

## **Wohnungsvergaberichtlinie für integrative Miet- und Mietkaufwohnungen und betreute Wohnungen**

Begleitend und ergänzend zur Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau.  
Basierend auf dem Beschluss der Landesregierung vom 13.07.2021.

### **1. Allgemeines und Grundlagen**

Nach der Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau werden integrative Miet- und Mietkaufwohnungen sowie betreute Wohnungen von der Standortgemeinde an förderbare Haushalte nach dieser Wohnungsvergaberichtlinie vergeben.

Diese Richtlinie regelt die Bedarfsermittlung, die Bewerbung und die Dringlichkeitsreihung samt Ausnahmen zum Zwecke einer sozialen Mischung. Der Vergabeprozess selbst ist interne Organisation jeder Gemeinde.

Diese Wohnungsvergaberichtlinie wurde in Weiterentwicklung der Wohnungsvergaberichtlinie 2015

- auf Basis des § 19b Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl.Nr. 31/1989 idF 81/2020,
- der EntschlieÙung des Vorarlberger Landtages, LTD-22.01.343, vom 5. Juni 2019 und
- unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den Evaluierungsberichten für die Jahre 2017/2018 bzw. 2019 und 2020 erlassen und tritt unmittelbar nach der EDV-Umstellung in Kraft. Wohnungsvergaben sind dann nach dieser Richtlinie zu beurteilen, auch wenn der Antrag vorher gestellt worden ist.

### **2. Wohnungsbedarfsermittlung**

Die Grundlage für das Bauprogramm von integrativen und betreuten Wohnungen ergibt sich durch die Bedarfserhebung über das Wohnungswerberprogramm.

Damit ein Gesamtüberblick über alle Bewerbungen möglich ist, müssen alle Gemeinden, auch wenn sie noch über kein Angebot an integrativen Wohnungen verfügen, Bewerbungen annehmen und im Wohnungswerberprogramm erfassen. Das Wohnungswerberprogramm bildet einheitliche Parameter für die Dringlichkeitsreihung ab (siehe Punkt 12.). Diese Auswertung soll es den Gemeinden zudem erleichtern, den **Wohnungsmix** (Zimmeranzahl, Nutzfläche, Anteil betreute Wohnungen sowie Anteil Miet- und Mietkaufwohnungen) für neue Wohnanlagen vorzugeben. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben neue Wohnanlagen vor Baueingabe mit den für die Wohnungsvergabe verantwortlichen Gremien der Gemeinden und endgültig mit der Abteilung Wohnbauförderung beim Amt der Landesregierung abzustimmen.

### **3. Wohnungsbewerbung**

Wohnungssuchende Personen mit Hauptwohnsitz oder mit Hauptwohnsitzbestätigung gemäß § 19a Meldegesezt oder Arbeitsort in Vorarlberg haben das Recht, sich bei der Wohnsitz- oder Arbeitsplatzgemeinde bzw. bei einer Gemeinde mit besonderer Lebensbeziehung (soziales Umfeld) um eine integrative oder betreute Wohnung zu bewerben. Eine Gemeinde mit besonderer Lebensbeziehung (soziales Umfeld) liegt vor, wenn in dieser Gemeinde frühere Meldezeiten von zumindest 10 Jahren nachgewiesen sind oder durch diese Gemeinde das Kriterium „30 Sonstige berücksichtigungswürdige Gründe im Einzelfall“ anerkannt werden.

Es obliegt jeder Gemeinde, darüber hinaus Wohnungsbewerbungen, welche die sonstigen allgemeinen Voraussetzungen erfüllen, anzunehmen, um Leerstand zu vermeiden. Personen aus stationären Einrichtungen haben zusätzlich das Recht, sich bei der früheren Wohnsitzgemeinde oder der Gemeinde mit einer besonderen Lebensbeziehung (soziales Umfeld) anzumelden, auch wenn die Vorgabe der 10 Jahre früherer Meldezeiten nicht erfüllt wird, wenn es dafür andere Gründe, wie z.B. ansässige Bezugs- oder Betreuungspersonen gibt.

Jede Bewerbung ist ausschließlich bei der **Wohnsitzgemeinde** einzureichen, welche auch für die Aktualisierung der Daten im Wohnungswerberprogramm zuständig ist, außer es handelt sich um eine Bewerbung bei der Arbeitsplatzgemeinde und es liegt noch kein Wohnsitz in Vorarlberg vor. In diesen Fällen ist die Bewerbung bei der Arbeitsplatzgemeinde einzureichen.

#### 4. Zielgruppe

Der Zielgruppe für integrative und betreute Wohnungen gehören jedenfalls **volljährige natürliche Personen** an:

- a) welche die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder
- b) die nach dem Recht der Europäischen Union oder eines Staatsvertrags gleichzustellen sind (Menschen mit einer EU-, EWR- oder Schweizer Staatsangehörigkeit und deren Angehörige) oder
- c) die in Österreich asylberechtigt oder subsidiär schutzberechtigt sind oder
- d) die ein anderes Niederlassungsrecht mit Zugang zum Arbeitsmarkt in Österreich nachweisen können. Haushaltsmitglieder müssen eine eigene Niederlassungsbewilligung nachweisen.
- e) Personen aus dem Projekt Soziales Netzwerk Wohnen, welche über die Projektkoordinatoren vorgeschlagen werden. Jede Gemeinde stellt bei der Vergabe einer neuen integrativen Wohnanlage zumindest eine Wohnung diesem Projekt zur Verfügung. Darüber hinaus wird empfohlen, freierwerdende günstige Wohnungen diesem Projekt anzubieten.

Nachweise für ein Niederlassungsrecht mit Zugang zum Arbeitsmarkt sind z.B.:

- Daueraufenthalt – EU (ohne Zusatz = langfristig aufenthaltsberechtigter Drittstaatsbürger)
- Blaue Karte EU (unselbständige Erwerbstätigkeit)
- Daueraufenthalt – EU (ehemaliger Inhaber einer Blauen Karte EU)
- Daueraufenthalt – EU (internationaler Schutz)
- Rot-Weiß-Rot – Karte (unselbständige Erwerbstätigkeit)
- Rot-Weiß-Rot – Karte (nur selbständige Erwerbstätigkeit)
- Rot-Weiß-Rot – Karte plus (freier Zugang zum Arbeitsmarkt)
- Niederlassungsbewilligung (nur selbständige Erwerbstätigkeit)

Aus dem Asylbereich:

- Grauer Konventionspass oder blaue Karte für Asylberechtigte gemäß § 51a AsylG
- Karte für subsidiär Schutzberechtigte gemäß § 52 AsylG

Aus dem EU/EWR-Recht:

- Anmeldebescheinigung oder Lichtbildausweis für EWR-Bürger
- Bescheinigung des Daueraufenthalts
- Aufenthaltskarte (z.B. EU-Familienangehöriger (Art. 10 RL 2004/38/EU))
- Daueraufenthaltskarte

Für **Kaufanwartschaftswohnungen** sind zudem die Regeln des Ausländergrundverkehrs zu beachten, d.h. Drittstaatsbürgern darf eine Kaufanwartschaftswohnung nur zugewiesen werden, wenn ihnen die Verleihung der österreichischen Staatsbürgerschaft bereits zugesagt worden ist.

Das **Haushaltseinkommen** liegt unter den Einkommensgrenzen. Diese betragen monatlich netto bei Haushalten mit

	Mietwohnungen und betreute Wohnungen:	Kaufanwartschaftswohnungen:
einer Person	€ 2.380,00	€ 2.800,00
zwei Personen	€ 4.200,00	€ 5.000,00
drei und mehr Personen	€ 4.900,00	€ 5.600,00

Es besteht **dringender Wohnbedarf**, das heißt, kein Haushaltsmitglied darf Wohnungseigentum oder einen Anteil an einem Wohnobjekt oder ein vertragliches oder verbüchertes Wohnrecht haben bzw. die letzten fünf Jahre gehabt haben.

## 5. Ausnahmen

Von den unter 4. angeführten Kriterien und Grundsätzen können von den Gemeinden Ausnahmen erteilt werden:

Von der **Volljährigkeit**, bei alleinstehenden Wohnungssuchenden sowie bei Ehepaaren und eingetragenen Partnerschaften und Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind oder bei vorliegender Schwangerschaft. Wohnungsbewerbungen von Jugendlichen, welche sich in einer Maßnahme befinden, die durch die Kinder- und Jugendhilfe finanziert ist und die nicht bei ihren Eltern leben, können bereits ab einem Alter von 17 Jahren angenommen werden, damit der mit 18 Jahren notwendige Wechsel in eine eigene, allenfalls gemeinnützige integrative Wohnung, gut vorbereitet und zum Zeitpunkt der Volljährigkeit auch möglich ist.

Von den **Einkommensgrenzen** kann bei der Vergabe von Mietwohnungen eine Überschreitung der spezifischen Einkommensgrenzen bis **maximal** zu den Grenzen für Kaufanwartschaftswohnungen zugelassen werden, wenn dies zur Sicherung einer sozial ausgewogenen Belegung (siehe dazu Ausführungen zu Punkt 7.) für notwendig erachtet wird.

### Vom **Eigentum**,

1. bei Scheidung bzw. Trennung von Lebensgemeinschaften, wenn das bisherige Eigentum übertragen oder verkauft wird,
2. beim Verkauf/bei der Versteigerung infolge Überschuldung,
3. wenn glaubhaft nachgewiesen wird, dass dieses nicht zur ganzjährigen Bewohnung geeignet ist oder nur Substandard aufweist (Nachweis zumindest über eidesstattliche Erklärung),
4. bei „betreuten Wohnungen“, wenn das bisherige Eigentum mangels „Barrierefreiheit“ nicht mehr oder nur eingeschränkt benützt werden kann,
5. wenn das Eigentum durch ein Wohn- oder Fruchtgenussrecht, das tatsächlich ausgeübt wird, belastet ist. Geringfügige ideelle Miteigentumsanteile (weniger als 1/2-Anteil an einer Wohnung) bleiben unberücksichtigt und
6. wenn Eltern ihre Wohnung/ihr Eigenheim vor der Wohnungsvergabe an Kinder übergeben, die selbst die Voraussetzungen für eine Wohnungsvergabe erfüllen.

Für **Eigentum im Ausland** ist eine beglaubigte Übersetzung einer von der Standortgemeinde ausgestellten Bestätigung vorzulegen, aus der ersichtlich ist, dass die unter Punkt 5. angeführte Regelung erfüllt wird oder die Wohnung/das Haus nicht zur ganzjährigen Bewohnung geeignet ist bzw. die Wohnung/das Haus den Wert von € 80.000,00 nicht übersteigt. Kann diese Bestätigung auf Grund besonderer Umstände aktuell nicht eingeholt werden, ist dies vorerst selbst zu erklären und spätestens zur allfälligen Verlängerung des Mietvertrags vorzulegen.

Sowohl bei Scheidung wie auch beim Verkauf ist eine Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse vorzunehmen, ob dem Wohnungswerber nicht der private Wohnungsmarkt zugemutet werden kann. Dies wird jedenfalls dann angenommen, wenn jemand z.B. aus einer Scheidung eine Ausgleichszahlung von mehr als **€ 80.000,00** erhält oder dieser Betrag als Erlös aus der Verwertung des bisherigen Eigentums verbleibt. Sowohl eine Ausgleichszahlung wie ein Verkaufserlös kann pro volles Jahr ab Auszahlung um 20 % reduziert werden. Bei dieser „Vermögensprüfung“ bleibt ein Baugrundstück für die spätere Umsetzung eines eigenen Bauvorhabens unberücksichtigt.

In allen Fällen muss das bisherige Eigentum unmittelbar, in der Regel vor Wohnungszuweisung, abgegeben werden, bei betreuten Wohnungen längstens innerhalb von drei Jahren, entweder an eigene Kinder oder an andere förderbare Personen.

Ist dies aus zeitlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, darf nur ein auf drei Jahre befristeter Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Verlängerung des Mietvertrags ist davon abhängig zu machen, ob die Eigentumsfrage geklärt worden ist oder die Verfügbarkeit über das Eigentum durch Ausübung eines Wohn- oder Fruchtgenussrechts weiterhin nicht gegeben ist. Diese Vorgehensweise kann auch gewählt werden, wenn zum Zeitpunkt einer Wohnungsvergabe sonstige allgemeine Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind, z.B. eine Scheidung noch gerichtsanhängig ist.

**Haushalte, welche mehr als eine Wohnung oder mehr als ein Eigenheim besitzen, dürfen nicht berücksichtigt werden.**

## **6. Betreutes Wohnen**

Mit dem „betreuten Wohnen“ verfolgt das Land folgende grundsätzliche Strategie:

- Ambulant vor stationär
- Integration statt Separation
- Autonomes, selbstbestimmtes und leistbares Wohnen
- Housing first

**Zielgruppen:** Neben älteren Menschen, die mengenmäßig die größte Zielgruppe darstellen, umfasst das betreute Wohnen in Vorarlberg auch Menschen mit psychisch/mentaler Beeinträchtigung, Menschen mit Suchthematik und auch Menschen in prekären Wohnsituationen (Soziales Netzwerk Wohnen), welche alle im Sinne der EU-Behindertenrechtskonvention 2006 bzw. anderen Rechtsnormen und aus fachlicher Sicht möglichst normal in unsere Gesellschaft und damit auch in unser Wohnumfeld integriert werden sollen und einen entsprechenden Wohnbedarf haben.

Bestehendes Eigentum (Haus, Wohnung) muss innerhalb von drei Jahren abgegeben werden. Alternativ kann das Eigentum dem Projekt „Sicher Vermieten“ angeboten werden, sofern in der Gemeinde ein entsprechender Bedarf für vorgemerkte Wohnungssuchende gegeben ist. Die sonstigen allgemeinen Vergabevoraussetzungen (siehe Punkte 4. und 5.) müssen eingehalten werden.

Menschen mit entsprechendem Vermögen (mehr als eine Wohnung/ein Haus) gehören nicht der Zielgruppe an. Ebenfalls Menschen, die vorbeugend eine betreute Wohnung suchen und nicht bereit sind, mit dem Mietvertrag auch einen Grundbetreuungsvertrag abzuschließen.

### **Ambulant vor stationär:**

Nicht nur aus finanziellen Überlegungen sollen Menschen über ambulante Betreuung befähigt bleiben, möglichst lange selbständig und autonom in einer eigenen Wohnung zu leben. Die Grenzen sind zu sehen in der sozialen Vereinsamung und wenn der Betreuungs-/Pflegeaufwand ambulant nicht mehr gewährleistet werden kann. Zur Vorbeugung und Erkennung der sozialen

Vereinsamung sehen die Mindeststandards in der Betreuung zumindest einmal wöchentlich eine aufsuchende Betreuung vor.

Die ambulante Betreuung wird über Mobile Hilfsdienste, Krankenpflegevereine, Betreiber von benachbarten Pflegeheimen und diversen Sozialeinrichtungen angeboten. Mindeststandards, vorgegeben von der Abteilung Soziales und Integration (IVa) müssen eingehalten werden. Dies hat der Förderungsnehmer für das Projekt bzw. die Gemeinde sicherzustellen (siehe unten „Umsetzung“).

#### **Integration statt Separation:**

Unbestritten sind positive Entwicklungseffekte nachweisbar, wenn soziale Kontakte im normalen Wohnumfeld ermöglicht werden und keine Separation in Sonderwohnformen (Wohnheime der verschiedenen Sozialinstitutionen) erfolgt.

#### **Autonomes, selbstbestimmtes und leistbares Wohnen:**

Nicht nur die Erfahrungen aus dem Sozialen Netzwerk Wohnen belegen, welche positiven Entwicklungen Menschen ermöglicht werden, wenn sie autonom und selbstbestimmt wohnen können, was aber für die Betroffenen leistbar bleiben muss. Das bedeutet, einen eigenen Mietvertrag über eine baulich abgeschlossene Wohnung, welche über einen eigenen Eingang verfügt. Dies ist auch Voraussetzung für eine individuelle Unterstützung über die Wohnbeihilfe.

#### **Housing first:**

Insbesondere für Menschen aus prekären Wohnsituationen zeigt sich, dass zuerst das Wohnproblem gelöst werden muss, bevor sinnhaft sozial oder therapeutisch gearbeitet werden kann.

#### **Umsetzung:**

Den grundsätzlichen Strategien folgend, werden für die Zielgruppen des betreuten Wohnens Wohnungen im Rahmen des integrativen gemeinnützigen Wohnprogrammes geschaffen. Diese barrierefreien Wohnungen, welche durch die Wohnbauförderung (Förderungskredit und Annuitätenzuschüsse zur Absenkung der Mieten) für die Betroffenen leistbar sind, stellen eine Integration in ein normales Wohnumfeld sicher.

Die Wohnungsvergabe über die Gemeinden sichert eine Beurteilung des Wohnbedarfs und eine Prüfung der Vergabevoraussetzungen sowie die Gewährleistung, dass die Mindeststandards in der Betreuung eingehalten werden. Wenn die ambulante Betreuung über die Abteilung Soziales und Integration (IVa) abgerechnet wird, ist diese für die Prüfung der Einhaltung von Mindeststandards zuständig.

Nur in absolut begründeten Ausnahmefällen sollen für Sozialinstitutionen noch eigene Wohnungen oder Einzelprojekte für Senioren, angegliedert an ein Pflegeheim, geschaffen und gefördert werden.

Für jedes Projekt ist eine befürwortende Stellungnahme der Abteilung Soziales und Integration (IVa) hinsichtlich Bedarf und Konzept erforderlich.

### **7. Wohnungsvergabe**

Freie Wohnungen werden nach einer Dringlichkeitsreihung (siehe Punkt 12.) von den Standortgemeinden vergeben.

Jede Gemeinde hat im Bereich des integrativen Wohnbaus auf Grund der vorgegebenen und vorherrschenden Sozialindikatoren unterschiedlichste Aufgaben und Herausforderungen. Im Rahmen der Wohnungsvergabe kann eine strategische Sozialplanung die Entwicklung einer Gemeinde oder Stadt beeinflussen.

Sozialindikatoren wie zum Beispiel die administrative Intervention (Mindestsicherung, Tätigkeit der Jugendhilfe, Arbeitslosigkeit, Bewährungshilfe, Einsätze der Exekutive, Suchtproblematik u.a.) aber auch die Bevölkerungsstruktur (Demographische Daten) einer

Siedlung geben Grundlagen vor, nach welcher eine Gemeinde **Zielvorgaben für eine Wohnungsvergabe** entwickeln kann. Auf Grund dieser Zieldefinitionen können Umreichungen zur Förderung einer stabilen Gemeinschaft vorgenommen werden. Grundlage dafür ist eine **ausreichende Analyse der vorherrschenden Situation**. Ziel ist eine regional ausgewogene Verteilung von sozioökonomisch schwach ausgestatteten Bevölkerungsgruppen.

Zum Zwecke einer sozial ausgewogenen Belegung kann deshalb auf Basis der oben beschriebenen Analysen und Zielvorgaben **im unbedingt erforderlichen** Ausmaß von der Dringlichkeitsreihung abgewichen und auch Ausnahmen von den Einkommensgrenzen bis **maximal** zu den Grenzen für Kaufanwartschaftswohnungen gemäß Punkt 4. zugestanden werden. Diese Abweichung ist in jedem Fall **ausreichend zu begründen und zu dokumentieren**, damit sie bei einer allfälligen nachträglichen Prüfung belegt werden kann.

#### **8. Befristung der Mietverträge**

Für Mietwohnungen werden zur Sicherstellung einer zielgruppenspezifischen Belegung **befristete Mietverträge über die Dauer von 10 Jahren**, für Mietkaufwohnungen bis zu 16 Jahren abgeschlossen. Kürzere Befristungen sollen zur Vermeidung unnötiger finanzieller Belastungen nur **ausnahmsweise und bei Vorliegen wichtiger Gründe** vorgenommen werden. Wichtige Gründe können beispielsweise sein: wenn zum Zeitpunkt einer Wohnungsvergabe eine anhängige Scheidung noch nicht vollzogen bzw. ein bisheriges Eigentum noch nicht abgetreten ist oder eine andere Vergabevoraussetzung noch nicht eindeutig geklärt ist, die Wohnungsvergabe auf Grund der persönlichen Situation aber dringend vorgenommen werden soll. Auch über die Verlängerung von Mietverträgen entscheidet die Standortgemeinde nach neuerlicher Prüfung der Vergabevoraussetzungen.

#### **9. Mitwirkung und Vergabe durch Gemeinnützige Bauvereinigungen**

Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen einen Mietvorschlag der Gemeinde nur bei wirklich wichtigen Gründen (z.B. offene Mietrückstände) und nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde ablehnen.

Mit der Meldung einer freien Wohnung über das Wohnungswerberprogramm haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen an die Gemeinden auch die Information über einen allfälligen Sanierungsbedarf und den dadurch verzögerten Mietbeginn mitzugeben.

Nach Abschluss des Mietvertrags sind dessen Daten im Wohnungswerberprogramm zu hinterlegen.

Zur Vermeidung von Wohnungsleerstand dürfen gemeinnützige Bauvereinigungen Wohnungen selbst an die Zielgruppe vermieten, wenn die Gemeinde nicht bis spätestens zwei Monate nach Freimeldung einen Mietvorschlag unterbreitet und auch das Soziale Netzwerk Wohnen nicht binnen einem Monat ab Erhalt der Wohnungsdaten einen Bedarf anmeldet. Jedenfalls ist von der gemeinnützigen Bauvereinigung frühzeitig mit der Standortgemeinde das Einvernehmen über die beabsichtigte eigene Wohnungsvergabe herzustellen, damit die Standortgemeinde diese Wohnung vorher noch für andere Gemeinden bzw. das Soziale Netzwerk Wohnen freimelden kann.

Ein Tausch zweier gleich großer Wohnungen kann von den gemeinnützigen Bauvereinigungen ohne Absprache mit den Gemeinden vorgenommen werden, sofern die neuen Mietverträge nur über die Restlaufzeit der bisherigen Befristungen, mindestens aber für drei Jahre, abgeschlossen werden.

## **10. Regionale Aspekte der Wohnungsvergabe**

Durch das Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche, die stetig zunehmenden funktionalen Verflechtungen wie auch gesellschaftlichen Veränderungen wird der gemeinnützige integrative Wohnbau zunehmend eine regional abzustimmende Aufgabe.

Das einheitliche Schema zur Bewertung der Dringlichkeit einer Wohnungsbewerbung soll diese regionale Sicht stärken und eine etwas stärkere **regionale Wohnungsvergabe** berücksichtigen, was vorerst durch zusätzliche Dringlichkeitspunkte für Arbeitsplatzzeiten und der Möglichkeit der Bewerbung bei einer Gemeinde mit besonderer Lebensbeziehung umgesetzt wird.

Zusätzlich sind die Gemeinden aufgefordert, nicht nur in Talschaften Gemeinschaftsprojekte anzudenken und auf freiwilliger Basis über die in Punkt 3. beschriebenen Sachverhalte Bewerbungen aus anderen Gemeinden anzunehmen.

## **11. Allgemeine Bestimmungen**

- Als Grundlage für den Erhalt von Punkten dienen die jeweils erforderlichen Nachweise, die vom Wohnungswerber/von der Wohnungswerberin von sich aus beizubringen sind (ohne Nachweise keine Punkte!).
- Bei gleicher Punkteanzahl entscheidet das ältere Datum der Antragstellung.
- Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.
- Es können nur vollständige Anträge bearbeitet werden.
- Nachweislich bewusst falsche Angaben haben den Ausschluss aus der Bewerbung zur Folge.
- Nach Ablauf von einem Jahr muss der Antrag aktualisiert werden. Erfolgt auch über Information der Gemeinde keine Aktualisierung, wird der Antrag inaktiv gestellt.
- Änderungen, wie z.B. Wohnungswechsel, Familienstandsänderungen, Einkommensänderungen etc., sind dem Gemeindeamt/Bürgerservice mitzuteilen, damit die Aktualität der Bewerbung gewahrt ist.
- Ab der dritten Ablehnung einer zumutbaren Wohnung entscheiden die Gemeinden autonom über den Umgang mit der Wohnungsbewerbung.

## 12. Vergabepunkte zur Reihung nach Dringlichkeit

Nr.	Bewerbungsgründe	Punkte	Anmerkung				
1	Menschen ohne eine Unterkunft, die als solche bezeichnet werden kann; Menschen ohne festen Wohnsitz, die in Notschlafstellen und niederschweligen Einrichtungen übernachten sowie nur temporäre Unterbringung bei Freunden/Bekanntem	500	Bewerbungsgrund mit den meisten Punkten auswählen				
2	Unterbringung in (teil-)stationären Einrichtungen (Heime, Wohngemeinschaften) freier Wohlfahrtsträger und in Wohnungen, bei denen der (Unter-)Mietvertrag an einen Betreuungsvertrag gebunden ist und in Notwohnungen von Gemeinden	400					
3	Wunsch Hausstandsgründung	300					
4	Notwendige Hausstandsgründung (bestehende Konfliktsituation mit Intervention einer Sozialinstitution, Polizei,... und junge Erwachsene, welche aus einer von der Kinder- und Jugendhilfe finanzierten Maßnahme mit Volljährigkeit entlassen werden und nicht bei ihren Eltern lebten)	400					
5	Gerichtlicher Räumungstermin/Versteigerung	450					
6	Gerichtliche Aufkündigung/Räumungsklage	350					
7	Scheidung/Trennung mit Gewaltpotential (Betretungsverbot...)	500					
8	Scheidung/Trennung	350					
9	Befristeter (Unter-)Mietvertrag/Kündigung durch Vermieter (Vorlaufzeit kleiner 1 Jahr)	350					
10	Selbstkündigung (begründet); selbstverschuldeter Wohnungsverlust	200					
11	Wohnung zu teuer (Wohnkosten mehr als 45 % des Einkommens einschließlich Wohnbeihilfe) Basis für die Kriterien 11 – 14 bzw. 21 und 22 ist das monatliche Nettoeinkommen des gesamten Haushalts gemäß Definition der aktuell gültigen Wohnbeihilferichtlinie sowie die "Brutto-Warm-Miete" einschließlich Betriebs- und Heizkosten (entspricht dem Brutto-Gesamtentgelt bei gemeinnützigen Wohnungen)	400					
12	Wohnung zu teuer (Wohnkosten zwischen 40 und 45 % des Einkommens einschließlich Wohnbeihilfe)	350					
13	Wohnung zu teuer (Wohnkosten zwischen 35 und 40 % des Einkommens einschließlich Wohnbeihilfe)	300					
14	Wohnung zu teuer (Wohnkosten zwischen 30 und 35 % des Einkommens einschließlich Wohnbeihilfe)	250					
15	Wohnung zu klein, wenn die Nutzfläche (< 25 m <sup>2</sup> + 13 m <sup>2</sup> je weitere Person) unterschritten wird oder nachstehende Zimmeranzahl nicht vorhanden ist (Küchen werden dabei nicht als Zimmer gezählt):	350					
	<table border="0"> <tr> <td>- eine Person oder Paar: 1 Zimmer</td> <td>- vier Personen: 3 Zimmer</td> </tr> <tr> <td>- eine Person und ein Kind: 2 Zimmer</td> <td>- fünf und sechs Personen: 4 Zimmer</td> </tr> <tr> <td>- drei Personen: 2 Zimmer</td> <td>- sieben und mehr Personen: 5 Zimmer</td> </tr> </table>			- eine Person oder Paar: 1 Zimmer	- vier Personen: 3 Zimmer	- eine Person und ein Kind: 2 Zimmer	- fünf und sechs Personen: 4 Zimmer
- eine Person oder Paar: 1 Zimmer	- vier Personen: 3 Zimmer						
- eine Person und ein Kind: 2 Zimmer	- fünf und sechs Personen: 4 Zimmer						
- drei Personen: 2 Zimmer	- sieben und mehr Personen: 5 Zimmer						
	Bei besonderen Haushaltskonstellationen können diese Punkte abweichend von dieser Definition vergeben werden						
16	Schlechter Bauzustand (Gutachten oder Beschau) - gesundheitsgefährdend	450					
17	Schlechter Bauzustand allgemein (gravierende Mängel aber keine Gesundheitsgefährdung: z.B. kein ausreichendes Tageslicht, Feuchtigkeit noch ohne gesundheitsgefährdenden Schimmel, Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung...)	350					
18	Präventiver Wohnungswechsel aus Gesundheitsgründen	350					
19	Fehlende Barrierefreiheit bei nachgewiesenem bzw. auf Grund des Alters plausiblen Pflege-, Betreuungsbedarf oder Bewegungseinschränkung	450					
20	Ohne konkreten Bewerbungsgrund	0					



	<b>Sachverhalte für Zusatzpunkte</b>	<b>Punkte</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>21</b>	Einkommen unter Wohnbeihilfe-Maximalwerte	150	zusätzlich
<b>22</b>	Einkommen maximal 15 % über Wohnbeihilfe-Maximalwerte	100	zusätzlich
<b>23</b>	Anzahl Kinder im Haushalt (bis 25 Jahre) (Punkte je Kind) Als Kind gelten sowohl eigene Kinder, wie auch Stiefkinder, Adoptivkinder und Pflegekinder	30	zusätzlich
<b>24</b>	Kinder mit Besuchs- bzw. geteiltem Sorgerecht (einmalig)	50	zusätzlich
<b>25</b>	Schwangerschaft	30	zusätzlich
<b>26</b>	Alleinerziehend. Alleinerziehend ist eine Person, die mit mindestens einem Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird, nicht in einer Gemeinschaft mit einer/einem (Ehe)Partner/in lebt	40	zusätzlich
<b>27</b>	Aktuelle Vormerkdauer (Punkte je Monat)	5	zusätzlich; gemeinsam aus 27, 28 und 29 maximal 450
<b>28</b>	Dauer der Meldezeit in der Gemeinde zum Zeitpunkt der Bewerbung (Punkte je Jahr)	20	
<b>29</b>	Dauer der Arbeitszeit (zumindest Teilzeit über der Geringfügigkeitsgrenze hinsichtlich der Sozialversicherungspflicht) in der Gemeinde zum Zeitpunkt der Bewerbung (Punkte je Jahr)	15	
<b>30</b>	Sonstige berücksichtigungswürdige Gründe im Einzelfall	100	zusätzlich
<b>31</b>	Wohnungswechsel von groß auf klein innerhalb GBV	300	zusätzlich
<b>32</b>	Unbegründete Ablehnung zumutbarer Wohnungen (Punkteabzug je Ablehnung). Ab dritter Ablehnung freie Entscheidung der Gemeinden über Sperre/inaktiv stellen	-200	

### **13. AnsprechpartnerInnen:**

#### **Wohnungsämter/-referate und Servicestellen der Städte, Marktgemeinden und Gemeinden**

Kontakt, Informationen (siehe Homepage der Gemeinden)

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (IIIId), Römerstraße 15, 6900 Bregenz, E-Mail: [wohnen@vorarlberg.at](mailto:wohnen@vorarlberg.at)

Gernot Fontain (05574/511-23434), Mag. Karl Ladenhauf (05574/511-23420)

Institut für Sozialdienste IfS - Fachbereich Wohnen

Interpark Focus 1, 6832 Röthis

Heidi Lorenzi (Telefon: 051755-4431, E-Mail: [heidi.lorenzi@ifs.at](mailto:heidi.lorenzi@ifs.at))

#### **Kontaktadressen der ambulanten Wohnungslosenhilfe:**

##### **Für die Bezirke Bludenz und Feldkirch:**

Caritas – Beratung Existenz & Wohnen

Reichsstraße 173/2, 6800 Feldkirch

T: 05522 200 1700

##### **Für den Bezirk Dornbirn:**

Kaplan Bonetti – Beratungsstelle

Kludiasstraße 6, 6850 Dornbirn

T: 05572 205226

##### **Für den Bezirk Bregenz:**

ifs Beratungsstelle Bregenz

St.-Anna-Straße 2, 6900 Bregenz

T: 051755-510

dowas Bregenz

Sandgrubenweg 4, 6900 Bregenz

T: 05574 909020