

Zahl: 853-02-D/75929/2025

RICHTLINIE für die Zuweisung von Wohnungen

I. ALLGEMEINES

1. Der Stadtgemeinde Wolfsberg steht das Zuweisungsrecht für bestimmte, in ihrem Gemeindegebiet gelegene Wohnungen zu.
2. Um den Ablauf der Zuweisung einer solchen Wohnung zu vereinheitlichen und für die Wohnungswerber verständlich und nachvollziehbar zu machen, werden im Folgenden die relevanten allgemeinen Grundsätze, die ausschlaggebenden individuellen Kriterien sowie das Verfahren dazu festgelegt.
3. Die in dieser Richtlinie verwendeten personenbezogenen Ausdrücke betreffen, soweit dies inhaltlich in Betracht kommt und nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist, alle Geschlechter gleichermaßen.

II. GELTUNGSBEREICH

1. Diese Richtlinie gilt für alle Wohnungen im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Wolfsberg,
 - a) die im Eigentum der Stadtgemeinde Wolfsberg stehen,
 - b) die im Eigentum der Immobilienverwaltung Stadtgemeinde Wolfsberg KG stehen,
 - c) für die der Stadtgemeinde Wolfsberg das Zuweisungsrecht (z.B. von einem gemeinnützigen Wohnbauträger) eingeräumt wurde.
2. Nicht vom Anwendungsbereich dieser Richtlinie umfasst sind jene Fälle, in denen berücksichtigungswürdige Gründe (z.B. sozialer, rechtlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art oder ein öffentliches oder kommunales Interesse) gegeben sind. In diesen Fällen kann – unter Angabe einer Begründung – von den Vorgaben dieser Richtlinie abgegangen werden.

III. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN

Für eine Wohnungszuweisung müssen zum Zeitpunkt der Einbringung des Wohnungsansuchens folgende, vom Wohnungswerber nachzuweisende allgemeine Voraussetzungen gegeben sein:

1. Vorliegen eines aktuellen, vollständig ausgefüllten und rechtsgültig unterfertigten Wohnungsansuchens samt allen Beilagen und Nachweisen.
2. Vorliegen der österreichischen Staatsbürgerschaft, der Staatsbürgerschaft eines EU-Landes oder EWR-Landes oder eines gültigen unbefristeten Aufenthaltstitels beim Wohnungswerber und allen miteinziehenden Personen.
3. Vollendung des 18. Lebensjahres des Wohnungswerbers.
4. Bei Objekten gemäß Punkt II. Absatz 1 lit. a) und b) zusätzlich:
Vorliegen von Deutschkenntnissen auf A2-Niveau des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen in Deutsch beim Wohnungswerber und allen volljährigen miteinziehenden Personen.

IV. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE UND INDIVIDUELLE KRITERIEN FÜR EINE WOHNUNGSZUWEISUNG

1. Als Grundlage für die Zuweisung einer Wohnung werden insbesondere die nachfolgend dargestellten allgemeinen Grundsätze und individuellen Kriterien berücksichtigt.
2. **Allgemeine Grundsätze:**
 - a) An alleinstehende Wohnungswerber sollen vorrangig Zweizimmerwohnungen zugewiesen werden.
 - b) Allfällige, vom Wohnungswerber bereits getroffene Ablösevereinbarungen werden nicht berücksichtigt.
 - c) Die Stadtgemeinde Wolfsberg hat das Recht, Wohnungsvorschläge an den Wohnungswerber zu unterbreiten.
 - d) Wünsche des Wohnungswerbers, insbesondere hinsichtlich der Lage, der Situierung, des Stockwerks, der Ausstattungsmerkmale und dergleichen können nur im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten berücksichtigt werden.
 - e) Wohnungen mit barrierefreien Bädern, deren Umbau gemäß der Richtlinie für die Förderung von barrierefreien Maßnahmen des Landes Kärnten oder einer vergleichbaren Nachfolgerichtlinie mit Landesmitteln gefördert wurde, sollen vorrangig an Personen vergeben werden, die in den Anwendungsbereich der dafür erlassenen Vorschriften fallen.

3. **Individuelle Kriterien:**

a) Hauptwohnsitz:

Wohnungswerber mit Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Wolfsberg sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Vorlage einer Meldebestätigung

b) Freiwilligenengagement:

Ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Wolfsberg im Rettungs- und Feuerwehrwesen sowie in sonstigen sozialen Einrichtungen werden vorrangig berücksichtigt.

Nachweis: Vorlage einer schriftlichen Bestätigung der Organisation

c) Kinder:

1. Wohnungswerber, die mit einem oder mehreren Kindern (solange die Kinder Anspruch auf den Bezug der Familienbeihilfe haben) einen gemeinsamen Haushalt begründen wollen, sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Vorlage eines Lichtbildausweises der Kinder,
Nachweis der Familienbeihilfe.

2. Schwangere Wohnungswerber sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Vorlage des Mutter-Kind-Passes oder einer ärztlichen Bescheinigung

d) Dringender Wohnbedarf:

1. Wohnungswerber, die in Form einer Ehe, einer Lebensgemeinschaft oder einer eingetragenen Partnerschaft einen gemeinsamen Haushalt begründen wollen sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Bestätigung samt Unterschrift aller Beteiligten am
Wohnungsansuchen

2. Wohnungswerber, die derzeit bereits in einem gemeinsamen Haushalt leben, die jedoch aufgrund einer plötzlich veränderten Lebenssituation eine andere Wohnung benötigen (z.B. infolge einer Schwangerschaft oder bei Bedarf einer 24-Stunden-Pflege wird eine größere Wohnung benötigt; infolge des Arbeitsplatzverlustes wird mangels geringeren Einkommens eine kleinere Wohnung benötigt, etc.), sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Vorlage einer Haushaltsbestätigung,
Nachweis betreffend die plötzlich veränderte Lebenssituation

3. Wohnungswerber, die infolge einer Scheidung oder Trennung den bisherigen Hauptwohnsitz – ohne Kinder – verlassen und eine neue Wohnung benötigen, sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Vorlage der Haushaltsbestätigung

4. Wohnungswerber, die infolge einer Scheidung oder Trennung den bisherigen Hauptwohnsitz – mit Kindern – verlassen und eine neue Wohnung benötigen, sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Vorlage der Haushaltsbestätigung

5. Wohnungswerber, die derzeit in einem familiären Haushalt leben, das 27. Lebensjahr nicht erreicht haben und nunmehr einen eigenen Single-Hausstand gründen wollen (z. B. Auszug bei den Eltern), sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Vorlage der Haushaltsbestätigung

e) Persönliche Umstände:

1. Wohnungswerber mit einer gesundheitlichen Beeinträchtigung oder Einschränkung im Ausmaß von zumindest 50% sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Vorlage des Behindertenpasses

2. Wohnungswerber mit erhöhtem oder erwartungsgemäß erhöhtem Pflegebedarf, insbesondere 24-Stunden-Pflege und dergleichen sollen vorrangig berücksichtigt werden

Nachweis: Vorlage einer fachärztlichen Bestätigung, aus der die Kausalität der Wohnungsnotwendigkeit ableitbar ist

f) Einkommen:

Wohnungswerber mit einem durchschnittlichen Monatsbruttoeinkommen, das – unter Berücksichtigung aller miteinziehenden Personen - unter dem 1,5-fachen des aktuell verlautbarten Ausgleichszulagenrichtsatzes in der jeweils geltenden Fassung liegt, sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Einkommensnachweis aller miteinziehenden Personen

- Bei unselbständig tätigen Wohnungswerbern:
Lohnzettel der letzten 3 Monate vor dem Wohnungsansuchen
- Bei selbständig tätigen Wohnungswerbern:
Einkommenssteuerbescheid und Einkommenssteuererklärung samt Beilagen

g) Wohnungsdefizite:

1. Wohnungswerber, bei denen Wohnungsdefizite (z.B. Gesundheitsbelastung im Wohnraum, tageslichtarme Kellerwohnung und dergleichen) vorliegen, sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Vorlage von Nachweisen zum behaupteten Wohnungsdefizit

2. Wohnungswerber, die ihres aktuellen Hauptwohnsitzes verlustig wurden (z.B. durch eine Naturkatastrophe, durch einen Brand, durch unverschuldete

Obdachlosigkeit, durch häusliche Gewalt oder Gefährdung, Kündigung wegen Eigengebrauchs des Vermieters und dergleichen) sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Vorlage eines Nachweises über den Verlust,
Kündigungsschreiben des Vermieters

h) Wartezeit:

Wohnungswerber, deren Wartezeit sich durch Ablehnungen ihrer Wohnungsansuchen durch die Stadtgemeinde Wolfsberg verlängert hat, sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Akteninhalt

i) Ablehnungen durch den Wohnungswerber:

Wohnungswerber, die eine ihnen vorgeschlagene oder bereits zugewiesenen Wohnung ohne triftigen Grund (z.B. Krankheit und dergleichen) ablehnen, sollen nachrangig berücksichtigt werden.

Nachweis: Ablehnungsmittelteilung des Wohnungswerbers bzw. Information seitens des betreffenden Wohnbauträger

V. PUNKTESYSTEM

1. Die zuvor genannten individuellen Kriterien für eine Wohnungszuweisung werden in der Form eines Punktesystems bewertet.
2. Es werden folgende Gewichtungen festgelegt:

Kriterium	Punkte
Hauptwohnsitz (IV. Abs. 3 lit. a)	
- Wohnungswerber mit Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Wolfsberg	6
- Wohnungswerber ohne Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Wolfsberg	3
Freiwilligenengagement (IV. Abs. 3 lit. b)	3
Kinder (IV. Abs. 3 lit. c) – max. 24 Punkte	
- je Kind	8
- bei Schwangerschaft	8
Dringender Wohnbedarf (IV. Abs. 3 lit. d)	
Lebensgemeinschaften, Partnerschaften, Ehen (kein gemeinsamer Haushalt)	5
Lebensgemeinschaften, Partnerschaften, Ehen (gemeinsamer Haushalt – veränderte Lebenssituation)	3

Scheidung oder Trennung	
- ohne Kind	7
- mit einem oder mehreren Kindern	10
Haushaltsgründung	3
Persönliche Umstände (IV. Abs. 3 lit. e)	
- Gesundheitliche Beeinträchtigung oder Einschränkung	5
- Erhöhter Pflegebedarf	10
Einkommen (IV. Abs. 3 lit. f)	5
Wohnungsdefizite (IV. Abs. 3 lit. g)	
- Wohnungsdefizite	5
- Unverschuldeter Wohnungsverlust	10
Wartezeit (IV. Abs. 3 lit. h) – max. 30 Punkte	
- je Ablehnung durch die Stadtgemeinde Wolfsberg (Anmerkung: bei Mehrfachbewerbungen und folgender Mehrfachablehnung in einer Sitzung wird dies als nur eine Ablehnung bewertet)	5
Ablehnung durch den Wohnungswerber (IV. Abs.3 lit. i)	
- je Ablehnung einer zugewiesenen Wohnung durch den Wohnungswerber	-5
- je Ablehnung von Wohnungsvorschlägen durch den Wohnungswerber	-1

VI. AUSSCHLIESSUNGSGRÜNDE

1. Wohnungen, die im Eigentum der Stadtgemeinde Wolfsberg oder der Immobilienverwaltung Stadtgemeinde Wolfsberger KG stehen:

Von der Zuweisung von Wohnungen sind Wohnungswerber ausgeschlossen, wenn einer der folgenden Gründe gegeben ist:

- a) Beendigung eines Bestandverhältnisses mit der Stadtgemeinde Wolfsberg oder mit der Immobilienverwaltung Stadtgemeinde Wolfsberg KG aufgrund eines Verschuldens des Wohnungswerber (z.B. aufgrund eines Tatbestandes gemäß § 30 Mietrechtsgesetz und ähnlichem)
- b) Bestehen von offenen fälligen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadtgemeinde Wolfsberg oder gegenüber der Immobilienverwaltung Stadtgemeinde Wolfsberg KG,
- c) Unwahre Angaben im Zusammenhang mit dem Wohnungsansuchen,
- d) Nutzung der Wohnung nicht als Hauptwohnsitz oder
- e) sonst ein wichtiger Grund für einen Ausschluss gegeben ist.

2. Wohnungen, die im Eigentum eines Dritten (z.B. gemeinnütziger Wohnbauträger) stehen:
 - a) Von der Zuweisung von Wohnungen sind Wohnungswerber ausgeschlossen, die die von diesem Eigentümer noch zusätzlich geforderten Voraussetzungen nicht erfüllen (z.B. gesetzliche Voraussetzungen der Wohnbauförderung, etc.)
 - b) Von der Zuweisung von Wohnungen sind zudem Wohnungswerber ausgeschlossen, wenn dies – aus welchem Grunde auch immer – vom Eigentümer an die Stadtgemeinde Wolfsberg mitgeteilt wurde.

VII. ABLAUF UND ZUSTÄNDIGKEIT

1. Die zur Zuweisung anstehenden Wohnungen werden jeden Freitag auf der Homepage der Stadtgemeinde Wolfsberg (Adresse www.wolfsberg.at/wo-leben/bauen-und-wohnen/wo-mietwohnungen) veröffentlicht. Ist ein Freitag kein Werktag, erfolgt die Veröffentlichung am vorhergehenden Werktag.
2. Nach der Veröffentlichung können Wohnungswerber mit aktuellem, vollständig ausgefülltem und rechtsgültig unterfertigtem Formular samt allen Beilagen und Nachweisen um die Zuweisung einer oder mehrerer Wohnungen bei der Stadtgemeinde Wolfsberg ansuchen. Das Ansuchen kann in folgender Form an die Stadtgemeinde übermittelt werden:
 - a) persönliche Abgabe im Wohnungsamt der Stadtgemeinde Wolfsberg,
 - b) per E-Mail (Adresse: wohnungsamt@wolfsberg.at), oder
 - c) online über die Homepage der Stadtgemeinde Wolfsberg (Adresse: www.wolfsberg.at/WO:Service/Formulare/OnlineFormulare/Wohnungsansuchen).Die eingebrachten Ansuchen sind – beginnend mit dem Eingang bei der Stadtgemeinde Wolfsberg – für 1 Jahr gültig und werden danach, sofern keine Erneuerung erfolgt, als gegenstandslos betrachtet.
3. Vom Wohnungsamt der Stadtgemeinde Wolfsberg werden die Ansuchen geprüft und Wohnungswerber allenfalls unter Setzung einer angemessenen Nachfrist um Vervollständigung oder Nachreichung von erforderlichen Unterlagen ersucht.
4. Den Wohnungswerbern werden vom Wohnungsamt der Stadtgemeinde Wolfsberg die relevanten Informationen zur betreffenden Wohnung zur Verfügung gestellt. Die Daten des Vormieters werden an die Wohnungswerber nur dann übermittelt, wenn eine Datenschutzfreigabe des Vormieters vorliegt.

5. Wenn beim Wohnungswerber kein Interesse an der betreffenden Wohnung besteht, so hat der dies unverzüglich dem Wohnungsamt der Stadtgemeinde Wolfsberg mitzuteilen.
6. Jedes aufrechte Wohnungsansuchen wird vom Wohnungsamt der Stadtgemeinde Wolfsberg auf Basis der vorliegenden Informationen und Nachweise des in Punkt V. festgelegten Punktesystems bewertet und – nach der Höhe der zugeteilten Punkteanzahl – eine Reihung erarbeitet. Wohnungswerber, die die allgemeinen Voraussetzungen gemäß Punkt III. dieser Richtlinie nicht erfüllen oder bei denen ein Ausschlussgrund gemäß Punkt VI. dieser Richtlinie vorliegen, werden ausgeschieden.
7. Die vom Wohnungsamt der Stadtgemeinde Wolfsberg erarbeitete Reihung wird dem zuständigen Referenten übermittelt. Der zuständige Referent erstattet dem Stadtrat der Stadtgemeinde Wolfsberg einen Vorschlag, an welchen Wohnungswerber die Zuweisung der Wohnung erfolgen solle. Zudem wird von diesem vorgeschlagen, welchem Wohnungswerber im Fall einer Ablehnung durch den Vorgereichten zugewiesen werden soll (Dreiervorschlag).
8. Bei Erstellung dieses Vorschlages an den Stadtrat ist der zuständige Referent grundsätzlich an die vom Wohnungsamt erstellte Reihung gebunden. Der Referent ist berechtigt, von dieser Reihung abzuweichen, wenn berücksichtigungswürdige Gründe (z.B. sozialer, rechtlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art oder bei einem öffentlichen oder kommunalen Interesse) gegeben sind. In diesem Fall hat der zuständige Referent das Abgehen von der erstellten Reihung zu begründen und diese Begründung zusammen mit dem finalen Vorschlag dem Stadtrat der Stadtgemeinde Wolfsberg zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Dasselbe gilt für jene Fälle, in denen der zuständige Referent trotz Fehlens der allgemeinen Voraussetzungen gemäß Punkt III. oder trotz Vorliegens eines Ausschlussgrundes gemäß Punkt VI. dem Stadtrat einen Wohnungsvergabevorschlag unterbreiten möchte.
9. Im Falle der Wohnungsvergaben bei Neuerrichtungen von Wohngebäuden (Erstbezug) bzw. bei Reconstructing-Projekten ist der zuständige Referent nicht an die Vorgaben dieser Richtlinie gebunden.
10. Über die Zuweisung einer Wohnung bzw. die Reihung entscheidet der Stadtrat der Stadtgemeinde Wolfsberg endgültig.

11. Die Entscheidung des Stadtrates wird vom Wohnungsamt der Stadtgemeinde Wolfsberg sowohl dem betroffenen Wohnungswerber als auch dem Eigentümer der Wohnung, für welche das Zuweisungsrecht der Stadtgemeinde Wolfsberg besteht, mitgeteilt.
12. Lehnt der betroffene Wohnungswerber die Wohnung nach Verständigung über die Zuweisung an ihn ab, so erfolgt die Wohnungszuweisung an den nächstgereihten Wohnungswerber.

VIII. SONSTIGES

1. Auf die Zuweisung einer Wohnung besteht kein Rechtsanspruch.
2. Keinem Wohnungswerber stehen Ansprüche – welcher Art auch immer – gegenüber der Stadtgemeinde Wolfsberg aufgrund erfolgter oder auch nicht erfolgter Wohnungszuweisungen auf Basis dieser Richtlinie zu.
3. Wohnungswerber haben der Stadtgemeinde Wolfsberg unverzüglich jede Änderung im Zusammenhang mit dem Wohnungsansuchen zu melden.

IX. INKRAFTTRETEN

1. Diese Richtlinie tritt am 01.01.2026 in Kraft und gilt auch für Wohnungsansuchen, die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Richtlinie bei der Stadtgemeinde Wolfsberg eingebracht wurden. Diese werden bei Wohnungsvergaben ab dem 01.01.2026 anhand der dann geltenden Richtlinien neu bewertet.
2. Mit Inkrafttreten dieser Richtlinie tritt die Richtlinie für die Zuweisung von Wohnungen vom 24.04.2025, Zahl: 853-02-D/30692/2025 außer Kraft.

Für die Stadtgemeinde Wolfsberg:

Der Bürgermeister:



Alexander Radl



Der 1. Vizebürgermeister:

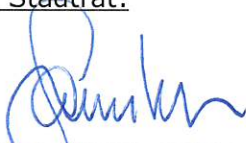
Mag. Jürgen Jöbstl



Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Wolfsberg in seiner Sitzung am **11. Dez. 2025** wird gemäß § 71 der K-AGO bestätigt.

Der Stadtrat:

Josef Steinkellner



Für die Immobilienverwaltung Stadtgemeinde Wolfsberg KG:

Der Bürgermeister:



Alexander Radl

**Immobilienverwaltung
Stadtgemeinde Wolfsberg KG**
9400 Wolfsberg, Rathausplatz 1