



Richtlinie

Richtlinie für die Vergabe von Startwohnungen

Beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 30.06.2017, geändert in der Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2025

Soweit in diesen Richtlinien personenbezogene Bezeichnungen nur in weiblicher oder männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen ist die jeweilige geschlechtsspezifische Form anzuwenden!

I. Präambel

Ziel dieser Richtlinien ist es, die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen und Wohnungen, für die der Stadtgemeinde Klosterneuburg das Recht der Vermietung zusteht, in einem einheitlichen Verfahren nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten abzuwickeln und somit junge Menschen und Jungfamilien mit Kindern bei ihrer Haushaltsgründung in Klosterneuburg zu unterstützen. Die mit Gemeinderatsbeschlüssen vom 02.10.2015 und 03.03.2017 beschlossenen Richtlinien wurden überarbeitet.

Als Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes und der Wohnungsvergabe dienen ausschließlich nachstehende Richtlinien.

II. Anwendungsbereich

Diese Richtlinien gelten für alle Wohnungen der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Alleineigentum, Wohnungseigentum, Hauptmiete), die seit dem Jahre 2014 im Gemeindegebiet Klosterneuburg durchgreifend saniert oder neu errichtet werden und an denen die Stadtgemeinde Klosterneuburg Alleineigentum oder Wohnungseigentum besitzt oder erwirbt bzw. Hauptmietrechte erwirbt.

III. Bewerbung

Der Wohnungswerber mit dringendem Wohnbedarf und Hauptwohnsitz in Klosterneuburg hat das Recht, sich bei der Stadtgemeinde Klosterneuburg um eine sog. „Startwohnung“ zu bewerben. Die endgültige Aufnahme in die Liste der Wohnungswerber erfolgt erst nach Vorliegen des ordnungsgemäß und komplett ausgefüllten Bewerbungsformulars samt aller bezughabender Beilagen (siehe ANHANG der Richtlinien).

Die Bewerbung erfolgt mittels Bewerbungsformular, welches

- Im Stadttamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA III/3 – Liegenschaften, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg erhältlich ist oder
- Im Internet unter www.klosterneuburg.at/Startwohnung abgerufen werden kann.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird generell auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Personenbezogene Ausdrücke umfassen daher jedes Geschlecht gleichermaßen. Die Datenschutzerklärung ist auf der Website zu finden.



Der Wohnungswerber muss alle in Punkt. IV. angeführten Grundvoraussetzungen erfüllen.

Im Rahmen der Vormerkung einer Bewerbung für eine Startwohnung werden die persönlichen Daten des Wohnungswerbers, die Daten zu seiner Wohnsituation, die Gründe für den notwendigen Wohnungswechsel sowie Angaben zur gewünschten Wohnung erfasst.

Die Vormerkung einer Bewerbung für eine Startwohnung erfolgt für die Dauer eines Jahres. Sollte innerhalb dieses Zeitraumes keine Zuweisung einer Wohnung erfolgt sein, jedoch weiterhin Interesse an einer Startwohnung bestehen, ist vom Wohnungswerber nachweislich eine diesbezügliche neuerliche Mitteilung an das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg GA III/3 – Liegenschaften, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg (möglich auch per E-Mail an liegenschaften@klosterneuburg.at) erforderlich und die Bewerbung zu aktualisieren.

Jede Änderung der persönlichen Verhältnisse wie auch der Einkommens- und Haushaltsverhältnisse sind dem Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg GA III/3 – Liegenschaften, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg (möglich auch per E-Mail an liegenschaften@klosterneuburg.at) binnen einem Monat zu melden. Dies gilt auch für den Wegfall des Interesses an einer Startwohnung.

Wird die Bewerbung nicht zeitgerecht erneuert oder Änderungen nicht bekanntgegeben, wird die Bewerbung außer Evidenz genommen.

Wohnungswerber, die die Voraussetzungen nicht erfüllen, werden schriftlich vom Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg GA III/3 – Liegenschaften, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg, verständigt.

IV. Voraussetzungen

Voraussetzungen für die Vormerkung einer Bewerbung um eine Startwohnung sind:

1. Dringender und begründeter Wohnbedarf

- a) Der Wohnungswerber muss einen dringenden Wohnbedarf nachweisen, dh weder der Wohnungswerber noch eines der mitziehenden Haushaltsmitglieder darf über Allein- oder Miteigentum an einer Liegenschaft oder an einem Wohnobjekt, über ein vertragliches oder verbüchertes Wohnrecht oder über ein zur eigenen Wohnversorgung hinlängliches Vermögen verfügen.
- b) Der Wohnungswerber darf noch keine von der Stadtgemeinde Klosterneuburg zugewiesene Start- oder Gemeindewohnung bewohnen.

2. Staatsangehörigkeit

Als Wohnungswerber im Sinne dieser Richtlinien gelten eigenberechtigte, natürliche Personen, die

- die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder
- die nach dem Recht der europäischen Union oder eines Staatsvertrages gleichzustellen sind (Menschen mit einer EU-, EWR- oder Schweizer Staatsbürgerschaft)

3. Mindest- bzw. Höchstalter

Der Wohnungswerber muss zum Zeitpunkt der Abgabe seiner Bewerbung das 18. Lebensjahr vollendet haben und darf das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Mit dem Erreichen des 36. Lebensjahres verfällt die Bewerbung um eine Startwohnung jedenfalls.

4. Einkommengrenzen

Für die Zuweisung einer Startwohnung dürfen bestimmte Einkommengrenzen nicht überschritten werden.

Das höchstzulässige monatliche Haushaltseinkommen (netto) des Wohnungswerbers darf bei einer Haushaltsgröße von 1 Person **€ 2.800,00** netto/Monat nicht überschreiten.

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person, die das 18. Lebensjahr vollendet hat, um **€ 1.800,00** netto/Monat.

Für jede minderjährige Person, für die Familienbeihilfe bezogen wird, werden **€ 900,00** netto/Monat hinzugerechnet.

Das bedeutet, dass die Einkommengrenze für den Fall, dass sich zwei Erwachsene für eine Startwohnung bewerben bei **€ 4.600,00** netto/Monat liegt, für den Fall, dass sich drei Erwachsene bewerben bei **€ 6.400,00** netto/Monat liegt usw. Für eine Familie mit zwei Kindern liegt die Einkommengrenze z.B. bei **€ 6.400,00** netto/Monat.

Zum Einkommen, welches für die Ermittlung des Einkommens hinsichtlich der Einkommengrenze heranzuziehen ist, zählen sämtliche Einkünfte nach § 2 Abs 3 EStG:

1. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft (§ 21),
2. Einkünfte aus selbständiger Arbeit (§ 22),
3. Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 23),
4. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (§ 25),
5. Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 27),
6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28),
7. sonstige Einkünfte im Sinne des § 29 (wiederkehrende Bezüge, soweit sie nicht zu Einkünften iSd

Z 1 bis 6 gehören; Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen [§ 30] und aus Spekulationsgeschäften [§ 31]; Einkünfte aus Leistungen, wie insb Einkünfte aus gelegentlichen Vermittlungen und aus der Vermietung beweglicher Gegenstände, soweit sie weder zu Einkünften gem § 2 Abs 3 Z 1 bis 6 EStG noch zu Einkünften iSd § 29 Z 1, 2 oder 4 EStG gehören; Funktionsgebühren der Funktionäre von öffentlich-rechtlichen Körperschaften, soweit sie nicht unter § 25 EStG fallen).

Zum Familieneinkommen aus nichtselbständiger Arbeit zählen sämtliche Nettobezüge und Nebengebühren des Wohnungswerbers sowie aller mitziehenden Haushaltsmitglieder.

Zum Gesamtnettoeinkommen zählen auch Kinderbetreuungsgeld, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Notstandhilfe, Mindestsicherung, Überstundenzuschläge, Prämien, Abfertigungen, Waisenrenten, Unterhaltszahlungen sowie sonstige Beihilfen des Wohnungswerbers sowie aller mitziehenden Haushaltsmitglieder.

Familienbeihilfe, Pflegegeld nach dem Bundespflegegesetz, Einkünfte aus Ferialbeschäftigung, Leistungen aus Präsenz- und Zivildienst (die Kinder müssen mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben), Schüler und Studienbeihilfe bis € 150,00 pro Monat (die Kinder müssen mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben) werden nicht zum Einkommen hinzugerechnet.

Gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Zahlungsverpflichtungen für Unterhalt werden einkommensmindernd berücksichtigt, Abzüge aus Darlehensrückzahlungen sowie Abzüge aufgrund von Pfändungen werden zum Einkommen hinzugerechnet.

Lohnsteuerpflichtige Antragsteller haben ihr Einkommen mit Lohn- bzw. Gehaltszettel, einkommenssteuerpflichtige Antragsteller haben ihr Einkommen mit einer steuerlichen Saldenliste oder einer Einnahmen-/Ausgabenliste oder dem letztgültigen rechtskräftigen Einkommenssteuerbescheid nachzuweisen.

5. Hauptwohnsitz

Der Wohnungswerber muss zum Zeitpunkt der Bewerbung zumindest 5 Jahre ununterbrochen in Österreich seinen Hauptwohnsitz begründet haben, davon zumindest 2 Jahre ununterbrochen im Gemeindegebiet von Klosterneuburg oder diesen wiederbegründen, sofern dieser zuvor mindestens 5 Jahre im Gemeindegebiet von Klosterneuburg begründet war. Der Wohnungswerber und sämtliche mitziehende Haushaltsmitglieder sind verpflichtet in dieser Startwohnung ihren Hauptwohnsitz ab dem Tag des Bezuges zu begründen und beizubehalten.

6. Ausschlussgründe

Als Wohnungswerber können nicht vorgemerkt werden:

- a) Personen, die ohne zwingenden Grund die Zuweisung einer Startwohnung abgelehnt oder diese schuldhaft verloren haben;
- b) Personen, die in den letzten 2 Jahren ihren Mietgegenstand verloren haben, weil die Wohnung nicht zur Befriedigung ihres eigenen Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wurde;
- c) Personen, die eine Wohnung bereits einmal wegen Nichtbezahlung des Mietzinses, erheblich nachteiligen Gebrauchs, unleidlichen Verhaltens oder einer strafbaren Handlung gegen Eigentum, Sittlichkeit oder körperliche Sicherheit (Kündigungstatbestände nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG)) verloren haben
- d) Personen, denen gegenüber die Stadtgemeinde Klosterneuburg - gleichgültig aus welchem Grund offene Forderungen hat

Von der Vormerkung als Wohnungswerber werden gestrichen:

- a) Personen deren bisheriges Verhalten oder das Verhalten ihnen zuordenbarer Personen in einer Hausgemeinschaft, die Zuweisung einer Startwohnung für die Bewohner in diese Wohnanlage bedenklich erscheinen lassen,
- b) Personen, die sich durch wissentlich irreführende Angaben im Zuge des Erhebungsverfahrens eine Vormerkung erschlichen haben;
- c) Personen, die die Durchführung eines Lokalausweises zur Erhebung ihrer bisherigen Wohnverhältnisse abgelehnt haben;
- d) Personen, die Auskunft über ihre persönlichen Verhältnisse verweigern;
- e) Personen, die die zuzuweisende Wohnung nicht als Mittelpunkt des Lebensinteresses (Hauptwohnsitz) nützen werden;

V. Erhebungsverfahren

Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen, sachlichen und sozialen Ausgangssituation der Wohnungssuchenden zu erfassen. Durch dieses Erhebungsverfahren, welches vom Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA III/3 – Liegenschaften durchzuführen ist, wird festgestellt, ob und wie der Wohnungswerber nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden kann. Im Zuge des Erhebungsverfahrens wird der Wohnungswerber auf die Folgen hingewiesen, die falsche Angaben oder die Verweigerung der Überprüfung der gemachten Angaben (zB Lokalaußenschein) nach sich ziehen.

Anhand des vollständig ausgefüllten Bewerbungsformulars samt aller bezughabenden Beilagen werden freie Startwohnungen je nach Personenzahl und verfügbarer Wohnungsgröße im Bestandrecht vergeben. Bei der Wohnungsvergabe ist auf die Art und das Ausmaß des Wohnungsbedarfs, auf die finanzielle und soziale Lage des Wohnungswerbers sowie auf die Vormerkdauer zu achten. Richtwert für die Wohnungsgröße ist eine Wohnfläche von 15 m² pro Person bzw. 1 Zimmer pro Person.

Für die Absage einer zugewiesenen Wohnung ist eine schriftliche (per E-Mail, per Fax oder per Brief) Absage des Wohnungswerbers mit Begründung, warum die Wohnung nicht gewünscht wird, erforderlich. Im Falle einer Absage ist eine neuerliche Einreichung erst nach Ablauf eines Jahres möglich.

Es werden ausschließlich befristete Mietverträge für eine Dauer von max. 3 Jahren vergeben. Bei Mietvertragsunterzeichnung ist eine Kautions von 3 Bruttomonatsmieten in Form eines Sparbuches zu erlegen.

Eine allfällige Mietvertragsverlängerung setzt voraus, dass wiederum sämtliche unter Punkt IV. genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

VI. Datenschutz

Mit Unterzeichnung des Bewerbungsformulars für die Bewerbung um eine Startwohnung erklärt sich der Wohnungswerber damit einverstanden, dass die Daten, welche zum Zweck der Prüfung der Bewerbung von ihm bekannt gegeben werden, vom Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA III/3 – Liegenschaften verarbeitet werden.

Diese Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden.

Gemäß § 46 Abs 1 Datenschutzgesetz (DSG) darf das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA III/3 – Liegenschaften, für Zwecke statistischer Untersuchungen, die keine personenbezogenen Ergebnisse zum Ziel haben, alle Daten verwenden, die sie auch für andere Zwecke (wie zB der Prüfung der Bewerbungsunterlagen) zulässigerweise ermittelt hat.

VII. Schlussbestimmungen

Auf die Vergabe einer Startwohnung besteht weder ein gesetzlicher noch ein vertraglicher noch ein sonstiger Rechtsanspruch.

ANHANG:

Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

- Bewerbung (Formblatt)
- Personaldokumente des Wohnungswerbers und aller mitziehenden Personen: Staatsbürgerschaftsnachweis, amtlicher Lichtbildausweis (gültiger Personalausweis oder Reisepass)
- Geburtsurkunde
- e-card
- Strafregisterbescheinigung des Wohnungswerbers und aller mitziehenden Personen (nicht älter als drei Monate)
- Amtliche Meldebestätigung des Wohnungswerbers und aller mitziehenden Personen zum Zweck des Nachweises des Hauptwohnsitzes
- Mietvertrag bzw. sonstigen Nachweis über das derzeitige Miet- oder Benützungsverhältnis mit Angabe der Gesamtnutzfläche in m² in der derzeitigen Wohnung
- Bei verheirateten Personen: Heiratsurkunde
- Bei verwitweten Personen: Sterbeurkunde
- Bei Pflegschaft: rechtskräftiger Obsorgenachweis
- Bei rechtskräftigem Scheidungsurteil bzw. –vergleich: gerichtliche Dokumente mit dem Vermerk „vollstreckbar und rechtskräftig“.
- Schwangerschaftsbestätigung (Mutter-Kind-Pass)
- Aktuelle Einkommensnachweise des Wohnungswerbers und aller mitziehenden Personen der letzten drei Monate
- Sofern Familienbeihilfe bezogen wird: Nachweis über den Bezug der Familienbeihilfe
- Sofern Kinderbetreuungsgeld bezogen wird: Nachweis über den Bezug von Kinderbetreuungsgeld
- Nachweis über die vertraglich oder gerichtlich festgesetzte Unterhaltszahlung bzw. über den Erhalt von Unterhaltszahlungen
- Sofern Pflegebedürftigkeit geltend gemacht wird: Nachweis über Bezug von Pflegegeld (nicht älter als drei Monate)
- Bei barrierefreiem Wohnbedarf: fachärztliche Bestätigung über den Bedarf (nicht älter als drei Monate)
- Nachweis über die Kündigung der Wohnung
- Gerichtsurteil/Vergleich über die Räumungsexekution

Information/Kontakt:

GA III/3 – Liegenschaften

Tel. 02243 / 444 - DW 232, 235, 242, 243, 290

E-Mail: liegenschaften@klosterneuburg.at