



## Richtlinie

### Richtlinie für die Vergabe von Gemeindewohnungen

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 der in beschränkter Anzahl zur Verfügung stehenden Gemeindewohnungen in einem einheitlichen Verfahren nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten abzuwickeln. Die mit Gemeinderatsbeschlüssen vom 08.11.1991, 02.10.1992, 28.09.2007, 02.10.2015 und 03.03.2017 beschlossenen Richtlinien wurden überarbeitet.

Als Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes und der Zuweisung sämtlicher Gemeindewohnungen dienen ausschließlich nachstehende Richtlinien.

#### II. Anwendungsbereich

Diese Richtlinien gelten für alle Wohnungen der Stadtgemeinde Klosterneuburg, die im Alleineigentum oder im Wohnungseigentum der Stadtgemeinde Klosterneuburg stehen bzw. für seit dem Jahre 2014 neu errichtete Wohnungen, an denen der Stadtgemeinde Klosterneuburg Hauptmietrechte eingeräumt werden. Ausgenommen hiervon sind jene Wohnungen, die als sog. „Startwohnungen“ vergeben werden. Die Vergabe dieser Wohnungen erfolgt aufgrund gesonderter Richtlinien, welche mit Gemeinderatsbeschluss vom 02.10.2015 beschlossen wurden.

#### III. Bewerbung

Der Wohnungswerber mit dringendem Wohnbedarf und Hauptwohnsitz in Klosterneuburg hat das Recht, sich bei der Stadtgemeinde Klosterneuburg um eine Gemeindewohnung 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/Gemeindewohnung](http://www.klosterneuburg.at/Gemeindewohnung) 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 Voraussetzungen erfüllen.

Im Rahmen der Vormerkung einer Bewerbung für eine Gemeindewohnung 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 Gemeindewohnung erfolgt für die Dauer eines Jahres. Sollte innerhalb dieses Zeitraumes keine Zuweisung einer Wohnung erfolgt sein, jedoch weiterhin Interesse an einer Gemeindewohnung bestehen, ist vom Wohnungswerber nachweislich eine diesbezügliche neuerliche Mitteilung an das Stadtamt der Stadtgemeinde GA III/3 – Liegenschaften, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg (möglich auch per E-Mail an [liegenschaften@klosterneuburg.at](mailto: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](mailto:liegenschaften@klosterneuburg.at)) binnen einem Monat zu melden. Dies gilt auch für den Wegfall des Interesses an einer Gemeindewohnung.

Wird die Bewerbung nicht zeitgerecht erneuert oder Änderungen nicht bekanntgegeben, wird die Bewerbung automatisch 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 Gemeindewohnung sind:

##### **1. Dringender und begründeter Wohnbedarf**

- a) Nicht gesicherte Wohnverhältnisse  
Dienst- oder Naturalwohnung, Obdachlosigkeit, öffentliche Notunterkunft (Unterbringung in einer von der öffentlichen Hand organisierten Einrichtung, zB Frauenhaus), private Notunterkunft (Schlafstelle bei Verwandten, bei caritativen Einrichtungen)
- b) Drohender unverschuldeter Wohnungsverlust  
Scheidung/ Trennung, Arbeitslosigkeit, Kündigung oder Räumungsvergleich, Auflösung des Nutzungsverhältnisses,
- c) Unbewohnbarkeit der derzeitigen Wohnung  
baupolizeiliches Benützungsverbot, kein elektrisches Licht, keine stationäre Heizung (durch Rauchfangkehrer bestätigt), kein benutzbares WC im Nahbereich (muss außerhalb des Hauses liegen), kein benutzbarer Wasseranschluss im Nahbereich (zB Brunnen)
- d) unzureichende Wohnqualität  
schlechte Belichtung durch Fensteröffnungen, unzureichende Beheizmöglichkeit, gesundheitsschädigende Wohnverhältnisse (zB Schimmelbefall) aufgrund ärztlicher Bestätigung
- e) Überbelag  
Richtwert ist eine Wohnfläche von 15 m<sup>2</sup> pro Person bzw. 1 Zimmer pro Person. Räume wie Vorzimmer, Bad und WC, Abstellräume gelten als Nebenräume und werden nicht mitgerechnet.
- f) Personen mit besonderen Bedürfnissen

Ein alters- oder gesundheitsbedingter Wohnbedarf besteht, wenn der Wohnungswerber oder einer der mitziehenden Haushaltsmitglieder über 65 Jahre alt ist und Pflegegeld mindestens der Stufe 3 bezieht oder über 65 Jahre alt ist und in einem Wohnhaus ohne Lift wohnt. Wird eine barrierefreie Wohnung benötigt, ist eine fachärztliche Bestätigung (nicht älter als drei Monate) notwendig.

g) Hausstandsgründung

Ehepaare, Lebensgemeinschaften und eingetragene Partnerschaften ohne gemeinsamen Haushalt, wenn beim Zuzug des Partners ein Überbelag entstehen würde

h) Familientrennung

Ehepartner, die aufgrund der unzulänglichen Wohnverhältnisse gezwungen sind, in getrennten Wohnungen zu leben

## 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- (Norwegen, Liechtenstein, Island) oder Schweizer Staatsbürgerschaft)

## 3. Mindestalter

Der Wohnungswerber muss zum Zeitpunkt der Abgabe seiner Bewerbung das 18. Lebensjahr vollendet haben.

## 4. Einkommengrenzen

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

Das höchstzulässige monatliche Haushaltseinkommen (netto) des Wohnungswerbers darf bei einer Haushaltsgröße von 1 Person **€ 2.600,00 netto/Monat** nicht überschreiten.

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person, die das 18. Lebensjahr vollendet hat, um **€ 1.300,00 netto/Monat**.

Für jede minderjährige Person, für die Familienbeihilfe bezogen wird, werden **€ 450,00 netto/Monat** hinzugerechnet.

Für die Berechnung der Einkommengrenzen sind die Einkommen des Wohnungswerbers sowie aller mitziehenden Haushaltsmitglieder zu addieren.

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 öffentliche-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 Wochengeld, Kinderbetreuungsgeld, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Mindestsicherung, Überstundenzuschläge, Prämien, Abfertigungen, Waisenrenten, Unterhaltszahlungen sowie sonstige Beihilfen des Wohnungswerbers sowie aller mitziehenden Haushaltsmitglieder.

Familienbeihilfe, Pflegegeld nach dem Bundespflegegeldgesetz, 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 gerechnet.

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, 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 Gemeindewohnung ihren Hauptwohnsitz ab dem Tag des Bezuges zu begründen und beizubehalten.

### **V.      Ausschlussgründe**

Als Wohnungswerber können nicht vorgemerkt werden:

- a) Personen, die über Wohnungseigentum, Allein- oder Miteigentum an einer Liegenschaft oder an einem Wohnobjekt oder über ein vertragliches oder verbüchertes Wohnrecht verfügen. Dies gilt sowohl für den Wohnungswerber als auch für alle mitziehenden Haushaltsmitglieder;
- b) Personen, denen aufgrund ihrer oder der Vermögensverhältnisse von im gleichen Haushalt lebenden Personen zugemutet werden kann, ohne Hilfe der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine Wohnung zu beschaffen;
- c) Personen, die ohne zwingenden Grund die Zuweisung einer Gemeindewohnung abgelehnt haben;

- d) Personen, die eine Gemeindewohnung oder eine andere Wohnung bereits einmal wegen Nichtbezahlung des Mietzinses, erheblich nachteiligen Gebrauchs der Wohnung, unleidlichen Verhaltens oder einer strafbaren Handlung gegen Eigentum, Sittlichkeit oder körperliche Sicherheit (Kündigungstatbestände nach § 30 Abs 2 Z 3 MRG) verloren haben;
- e) Personen, die in den letzten 2 Jahren ihren Mietgegenstand verloren haben, weil die Wohnung nicht zur Befriedigung ihres eigenen Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wurde;
- f) Personen, denen gegenüber die Stadtgemeinde Klosterneuburg - gleichgültig aus welchem Grundoffene 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 Gemeindewohnung 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;

## **VI. 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 samt aller mitziehender Haushaltsmitglieder nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden kann und wenn dies der Fall ist, welche Dringlichkeit für eine Zuweisung besteht. Im Zuge des Erhebungsverfahrens wird der Wohnungswerber auf die Folgen hingewiesen, die falsche Angaben oder die Verweigerung der Überprüfung der gemachten Angaben (zB Lokalausweis) nach sich ziehen.

## **VII. Vergabeverfahren**

Anhand des vollständig ausgefüllten Bewerbungsformulars samt aller bezughabenden Beilagen werden freie Gemeindewohnungen je nach Personenzahl und verfügbarer Wohnungsgröße den Wohnungswerbern zugewiesen. 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.

Im Falle der Zusage des Wohnungswerbers zu der angebotenen Wohnung erfolgt die Vergabe ausschließlich durch Beschlussfassung im Gemeinderat nach Vorberatung und Anhörung im zuständigen Ausschuss und Stadtrat.

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. 4 Jahren vergeben. Bei Mietvertragsunterzeichnung ist, abhängig vom Gesamnettoeinkommen des Wohnungswerbers und aller mitziehenden Haushaltsmitglieder, dessen maßgebliche Höhe einmal jährlich im zuständigen

Ausschuss festgesetzt wird, eine Kautionshöhe von 2 Bruttomonatsmieten in Form eines Sparbuches zu erlegen.

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

### **VIII. Datenschutz**

Mit Unterzeichnung des Bewerbungsformulars für die Bewerbung um eine Gemeindewohnung 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 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.

### **IX. Schlussbestimmungen**

Auf die Vergabe einer Gemeindewohnung 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 m<sup>2</sup> 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)
- 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](mailto:liegenschaften@klosterneuburg.at)