MARKTGEMEINDE
LAUTERACH

WOHNUNGSVERGABE-RICHTLINIE
DER MARKTGEMEINDE LAUTERACH

Inhalte in Anlehnung an die Wohnungsvergaberichtlinie 2021 für integrative Miet- und Mietkaufwohnungen und betreute Wohnungen vom Amt der Vorarlberger Landesregierung.

1. WOHNUNGSBEDARFSERMITTLUNG

Die Bedarfserhebung erfolgt über das Wohnungswerbungsprogramm, die Dringlichkeitsreihung ergibt sich aus den Vergabepunkten. Die Auswertung dient auch als Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs an Miet- oder Mietkaufwohnungen gemeinnütziger Bauträger.

2. WOHNUNGSBEWERBUNG

2.1 Antragsberechtigt für eine integrative oder betreute Wohnung sind:

Wohnungssuchende Personen mit Hauptwohnsitz oder Arbeitsort in Lauterach bzw. mit besonderer Lebensbeziehung (soziales Umfeld) haben das Recht, sich 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 dem Wohnungsausschuss 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.

Eine Antragstellung bei Tauschwohnungen ist nur bei unterschiedlicher Wohnungsgröße möglich (z.B. von 3 auf 4 Zimmer oder von 3 auf 2 Zimmer).

2.2 Weitere Voraussetzungen

a) Österr. Staatsbürgerschaft oder
b) Gleichstellung nach dem Recht der Europäischen Union oder eines Staatsvertrags (Menschen mit einer EU-, EWR- oder Schweizer Staatsbürgerschaft) oder

c) Asylberechtigung oder subsidiärer Schutz in Österreich oder
d) andere rechtmäßige Niederlassungsbewilligung mit Zugang zum Arbeitsmarkt in Österreich. 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. Alternativ wird empfohlen, freiwerdende günstige Wohnungen diesem Projekt anzubieten.

Bewerber und Bewerberinnen ohne österr. Staatsbürgerschaft müssen somit einen der nachstehenden Nachweise erbringen:

- *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:

- *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.

Haushaltseinkommen:

Die Einkommensgrenzen richten sich nach den Neubauförderungsrichtlinien des Landes Vorarlberg.
Das Haushaltseinkommen liegt unter den Einkommensgrenzen. Diese betragen monatlich netto bei Haushalten mit

Mietwohnungen und betreute Wohnungen:

einer Person	*€ 2.380,00*
zwei Personen	*€ 4.200,00*
drei und mehr Personen	*€ 4.900,00*

Kaufanwartschaftswohnungen:

einer Person	*€ 2.800,00*
zwei Personen	*€ 5.000,00*
drei und mehr Personen	*€ 5.600,00*

Das Einkommen (bzw. Familieneinkommen) ist vom Bewerber nachzuweisen. Kein Haushaltsmitglied darf Wohnungseigentum oder einen Anteil an einem Wohnobjekt oder ein vertragliches oder verbüchertes Wohnrecht haben bzw. die letzten fünf Jahre gehabt haben.

2.3 Ausnahmen:

a) Volljährigkeit
Ist nicht erforderlich für Alleinstehende Wohnungssuchende (sowie Ehepaare und sonst. Familienverbände) mit mindestens einem Kind und Schwangere (Nachweis durch ärztliche Bestätigung, Mutter-Kind-Pass etc.). 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.

b) Vermögens- und Einkommensverhältnisse
Nicht vorgemerkt werden Bewerber, denen auf Grund Ihres Vermögens an Geld, Wohnraum, Baugrund, sonstigen Sachwerten oder Vermögenswerten die Wohnungsversorgung selbst zugemutet werden kann. Die Vermögens- und Einkommensverhältnisse aller Personen für die um eine Wohnung angesucht wird, sind mit zu berücksichtigen.

c) Ablehnung einer früheren Wohnung
Nicht vorgemerkt werden Bewerber, die eine in Lauterach früher angebotene, objektiv zumutbare Wohnung nicht angenommen oder eine Wohnung aus selbstverschuldeten Gründen verloren haben.
Die Entscheidung, ob die angebotene Wohnung objektiv zumutbar war und ob die Wohnung durch Selbstverschulden verloren wurde, erfolgt durch den Wohnungsausschuss.

d) Tauschwohnung innerhalb eines Jahres
Anträge von Bewerbern, die bereits in einer gemeinnützigen Wohnung leben, werden erst nach Ablauf eines Jahres aufgenommen. Ausgenommen sind nachvollziehbare Gründe, z.B. Änderung der Personenzahl.

e) Eine Antragstellung auf z.B. eine 3-Zimmer-Wohnung bei 2 Personen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Dies kann erfolgen, wenn z.B. eine Pflegekraft erforderlich ist oder eine alleinerziehende Person mit Kind einen Antrag stellt.

3) WOHNUNGSVERGABE

a) Die Vergabe erfolgt durch den Wohnungsausschuss anhand der Dringlichkeitsreihung, die sich durch die Vergabepunkte (gemäß den Vergaberichtlinie des Landes Vorarlberg) ergibt. In begründeten Fällen kann eine Umreihung vorgenommen werden.

b) Vorgemerkte Wohnungssuchende, die eine durch den Wohnungsausschuss vergabefähige Wohnung (= Tauschwohnung) zur Verfügung stellen, können vorrangig behandelt werden.

c) Für Mietwohnungen werden befristete Mietverträge über die Dauer von 5 Jahren, für Mietkaufwohnungen von 10 Jahren abgeschlossen. Bei begründeten Einzelfällen kann der Mietvertrag über die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen werden.

3.1. Vergabepunkte zur Reihung der Dringlichkeit

Siehe Wohnungsvergaberichtlinie 2021 Amt der Vorarlberger Landesregierung

4. VERGABEPROZESS

4.1. Erhebungsverfahren:

a) Die Bewerbung erfolgt beim Wohnungsamt anhand des aufliegenden Wohnungsbewerbungsbogens, in dem vom Bewerber die aktuelle persönliche Situation wahrheitsgemäß einzutragen ist und der Wunsch nach einer bestimmten Wohnungskategorie bzw. nach einer Wohnung in einer bestimmten Wohnanlage geäußert werden kann. Die Angaben werden vom Wohnungsamt geprüft und sind durch entsprechende Unterlagen (Einkommensnachweis, Mietvertrag etc.) zu belegen.

b) Die Bewerbung in mehr als einer Gemeinde ist zulässig, aber dem Wohnungsamt mitzuteilen.

c) Die Bewerbung ist nach Ablauf jeden Vormerkjahres durch den Wohnungswerber zu erneuern was die Verlängerung der Vormerkung um jeweils ein Jahr zur Folge hat. Der Aktualisierungsbogen ist an das Wohnungsamt zu übermitteln.

d) Wichtige Änderungen, wie z.B. Anschrift, Familienstand, Anzahl der Haushaltsangehörigen, Telefonnummer/E-Mail-Adresse usw., sind dem Wohnungsamt vom Wohnungsbewerber umgehend und unaufgefordert mitzuteilen.

Wird die Bewerbung nicht erneuert bzw. Änderungen nicht bekannt gegeben, scheidet sie nach Zusendung der letzten Urgenz aus der Vormerkung aus.

e) Aufgrund der Sachverhalte ermittelt das Wohnungsamt die Punktezahl und gibt sie in das Wohnungswerbungsprogramm ein.
Dem Wohnungsausschuss obliegt die Kontrolle der Punktezuweisungen.

Der Wohnungsbewerber scheidet aus der Bewerbung aus, wenn im Zuge der Erhebungen wissentlich falsche oder irreführende Angaben festgestellt werden bzw. wenn er dadurch eine ihm nicht zustehende Punkteanzahl erschlichen hat. Die Sperre beträgt drei Jahre.

4.2 Vergabevorschlagsverfahren

a) Die für eine Wohnung in Frage kommenden Bewerber werden durch das Wohnungswerbungsprogramm ermittelt. Das Wohnungsamt prüft die Daten und die tatsächliche Wohnungssituation der Erstgereihten.

b) Nach Kontrolle legt das Wohnungsamt dem Wohnungsausschuss den Vergabevorschlag vor.

c) Bei allen Wohnungsbewerbern, die innerhalb von sechs Monaten wiederum im Vergabevorschlag aufscheinen, kann von einer nochmaligen Überprüfung ihrer Wohnungssituation abgesehen werden.

d) Der Wohnungsausschuss berät über den Vergabevorschlag. Es kann eine Umreihung vorgenommen werden, zum Beispiel, wenn im Interesse der Gemeinde oder aus anderen öffentlichen Interessen eine andere Reihung begründbar ist. Die Begründung wird schriftlich dokumentiert.

e) Lehnt der Wohnungswerber die zugewiesene Wohnung grundlos oder ohne Angabe von Gründen ab, hat dies zur Folge, dass dem Bewerber 200 Punkte abgezogen werden. Bei der zweiten unbegründeten Absage wird er für ein Jahr gesperrt.

f) In Einzelfällen kann von diesen Richtlinien abgegangen werden, Bei gerichtlicher Räumung bzw. drohender Obdachlosigkeit und in besonderen Notfällen (Brand etc.) ist eine Vergabe nur dann möglich, wenn die Ausschussmitglieder per E-Mail im Vorfeld informiert wurden und keine mehrheitliche Ablehnung erfolgte.

g) Bei unentschuldigtem Nichterscheinen zu einem Sprechstunden-Termin erfolgt ein Abzug von 100 Punkten und eine Sprechstunden-Terminsperre von einem Jahr.

5. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Ein Wohnungswerber der einen Tauschantrag gestellt hat und zweimal eine entsprechend angebotene Wohnung abgelehnt hat, erhält keine Verlängerung des bestehenden Mietvertrages.

Aus diesen Richtlinien erwächst niemandem ein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.

Diese Richtlinien wurden in Anlehnung an die „Wohnungsvergaberichtlinien für integrative Miet- und Mietkaufwohnungen und betreute Wohnungen“ des Landes

Vorarlberg erstellt und werden im Zweifelsfall bei Wohnungsvergaben als Grundlage herangezogen.

Diese Richtlinien wurden vom Wohnungsausschuss der Marktgemeinde Lauterach in der Sitzung vom 14. Dezember 2022 ausgearbeitet und einstimmig zugestimmt und dem Gemeindevorstand in der 46. Sitzung vom 07. Februar 2023 zur Kenntnis gebracht.

Lauterach, am 14.02.2023

Die Vorsitzende:	Die Schriftführerin:
Petra Dressel, Obfrau	Larissa Schneider, Sachbearbeiterin