

WOHNUNGSVERGABERICHTLINIEN

Gemeinderatsbeschluss vom 14.10.1992, 13.10.1995, 02.06.2003, 24.03.2004,
28.04.2017, 27.4.2018 und 25.9.2020

1. GELTUNGSBEREICH:

Die im Vergabebereich der Stadtgemeinde Villach stehenden Mietwohnungen sind an Wohnungswerber zu vergeben, deren Bedarf nach Maßgabe dieser Richtlinien als dringlich festgestellt wurde.

Tauschwillige, die mindestens gleich große und gleichwertige Wohnungen zur Verfügung stellen, sind von dieser Regelung ausgenommen (gilt auch für einvernehmlichen Tausch).

2. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN:

2.1

Österreichische Staatsbürgerschaft, soweit nicht durch Bundes- oder Landesgesetz oder internationale Verträge Bürger anderer Staaten gleichgestellt werden. Diesen gleichgestellt werden auch Personen, deren Tätigkeit in Villach von öffentlichem Interesse ist.

2.2

Der Wohnungswerber muss mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Diese Altersgrenze gilt jedoch nicht für alleinstehende Wohnungssuchende mit einem Kind und für Schwangere (Vorlage Mutter-Kind-Pass).

2.3

Antragsvoraussetzung Hauptwohnsitz bzw. Beschäftigung:

Der Wohnungswerber muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit zwei Jahren ununterbrochen seinen Hauptwohnsitz oder in den letzten drei Jahren eine zweijährige Beschäftigung in Villach haben.

Wohnungswerber, die ihren Hauptwohnsitz nicht in Villach bzw. kürzer als zwei Jahre in Villach haben oder noch keine zweijährige Berufstätigkeit innerhalb der letzten drei Jahre in Villach nachweisen können, können im Rahmen der Verfügbarkeit freier Wohnungen versorgt werden.

2.4

Nachweis von Deutschkenntnissen:

Wohnungswerber und alle volljährigen mitziehenden Personen haben bei Antragstellung die Erreichung des A2-Niveaus des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen in Deutsch nachzuweisen

(§ 1 Abs. 1 Wohnbauförderungsgesetz-Durchführungsverordnung 2011, LGBl Nr. 89/2011 oder sie ersetzende Verordnungen).

2.5

Schulung „Harmonisches Zusammenleben in Villach“:

Asylberechtigte Wohnungswerber sowie alle mitziehenden Personen ab Vollendung des 14. Lebensjahres haben vor Zuweisung einer Wohnung den Absolvierungsnachweis der im Rahmen des Integrationspasses durch das Integrationsbüro der Stadt Villach angebotenen Schulung „Harmonisches Zusammenleben in Villach“ zu erbringen.

3. WOHNUNGSVERGABE – WOHNUNGSWESEN:

3.1

Grundsätzlich erfolgt die Erfassung aller Wohnungssuchenden aufgrund eines schriftlichen Antrages in der Abteilung Wohnungen.

Nach Überprüfung der Wohnverhältnisse durch ein Organ der Stadt Villach an Ort und Stelle wird der Wohnungswerber nach Größe des Haushaltes innerhalb der entsprechenden Wohnungstypenliste nach Punkten gereiht. Die rangmäßige Dringlichkeit ergibt sich aus der Summe der ermittelten Punkte.

Bei Punktegleichheit von Wohnungswerbern ist die Vormerkdauer entscheidend.

3.2

Die Vormerkung erlischt, wenn sie nicht innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr mündlich, telefonisch oder schriftlich im Amt erneuert wird. Vor einer Streichung aus der Vergabeliste ist der Wohnungswerber jedoch zu informieren.

4. EINKOMMEN:

4.1

Der Einkommensbegriff entspricht den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen für Lohnsteuerpflichtige, Einkommenssteuerpflichtige und für Bezieher von Einkommen aus einer Landwirtschaft (siehe Anhang 1).

4.2

Als Einkommensgrenzen gelten die jeweils gültigen Förderungsgrenzwerte des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1992 in der jeweils geltenden Fassung. Bei Überschreitung dieser Einkommensgrenzen scheidet der Antragsteller als Wohnungswerber für Mietwohnungen aus dem Vergabebereich der Stadt Villach aus.

4.3

Für die Einkommensbewertung wird das Familieneinkommen d.h. die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen herangezogen. Lehrlingsentschädigungen und Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen sind dabei außer Acht zu lassen.

4.4

Die Personenzahl im Haushalt ist über das gewichtete Pro-Kopf-Einkommen (Kopfquote) zu berechnen, wobei folgende Faktoren gelten:

Haushaltsvorstand	1,0
Alleinerzieher	1,2
Erwachsene im gemeinsamen Haushalt	0,8
bei Schwangerschaft ab dem 4. Monat	0,6

Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahr	0,6
Besuchsrecht für Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahr	0,3
Kinder ab dem 11. Lebensjahr bis zum 18. Lebensjahr	0,8
Besuchsrecht für Kinder ab dem 11. Lebensjahr bis zum 18. Lebensjahr	0,4

Das Besuchsrecht muss schriftlich nachgewiesen werden.

FORMEL:

Familieneinkommen/Faktoren = Kopfquote

4.5

Die Bewertung des Einkommens ist aus Anhang 2 ersichtlich

5. ÜBERBELAG:

Maßgebend für den Überbelag sind bis zu fünf im Wohnungsverband lebende Personen. Die genaue Punktezuerteilung ist aus Anhang 3 ersichtlich.

6. JUNGFAMILIEN, ALLEINERZIEHENDE BZW. SENIOREN:

Für Jungfamilien, gemäß WBFG § 2 Pkt. 11, sowie Senioren ab dem 60. Lebensjahr und Alleinerziehende gebühren zusätzlich 10 Punkte.

Dies gilt auch für Elternteile bis zur Vollendung des 35 Lebensjahres, welche ein schriftliches Besuchsrecht für ihr(e) Kind(er) nachweisen können.

7. MINDERE WOHNQUALITÄT DER WOHNUNG BZW. UNTERKUNFT:

Für die mindere Wohnqualität einer Wohnung bzw. Unterkunft können maximal 20 Punkte vergeben werden. Für die Bewertung der minderen Wohnqualität sind die Kriterien wie Sanitäranlagen, Belichtung, Beheizung und im Falle einer gesundheitlichen Beeinträchtigung die amtsärztliche Bestätigung zu berücksichtigen. Die Unterteilung erfolgt in 3 Stufen:

- leicht 7 Punkte
- mittel 15 Punkte
- schwer 20 Punkte

8. KÖRPERBEHINDERUNG:

Bei Körperbehinderung oder Minderung der Erwerbsfähigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen können maximal 20 Punkte vergeben werden.

9. WARTEZEIT:

Die bestehende Wartezeit wird mit 5 Punkten pro vollem Jahr ab Antragseingabe bewertet.

10. FINANZIELLE LEISTUNGSFÄHIGKEIT:

Bei der Vergabe der Wohnungen soll auf die finanzielle Leistungsfähigkeit in Hinblick auf die Miete und Baukostenbeitrag Bedacht genommen werden.

11. WIEDERVERGABEFÄHIGE WOHNUNG:

Als wohnungssuchend Vorgemerkt, die eine vergabefähige Wohnung zur Verfügung stellen können, erhalten maximal 20 Punkte.

Die Unterteilung erfolgt in 3 Stufen:

Kleinwohnung/Garc.	7 Punkte
Kü, 2 Zi	15 Punkte
Kü, 3 – 4 Zi	20 Punkte

12. WOHNUNGSBERATUNG IM WOHNUNGSWESEN:

In der Abteilung Wohnungen erfolgt eine Beratung über Wohnraumbeschaffung und Wohnungsfinanzierung. Die Wohnungsberatung hat so zu erfolgen, dass alle, also auch jene, die keinen Anspruch auf eine städtische Wohnung haben oder jene, die zwar Anspruch, aber keine realistische Chance haben, umfassend über alle Möglichkeiten einer Wohnversorgung informiert werden.

13. ZEITLICHE SPERRE UND VERZICHT:

13.1 Sperre aus besonderem Grund

Aus besonderen Gründen kann die Wohnungskommission eine zeitliche Sperre in der Vormerkliste beschließen. Ein besonderer Grund liegt insbesondere dann vor, wenn sich der Bewerber durch irreführende Angaben im Zuge der Erhebung wissentlich eine ihm nach den gegenständlichen Richtlinien nicht zukommende Punktezahl erschlichen hat. Bei Bezug einer Wohnung ohne Zuweisung werden gerichtliche Schritte eingeleitet.

13.2 Sperre aufgrund von Verzicht

Bei der dritten Ablehnung einer Wohnung ohne schwerwiegenden medizinischen, familiären oder finanziellen Grund (entsprechender Nachweis ist zu erbringen), erfolgt grundsätzlich eine zeitliche Sperre von einem Jahr.

14. LAGEWÜNSCHE UND SONSTIGE WÜNSCHE:

Jedem Wohnungswerber kann zugemutet werden, das gesamte Wohnungsgebiet zu akzeptieren. Bei Zuweisung einer Wohnung kann nur im Rahmen der Möglichkeiten auf Lagewünsche Rücksicht genommen werden. Lagewünsche verursachen eine erhebliche Verlängerung der Wartezeit.

Wünsche wie Lift, Balkon, Garage und dergleichen können – außer in schwerwiegenden Fällen und nach Vorlage entsprechender Nachweise - nur nach Möglichkeit berücksichtigt werden

Bei Wohnungsangeboten außerhalb der im Antrag angegebenen Lagewünsche tritt die Regelung Punkt 16.2 „Sperrung aufgrund von Verzicht“ außer Kraft.

15. ABWEICHUNGEN BEI WOHNUNGSGRÖSSE, MIETHÖHE, EIGEN- MITTEL:

Bei der Vergabe von Wohnungen sind Wohnungszuweisungen möglich, die hinsichtlich der im Antrag angegebenen Wohnungsgröße, der Miete oder der Anzahlung abweichen können.

Bei vom Antrag über 10 Prozent abweichenden Wohnungsangeboten tritt die Regelung Punkt 16.2 „Sperrung aufgrund von Verzicht“ außer Kraft.

16. KEINE WOHNVERSORGUNG:

Von der Vormerkung als Wohnungssuchende ausgeschlossen sind Personen,

a) gegen die seitens der Stadt Villach ein Kündigungsverfahren wegen unleidlichen Verhaltens eingeleitet bzw. durchgeführt worden ist,

b) bei denen aus früheren Mietverhältnissen mit der Stadt Villach noch offene Mietzahlungen oder offene Sanierungskosten bestehen.

17. KEIN RECHTSANSPRUCH:

Ein Rechtsanspruch auf eine Wohnungszuweisung durch die Stadt Villach besteht nicht.

Anhang 1

Einkommensbestimmungen:

Als Einkommen gilt:

- a) bei nicht zur Einkommenssteuer veranlagten Personen die Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit gemäß § 25 EStG 1988 (Bruttobezüge) abzüglich der Werbungskosten gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer;
- b) bei zur Einkommenssteuer veranlagten Personen die Einkünfte nach § 2 Abs. 2 EStG 1988 ohne Abzug der Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988), der außergewöhnlichen Belastungen (§§ 34 und 35 EStG 1988), der Sanierungsgewinne (§ 36 EStG 1988), der Freibeträge nach §§ 104 und 105 EStG 1988, der Investitionsrücklage (§ 9 EStG 1988) und des Investitionsfreibetrages (§ 10 EStG 1988) abzüglich der festgesetzten Einkommenssteuer; sind Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit im Einkommenssteuerbescheid enthalten, so sind sie im Sinne lit. a hinzuzurechnen;
- c) bei pauschalieren Land- und Forstwirten ist die Einkommensermittlung nach der Verordnung zur Aufstellung von Durchschnittssätzen für die Ermittlung des Gewinnes aus Land- und Forstwirtschaft, BGB. 100/1990, durchzuführen.
- d) alle Einkünfte, die aufgrund des EStG 1988 steuerfrei belassen sind, ausgenommen Sachleistungen und zur Bedeckung von besonderen Aufwendungen bestimmte Leistungen, wie Familienbeihilfen, Bezüge oder Beihilfen wegen Hilfsbedürftigkeit, Leistungen aus dem Grunde der Behinderung; als Einkünfte gelten daher insbesondere Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Wochengeld, Überstundenzuschläge;
- e) gerichtlich oder vertraglich festgesetzte, in Geld bezogene Unterhaltsleistungen; unter gleichen Voraussetzungen sind solche Unterhaltsleistungen beim Zahlungspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.

Anhang 2:

Einkommensbewertung

Pkt.	Einkommen	Pkt.	Einkommen	Pkt.	Einkommen
0	€ 1.453,00	35	€ 1.072,00	70	€ 690,00
1	€ 1.443,00	36	€ 1.061,00	71	€ 679,00
2	€ 1.432,00	37	€ 1.050,00	72	€ 669,00
3	€ 1.421,00	38	€ 1.039,00	73	€ 658,00
4	€ 1.410,00	39	€ 1.028,00	74	€ 647,00
5	€ 1.399,00	40	€ 1.017,00	75	€ 636,00
6	€ 1.388,00	41	€ 1.007,00	76	€ 625,00
7	€ 1.377,00	42	€ 996,00	77	€ 614,00
8	€ 1.366,00	43	€ 985,00	78	€ 603,00
9	€ 1.355,00	44	€ 974,00	79	€ 592,00
10	€ 1.344,00	45	€ 963,00	80	€ 581,00
11	€ 1.334,00	46	€ 952,00	81	€ 570,00
12	€ 1.323,00	47	€ 941,00	82	€ 560,00
13	€ 1.312,00	48	€ 930,00	83	€ 549,00
14	€ 1.301,00	49	€ 919,00	84	€ 538,00
15	€ 1.290,00	50	€ 908,00	85	€ 527,00
16	€ 1.279,00	51	€ 898,00	86	€ 516,00
17	€ 1.268,00	52	€ 887,00	87	€ 505,00
18	€ 1.257,00	53	€ 876,00	88	€ 494,00
19	€ 1.246,00	54	€ 865,00	89	€ 483,00
20	€ 1.235,00	55	€ 854,00	90	€ 472,00
21	€ 1.225,00	56	€ 843,00	91	€ 461,00
22	€ 1.214,00	57	€ 832,00	92	€ 451,00
23	€ 1.203,00	58	€ 821,00	93	€ 440,00
24	€ 1.192,00	59	€ 810,00	94	€ 429,00
25	€ 1.181,00	60	€ 799,00	95	€ 418,00
26	€ 1.170,00	61	€ 789,00	96	€ 407,00
27	€ 1.159,00	62	€ 778,00	97	€ 396,00
28	€ 1.148,00	63	€ 767,00	98	€ 385,00
29	€ 1.137,00	64	€ 756,00	99	€ 374,00
30	€ 1.126,00	65	€ 745,00	100	€ 363,00
31	€ 1.116,00	66	€ 734,00		
32	€ 1.105,00	67	€ 723,00		
33	€ 1.094,00	68	€ 712,00		
34	€ 1.083,00	69	€ 701,00		

Bei darunterliegendem gewichteten Familieneinkommen je fehlende
7,00 Euro1 Punkt

Anhang 3:

Punkteverteilung bei Überbelag
(Pers = Person/en)

	1 Pers m ²	2 Pers m ²	3 Pers m ²	4 Pers m ²	ab 5 Pers m ²
0	ab 50	ab 65	ab 80	ab 95	ab 110
1	48,5	63,5	78,5	93,5	108,5
2	47,0	62,0	77,0	92,0	107,0
3	45,5	60,5	75,5	90,5	105,5
4	44,0	59,0	74,0	89,0	104,0
5	42,5	57,5	72,5	87,5	102,5
6	41,0	56,0	71,0	86,0	101,0
7	39,5	54,5	69,5	84,5	99,5
8	38,0	53,0	68,0	83,0	98,0
9	36,5	51,5	66,5	81,5	96,5
10	35,0	50,0	65,0	80,0	95,0
11	33,5	48,5	63,5	78,5	93,5
12	32,0	47,0	62,0	77,0	92,0
13	30,5	45,5	60,5	75,5	90,5
14	29,0	44,0	59,0	74,0	89,0
15	27,5	42,5	57,5	72,5	87,5
16	26,0	41,0	56,0	71,0	86,0
17	24,5	39,5	54,5	69,5	84,5
18	23,0	38,0	53,0	68,0	83,0
19	21,5	36,5	51,5	66,5	81,5
20	20,0	35,0	50,0	65,0	80,0

Bei darüberhinausgehendem Überbelag je fehlendem m² 1 Punkt