Wohnungsvergaberichtlinien der Stadtgemeinde Zell am See

Richtlinien ab 01.01.2026
Beschlossen von der GV am 23.06.2025

I.
Grundsätze

Ziel und Zweck dieser Richtlinien ist es, in Zell am See die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen, sowie von Wohnungen, für die der Stadtgemeinde Zell am See das Vergaberecht seitens gemeinnütziger Bau- und Siedlungsgesellschaften bzw. seitens sonstiger Hauseigentümer eingeräumt wird, aus dem parteipolitischen Entscheidungsbereich herauszuhalten. Die Vergabe ist nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten, sowie nach den Richtlinien des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes i.d.g.F. durchzuführen.

Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes und die Wohnungsvergaben sind dabei ausschließlich nachstehende Bestimmungen.

II.
Anwendungsbereich

1. Diese Richtlinien finden bei allen Wohnungen in Zell am See Anwendung, für die die Stadtgemeinde Zell am See ein Verfügungs-, Vergabe- oder Vorschlagsrecht besitzt.

2. Um als Wohnungswerber anerkannt zu werden, sind folgende Vorraussetzungen erforderlich:
   a) Volljährigkeit und österreichische Staatsbürgerschaft oder Staatsbürgerschaft eines EU-bzw. EWR- Mitgliedstaates und
   b) mindestens 3 Jahre Hauptwohnsitz in Zell am See oder
   c) mindestens 3 Jahre in Zell am See berufstätig

   d) nicht Staatsbürger eines EU-bzw. EWR- Mitgliedstaates müssen volljährig sein, 3 Jahre ununterbrochen und rechtmäßig in Zell am See Hauptwohnsitz haben und 5 Jahre in Österreich, betrifft auch alle der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, dies ist nachzuweisen. Für NICHT-EU Bürger bzw. EWR-Bürger ist eine Berufstätigkeit in Zell am See nicht ausschlaggebend.
   e) Einkünfte beziehen, welche der Einkommensteuer in Österreich unterliegen oder aufgrund einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und innerhalb der letzten 5 Jahre 24 Monate lang vorgenannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder über 60 Monaten derartiger Zeiten verfügen.
   f) entsprechende Deutschkenntnisse nachweisen können. Der Nachweis von Deutschkenntnissen kann auf unterschiedlicher Art und Weise erbracht werden. (z.B Integrationsprüfung, Spracheinstufungsbestätigung A2, Nachweis

eines mindestens 5-jährigen Besuchs einer Pflichtschule in Österreich mit positivem Abschluss des Unterrichtsfach Deutsch)

g) ein Nachweis des entsprechenden Wohnungsbedarf ist notwendig

3. Ausnahmen: Die Richtlinien von II Anwendungsbereich, Punkt 1 und 2 gelten nicht für.
   a) den Wohnungstausch
   b) die Vergabe von Wohnungen an Fachkräfte, die für die Stadt Zell am See dringend benötigt werden.
   c) den Wechsel einer größeren geförderten Mietwohnung in eine kleinere Wohnung.

4. Weder der/die Antragssteller/in noch sein/e mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnende/r Ehepartner/in (Lebensgefährte/in) dürfen im Besitz einer Eigentumswohnung oder eines eigenen Hauses sein. Ist dies der Fall, muss das Eigentum innerhalb eines Jahres veräußert werden und der Nachweis darüber erbracht werden.

5. Von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen werden Personen,
   a) deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung bedenklich erscheinen lässt;
   b) denen aufgrund ihrer oder der Vermögensverhältnisse von Personen, die mit ihnen im gemeinsamen Haushalt leben zugemutet werden kann, ohne Hilfe der Stadtgemeinde Zell am See eine Wohnung zu erwerben oder zu mieten;
   c) die sich durch wissentlich irreführende oder falsche Angaben im Zuge des Erhebungsverfahrens eine ihnen nicht zukommende Punkteanzahl erschlichen haben;
   d) die die Durchführung eines Lokalaugenscheines zwecks Erhebung der Wohnungsverhältnisse oder die Vorlage von Nachweisen ablehnen;
   e) denen die Zuweisung einer bestimmten Wohnung aus anderen berücksichtigungswürdigen Gründen bedenklich erscheinen lässt.

III.
Verfahren

1. Erhebungsverfahren
   a) im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der Wohnungssuchenden und deren Wohnungsverhältnisse zu erfassen. Diesbezüglich sind die von der Stadtgemeinde Zell am See aufgelegten Drucksorten zu verwenden. Im Zuge dieser Erfassung wird festgestellt, ob Wohnungssuchende nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden können und, wenn dies der Fall ist, welche Dringlichkeit für eine Wohnungszuweisung bei Anwendung des Punktesystems besteht. Die Erfassung und Reihung der Wohnungssuchenden erfolgen durch den zuständigen Sachbearbeiter im Wohnungsamt.
   b) für das erstmalige Ansuchen ist ein Erhebungsblatt auszufüllen. Das Erhebungsblatt kann erst ausgefüllt werden, wenn man mindestens 3 Jahre in

Zell am See arbeitet oder wohnt. (Ausnahme nicht EU- bzw. EWR-Bürger siehe Abschnitt II, Punkt 2, b)

c) jede Änderung der Berechnungsgrundlagen ist durch den Wohnungswerber mittels Änderungsblatt zu melden. Jedenfalls aber jährlich, erstmals nach Ablauf des ersten vollen Kalenderjahres, ist von jedem Wohnungswerber ein Änderungsblatt auszufüllen. Allfällige Änderungen sind bei der Reihung der Wohnungswerber zu berücksichtigen. Ergibt sich aus dem Änderungsblatt, dass ein Wohnungsbedarf nicht mehr besteht, oder wird das Änderungsblatt nicht fristgerecht retourniert, erfolgt eine Streichung des Wohnungswerbers aus der Wohnungsvergabeliste (Evidenz).

a) die Wohnungen werden durch den zuständigen Ausschuss vergeben. Der Sachbearbeiter hat für jede zu vergebende Wohnung einen Vergabevorschlag vorzulegen, der vom Ausschuss befürwortet oder abgelehnt wird.

b) Wohnungswerber, die die im Anwendungsbereich angegebenen Voraussetzungen nicht erfüllen werden im Wohnungsamt nicht als Wohnungssuchende erfasst.

2. Zeitlicher Ausschluss von der Wohnungsvergabe:

a) lehnt ein Wohnungswerber eine vom Wohnungsamt angebotene Wohnung ab, ist er für die Dauer von 3 Jahren von einer Wohnungsvergabe ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird dann nicht rechtswirksam, wenn der Wohnungswerber die angebotene Wohnung aus einem berücksichtigungswürdigen Grund nicht beziehen kann.

b) wenn ein Wohnungswerber eine von der Stadtgemeinde Zell am See zugewiesene Wohnung bei der Übergabe ohne berücksichtigungswürdige Gründe nicht angenommen, oder die vorherige Wohnung schuldhaft verloren hat, ist er auf die Dauer von 3 Jahren von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen.

c) eine Wohnungsvergabe durch die Stadtgemeinde Zell am See schließt für mindestens 3 Jahre eine weitere Wohnungszuweisung durch die Stadtgemeinde aus. AUSNAHMEN: Änderung der Familiengröße sowie bei besonders berücksichtigungswürdigen Gründen.

IV.
Punktebewertung
der für den Wohnungsbedarf maßgebenden Umstände

Die Punkteberechnung für die Reihung der einzelnen Wohnungswerber erfolgt nachfolgenden Kriterien:

1. Wohnungslosigkeit	Punkte
a) unverschuldete Delogierung oder baupolizeilicher Auftrag	50
b) verheiratete Personen, welche aus Wohnungsgründen getrennt leben müssen	45
c) nach erfolgter unverschuldeter Räumungsklage	45
d) nach Vorliegen einer schriftlichen Kündigung, eines ausgelaufenen Mietvertrages oder eines solchen, dessen Ende in Kürze	

	bevorsteht, sofern die Vertragsdauer durchgehend mindestens 1 Jahr betrug (Nachweis Mietvertrag) ab 3 Monaten vor Ablauf des Mietverhältnisses	35
e)	nach Vorliegen einer schriftlichen Kündigung, eines ausgelaufenen Mietvertrages oder eines solchen, dessen Ende in Kürze bevorsteht, sofern die Vertragsdauer durchgehend mindestens 1 Jahr betrug (Nachweis Mietvertrag) zwischen 6 und 3 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses	20
f)	bei Verlust einer Dienstwohnung durch Beendigung des Dienstverhältnisses ohne eigenes Verschulden, aber nicht, wenn es sich hierbei nur um ein möbliertes Zimmer handelt,	35
g)	wenn wegen Scheidung die bisherige Wohnung geräumt werden muss (Nachweis Bestätigung über eingereichte Scheidung oder das Scheidungsurteil)	35

2. Schlechte Wohnqualität	Punkte
a) a) gesundheitsschädigende Wohnung (Nachweis Gutachten Sprengelarzt)	30

3.Persönliche Voraussetzungen

a)	bei ärztlich bestätigter Schwangerschaft ab dem 4. Monat (Nachweis Mutter-Kind-Pass; ärztliche Bestätigung)	20
c)	bestehende Ehegemeinschaft	20
d)	bestehende Lebensgemeinschaft (mindestens über 3 Jahr)	20
e)	Alleinstehende mit Kindern	20

4. Zusatzpunkte		Punkte
a)	Körperbehinderung einer zum Haushalt gehörenden Person	
	ab 25 % Behinderung	5
	ab 50 % Behinderung	10
	ab 60% Behinderung	13
	ab 70 % Behinderung	15
	ab 90 % Behinderung	20
b)	Personen, die der dauernden Pflege bedürfen und zum gemeinsamen Haushalt gehören (Nachweis Gutachten Amts- oder Sprengelarzt)	20
c)	mindestens 2 Jahre aktive und ehrenamtliche Tätigkeit bei einer Zeller Hilfs- oder Rettungsorganisation (diese Punkte werden von 10 auf 15 erhöht)	15

5. Punkteausschluss

Wohnungswerber, denen Punkte aus Abschnitt IV.1. zugesprochen werden, haben keinen Anspruch auf Punkte aus IV.2. und IV.3.a).

6. Nachweise

Das Vorliegen der unter 1. bis 4. angeführten Kriterien ist durch den Wohnungswerber in geeigneter Weise nachzuweisen. Die bei den einzelnen Kriterien angeführten besonderen Nachweise sind jedenfalls vorzulegen. Zusätzlich kann das

Wohnungsamt die Vorlage weiterer Nachweise verlangen. Die Nichtvorlage von Nachweisen berechtigt das Wohnungsamt die Wohnungswerber von der Wohnungsvergabe nach diesen Richtlinien auszuschließen (siehe dazu auch Punkt II.3.d) der Wohnungsvergaberichtlinien).

7. Ablehnung Altbauwohnung
Im Falle einer Ablehnung einer Altbauwohnung (welche beispielsweise noch selbst geheizt werden muss) kann der Wohnungsausschuss diese auch an einen anderen Wohnungswerber(I)n mit geringerer Punkteanzahl vergeben werden. Diese Ablehnung darf jedoch keinen unter III. Verfahren (2. Zeitlicher Ausschluss von der Wohnungsvergabe) mit sich ziehen.

V.
Ausnahmebestimmungen

In besonders gelagerten Fällen kann von den Vergaberichtlinien oder einzelnen Bestimmungen abgegangen werden. Dies trifft insbesondere bei Wohnungssuchenden zu, deren Wohnversorgung für die Stadtgemeinde Zell am See aus rechtlichen, moralischen oder sozialen Gründen notwendig oder im öffentlichen Interesse gelegen ist (zB. Systemrelevante Berufe)

Über die Anwendung der Ausnahmebestimmungen hat der zuständige Ausschuss zu entscheiden.

VI.
Übergangsbestimmungen

Mit Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinien am 01.01.2026 werden alle bereits vorgemerkten Wohnungsansuchen, die von uns ein Änderungsblatt erhalten und dies auch innerhalb einer bestimmten Frist retournieren müssen, an die neuen Wohnungsvergaberichtlinien angepasst, neu berechnet und entsprechend gereiht. Die bis dahin geltende Reihung verliert damit ihre Gültigkeit. Auf allfällige Härtefälle ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

VII.
Inkrafttreten

Diese Wohnungsvergaberichtlinien treten mit 01.01.2026 in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Richtlinien treten die bisherigen Regelungen außer Kraft.

Für die Gemeindevertretung
der Stadt Zell am See:
Der Bürgermeister:

(Andreas Wimmreuter)

Datenschutzinformation gemäß Art. 13 DSGVO

Die im Rahmen dieses Antragsformulars erhobenen personenbezogenen Daten (z. B. Name, Kontaktdaten, Familienstand) werden ausschließlich zur Bearbeitung des Antrags auf Wohnungsvergabe durch die Stadtgemeinde Zell am See verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen bzw. zur Erfüllung eines Vertragsverhältnisses). Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nur, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder zur Abwicklung der Wohnungsvergabe erforderlich ist.

Betroffene Personen haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit und Widerspruch gemäß Art. 15 bis 21 DSGVO. Beschwerden können an die Datenschutzbehörde gerichtet werden.

Nähere Informationen zum Datenschutz finden Sie auf der Website der Stadtgemeinde Zell am See: https://www.zellamsee.eu