

# RICHTLINIEN

## der Stadtgemeinde Spittal/Drau

### für die Vergabe von Mietwohnungen

#### PRÄAMBEL

Die Stadtgemeinde Spittal/Drau hat das Vergaberecht für ca. 2.500 Wohnungen, davon stehen ca. 950 im Eigentum der Stadtgemeinde. Zumeist übersteigt die Nachfrage das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot. Ziel dieser Richtlinie ist es, den Vergabeprozess für diese Wohnungen transparent und nachvollziehbar darzustellen, sowie einheitliche Vergabekriterien und Prozessabläufe festzulegen.

Die Stadtgemeinde Spittal/Drau sieht in der Beherrschung der deutschen Sprache, und die Annahme sowie Akzeptanz von zugezogenen Menschen der bestehenden städtischen Gesellschaft, ein wesentliches Kriterium für das gedeihliche Zusammenleben von Menschen in Mehrparteienhäusern und in der Stadt im Allgemeinen.

Festgehalten wird ausdrücklich, dass aufgrund dieser Richtlinie keinerlei Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung entsteht.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

#### I. GELTUNGSBEREICH

Diese Richtlinie gilt für alle Wohnungen in der Stadtgemeinde Spittal/Drau, die sich im Eigentum der Stadtgemeinde befinden oder für die der Stadtgemeinde Spittal/Drau das Zuweisungsrecht zusteht oder eingeräumt wurde.

#### II. VORAUSSETZUNGEN FÜR WOHNUNGSSUCHENDE

**Als Wohnungssuchende können vorgemerkt und anerkannt werden:**

- a) Volljährige österreichische Staatsbürgerinnen und -bürger und / oder die diesen gleichgestellten Personen.
- b) Drittstaatsangehörige mit langfristiger Aufenthaltsberechtigung gemäß EU-Richtlinie 2003/109/EG, die in Spittal/Drau seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz haben oder während der letzten zehn Jahre länger als fünf Jahre ununterbrochen hatten oder bei einer in der Region niedergelassenen Firma seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen berufstätig sind und das Sprachkompetenzniveau des Europäischen Qualifikationsrahmens (EQR) im Niveau „A2“ nachweisen können.

- c) Wohnungswerber/innen, 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 nach Bezug der neuen Wohnung aufzugeben.
- d) Werden die oben angeführten Vergabekriterien nicht erfüllt, kann zwar eine Wohnungsbewerbung erfolgen, Berücksichtigung findet diese allerdings nur, wenn eine Wohnung an Wohnungssuchende, welche die Voraussetzungen erfüllen, nicht vergeben werden kann.

### III.

#### AUSSCHLUSSGRÜNDE FÜR WOHNUNGSSUCHE

Von der Vormerkung bzw. Wohnungsvergabe ausgeschlossen werden Wohnungssuchende,

- a) die sich durch wissentlich irreführende oder falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil zu erschleichen versuchen;
- b) deren bisheriges Verhalten oder das Verhalten ihnen zuordenbarer Personen in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung für die bereits in der anderen Wohnanlage befindlichen Bewohner/innen nicht zumutbar erscheinen lasst;
- c) welche die Durchführung eines Lokalausweises zur Erhebung ihrer bisherigen Wohnungsverhältnisse nicht zulassen oder die Auskunft über ihre persönlichen Verhältnisse verweigern;
- d) die eine von der Stadtgemeinde Spittal/Drau zugewiesene Wohnung aufgrund eines ihnen zuordenbaren Verhaltens verloren haben;
- e) welche die ihnen zuzuweisende Wohnung nicht als Mittelpunkt des Lebensinteresses (Hauptwohnsitz) nutzen oder an Dritte untervermieten;
- f) denen gegenüber die Stadtgemeinde Spittal/Drau - gleichgültig aus welchem Grund- oder eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft offene Forderungen hat;
- g) denen aufgrund ihrer oder der Vermögensverhältnisse von im gleichen Haushalt lebenden Personen zugemutet werden kann, ohne Hilfe der Stadtgemeinde eine Wohnung zu beschaffen;
- h) bei denen das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenzen nach den jeweils aktuellen Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes Kärnten überschreitet; sofern die zu vergebenden Wohnungen den Richtlinien des jeweils gültigen Wohnbauförderungsgesetzes unterliegen.
- i) welche Aufgrund von zu vielen abgelehnten zugewiesenen Wohnung im Punktesystem für die Wohnungsvermittlung gesperrt wurden (siehe Punkt VI)

#### IV. ERHEBUNGSPROZESS

Im Erhebungsprozess sind von den Wohnungswerbern und Wohnungswerberinnen alle relevanten Kriterien zur Beurteilung der persönlichen, sachlichen und sozialen Ausgangssituation der Wohnungssuchenden zu erfassen. Im Rahmen des Erhebungsprozesses wird amtsseitig festgestellt, ob und wie der Wohnungswerber/innen nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden kann.

Die Aufnahme in die Liste der Wohnungswerber/innen erfolgt über die zuständige Abteilung der Stadtgemeinde Spittal an der Drau anhand der eingereichten Dokumente. Die Vorlage sämtlicher für das Durchlaufen des Wohnungsvergabeverfahrens notwendigen Unterlagen (Wohnungsantrag, persönliche relevante Nachweise/Bestätigungen etc.) sind vom Wohnungswerber bzw. der Wohnungswerberin selbstständig einzubringen. Für das Ansuchen sind die online und offline bereitgestellten Amtsvordrucke, Ausfüllhilfen und Mediendateien zu verwenden.

(Downloadmöglichkeit unter [www.spittal-drau.at/buergerservice/formulare](http://www.spittal-drau.at/buergerservice/formulare)).

Nach Einreichung, Prüfung der Einreichunterlagen für eine Wohnungszuweisung erfolgt die amtsseitige Überprüfung des Antrages werden den Wohnungssuchenden anhand des in dieser Richtlinie beschriebenen Teilpunktesystems mittels eines EDV-Systems erfasst.

Unwahre Angaben führen zur Streichung aus der Liste der Wohnungssuchenden.

Ein gestellter Wohnungsantrag erlischt sofern innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr keine Bewerbung auf eine der per Wohnungsliste ausgeschriebenen Wohnungen erfolgt und der Antrag nicht mündlich, telefonisch, elektronisch oder schriftlich im Amt aktualisiert wird.

#### V. WOHNUNGSVERGABEVERFAHREN

In regelmäßigen Abständen wird eine städtische **Wohnungsangebotsliste** mit dem aktuellen Wohnungsangebot erstellt, welche in der Abteilung Immobilien bzw. im Internet unter [www.spittal-drau.at](http://www.spittal-drau.at) abrufbar ist. Alle als wohnungssuchend gemeldeten Personen haben im angegebenen Zeitraum die Möglichkeit, sich für höchstens zwei für sie, aufgrund Größe, Lage und Finanzierbarkeit, passenden Wohnungen zu bewerben. Dies kann sowohl persönlich, telefonisch, elektronisch oder schriftlich erfolgen.

Um den Wohnungssuchenden die Möglichkeit zu geben, ihre individuelle Situation und ihre Wohnungsbedürfnisse persönlich darzustellen, wird ein **Wohnungssprechttag** bzw. eine **Wohnungssprechstunde** angeboten.

Der Wohnungssprechttag bzw. eine Wohnungssprechstunde finden während der Parteienverkehrszeiten bzw. nach vorhergegangener Terminvereinbarung statt und wird von der Abteilung Immobilien – unter Beiziehung eines/r Mitarbeiters/in aus dem Bereich „Soziales“ abgehalten.

Für die weitere Behandlung der Anträge werden von der Abteilung Immobilien auf Grundlage der eingereichten Bewerbungen für die ausgeschriebenen Wohnungen Reihungsvorschläge amtsseitig vorbereitet. Dabei kommt die Bepunktung anhand des in Abschnitt VI definierten Kriterien- und Punktesystems zur Anwendung.

Der finalisierte Reihungsvorschlag wird als Amtsvortrag mit Beschlussempfehlung an den Stadtrat weitergeleitet.

Der Amtsvortrag mit Beschlussempfehlung hat die Nennung der ersten fünf Bewerber je angebotener Wohnung, versehen mit der vorläufigen Bepunktung, zu beinhalten. Im Falle der Kenntnis von besonderen Lebensumständen von Bewerbern, die besondere Berücksichtigung benötigen, sind diese gesondert auszuweisen und sind die Gründe explizit anzuführen. Ebenso sind relevante Informationen aus dem Wohnungssprechtage dem Stadtrat mitzuteilen.

Die endgültige Reihung der Wohnungswerber/innen je Wohnung legt der Stadtrat mittels Mehrheitsbeschlusses fest, bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

Die getroffenen Wohnungszuteilungen gelangen aufgrund des Beschlusses des Stadtrates zur zeitnahen Zuweisung durch den Bürgermeister und durch den Wohnungsreferenten bzw. gemäß der Bestimmung der K-AGO (§ 71).

Im Falle von abgelehnten bzw. nicht angenommenen Wohnungen laut Zuweisungsbeschluss erfolgt die Zuteilung amtsseitig an den nächstgereihten Wohnungswerber bzw. die nächstgehreichte Wohnungswerberin. Nicht durch diese Richtlinie erfasste Sonderfälle aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse, geänderter Anspruchsvoraussetzungen oder der Nichtverfügbarkeit bereits zugeteilter Wohnungen werden seitens der zuständigen Abteilung in Abstimmung mit dem Bürgermeister bearbeitet. Über diese Sonderfälle ist in der darauffolgenden Sitzung des Stadtrats zu berichten.

Ergänzend zur Vergabe von Wohnungen erfolgt amtsseitig auch die Reihung für seitens der Stadtgemeinde Spittal/Drau zu vergebenden Garagen und Garagenstellplätzen. Die Reihung hat aufgrund der örtlichen Verfügbarkeit, des Datums der Antragstellung und der Bedarfsnotwendigkeit zu erfolgen. Die endgültige Vergabe erfolgt durch darauffolgenden Beschluss des Stadtrates.

**VI.  
KRITERIEN- UND PUNKTESYSTEM**

Nachstehende Kriterien- und Punktwertliste bildet die Basis für die Reihung der Wohnungssuchenden für zu vergebenden Genossenschafts- und Stadtgemeindewohnungen.

Kriterium und Punktwerte (in Geltung ab 01.07.2024)	Punkte
<b>Wohnsitzbonus</b> (Unterstützungspunkte für Wohnungswerber mit bestehendem Hauptwohnsitz in Spittal)	5
<b>Zuzugspunkte</b> (Unterstützungspunkte für Wohnungswerber mit beabsichtigtem Hauptwohnsitz in Spittal)	10
<b>Ehrenamtliche Tätigkeit</b> (Persönliches aktives Einbringen in einer Blaulichtorganisation)	10
<b>Kinderzuschlag:</b> <b>Erstes Kind 10 Punkte, für zweites und weitere Kinder weitere 10 Punkte (Höchstwert insgesamt 20 Punkte)</b> (Für im zukünftigen Familienverband lebende Kinder, soweit sie das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und solange für sie Familienbeihilfe bezogen wird. Auch für Ungeborene, sofern Schwangerschaft ab dem 4. Monat zum Zeitpunkt der Antragstellung besteht (Nachweis Mutter-Kind-Pass), werden 10 Punkte zugewiesen.)	10 (max. 20)
<b>Ehegemeinschaft, Partnerschaft bzw. Lebensgemeinschaften</b> (auf Wohnungsantrag genanntes, in die Wohnung einziehendes Paar)	10
<b>Scheidung/Trennung</b> (Wohnungswerber in Trennung oder Scheidung lebend)	10
<b>Platzmangel in bisheriger Wohnsituation</b> (Richtwert ist der durchschn. Wert von 15 m <sup>2</sup> pro Person)	10
<b>„Jungstarter-Bonus“ für die „erste“ Klein-, Singlewohnung oder Familienwohnung in Spittal</b> (Punkte für junge Erwachsene [bis zum 30. Lebensjahr] mit Hauptwohnsitz in Spittal, die eigenständig werden wollen)	10
<b>Wartebonus Punkte</b> Punkte für Werber, die nach <u>dreimalig</u> aktiv gestellten Ansuchen innerhalb von sechs Monaten keine Zuweisung erhalten haben. Anmerkung: Der Punktebonus bleibt bis zur ersten Fixzuweisung dem Werber bzw. der Werberin zugeschrieben.	20
<b>Sozialpunkte – Gesundheitliche Aspekte</b>	15
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gesundheitliche Beeinträchtigungen mit Nachweis</b> (z.B. Facharzttestierte chronische oder dauernde Erkrankungen, die zu einer Einschränkung bzw. Beeinträchtigung führen)</li> </ul>	(oder)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Behinderung/Beeinträchtigung die eine besondere Wohnungsbeschaffenheit bedingt.</b> (nachgewiesene bestehende Behinderung ab 70 %)</li> </ul>	30

<b>Sozialpunkte – Besondere Lebenslagen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gesundheitsschädlichkeit der bisherigen Wohnsituation</b> (bei Bewohnung einer städtischen Genossenschafts- oder Stadtgemeindeförderung): Feuchtigkeit, Schimmel über 10 % der Wand-, Boden- oder Deckenflächen der Wohnräume)</li> </ul>	10
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Erwerbslage:</b> Kleineres Einkommen als das 1,5 fache des aktuell geltenden Ausgleichszulagenrichtsatzes <a href="https://www.svs.at/cdscontent/?contentid=10007.816504&amp;portal=svsportal">https://www.svs.at/cdscontent/?contentid=10007.816504&amp;portal=svsportal</a></li> </ul>	15
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alleinerzieher(in) mit Kind/Kindern:</b></li> </ul>	15
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Besondere Krisensituation:</b> Beispiele: Soziale Not, Frauenhaus, Obdachlosigkeit; Wohnungsbedarf aufgrund Gewalt oder Gefährdung; Besondere Ereignisse z.B. infolge Naturkatastrophe, Todesfall in der Partnerschaft</li> </ul>	20
<b>PUNKTEABZÜGE</b>	
Falsche Angaben im Antragsprozess	- 30
Unleidliches Verhalten	- 30
Fernbleiben am Sprechtag (Dies wird nur berücksichtigt, sofern der Wohnungswerber nicht zum Sprechtag erscheint (fehlende Terminabsage!))	- 5
Wohnungsablehnung: erste Ablehnung: (keine Abzugspunkte); Zweite Ablehnung und dritte Ablehnung jeweils minus 10 Punkte Nach drei Ablehnungen erfolgt eine Antragssperre für 6 Monate. Diese Minuspunkte erlöschen ein Jahr nach der dritten Ablehnung.	- 10

Das Kriterien- und Punktesystem wird jährlich durch den Stadtrat mit der Notwendigkeit einer 2/3 Mehrheit evaluiert. Adaptierungen sind auf Vorschlag der Abteilung nach Beschluss des Stadtrates möglich.

**VII.**  
**AUSNAHMEBESTIMMUNGEN**

Der Bürgermeister ist ermächtigt, Ausnahmen von dieser Richtlinie vorzunehmen und Leerstand eigenhändig und unmittelbar zuzuweisen, soweit diese Zuweisung in Notfällen aus sozialen, rechtlichen oder im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen gerechtfertigt ist.

Dem Wohnungsreferenten steht die Möglichkeit zu, den Bürgermeister in diesen Notfällen zu beraten.

Der Bürgermeister hat über solche Ausnahmen in der nächstfolgenden Stadtratsitzung die Mitglieder, unter Wahrung des Datenschutzes, zu informieren.

**VIII.**  
**SCHLUSS - UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

Die gegenständlichen Wohnungsvergaberichtlinien treten mit 01. April 2025 in Kraft und gelten ebenso für eingebrachte Anträge, die bereits vor dem Termin des Inkrafttretens der Richtlinie gestellt wurden.

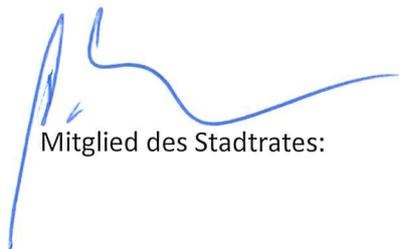
Genehmigt und beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 12.03.2025.

Spittal/Drau, am

Der Bürgermeister:



Mitglied des Stadtrates:



Mitglied des Gemeinderates:

