



RICHTLINIE FÜR DIE VERGABE VON GEMEINDEWOHNUNGEN DURCH DIE STADTGEMEINDE

PRÄAMBEL

Ziel und Zweck dieser Richtlinie ist es die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten durchzuführen und den Vergabeprozess zu regeln.

Die endgültige Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrages liegt beim Gemeinderat. Aus dieser Richtlinie lässt sich kein Rechtsanspruch auf eine Wohnung ableiten.

Grundlagen für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs und die Wohnungsvergaben sind dabei ausschließlich nachstehende Bestimmungen.

VORAUSSETZUNGEN

- **Volljährigkeit**
- **Staatsbürgerschaft bzw. Aufenthaltstitel**

Um eine Wohnung bewerben können sich ausschließlich natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder EU/EWR/CH-Bürger sind. Gleiches gilt für Personen, die in Österreich asylberechtigt, subsidiär schutzberechtigt oder die eine andere rechtmäßige Niederlassungsbewilligung mit Zugang zum Arbeitsmarkt in Österreich nachweisen können.
- **Bezug zur Stadtgemeinde Purkersdorf**
 - ununterbrochener Hauptwohnsitz während der letzten 3 Jahre vor Antragstellung oder
 - insgesamt mindestens 10 Jahre Hauptwohnsitz in der VergangenheitAndere Gründe, welche ein besonderes Nahverhältnis zur Gemeinde darstellen (berufliche oder ehrenamtliche Tätigkeit über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 5 Jahren) sind zu berücksichtigen.
- **Einkommengrenzen**

Das Familieneinkommen darf die Einkommensobergrenze gem. den NÖ Wohnungsförderrichtlinien des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes i.d.g.F. nicht überschreiten. Ausgenommen vom Familieneinkommen ist das Einkommen der Kinder, sofern es sich um eine Lehrlingsentschädigung oder ein geringfügiges Einkommen bei Schülern / Studenten handelt. Nachzuweisen ist zudem ein regelmäßiges Einkommen, das in einem geeigneten Verhältnis der zu erwartenden Kosten einer Wohnung der gewünschten / erforderlichen Größe steht. Untergrenze ist jedenfalls ein Einkommen in doppelter Höhe der Miete.



AUSSCHLUSSGRÜNDE

- **Eigentum oder Verfügungsrecht an / über einem Wohnobjekt**
Wohnungswerber bzw. deren Haushaltsmitglieder dürfen nicht Eigentümer oder Verfügungsberechtigte über eine Eigentumswohnung oder ein Haus sein. Wenn familienpolitische, alters- oder gesundheitsbedingte Gründe für einen Wohnungswechsel sprechen, so ist das Eigentum bzw. Verfügungsrecht aufzugeben.
Mögliche Ausnahmen: bei Scheidung, Trennung von Lebensgemeinschaften, Verkauf infolge Überschuldung oder glaubhaftem Nachweis, dass das Eigentum nicht zur Verfügung steht bzw. ungeeignet ist.
- **Verlust einer (Gemeinde-)wohnung durch Kündigung gem. § 30 Abs. 1 und 2 Zif. 1-4 MRG**
- **Ablehnung**
Streichung von der Vormerkliste bei dreimaliger Ablehnung einer – im Hinblick auf finanzielle Belastung und Größe – entsprechenden Wohnung. Ein neuerlicher Antrag ist möglich – jedoch unter Verlust der Vormerkdauer.
- **Irreführende Angaben**
Wissentlich irreführende Angaben führen zu einer Streichung von der Vormerkliste. Ein neuerlicher Antrag ist nicht möglich.
- **Unzumutbarkeit**
Personen, deren bisheriges (nachweislich ungebührliches) Verhalten für eine Hausgemeinschaft nicht zumutbar erscheint sind von der Vergabe ausgeschlossen. Ebenso sind Tiere, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung und/oder Gefährdung der Hausgemeinschaft führen können oder deren Haltung zu einer übermäßigen Abnutzung der Wohnung bzw. Anlage führen, ein Ausschlussgrund.

DRINGLICHKEITSREIHUNG – KRITERIEN

Freie Wohnungen werden grundsätzlich nach einer Dringlichkeitsreihung vergeben. Zur Sicherstellung eines objektiv nachvollziehbaren und transparenten Vergabesystems wird die Dringlichkeit einer Bewerbung anhand folgender Kriterien ermittelt. Die Dringlichkeitsreihung bildet die wesentliche Grundlage für die Vergabeentscheidung auf Basis des tatsächlichen Wohnungsangebots.

Kriterien zur Einstufung der Dringlichkeit:

- **Derzeitige Wohnsituation:** Wohnungslosigkeit, Missverhältnis Familiengröße zur Nutzfläche, Wohnqualität;
- **Haushaltsgröße:** Familienstand, Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Zahl und Alter der Kinder, Haustiere;
- **Dringende Bedürftigkeit:** körperliches Gebrechen, Pflegefall in der Familie, dringender sozialer Notfall, Krankheit, Gewalt in der Familie;

Steht die Vergabe einer Wohnung an, wird geprüft, für welche Wohnungswerber diese geeignet ist. Dabei werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- **Wohnungsgröße:** Fläche und Zimmeranzahl haben der Anzahl der zu erwartenden Bewohner zu entsprechen;



- **Finanzielle Belastung:** zumutbare monatliche Belastung (Mietzins, BK u.a.)
- **Einschränkungen** des jeweiligen Objekts: bestimmte Wohnungen sind u.U. einer bestimmten Bevölkerungsgruppe vorenthalten (z.B. Junges Wohnen, Betreutes Wohnen)
- **Persönliche Einschränkungen:** Berücksichtigung begründeter Wunscheigenschaften der Wohnung (z.B. Barrierefreiheit)

WOHNUNGSVERGABE

Die Reihung in Bezug auf eine bestimmte Wohnung erfolgt durch das Amt bzw. den Bürgermeister der Stadtgemeinde Purkersdorf, da die Wohnungswerber hier meist persönlich vorsprechen. Das Amt bzw. Bürgermeister legt dem für die Wohnungsvergabe zuständigen Gemeinderatsausschuss die Reihung bzw. seinen Vorschlag vor. Weist der Bewerber dringend zu berücksichtigende Kriterien auf, ist der Ausschuss darüber zu informieren.

Der Vorschlag orientiert sich primär an der Dringlichkeitsreihung, jedoch kann der Ausschuss in begründeten Fällen davon abweichen. Auch zum Zwecke einer sozial ausgewogenen Belegung kann im unbedingt erforderlichen Ausmaß von der Dringlichkeitsreihung begründet abgewichen werden.

Über Empfehlung des Ausschusses ist die Vergabe der Gemeindewohnungen vom Gemeinderat zu beschließen. Da der Beschluss über die Vergabe einer Gemeindewohnung Einblick in private Umstände zulässt, ist dieser Beschluss in der nichtöffentlichen Sitzung zu fällen.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Wohnungswerber haben die erforderlichen Nachweise (z.B. Einkommensnachweis, Meldezettel, Arbeitsbestätigung) vorzulegen und den Antragsbogen vollständig auszufüllen.
- Wohnungswerber haben eine Erklärung abzugeben, dass o.a. Ausschlussgründe nicht vorliegen.
- Wohnungswerber erklären sich damit einverstanden, dass alle relevanten Daten bei der Stadtgemeinde gespeichert und archiviert werden.
- Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung.
- Nach Ablauf von 5 Jahren wird der Antrag inaktiv gestellt.
- Relevante Änderungen, wie z.B. ein Wohnungswechsel, Familienstands- oder Einkommensänderung etc. sind der Gemeinde mitzuteilen.

In besonders gelagerten Fällen kann im öffentlichen Interesse, aus rechtlichen, sozialen oder sonstigen wichtigen Gründen von der Vergaberichtlinie oder einzelnen Bestimmungen ausnahmsweise abgegangen werden.

Diese Wohnungsvergaberichtlinie wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde am 23.03.2021 beschlossen und tritt umgehend in Kraft.

GR0164 vom 23.03.2021