



## **Wohnungsvergaberichtlinien der Stadtgemeinde Kufstein**

(genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss vom 05.02.2025)

### **§ 1**

#### **Präambel bzw. Grundsätze und Ziele**

- 1) Ziel dieser Vergaberichtlinien ist es, die Vergabe von Wohnungen, die im Eigentum der Stadtgemeinde Kufstein stehen bzw. von Wohnungen, an denen der Stadtgemeinde Kufstein das Vorschlagsrecht (Vergaberecht) seitens gemeinnütziger Bau- und Siedlungsgesellschaften oder sonstiger Hauseigentümer eingeräumt wurde, in einem objektiven Verfahren abzuwickeln. Die Wohnungsvergabe hat insbesondere nach sozialen Gesichtspunkten zu erfolgen. Weitere und nicht weniger bedeutende Ziele dieser Richtlinien bilden aber auch eine sensible Wohnungsvergabe (bei der auf eine sozialverträgliche Besiedelung von Wohnanlagen geachtet wird), die Vermeidung von Gettoisierung, die Nichterschwerung von Integrationsbemühungen bzw. die Vermeidung gesellschaftspolitischer Spannungen.
- 2) Bei der Vergabe einer Wohnung soll möglichst darauf geachtet werden, dass die gesamten monatlichen Wohnungskosten (Mietzins, Betriebskosten) ein Drittel des monatlichen (Familien-)Nettoeinkommens des Wohnungswerbers (= 1/12 des jährlichen Nettoeinkommens) nicht übersteigen. Allfällige finanzielle Unterstützungen der öffentlichen Hand (Mietzinsbeihilfe usw.) vermindern die monatlichen Wohnungskosten entsprechend. Die Berechnung des jährlichen (Familien-)Nettoeinkommens des Wohnungswerbers richtet sich nach der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung. Das städtische Wohnungsamt hat den Wohnungswerber möglichst auf allfällige finanzielle Unterstützungen der öffentlichen Hand (Mietzinsbeihilfe usw.) hinzuweisen.
- 3) Die Wohnungsvergaberichtlinien werden zur allgemeinen Einsichtnahme auf der Homepage der Stadtgemeinde Kufstein veröffentlicht.
- 4) Diese Richtlinien regeln lediglich die Vorgangsweise bei der Wohnungsvergabe durch Organe der Stadtgemeinde Kufstein, subjektive Rechte begründen sie nicht. Aus diesen Richtlinien erwächst daher niemandem ein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung durch die Stadtgemeinde Kufstein.

## § 2 Anwendungsbereich

1) Diese Richtlinien gelten für alle Mietwohnungen (einschließlich sog. Mietkaufwohnungen) in Kufstein, für welche die Stadtgemeinde Kufstein ein Verfügungs- oder Vorschlagsrecht (Vergaberecht) besitzt. Die Vergabe einer Wohnung setzt voraus, dass hierfür ein vollständig ausgefüllter Erhebungsbogen mit allen erforderlichen Unterlagen im städtischen Wohnungsamt vorliegt.

2) Als wohnungssuchende Personen werden vorgemerkt:

a) volljährige österreichische Staatsbürger, die

- in Kufstein durchgehend **fünf** Jahre ihren Hauptwohnsitz haben oder
- ununterbrochen seit **zehn Jahren** in Kufstein berufstätig sind.

b) volljährige Unionsbürger bzw. sonstige volljährige Personen, die aufgrund des EU-/EWR-Rechtes Inländern gleichgestellt sind, die

- in Kufstein durchgehend **fünf** Jahre ihren Hauptwohnsitz haben oder
- ununterbrochen seit **zehn Jahren** in Kufstein berufstätig sind.

c) volljährige Personen, denen gemäß dem Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz 2005 (NAG 2005), i.d.g.F. der Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ erteilt wurde und Asylberechtigte gem. Asylgesetz 2005 i.d.g.F. mit einem unbefristeten Aufenthaltsrecht in Österreich.

- in Kufstein durchgehend **fünf** Jahre ihren Hauptwohnsitz haben oder
- ununterbrochen seit **zehn Jahren** in Kufstein berufstätig sind.

d) sonstige volljährige Personen, die ununterbrochen seit mehr als zehn Jahren in Kufstein ihren Hauptwohnsitz haben oder seit mehr als zehn Jahren in Kufstein berufstätig sind.

2.1 WohnungswerberInnen, die über Eigentum oder das Nutzungsrecht an einer Wohnung verfügen, werden nur vorgemerkt, wenn sie sich verpflichten, ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach dem Bezug der von der Stadt zugewiesenen Wohnung aufzugeben. Dies gilt auch für Eigentums- oder Nutzungsrecht an einer Wohnung im Ausland.

2.2 Die Vormerkung erfolgt für die Dauer eines Jahres. Jede Änderung der Verhältnisse ist zu melden. Bei keiner Änderung ist der Erhebungsbogen in schriftlicher Ausführung oder persönlicher Vorsprache jährlich zu erneuern. Wird der Erhebungsbogen nicht zeitgerecht erneuert oder Änderungen nicht bekannt gegeben, wird dieser geschlossen.

2.3 Die Wohnungsgröße richtet sich nach Anzahl der Personen, die in der Wohnung leben werden:

<b>Anzahl Personen</b>	<b>Größe der Wohnung</b>
1 Person	1 oder 2 Zimmer Wohnung
2 Personen-Haushalt	2 Zimmer
Alleinerziehende/r mit einem Kind	2 Zimmer
3 Personen-Haushalt	3 Zimmer
4 Personen-Haushalt mit 2 Kindern	3 Zimmer
4 Personen-Haushalt mit 2 Kindern mit mind. 5 Jahren Altersunterschied oder Kinder verschiedenen Geschlechts	4 Zimmer
Ab 5 Personen-Haushalt	4 Zimmer

3) Von der Wohnungsvergabe können vom Stadtrat über Vorberatung im Sozialausschuss Personen ausgeschlossen werden:

- a) die sich durch wesentlich irreführende Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil erschlichen haben,
- b) deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die neuerliche Zuweisung einer Wohnung nicht zumutbar erscheinen lässt,
- c) die den Wechsel in eine Wohnung mit derselben Zimmerzahl anstreben, ohne dass sich die Verhältnisse geändert haben,
- d) die eine von der Stadtgemeinde Kufstein zugewiesene Wohnung ohne triftige Gründe wiederholt abgewiesen oder schuldhaft verloren haben.

4) Als Wohnungssuchende werden nicht vorgemerkt:

- a) Personen, die aus spekulativen oder Kapitalanlagegründen Wohnungen erwerben wollen,
- b) Personen, die in Kufstein keinen Hauptwohnsitz begründen wollen,
- c) Personen, denen in den letzten fünf Jahren eine Wohnung von der Stadtgemeinde Kufstein bereits zugewiesen wurde. Durch persönliche Umstände (wie z. B. eine Scheidung) hervorgerufene Ausnahmen sind im Einzelfall möglich,
- d) Personen, bei denen das monatliche Nettoeinkommen (= Gesamtnettoeinkommen der im Haushalt lebenden Personen je Jahr geteilt durch 12) die in der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol festgelegten Nettoeinkommensobergrenzen übersteigt. Bei Wohnungen eines besonderen Mietwohnbaues darf nur ein monatliches Nettoeinkommen in Höhe von maximal zwei Drittel der Nettoeinkommensobergrenzen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol erzielt werden. Hinsichtlich der Einkommensberechnung gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung.
- e) Für den Fall, dass ein WohnungswerberIn in eine andere Gemeinde zieht, gilt § 2.

- f) Personen, deren Ehepartner, LebensgefährtenIn, Verlobten und Eltern bereits vorgemerkt sind.

### § 3

## Punkte mäßige Bewertung der für den Wohnbedarf maßgebenden Umstände (Mietwohnungen)

### 1) Sachliche Voraussetzungen

#### a) (bevorstehende) Wohnungslosigkeit, Unbewohnbarkeit bzw. Unfinanzierbarkeit

- |   |           |
|---|-----------|
| • keine Wohnung (zum Zeitpunkt der Antragsstellung)   | 50 Punkte |
| • baupolizeiliches Wohnverbot o. Ä.   | 50 Punkte |
| • Delogierung (terminlich festgesetzt)  | 50 Punkte |
| • sonstiger bevorstehender Verlust der Wohnung (z. B. bei stattgebendem Urteil nach gerichtlicher Kündigung bzw. Räumungsklage, im Zuge der Scheidung usw.) | 50 Punkte |
| • Unfinanzierbarkeit der derzeitigen Wohnung (*)  | 50 Punkte |
| • bei drohender Obdachlosigkeit zusätzlich  | 30 Punkte |

---

höchste erreichbare Punkteanzahl (Summe)	80 Punkte
--	-----------

(\*) Eine Unfinanzierbarkeit der derzeitigen Wohnung ist dann gegeben, wenn die monatlichen Ausgaben für die Wohnung (Wohnungsmiete und Betriebskosten) 50 % des monatlichen (Familien-)Nettoeinkommens des Wohnungswerbers (= 1/12 des jährlichen Nettoeinkommens) überschreiten. Allfällige finanzielle Unterstützungen der öffentlichen Hand (Mietzinsbeihilfe usw.) vermindern die monatlichen Wohnungskosten entsprechend. Hinsichtlich der Einkommensberechnung gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung. Die Unfinanzierbarkeit ist auch dann gegeben, wenn die Einkommenssituation des Wohnungswerbers zum Bezug von Mindestsicherung berechtigt.

Eine Punktevergabe nach lit. a) schließt eine weitere Punkteverteilung nach den lit. b) bis c) aus.

#### b) Wohnqualität

- |  |           |
|--|-----------|
| • weder Bad noch Dusche vorhanden  | 10 Punkte |
| • unzureichende Beheizungsmöglichkeit  | 15 Punkte |
| • Gesundheitsschädlichkeit<br>(bei Schimmel eine Stellungnahme von Vermieter erforderlich) | 50 Punkte |

---

höchstens erreichbare Punkteanzahl (Summe)	50 Punkte
--	-----------

#### c) Wohnungsgröße bzw. Überbelag

- Als Mindestanforderung für den Wohnraumbedarf in einer bereits bewohnten Wohnung wird ein Richtmaß für die erste Person von 30 m<sup>2</sup>, für die zweite Person von 20 m<sup>2</sup> und für jede weitere Person im gemeinsamen Haushalt von 10 m<sup>2</sup> an Nutzfläche festgesetzt.

Ergibt sich eine geringere Nutzfläche, so wird für je fehlenden Quadratmeter Nutzfläche zusätzlich angerechnet:

1 Punkt  
(maximal 20 Punkte)

Ergibt sich eine größere Nutzfläche, so werden die überschüssigen Quadratmeter Nutzfläche vom vorgeschriebenen Wohnraumbedarf abgezogen:

Pro Quadratmeter 1 Punkt (maximal 20 Punkte)

In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann vom Sozialausschuss eine höhere Punkteanzahl beschlossen werden. Die Nutzfläche der Wohnung ist vom Wohnungswerber entsprechend nachzuweisen (insbesondere durch die Vorlage von Bauplänen).

## 2) Persönliche Voraussetzungen

### a) Familienstand

- verheiratet, in Lebensgemeinschaft/Partnerschaft lebend 10 Punkte
- Scheidungsverfahren anhängig 15 Punkte
- alleinerziehende Person 15 Punkte
- Schwangerschaft (Nachweis durch Vorlage des Mutter-Kind-Passes) 15 Punkte

### b) Kinderzuschlag

- pro Kind im Haushalt 10 Punkte  
(gilt nur bis zum Erreichen der Volljährigkeit)

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

- Pflegestufe 0 (monatlicher Pflegeaufwand weniger als 60 Stunden) 30 Punkte
- Pflegestufe 1 (monatlicher Pflegeaufwand 60 bis 85 Stunden) 40 Punkte
- Pflegestufe 2 (monatlicher Pflegeaufwand 85 bis 120 Stunden) 45 Punkte
- Pflegestufe 3 und darüber (monatlicher Pflegeaufwand mehr als 120 Stunden) 50 Punkte

Die Zuerkennung von Zusatzpunkten wird erst nach Vorlage eines entsprechenden ärztlichen Gutachtens bzw. Pflegegeldbescheides gewährt.

### d) Dauerndes körperliches Gebrechen und damit verbundene Ungeeignetheit der bisherigen Wohnung des Gebrechlichen

- nach Schwere des körperlichen Gebrechens bis zu 50 Punkte  
(Behindertenausweis, Berechnung der Punkte erfolgt aliquot nach dem Behindertengrad).

### e) Bedürftigkeit

Das monatliche Nettoeinkommen (= Gesamtnettoeinkommen der im Haushalt lebenden Personen je Jahr geteilt durch 12) ist geringer als:

1 Person	€ 800,00	50 Punkte
2 Personen	€ 1.100,00	50 Punkte
für jede weitere Person	€ 200,00	50 Punkte

1 Person	€ 1.000,00	40 Punkte
2 Personen	€ 1.300,00	40 Punkte
für jede weitere Person	€ 200,00	40 Punkte
1 Person	€ 1.200,00	30 Punkte
2 Personen	€ 1.500,00	30 Punkte
für jede weitere Person	€ 200,00	30 Punkte

Hinsichtlich der Einkommensberechnung gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung.

### **3) Für die jährliche Aktualisierung des Erhebungsbogens** 5 Punkte

#### **4) Sonstiges**

- Tauschwohnung\* 30 Punkte  
\*Wann kann ich meine Gemeindewohnung tauschen?  
 Ohne einen konkreten Grund kann eine Wohnung nicht getauscht werden.  
 Bei geänderten Familienverhältnissen oder nachhaltiger Verschlechterung des gesundheitlichen Zustandes können sie die Wohnung tauschen.
- SeniorInnen 10 Punkte
- Aktuell ehrenamtlich tätige Personen im öffentlichen Bereich der Stadt Kufstein (nach schriftlicher Bestätigung) 5 Punkte

## **§ 4 Erhebungsverfahren**

1) Das Erhebungsverfahren dient dazu, alle Gegebenheiten beim WohnungswerberIn, welche für die Anwendung dieser Richtlinie von Relevanz sind, festzustellen. Ausgangsbasis bildet der vom WohnungswerberIn wahrheitsgemäß auszufüllende Erhebungsbogen. Die Durchführung des Erhebungsverfahrens obliegt dem städtischen Wohnungsamt. Im Erhebungsverfahren zu fällende Entscheidungen obliegen dem Sozialausschuss.

2) WohnungswerberInnen haben ausschließlich die von der Stadtgemeinde Kufstein zur Verfügung gestellten Erhebungsbögen zu verwenden. In diesen sind die WohnungswerberInnen auf die Folgen unrichtiger Angaben und auf die Verweigerung einer Überprüfung ihrer Angaben (Lokalausweis) hinzuweisen. Ändern sich die in § 3 genannten persönlichen oder sachlichen Voraussetzungen, so hat der Wohnungswerber dies unaufgefordert dem städtischen Wohnungsamt zur Kenntnis zu bringen. Sollte das Erhebungsverfahren einen wesentlichen Missbrauch ergeben, so wird der WohnungswerberIn aus der Liste der WohnungswerberInnen gestrichen.

3) Das städtische Wohnungsamt hat alle Wohnungen, welche nach diesen Richtlinien vergeben werden können, sowie alle Wohnungssuchenden mittels EDV evident zu halten. Eine auf dem aktuellen Stand stehende Liste aller WohnungswerberInnen, versehen mit der vom Wohnungsamt ermittelten vorläufigen Punktezahl, ist jedem Mitglied des Sozialausschusses für die erst gereihten 2 Wohnungssuchenden vor einer Sitzung des Sozialausschusses zur

Verfügung zu stellen. Die zur Verfügung gestellten Listen sind aus Datenschutzgründen unmittelbar nach der Ausschusssitzung wieder dem städtischen Wohnungsamt zurückzugeben.

4) Die Beurteilung des Ausmaßes von körperlichen Gebrechen erfolgt durch das städtische Wohnungsamt anhand des Behinderungsgrades (Behindertenausweis).

5) Dieses Erhebungsverfahren wird eingeleitet oder neu durchgeführt bei:

- a) Antragstellung um Aufnahme in die Wohnungswerber Liste
- b) im Falle eines Einspruchs gegen die Punktevergabe
- c) bei einer wesentlichen Änderung der sachlichen oder persönlichen Voraussetzungen des WohnungswerberIn während der Wartezeit.

6) Das städtische Wohnungsamt bestimmt nach Maßgabe dieser Vergaberichtlinien die endgültige Punkteanzahl und damit die festgesetzte Reihung der WohnungswerberIn. Bei Punktegleichheit entscheidet über die Reihung das Datum der Antragstellung.

7) Die vom Wohnungsamt festgestellte Punkteanzahl wird dem WohnungswerberIn in schriftlicher Form (per Brief oder E-Mail) mitgeteilt. Gegen diese Mitteilung kann binnen einer Frist von zwei Wochen nach Erhalt der schriftlichen Mitteilung ein schriftlicher Einspruch erhoben werden, der an das städtische Wohnungsamt zu richten ist. Ein Einspruch führt zu einer Überprüfung des Erhebungsverfahrens durch den Sozialausschuss. Der Einspruch ist schriftlich zu begründen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist dem WohnungswerberIn wiederum bekannt zu geben.

8) An den Sitzungen des Sozialausschusses nimmt, bei Bedarf, der/die zuständige SachbearbeiterIn des städtischen Wohnungsamtes mit beratender Stimme teil.

## **§ 5 Vergabeverfahren**

1) Die Wohnungen vergibt der Stadtrat, unbefristet oder befristet, auf Antragstellung durch den Sozialausschuss.

2) Bei der Vergabe von Wohnungen ist darauf zu achten, dass eine Wohnanlage sozialverträglich besiedelt bzw. bewohnt wird. Eine sozialverträgliche Besiedelung bzw. ein sozialverträgliches Bewohnen liegt insbesondere dann vor, wenn dadurch Gettoisierung sowie gesellschaftspolitische Spannungen bzw. Spannungen innerhalb der jeweiligen Wohngemeinschaft vermieden und Integrationsbemühungen nicht erschwert werden. Dem städtischen Wohnungsamt obliegt es, in Rücksprache mit Bauträgern bzw. Hausverwaltungen vor der Beschlussfassung im Sozialausschuss abzuklären, ob eine Wohnungsvergabe vorgenanntem entspricht. Ist dies nicht der Fall, ist von einer Vergabe der Wohnung an den betreffenden WohnungswerberIn Abstand zu nehmen.

## **§ 6 Ausnahmebestimmungen**

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

**§ 7**  
**Inkrafttreten der Richtlinien**

Diese Wohnungsvergaberichtlinien treten mit 01.03.2025 in Kraft. Gleichzeitig treten die Wohnungsvergaberichtlinien vom 01.10.2014 außer Kraft. Für sämtliche WohnungswerberIn erfolgt die Punktezuteilung bzw. die Wohnungsvergabe ab dem 01.03.2025 ausschließlich anhand der neuen Wohnungsvergaberichtlinien (Rückwirkung der neuen Wohnungsvergaberichtlinien auf bereits vor dem 01.03.2025 erfasste Wohnungswerber).

Der Bürgermeister:  
Mag. Martin Krumschnabel

**Die Wohnungsvergaberichtlinien der Stadtgemeinde Kufstein  
wurden zur Kenntnis genommen**

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschriften aller volljährigen zukünftigen  
Haushaltsmitglieder des/der WohnungswerberIn