schriftliche Bewerbung mit dem entsprechenden Formular – Hilfsblatt zum Wohnungserhebungsbogen – im Gemeindeamt einreichen (persönlich, per Mail). Diese Ansuchen sind in die Datenbank einzuarbeiten, die Wohnungswerber pro freie Wohnung zu reihen und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Als Grundlage der Entscheidung dient der Anhang zum Wohnungsvergabeleitfaden.
- b. Bei der Vergabe von Wohnungen ist darauf zu achten, dass eine Wohnanlage möglichst sozial verträglich besiedelt bzw. bewohnt wird. Gesellschaftliche Spannungen innerhalb der jeweiligen Wohngemeinschaft sollen vermieden und Integrationsbemühungen nicht erschwert werden. Das Wohnungsamt hat die dazu notwendigen Tatsachenerhebungen durchzuführen.
- c. Wohnungen werden durch den Wohnungsausschuss mit Mehrheitsentscheidung empfohlen und durch mehrheitlichen Beschluss des Gemeinderates vergeben (befristet und unbefristet).
- d. Ablöseforderungen der ausziehenden Mieter werden seitens der Marktgemeinde Jenbach nicht berücksichtigt.

## § 6

### Wohnungsablehnung

Lehnt ein Wohnungswerber eine vom Wohnungsausschuss zugewiesene Wohnung ab, ist er für die Dauer von einem Jahr von einer Wohnungsvergabe ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird nicht rechtswirksam, wenn der Wohnungswerber die angebotene Wohnung aus einem berücksichtigungswürdigen Grund nicht beziehen kann.

## § 7 Aktualisierung

Der Wohnungswerber stimmt bei seiner Antragstellung der Verpflichtung zu, jede Veränderung der persönlichen Lebensverhältnisse, jede Veränderung seiner aktuellen Adresse und jede Veränderung des Familienstandes unverzüglich dem Wohnungsamt mitzuteilen. Der Folgeantrag ist jährlich vor Ablauf der Frist von der wohnungswerbenden Person zu stellen. Andernfalls wird der Wohnungswerber von der Liste gestrichen.

## § 8 Ausnahmebestimmungen

In besonders gelagerten Fällen kann von den Vergaberichtlinien oder einzelnen Bestimmungen ausnahmsweise abgegangen werden. Dies trifft aber nur bei wohnungssuchenden Personen zu, deren Wohnraumversorgung aus rechtlichen, moralischen oder besonderen sozialen Gründen notwendig ist.

## § 9 Schlussbestimmungen

1. 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.
2. Diese Richtlinie tritt mit 01.01.2024 in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen Wohnungsvergaberichtlinien der Marktgemeinde Jenbach außer Kraft.

Für alle Personen, die berechtigt sind, bis 31.12.2023 einen Wohnungsantrag zu stellen, gilt § 2 Abs. 2, lit. a) nicht.

Für die Marktgemeinde Jenbach  
Bürgermeister Dietmar Wallner

Angeschlagen am: 22.08.2023  
Abgenommen am: 05.09.2023

**Anhang zum Wohnungsvergabelauftrag**  
Stand 15.05.2023  
(genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss vom 11.07.2023)

**Kriterien und Punktebewertung der für den Wohnungsbedarf maßgebenden Umstände**

Die Punkteberechnung für die Reihung der einzelnen Wohnungswerber erfolgt anhand nachfolgender Kriterien:

**1) Sachliche Voraussetzungen**

**a. (bevorstehende) Wohnungslosigkeit bzw. Unfinanzierbarkeit \*\***

bevorstehender Wohnungsverlust	50 Punkte
Unfinanzierbarkeit der derzeitigen Wohnung (*)	40 Punkte
Wohnbedarf aufgrund Scheidung bzw. Trennung	30 Punkte
Kein eigenes Mietverhältnis (elterliche Wohnung, Mitbewohner)	30 Punkte

\* die Unfinanzierbarkeit einer Wohnung ist dann gegeben, wenn die Summe der monatlichen Gesamtbelastung (Wohnkosten und Betriebskosten) 40 % des monatlichen Gesamteinkommens der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen übersteigt.

\*\* es kann nur ein Punkt zutreffen

**b. Wohnqualität**

Keine Zentralheizung, keine Etagenheizung	20 Punkte
Schlechte Erreichbarkeit aufgrund eines körperlichen Gebrechens	30 Punkte

**c. Wohnungsgröße bzw. Überbelag**

Als Mindestanforderung für den Wohnraumbedarf werden für die erste Person 30 m<sup>2</sup>, für die zweite Person 20 m<sup>2</sup> und für jede weitere Person im gemeinsamen Haushalt 10 m<sup>2</sup> an Nutzfläche festgesetzt.

Ergibt sich eine geringere Nutzfläche, so wird für je fehlenden Quadratmeter Nutzfläche zusätzlich 1 Punkt angerechnet (maximal 20 Punkte)

**d. Vergabeverfahren**

Für jede Absage einer beworbenen Wohnung	1 Punkt
--	---------

## 2) Persönliche Voraussetzungen

### a. Familienstand \*

verheiratet, in Lebensgemeinschaft/Partnerschaft lebend	10 Punkte
Alleinerziehend	10 Punkte
Alleinstehend	10 Punkte

\*es kann nur ein Punkt zutreffen

### b. Kinderzuschlag bzw. Schwangerschaft

Bei Schwangerschaft (Vorlage Eltern-Kind-Pass)	5 Punkte
Je minderjährigem Kind im eigenen Haushalt	5 Punkte
Je volljährigem Kind im eigenen Haushalt	3 Punkte

### c. Dauernde Pflegebedürftigkeit und damit verbundene Ungeeignetheit der bisherigen Wohnung des Pflegebedürftigen

Pflegestufe 0 (monatlicher Pflegeaufwand weniger als 60 Stunden) oder Grad der Behinderung unter 50%	5 Punkte
Pflegestufe 1 (monatlicher Pflegeaufwand 60 bis 85 Stunden) oder Grad der Behinderung von 50% - 60%	15 Punkte
Pflegestufe 2 (monatlicher Pflegeaufwand 85 bis 120 Stunden) oder Grad der Behinderung von 61% - 70%	20 Punkte
Pflegestufe 3 und darüber (monatlicher Pflegeaufwand mehr als 120 Stunden) oder Grad der Behinderung von 71% - 100%	25 Punkte

### d. Vormerkdauer

Pro Quartal Vormerkzeit (ab Antragstellung als Wohnungswerber, max. 20 Punkte)	0,5 Punkte
Ab dem 8. Jahr Hauptwohnsitz in der Gemeinde pro Jahr	1 Punkt

Die Ausfertigung dieses Schriftstückes gilt im Sinne der Gender-Bestimmungen für alle Geschlechter.