



# Wohnungsvergaberichtlinien der Stadtgemeinde Hallein

Beschluss der Halleiner Stadtgemeindevertretung vom 24.03.2022, Zahl D/0820/2022

## Änderungen

Beschluss vom 29.04.2024, Zahl D/490099/2024

Beschluss vom 09.12.2024, Zahl D/134798/2024

Beschluss vom 08.09.2025, Zahl D/74674/2025

## 1 Zielbestimmung

Das Ziel der gegenständlichen Richtlinie ist die effiziente und bedarfsgerechte Vermittlung zumutbaren Wohnraums nach transparenten, objektiven und sozialen Kriterien. Wohnungsvermittlungen die über diese Maßstäbe hinausgehen (Komfortvermittlungen) sind nicht Ziel dieser Richtlinie und bleiben der privaten Immobilienvermittlung überlassen. Auf die Zuweisung einer Wohnung besteht kein Rechtsanspruch!

## 2 Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für alle Mietwohnungen, die sich im Eigentum der Stadtgemeinde Hallein befinden und für alle Miet-, Mietkaufwohnungen und Eigentumswohnungen mit Vergaberecht durch die Stadtgemeinde Hallein.

## 3 Definitionen

### 1. Bedarfsgerechte Wohnungsgröße:

| Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen | Anzahl der Wohnräume (Küche, Bad, WC sind keine Wohnräume)     |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1 erwachsene Person                                                | 2 max. Wohnungsgröße jedoch nicht größer als 45 m <sup>2</sup> |
| 2 Personen-Haushalt                                                | 2                                                              |
| Alleinerziehend mit 1 Kind                                         | 2 Zimmer oder kl. 3 Zimmer (bis 65 m <sup>2</sup> )            |
| 3 Personen                                                         | 3                                                              |
| 4 Personen                                                         | 3-4                                                            |
| Ab 5 Personen                                                      | 5                                                              |

Kann ein Mehrbedarf gemäß 3.7. festgestellt werden, erhöht sich die Anzahl der zustehenden Wohnräume um einen.

2. **Gravierende Änderung der Lebenssituation:** zB. Geburt eines Kindes, plötzlich auftretende körperliche Behinderung/Erkrankung der in der Wohnung dauerhaft wohnenden Personen, Einkommensverlust durch Arbeitslosigkeit.

3. **Triftige Gründe für eine Wohnungsablehnung:** Gründe die deutlich über reine Komfortmaßstäbe hinausgehen.

**Triftige Gründe sind zB** bei einer dauerhaften Gehbehinderung kein Lift oder nur eine Badewanne; nachgewiesener Schimmelbefall der Wohnung, Tierhalteverbot etc...

Das Nichtvorhandensein eines Liftes ist unabhängig von einer Behinderung auch dann ein triftiger Ablehnungsgrund, wenn die wohnungswerbende Person oder ein Haushaltsangehöriger das 60 Lebensjahr vollendet hat.

Das Nichtvorhandensein eines Behindertenparkplatzes wenn die wohnungswerbende Person oder ein Haushaltsangehöriger über einen Ausweis für dauerhaft gehbehinderte Personen gemäß § 29 StVO verfügt

**Keine triftigen Gründe** sind jedenfalls: Kein Balkon, Terrasse, Lift, Garten, Parkplatz, Heizungsart, ungünstige Lage, Verkehrslärm, befristeter Mietvertrag etc. Die Beurteilung ob ein triftiger Grund vorliegt ist eine Ermessensentscheidung, die der Stadt vorbehalten bleibt.

4. **Übergangswohnung:** Eine Wohnung, die nicht dauerhaft, sondern längsten bis zu sechs Monate vermietet wird.
5. **Wohnobjekte:** Alle Bauwerke die dem Wohnen dienen - so zB Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser etc.
6. **Unvermittelbare Wohnungen:** Wohnungen die aufgrund ihrer Eigenschaften –auch aufgrund des Mietzinses – über einen längeren Zeitraum hinweg, zumindest jedoch von zwei Monaten gemäß den vorliegenden Richtlinien nicht vermittelt werden können.
7. **Mehrbedarf:** Ein Mehrbedarf ist unter folgenden Umständen gegeben:
  - Bezug von Pflegegeld ab der Pflegestufe 3;
  - Ab einer 50%-igen Behinderung gemäß den Bestimmungen des Bundesbehindertengesetzes;
  - Minderjährige Personen, die hier zwar keinen hauptsächlichen Aufenthalt haben, aber vom hahaltsangehörigen Elternteil mit gerichtlicher Genehmigung zeitweise untergebracht werden dürfen.

## 4 Allgemeine Bestimmungen

1. **Kein Rechtsanspruch:**  
Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.
2. **Befriedigung des dringenden Wohnbedarfes:**  
Die Wohnung muss zur Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließlicher regelmäßiger Verwendung als Wohnung sowie zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfes des Wohnungswerbenden dienen. Ein Ansuchen darf daher nur gestellt werden, wenn ein konkreter Wunsch nach unmittelbarem Wohnungsbezug besteht – das Stellen von Vorsorgeansuchen ist nicht möglich.
3. **Aufnahme der Bearbeitung nur nach vollständiger Abgabe der Unterlagen:** Die Vergabe einer Wohnung setzt voraus, dass hierfür ein gültiger und vollständiger Antrag vorliegt. Als Grundlage für den Erhalt von Punkten, gemäß den Vergabekriterien, dienen die jeweils erforderlichen Nachweise, die vom Wohnungswerber von sich aus beizubringen sind (ohne Nachweis keine Punkte). Nur ein vollständiger Antrag mit allen erforderlichen Unterlagen kann bearbeitet werden.
4. **Zumutbarkeit:**  
Eine bedarfsgerechte Wohngröße ist zumutbar  
Eine Versorgung im gesamten Gemeindegebiet – ausgenommen im Ortsteil Dürrnberg – ist zumutbar. Ein Drittel des Netto-Familiengesamteinkommens ist für die Mietzinszahlung zumutbar.
5. **Antragsverlängerung binnen Jahresfrist:**  
Nach Ablauf eines Jahres muss der Antrag in schriftlicher Form oder allenfalls nach persönlicher Vorsprache verlängert werden. Bei Nichtverlängerung wird der Antrag gegenstandslos und aus dem System gelöscht.
6. **Tierhalteverbot:**  
Die Haustierhaltung ist mit dem Vermieter abzuklären.
7. **Befristung von Mietverträgen in Gemeindebauten:**  
Mietverträge werden in gemeindeeigenen Objekten für nicht länger als 10 Jahre abgeschlossen. Zum Auslaufen des Mietvertrages kann der ehemalige Mieter um neuerliche Wohnungszuweisung ansuchen. Die Vergabe erfolgt unter Einhaltung der gegenständlichen Richtlinien, insbesondere der bedarfsgerechten Wohngröße. Auf die Zuweisung derselben Wohnung besteht kein Rechtsanspruch. Vermietungen nach Eintritt des Pensionsalters erfolgen unbefristet.
8. **Vermittlung nur bedarfsgerechter Wohnungsgrößen:**  
Die Vermittlung wird grundsätzlich mit einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße vorgenommen. Anträge die über die bedarfsgerechte Wohnungsgröße hinaus gehen werden nicht angenommen. Die Beantragung einer kleineren Wohnung ist zulässig.  
Wenn eine Schwangerschaft bereits seit mehr als drei Monaten vorliegt und dies ärztlich bestätigt ist und die werdende Mutter selbst Wohnungswerberin ist oder dem Haushalt der wohnungwerbenden Person angehört oder in Zukunft angehören wird, wird die Schwangerschaft in Hinblick auf die bedarfsgerechte Wohnungsgröße so behandelt als ob das Kind bereits geboren wäre.

9. **Ausschluss von Ansuchen wenn die bisherige Wohnung als zumutbar vermittelt würde:**  
Ansuchen von Wohnungswerbern werden nicht entgegengenommen, wenn sie zum Zeitpunkt des Ansuchens Wohnungen bewohnen, die ihnen nach Maßgabe dieser Richtlinie als zumutbar vermittelt würden.
10. **Sonderwünsche kein Maßstab für Wohnungszuweisung:**  
Besondere Wünsche über die Beschaffenheit oder den Standort der Wohnung (Standort, Balkon, Lift, Parkplatz etc..) können vom Antragsteller angegeben werden, sie sind jedoch kein verbindlicher Maßstab für die Vermittlung. Auf die Berücksichtigung dieser Wünsche besteht damit kein Anspruch. Sie stellen in der Regel keine triftigen Ablehnungsgründe dar.
11. **Aufgabe bisheriger Rechte:**  
1) Die wohnungswerbende Person verpflichtet sich ihre Rechte an der Wohnung, die sie bisher zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse regelmäßig verwendet hat, binnen eines Jahres nach Bezug der vermittelten Wohnung aufzugeben. Dies gilt auch für Nebenwohnsitze, ausgenommen Notwohnungen bzw. Rehabilitationszentren.  
Von der Voraussetzung der Aufgabe des Eigentumsrechtes kann abgesehen werden, wenn
1. an der Wohnung lediglich Miteigentum besteht,
  2. die Wohnung künftig als Austragwohnung verwendet wird oder
  3. die Wohnung von den Voreigentümern auf der Grundlage eines grundbücherlich einverleibten Wohn- oder Fruchtgenussrechts verwendet wird.
- 2) Darüber hinaus verpflichtet sich die wohnungswerbende Person und die/der mit ihr im gemeinsamen Haushalt lebende EhepartnerIn/LebensgefährteIn ihre Rechte an einer Wohnung binnen eines Jahres nach Bezug der vermittelten Wohnung aufzugeben – auch wenn diese bisher nicht zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse gedient hat –, wenn
- diese Wohnung im Halleiner Gemeindegebiet liegt und
  - zumindest der bedarfsgerechten Wohnungsgröße entspricht und
  - die Klagserhebung gemäß § 30 MRG (Geltendmachung des Eigenbedarfs) möglich ist.
- 3) In den Fällen der Absätze 1) und 2) dürfen Mietverträge in Gemeindewohnungen mit solchen Personen vorerst nur auf 3 Jahre befristet abgeschlossen werden und werden bei Erfüllung verlängert.

## 5 Persönliche Voraussetzungen

1. **Mindestalter:**  
Die wohnungswerbende Person muss das 18. Lebensjahr vollendet haben. Diese Altersgrenze gilt nicht für mündige minderjährige Eltern, die gemeinsam oder alleine mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben.
2. **Förderungswürdigkeit im Sinne der Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes:**  
Die wohnungswerbende Person muss förderungswürdig im Sinne des aktuellen Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes sein.
3. **Hauptwohnsitz:**  
Die wohnungswerbende Person muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit 3 Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Hallein gemeldet sein, oder insgesamt 10 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Hallein gemeldet gewesen sein und nicht länger als seit 10 Jahren aus Hallein abgemeldet sein.  
Dem Hauptwohnsitz gleichgestellt sind Personen die in der Stadt Hallein zum Zeitpunkt der Antragstellung zumindest fünf Jahre durchgehend beschäftigt sind.  
Personen, deren berufliche Tätigkeit im Interesse der Stadt liegt, sogenannte Mangelberufe (zB Altenpfleger, Beschäftigte in Kindergärten und Tagesbetreuungseinrichtungen, schulische Tagesbetreuung, Polizisten etc..), sind von diesem Erfordernis ausgenommen.
4. **Erfüllung der Grundvoraussetzung gemäß Aufenthaltsberechtigung:**  
Folgende Personen erfüllen aufgrund ihrer Aufenthaltsberechtigung die Grundvoraussetzungen:
- a) Österreichische StaatsbürgerInnen
  - b) EWR- und Schweizer BürgerInnen mit einer Bescheinigung des Daueraufenthaltes für EWR und Schweizer BürgerInnen gemäß § 53a Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz NAG.
  - c) Drittstaatsangehörige mit unbefristeten Aufenthaltstitel
  - d) Asylberechtigte mit einem unbefristeten Asylbescheid.

**6 Einkommen**

1. Zur Vergabe werden nur Personen zugelassen, die das höchstzulässige Einkommen gemäß § 7 der Salzburger Wohnbauförderungsverordnung 2015, BGBl 29/2015 idgF, oder einer an ihre Stelle tretenden Norm nicht überschreiten. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der gegenständlichen Richtlinie gelten folgende Werte:

| Haushaltsgröße          | Netto Haushaltsjahreseinkommen in € | Netto Haushaltsmonatseinkommen (Jahreszwölftel in €) |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Eine Person             | 40.000                              | 3.333                                                |
| Zwei Personen           | 60.000                              | 5.000                                                |
| Drei Personen           | 72.000                              | 6.000                                                |
| Vier Personen           | 84.000                              | 7.000                                                |
| Fünf Personen           | 96.000                              | 8.000                                                |
| Sechs Personen          | 108.000                             | 9.000                                                |
| Mehr als sechs Personen | 120.000                             | 10.000                                               |

2. Für die Berechnung des Einkommens werden die vollständigen Einkommensunterlagen des vergangenen Jahres herangezogen. Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe im Sinne der § 16 Abs 2 Z 2 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes, BGBl 23/2015 idgF, reicht der Monatslohnzettel der vorangehenden drei Monate.
3. Einkommen: Das Netto-Einkommen gemäß Einkommenssteuerbescheid oder Lohnzettel.
4. Öffentliche Zuwendungen wie Wohnbeihilfe, Stipendien, Studienbeihilfen oder Bedarfsorientierte, Mindestsicherung (Lebensunterhalt, Wohnbedarf und ergänzende Wohnbedarfshilfe) gelten als Einkommensbestandteil. Ebenso Mieteinnahmen oder Unterhaltsleistungen.
5. Schuldentilgungen werden nicht berücksichtigt.
6. Die in den Anhängen angeführten Einkommen sind jährlich mit Wirksamkeit 1. Februar entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2010 oder eines an seine Stelle tretenden Index um den Faktor zu vervielfachen, der sich aus der Veränderung seines Jahresdurchschnittswerts für das unmittelbar vorangegangene Jahr gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des Basisjahres ergibt. Dabei bleiben Veränderungen bis zu 5 % unberücksichtigt. Basisjahr ist das Jahr 2019; wird der Schwellenwert von 5 % überschritten, bildet das Kalenderjahr der Überschreitung das neue Basisjahr.

**7 Sonderwartezeiten**

Folgende wohnungswerbende Personen haben eine Sonderwartezeit bis das neuerliche Einreichen eines Antrages gestattet wird abzuwarten:

1. **Sonderwartezeit ein Jahr:**
  - a) Personen, die drei ihnen konkret angebotene, bedarfsgerechte und zumutbare Wohnungen ohne triftigen Grund abgelehnt haben.
  - b) Grob unhöfliches, beleidigendes oder in sonstiger Weise den Anstand verletzendes Verhalten im Zuge des Vergabeverfahrens. Die Frist beginnt mit Beschluss des Sozialausschusses zu laufen.
  - c) Zurückziehen eines Antrages um Zuweisung einer Wohnung – ausgenommen zwischenzeitlich gravierende Änderung der Lebensverhältnisse.
2. **Sonderwartezeit drei Jahre:**
  - a) Personen, die bereits eine Wohnung durch die Stadtgemeinde Hallein erhalten haben. In diesem Fall ist ein Ansuchen frühestens nach drei Jahren ab Zuweisung möglich. Ausgenommen sind gravierende Änderungen der Lebenssituation.
3. **Sonderwartezeit fünf Jahre:**
  - a) Personen, die nach der Wohnungszuweisung mehr als 2 Personen in der Wohnung aufnehmen (Geburt ausgenommen) können erst nach einer Sonderwartezeit von 5 Jahren, ab Wohnungszuweisung, um eine größere Wohnung ansuchen.
  - b) Personen, die aus einer Gemeindewohnung wegen Nichtbezahlung des Mietzinses gekündigt wurden. Die Sonderwartezeit von 5 Jahren beginnt ab Bezahlung des gesamten Mietzinsrückstandes. Ausgenommen Regulierungsverfahren unter Vorlage einer entsprechenden Bestätigung (Edikt).

**4. Sonderwartezeiten zehn Jahre:**

- a) Personen, die aufgrund eines Kündigungstatbestandes nach § 30 Abs. 2 Z 3 MRG gekündigt worden sind oder das Mietverhältnis gem. § 1118 1. Satz ABGB aufgelöst wurde. Die Sperrfrist beginnt ab Auflösung/Kündigung.
- b) Personen, die aufgrund wissentlich falscher Angaben Punkte erschlichen und infolge dessen unrechtmäßig eine Wohnung erhalten haben oder zu erhalten versuchen.
- c) Personen, die MitarbeiterInnen des Wohnungsamtes tätlich angegriffen haben. Die Sperrfrist beginnt mit dem Datum der Mitteilung.
- d) Personen, die eine vom Wohnungsamt zu vergebende Wohnung ohne Zuweisung bezogen haben.
- e) Personen, die eine vom Wohnungsamt zugewiesene Wohnung unrechtmäßig weitergegeben haben.
- f) Personen, die eine vom Wohnungsamt zugewiesene Wohnung zweckwidrig oder missbräuchlich verwenden, z.B. Kurzzeitvermietung über Internetplattformen. Die Sperrfrist beginnt mit dem Datum der Mitteilung.
- g) Personen, die aufgrund Nichtbenützung der zugewiesenen Wohnung nach § 30 Abs. 2 Z 6 MRG gekündigt worden sind. Die Sperrfrist beginnt mit dem Datum der Kündigung.
- h) Personen, die über einen Nebenwohnsitz verfügen, ausgenommen Personen in Notwohnungen bzw. Rehabilitationszentren. Die Sperrfrist beginnt mit dem Datum der Mitteilung.

**8 Ausnahmen**

In folgenden Fällen kommen die gegenständlichen Richtlinien nicht zur Anwendung. Sie sind jedoch – soweit im gegebenen Sachverhalt sinnvoll und möglich – zu berücksichtigen.

- a) Besonders berücksichtigungswürdige und soziale Härtefälle
- b) Unvermittelbare Wohnungen.
- c) Dienstwohnungen und Sonderanlagen (Schulen, Sportanlagen etc) der Stadtgemeinde Hallein
- d) Sondervergaben zur Förderung einer funktionalen Nachbarschaft
- e) Die Vergabe von Übergangswohnungen
- f) Vergaben auf Grundlage eines gesonderten Amtsberichtes
- g) Wohnungstausch gemäß § 13 MRG
- h) Der Wechsel von einer größeren geförderten Mietwohnung, mit Vergaberecht der Stadtgemeinde Hallein, in eine kleinere Wohnung
- i) Anerkennung des Eintrittsrechtes gemäß § 14 MRG auch im Falle der bloßen Trennung, wenn die Größe der Wohnung für den verbleibenden Mieter nicht die bedarfsgerechte Wohnungsgröße überschreitet. Wird die Wohnung jedoch auch von einer minderjährigen Person mitbewohnt, ist das Überschreiten der bedarfsgerechten Wohnungsgröße um einen Wohnraum zulässig.
- j) Ersatzbeschaffung von Wohnraum (Umsiedlungen) im Zuge der Bestandfreimachung gemeindeeigener Wohnobjekte in Anwendung oder zur Vermeidung gerichtlicher Kündigung gemäß § 32MRG.
- k) Berufliche Tätigkeit im Interesse der Stadt; Personen deren berufliche Tätigkeit im Interesse der Stadt liegt (Mangelberufe wie Altenpfleger, Beschäftigte in Kindergärten- und Tagesbetreuungseinrichtungen, schulische Tagesbetreuung, Polizisten etc).

**9 Verfahren****1. Ansuchen:**

Für das erstmalige Ansuchen ist ein Antragsformular auszufüllen. Bei Abgabe des vollständigen Antrages samt aller Beilagen wird der Antrag auf aktiv gestellt. Danach werden anhand der Punktereihung die verfügbaren Wohnungen vergeben. Nach Aktivstellung des Antrages ist jederzeit mit der Zuweisung zu rechnen. Ziel des Verfahrens ist es, der antragstellenden Person so rasch als möglich zumutbare Wohnungen zu vermitteln. Besondere Wartezeiten um das Aufkommen von Wohnungen, die bloß Sonderwünschen der antragstellenden Person entsprechen, sind nicht vorgesehen. Trotzdem sind Wartezeiten einzuplanen.

**2. Erhebungsverfahren:**

Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der Wohnungssuchenden und deren Wohnverhältnisse zu erfassen. Im Zuge der Erfassung wird festgestellt, ob die vorliegenden Kriterien erfüllt werden. Die Unterfertigung einer Datenschutzerklärung ist unabdingbar. Das Erfassen der Daten und die Reihung erfolgen durch das Wohnungsamt. Änderungen der Lebensumstände die eine Veränderung der Punktbewertung nach sich ziehen können, sind dem Wohnungsamt umgehend schriftlich mitzuteilen.

**3. Beachtung der sozialen Ausgewogenheit und funktionalen Nachbarschaft:**

Die Zuweisung erfolgt aufgrund der Punktereihe. Generell sollen bei der Zuweisung die soziale Ausgewogenheit und funktionale Nachbarschaft berücksichtigt werden, um keine sozialen Brennpunkte zu schaffen. Ist dies unter Anwendung des Punktesystems nicht möglich, kann der Ausnahmetatbestand „Sondervergaben zur Förderung einer funktionalen Nachbarschaft“ zur Anwendung kommen.

**4. Mitteilung der Wohnungszuweisung:**

Jede wohnungswerbende Person erhält maximal drei Wohnungen zugewiesen. Wenn triftige Ablehnungsgründe vorliegen, können mehr Zuweisungen erfolgen. Die Wohnungszuweisungen können je nach Verfügbarkeit über eine längere Zeit erfolgen. Um Leerstände zu reduzieren, können die verfügbaren Wohnungen zeitgleich mehreren wohnungwerbenden Personen angeboten werden. Sollten sich zwei oder mehrere wohnungswerbende Personen für dieselbe Wohnung entscheiden, erhält bei Punktegleichstand die Person die Zusage, die bereits länger auf der Warteliste steht.

**5. Mitteilung der Annahme oder Absage der zugewiesenen Wohnung durch die wohnungswerbende Person:**

Die wohnungswerbende Person erhält die Mitteilung über ein Wohnungsangebot schriftlich vom Wohnungsamt und hat dieses binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich über die Annahme oder Absage des Wohnungsangebotes zu informieren. Geht keine schriftliche Rückmeldung ein gilt dies stets als unbegründete Absage. In besonders begründeten Fällen die die wohnungswerbende Person nicht zu vertreten hat, kann die Frist um maximal weitere zwei Wochen verlängert werden. Binnen der festgesetzten Frist hat die wohnungswerbende Person selbständig einen Besichtigungstermin mit der jeweiligen Hausverwaltung zu vereinbaren wie auch die übrigen Vertragsverhandlungen zu führen.

**6. Zuweisung durch den Bürgermeister:**

Gemäß Beschluss der Halleiner Stadtgemeindevertretung ist der Bürgermeister zur Zuweisung von Wohnungen nach den geltenden Richtlinien ermächtigt. Übt der Bürgermeister dieses Zuweisungsrecht nicht selbst aus, steht das Zuweisungsrecht dem Sozialausschuss zu.

**7. Berichte an und Beschlussfassung durch den Sozialausschuss:**

- a) Soweit der Sozialausschuss die Wohnungszuweisungen im Rahmen seiner Kompetenzen nicht selbst vornimmt, ist dem Ausschuss über die vom Bürgermeister gemäß den Richtlinien vorgenommenen Vergaben zu berichten.
- b) Erfolgt die Zuweisung von Wohnungen durch den Bürgermeister in Ausübung der Ausnahmeregelungen gemäß Pkt 8 ist dem Sozialausschuss darüber unter Angabe von Gründen zu berichten.
- c) Der Sozialausschuss beschließt den Eintritt von Sonderwartezeiten in den Fällen gemäß Pkt 7 Z1 lit a) und c) sowie Z3 lit b), c), e) und f). Der Fristenlauf beginnt mit dem Datum des Beschlusses. Die übrigen Fälle der Sonderwartezeiten treten ohne besondere Beschlussfassung durch den Sozialausschuss bereits durch Erfüllung des Tatbestandes in Kraft. In diesen Fällen ist dem Sozialausschuss zu berichten.
- d) Die Berichterstattung und Vorbereitung der jeweiligen Beschlussfassung hat in Form eines Amtsberichtes zu erfolgen.
- e) Den Mitgliedern des Sozialausschusses steht in Wahrnehmung ihrer Kompetenzen das Recht auf Akteneinsicht zu.

**10 Nachweise**

1. Jede wohnungswerbende Person ist selbständig dafür verantwortlich für ihre Angaben erforderliche Nachweise zu erbringen (Atteste für Erkrankungen/Behinderungen, Gutachten zum Nachweis von Schimmel, etc.)
2. Das Wohnungsamt kann die Vorlage zusätzlicher Nachweise verlangen. Die Nichtvorlage geforderter Nachweise berechtigt das Wohnungsamt die weitere Bearbeitung des Ansuchens einzustellen. Gelangen die ausstehenden Unterlagen nicht binnen einer Frist von vier Wochen nach Anforderung ein, wird die wohnungswerbende Person von der Warteliste gestrichen.

**11 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

- 1) Punkte 3 Abs. 1 der gegenständlichen Richtlinie, abgeändert durch den Beschluss des Sozialausschusses vom 29.04.2024 tritt mit 30.04.2024 in Kraft.
- 2) Punkt 3 Abs 1, Punkt 5 Abs. 2, Vergabekriterium Punkt 1 lit. a sowie Vergabekriterium Punkt 2 lit. n, der gegenständlichen Richtlinie, abgeändert durch den Beschluss des Sozialausschusses vom 09.12.2024 tritt mit 10.12.2024 in Kraft.

- 3) Punkt 3 Abs. 2 zweiter Absatz, Vergabekriterium Punkt 2 lit. f, Vergabekriterium Punkt 2 lit. m der gegenständlichen Richtlinie, abgeändert durch den Beschluss des Sozialausschusses vom 08.09.2025 tritt mit 09.09.2025 in Kraft.

Die zum Zeitpunkt der jeweiligen Abänderungen bereits vorgemerkten wohnungswerbenden Personen werden entsprechend dieser Vergaberichtlinie neu gereiht.

## Vergabekriterien

### 1. Aktuelle Wohnsituation der wohnungswerbenden Person

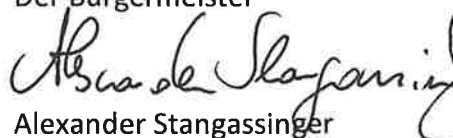
| lit) | Kriterium                                              | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Punkte |
|------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| a)   | Die aktuelle Wohnung ist zu klein – Überbelag –        | Die Wohnung ist gemessen an der bedarfsgerechten Wohnungsgröße für die Anzahl der darin lebenden Menschen zu klein                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |
|      |                                                        | Im Falle der Aufnahme von Mitbewohnern können die Punkte erst nach einer Wartezeit von einem Jahr ab Begründung des Hauptwohnsitzes gelten gemacht werden. Im Falle des Pkt 7. Z 2 lit. a) gilt eine Wartefrist von 5 Jahren bis zur Neuantragstellung.                                                                                                                                                                          |        |
|      |                                                        | Pro fehlendem Zimmer je Person                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5      |
|      |                                                        | Maximal jedoch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25     |
| b)   | Die aktuelle Wohnung ist zu teuer                      | Der Mietzins (inkl. Betriebskosten) beträgt mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens und ist damit unzumutbar im Sinne des Pkt 4. der gegenständlichen Richtlinie                                                                                                                                                                                                                                                            | 5      |
| c)   | Ausstattungskategorie gemäß § 15a MRG                  | Die Ausstattungskategorien einer Wohnung werden gemäß § 15a MRG definiert. Über die Kategorie hat die wohnungswerbende Person einen schriftlichen Nachweis vorzulegen (Mietvertrag, Bestätigung des Vermieters).                                                                                                                                                                                                                 |        |
|      |                                                        | Kategorie B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2      |
|      |                                                        | Kategorie C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5      |
|      |                                                        | Kategorie D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8      |
| d)   | Anstehender Wohnungsverlust                            | Nachgewiesener zeitnaher Wohnungsverlust aus folgenden demonstrativen Gründen: Kündigung durch Vermieter, Scheidung, Trennung sonstiges. Die aktive Kündigung durch die wohnungswerbende Person gilt nicht als anstehender Wohnungsverlust.<br><br>Wird dieses Kriterium geltend gemacht, ist keine Anrechnung der übrigen Kriterien aus Pkt 1 „Aktuelle Wohnsituation der wohnungswerbenden Person“ nicht mehr möglich.         | 20     |
| e)   | Obdachlosigkeit oder Aufenthalt in einer Notunterkunft | Obdachlosigkeit ist eine Lebenslage, in der Menschen über keinen festen Wohnsitz verfügen und im öffentlichen Raum, im Freien oder in Notunterkünften übernachten.                                                                                                                                                                                                                                                               | 30     |
| f)   | Wohnungslosigkeit                                      | Wohnungslose Menschen sind ohne eigene Wohnung, nicht aber ohne Obdach. Sie leben vorübergehend bei Freunden/Bekannten oder in Einrichtungen bzw. Wohnungen der Wohnungslosenhilfe. Kinder die bei ihren Eltern leben gelten nicht als wohnungslos.<br><br>Wird dieses Kriterium geltend gemacht, ist keine Anrechnung der übrigen Kriterien aus Pkt 1 „Aktuelle Wohnsituation der wohnungswerbenden Person“ nicht mehr möglich. | 10     |

**2. Persönliche Umstände**

| lit) | Kriterium                                                               | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Punkte |
|------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| a)   | Starterwohnung                                                          | Erstmaliger Auszug aus der Wohnung der Obsorgeberechtigten unter Abschluss eines eigenen Mietverhältnisses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 15     |
| b)   | Erstmalige Hausstandsgründung                                           | Die Hausstandsgründung einer Person mit einer zweiten, bisher noch nicht nahestehenden Person zur Begründung einer Ehe, eingetragenen Partnerschaft oder Lebensgemeinschaft<br><br>Beide Personen sind unter 30 und gründen jeweils erstmalig einen gemeinsamen Hausstand.                                                                                                                                                                                                                                                         | 20     |
| c)   | Geplante oder bestehende Eheschließung / eingetragene Partnerschaft     | Bestehende Ehe oder eingetragene Partnerschaft bis zum vollendeten 40. Lebensjahr des/der jeweils älteren Partners/in                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10     |
|      |                                                                         | Bei älteren Personen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6      |
|      |                                                                         | Ist erst das Aufgebot bestellt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4      |
| d)   | Zusammenzug bisher getrennt lebende Ehepaare/eingetragene Partnerschaft | Ehepaare oder eingetragene Partnerschaften die aus Wohnungsgründen bisher getrennt leben und einen gemeinsamen Hausstand gründen wollen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5      |
| e)   | Schwangerschaft                                                         | Gilt, wenn über die Schwangerschaft zu diesem Kind eine ärztliche Bestätigung vorliegt, die Schwangerschaft seit mehr als drei Monaten besteht und die werdende Mutter selbst Wohnungswerberin ist oder dem Haushalt der wohnungswerbenden Person angehört oder in Zukunft angehören wird;                                                                                                                                                                                                                                         | 5      |
| f)   | Alleinerziehend                                                         | Als alleinerziehend gelten Elternteile, die ledig, geschieden oder verwitwet sind und nicht mit dem Vater/der Mutter des Kindes oder einem neuen Partner/einer neuen Partnerin zusammenleben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15     |
| g)   | Dauer des Hauptwohnsitzes                                               | ab 10 bis 35 Jahren Hauptwohnsitz in Hallein – pro Jahr Hauptwohnsitz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1      |
|      |                                                                         | maximal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 35     |
| h)   | Bezug von Pflegegeld                                                    | Rechtskräftiger Pflegegeldbescheid einer zum gemeinsamen Haushalt gehörenden Person.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |
|      |                                                                         | Pflegestufe 3 – 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4      |
|      |                                                                         | Pflegestufe 5 - 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6      |
| i)   | Behinderung                                                             | Gültiger Behindertenpass gemäß Bundesbehindertengesetz einer zum gemeinsamen Haushalt gehörenden Person.<br>Grad der Behinderung:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |
|      |                                                                         | 50 – 70 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10     |
|      |                                                                         | 70 – 100 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 20     |
| j)   | Wohnungswechsel aus gesundheitlichen Gründen                            | Die wohnungswerbende Person leidet bereits unter einer Erkrankung oder droht unmittelbar zu erkranken aufgrund einer Ursache die im kausalen Zusammenhang mit ihrer aktuellen Wohnsituation steht oder ihr der Verbleib darin aus medizinischer Sicht unzumutbar ist. Zum Nachweis dafür ist ein ärztliches Sachverständigengutachten zu erbringen (Psychiater, Lungenfacharzt etc) das ausdrücklich auf den krankheitsauslösenden oder unzumutbaren Faktor in der aktuellen Wohnung nach vorhergehender Besichtigung Bezug nimmt. | 7      |

|    |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|----|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|    |                                                                       | Derartige Gutachten haben den allgemein geltenden Standards von Sachverständigengutachten zu entsprechen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
| k) | Wartezeit                                                             | Pro Jahr Wartezeit ab dem Datum der vollständigen Abgabe des Wohnungsansuchens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2  |
|    |                                                                       | Maximal jedoch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10 |
| l) | Ehrenamtliche Tätigkeit in einer Einsatzorganisation                  | Aktive, mindestens seit zwei Jahren andauernde ehrenamtliche Tätigkeit in einer Einsatzorganisation wie beispielsweise der Feuerwehr oder den Rettungsdiensten. Auch der Dienst in Einsatzorganisationen außerhalb des Halleiner Gemeindegebietes wird akzeptiert.<br><br>Auch bereits beendete Tätigkeiten in derartigen Organisationen werden akzeptiert, wenn ein zumindest 10-jähriger Dienst in einer derartigen Organisation nachgewiesen werden kann.                        | 12 |
| m) | Ehrenamtliche Vereinstätigkeit im öffentlichen Interesse              | Personen, die Mitglieder eines Vereines sind, dessen Vereinszweck im öffentlichen Interesse der Stadt Hallein gelegen sein muss. Dieses öffentliche Interesse wird durch einen Subventionsbeschluss (Förderwürdigkeit) des jeweiligen zuständigen Organs der Stadtgemeinde Hallein nachgewiesen. Die Tätigkeit des Vereinsmitglieds/Wohnwerbers muss unentgeltlich erbracht werden und im Gemeindegebiet von Hallein erfolgen. Entsprechende Nachweise des Vereins sind vorzulegen. | 6  |
| n) | Bonuspunkte für die vollständige und richtige digitale Antragstellung | Dies dient als Anreiz zur Verfahrensbeschleunigung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2  |

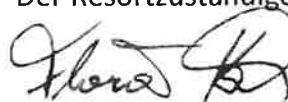
Der Bürgermeister



Alexander Stangassinger



Der Resortzuständige Stadtrat



Florian Koch