

## **WOHNUNGSVERGABERICHTLINIEN**

**Fassung vom 26.09.2025**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Die im Vergabebereich der Stadtgemeinde Villach stehenden Mietwohnungen sind an Wohnungswerber zu vergeben, deren Bedarf nach Maßgabe dieser Richtlinien als dringlich festgestellt wurde und der den Voraussetzungen des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 – K-WBFG 2017, LGBl. Nr. 68/2017 idgF entspricht.

### **2. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN**

#### **2.1. Antragsteller**

Als Antragssteller können folgende Personen um Wohnversorgung bei der Stadt Villach ansuchen:

- Österreichische Staatsangehörige;
- Staatsangehörige eines anderen EU-Mitgliedsstaates, eines EWR-Mitgliedsstaates (EU-Mitgliedsstaaten, Island, Liechtenstein und Norwegen) und Staatsangehörige der Schweiz, jeweils mit rechtmäßigem Aufenthalt;
- Asylberechtigte mit positivem Asylbescheid und unbefristeter Aufenthaltsberechtigung;
- Drittstaatsangehörige (Personen, die nicht Staatsangehörige eines EWR-Mitgliedsstaates oder der Schweiz sind) mit der Aufenthaltsberechtigung „Daueraufenthalt - EU“;
- Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen;
- Personen, deren Tätigkeit in Villach von öffentlichem Interesse ist.

#### **2.2. Mindestalter**

Der Wohnungswerber muss mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Diese Altersgrenze gilt jedoch nicht für alleinstehende Wohnungssuchende mit einem Kind und für Schwangere (Vorlage Eltern-Kind-Pass).

### **2.3. Antragsvoraussetzungen Hauptwohnsitz bzw. Beschäftigung**

Der Wohnungswerber muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit fünf Jahren ununterbrochen seinen Hauptwohnsitz oder in den letzten fünf Jahren in Villach durchgehend berufstätig gewesen sein oder im Laufe seines Lebens mindestens 15 Jahre seinen Hauptwohnsitz in Villach gehabt haben oder insgesamt 10 Jahre in Villach berufstätig gewesen sein.

Wohnungswerber, welche die o.a. Voraussetzungen nicht erfüllen, können nur im Rahmen der Verfügbarkeit freier Wohnungen versorgt werden, sofern sie ihren Hauptwohnsitz zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits 5 Jahre in Österreich haben.

### **2.4. Deutschkenntnisse B1 sowie Werte- und Orientierungswissen gemäß Integrationsgesetz**

Das Integrationsgesetz – IntG., BGBl Nr. 68/2017 idgF regelt Maßnahmen der Sprachförderung und Orientierung einerseits für Asylberechtigte und andererseits für rechtmäßig niedergelassene Drittstaatsangehörige mit dem Ziel der raschen Integration durch Teilhabe am gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben.

Der österreichische Integrationsfonds ÖIF stellt die entsprechenden Kurse zur Verfügung.

Asylberechtigte sind gemäß § 5 IntG. zur Erreichung des Sprachniveaus zumindest von B1 nach dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen verpflichtet und ebenso zur Absolvierung von entsprechenden Werte- und Orientierungskursen.

Drittstaatsangehörige, die den Antrag auf Erteilung des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt-EU“ stellen, müssen gemäß § 10 IntG. bei Antragsstellung das Modul 2 der Integrationsvereinbarung mit Sprach- und Wertekenntnissen auf Sprachniveau B1 nachweisen.

Die Erreichung des Sprachniveaus B1 nach dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen und das Werte- und Orientierungswissen ist bei der Antragstellung auf Wohnversorgung für asylberechtigte Personen sowie Drittstaatsangehörige für den Antragsteller und alle mitziehenden Personen ab Vollendung des 15. Lebensjahres nachzuweisen.

Als Nachweise gelten insbesondere:

- Ein in Österreich ausgestellter Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ gemäß § 45 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz (Nachweis für Sprechkenntnisse und Wertewissen),
- Zeugnisse über die erfolgreiche Absolvierung der Sprachprüfung Niveau B1 vom Österreichischen Integrationsfond ÖIF oder einer vom ÖIF dafür zertifizierten Einrichtung,
- Bestätigung über die Testung des B1-Niveaus durch den ÖIF oder durch eine vom ÖIF zertifizierte Einrichtung,
- Jahres- bzw. Abschlusszeugnis mit positiver Beurteilung im Unterrichtsfach Deutsch,
- Positiv absolvierte Lehrabschlussprüfung oder Matura,
- Nachweis der Beherrschung der österreichischen Gebärdensprache,
- Nachweis für die Absolvierung der Werte- und Orientierungskurse vom ÖIF bzw. einer vom ÖIF zertifizierten Einrichtung gemäß Integrationsgesetz.

Die Stadt Villach bzw. die Wohnungsvergabestelle ist berechtigt bei den ausstellenden Stellen stichprobenartige Kontrollen durchzuführen (z.B. Abfragen).

## **2.5. Schulung „Harmonisches Zusammenleben in Villach“**

Asylberechtigte Wohnungswerber sowie drittstaatsangehörige Wohnungswerber mit dem Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt - EU“ und alle mitziehenden Personen ab Vollendung des 15. Lebensjahres haben bei Antragstellung einer Wohnung den Absolvierungsnachweis der durch das Integrationsbüro der Stadt Villach angebotenen Schulung „Harmonisches Zusammenleben in Villach“ zu erbringen.

## **3. WOHNUNGSVERGABE - WOHNUNGSWESEN**

### **3.1.**

Grundsätzlich erfolgt die Erfassung aller Wohnungssuchenden aufgrund eines schriftlichen Antrages in der Abteilung Wohnungen.

Eine Überprüfung der bisherigen Wohnverhältnisse durch die Stadt Villach an Ort und Stelle ist möglich. Das Wohnungsansuchen wird nach Größe des Haushaltes innerhalb der entsprechenden Wohnungstypenliste nach Punkten gereiht. Die rangmäßige Dringlichkeit ergibt sich aus der Summe der ermittelten Punkte.

Bei Punktegleichheit von Wohnungswerbern ist die Vormerkdauer entscheidend.

### **3.2. Erlöschen des Wohnungsansuchens**

Das Wohnungsansuchen erlischt, wenn es nicht vom Wohnungswerber innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr unaufgefordert mündlich, telefonisch oder schriftlich erneuert wird.

Bei begründeter und nachgewiesener Verhinderung für die rechtzeitige Verlängerung, wird eine Fristüberschreitung von maximal vier Wochen akzeptiert.

Ein neuer Antrag kann erst nach einer Sperrfrist von einem Jahr gestellt werden.

## **4. EINKOMMEN**

### **4.1.**

Der Einkommensbegriff entspricht den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 idgF für Lohnsteuerpflichtige, Einkommensteuerpflichtige und für Bezieher von Einkommen aus einer Landwirtschaft.

### **4.2.**

Als Einkommensgrenzen gelten die jeweils gültigen Förderungsgrenzwerte des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 – K-WBFG 2017 in der jeweils geltenden Fassung. Bei Überschreitung dieser Einkommensgrenzen scheidet der Antragsteller als Wohnungswerber für Mietwohnungen aus dem Vergabebereich der Stadt Villach aus.

### 4.3.

Für die Einkommensbewertung wird das Familieneinkommen d.h. die Summe der Einkommen des Antragstellers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen herangezogen. Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen sind dabei außer Acht zu lassen. Lehrlingsentschädigungen bei Mitziehenden werden gemäß aktuellem K-WBFG 2017 zu 30% berücksichtigt. Ist der Lehrling jedoch alleiniger Antragsteller, wird die gesamte Lehrlingsentschädigung für die Einkommensbewertung herangezogen.

### 4.4.

Die Personenzahl im Haushalt ist über das gewichtete Pro-Kopf-Einkommen (Kopfquote) zu berechnen, wobei folgende Faktoren gelten:

Antragsteller	1,0
Alleinerzieher	1,2
Erwachsene im gemeinsamen Haushalt	0,8
bei Schwangerschaft ab dem 4. Monat	0,6
Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahr	0,6
Besuchsrecht für Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahr	0,3
Kinder ab dem 11. Lebensjahr bis zum 18. Lebensjahr	0,8
Besuchsrecht für Kinder ab dem 11. Lebensjahr bis zum 18. Lebensjahr	0,4

**Das Besuchsrecht muss schriftlich nachgewiesen werden.**

#### **FORMEL**

Familieneinkommen/Faktoren = Kopfquote

### 4.5.

Die Bewertung des Einkommens ist aus Anhang 1 ersichtlich.

## **5. ÜBERBELAG**

Maßgebend für den Überbelag sind bis zu fünf im Wohnungsverband lebende Personen. Die genaue Punktezuteilung ist aus Anhang 2 ersichtlich.

## **6. JUNGFAMILIEN, ALLEINERZIEHENDE BZW. SENIOREN**

Für Jungfamilien gemäß K-WBFG 2017, sowie Senioren ab dem 60. Lebensjahr und Alleinerziehenden gebühren zusätzlich 20 Punkte.

Dies gilt auch für Elternteile bis zur Vollendung des 35. Lebensjahres, welche ein schriftliches Besuchsrecht für ihr(e) Kind(er) nachweisen können.

## **7. EHRENAMTLICHE TÄTIGKEIT BEI BLAULICHTORGANISATIONEN**

Der Wohnungswerber erhält für ehrenamtliche Tätigkeiten bei Blaulichtorganisationen (Organisationen mit Sicherheitsaufgaben für die Allgemeinheit) 10 Zusatzpunkte, wenn er nachweislich mindestens die letzten 2 Jahre über mind. 90 Stunden pro Jahr einer ehrenamtlichen Tätigkeit nachgekommen ist (Bestätigung vom Verein erforderlich).

Dabei handelt es sich um:

- Feuerwehr
- Rettungsdienste
- Katastrophenschutz
- Wasserrettung
- Bergrettung
- Vergleichbares

## **8. MINDERE WOHNQUALITÄT DER WOHNUNG BZW. UNTERKUNFT**

Für die mindere Wohnqualität einer Wohnung bzw. Unterkunft können maximal 20 Punkte vergeben werden. Für die Bewertung der minderen Wohnqualität sind die Kriterien wie Sanitäreanlagen, Belichtung, Beheizung und im Falle einer gesundheitlichen Beeinträchtigung die amtsärztliche Bestätigung zu berücksichtigen. Die Unterteilung erfolgt in 3 Stufen:

- leicht 7 Punkte
- mittel 15 Punkte
- schwer 20 Punkte

## **9. KÖRPERBEHINDERUNG**

Bei Körperbehinderung oder Minderung der Erwerbsfähigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen können maximal 20 Punkte ausschließlich nach Vorlage des Behindertenpasses beziehungsweise des Bescheides des Bundesamtes für Soziales und Behindertenwesens vergeben werden.

## **10. WARTEZEIT**

Die Wartezeit wird mit 5 Punkten pro vollem Jahr ab dem Zeitpunkt des vollständig vorliegenden Antrags samt allen Beilagen bewertet.

## **11. FINANZIELLE LEISTUNGSFÄHIGKEIT**

Bei der Vergabe der Wohnungen soll auf die finanzielle Leistungsfähigkeit in Hinblick auf die Miete und Baukostenbeitrag Bedacht genommen werden.

## 12. WIEDERVERGABEFÄHIGE WOHNUNG

Als wohnungssuchend Vorgemerkte, die die Voraussetzungen des § 5 Z 21 Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 erfüllen und eine vergabefähige Wohnung zur Verfügung stellen, erhalten maximal 20 Punkte.

Die Unterteilung erfolgt in 3 Stufen:

Kleinwohnung/Garc.	7 Punkte
Kü, 2 Zi	15 Punkte
Kü, 3-4 Zi	20 Punkte

Tauschwillige, die mindestens gleich große und gleichwertige Wohnungen zur Verfügung stellen, sind vom Geltungsbereich ausgenommen (gilt auch für einvernehmlichen Wohnungstausch), sofern sie den oben angeführten Bestimmungen des K-WBFG 2017 entsprechen.

## 13. EIGENTUMSWOHNUNG ODER EIGENHEIM

Ist der Wohnungswerber oder eine mitziehende Person Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses, die bzw. das mit Kärntner Wohnbauförderungsmitteln errichtet oder saniert worden ist, muss innerhalb eines halben Jahres nach Bezug einer Wohnung eine nachweisliche Veräußerung der Liegenschaft erfolgen, wenn die Rückzahlung der Fördermittel noch nicht beendet ist.

Im Falle von nicht gefördertem Eigentum muss die Veräußerung innerhalb eines Jahres erfolgen.

## 14. WOHNUNGSBERATUNG IM WOHNUNGSWESEN

In der Abteilung Wohnungen erfolgt eine Beratung über Wohnraumbeschaffung und Wohnungsfinanzierung. Die Wohnungsberatung hat so zu erfolgen, dass alle, also auch jene, die keinen Anspruch auf eine städtische Wohnung haben oder jene, die zwar Anspruch, aber keine realistische Chance haben, umfassend über alle Möglichkeiten einer Wohnversorgung informiert werden.

## 15. UNVOLLSTÄNDIGES WOHNUNGSANSUCHEN

Solange das Wohnungsansuchen samt den erforderlichen Beilagen nicht vollständig vorliegt, erfolgt **keine Reihung** des Ansuchens und keine Wohnungszuweisung. Auch werden bis zur vollständigen Antragsvorlage keine Punkte für die Wartezeit gemäß Pkt. 10 angerechnet.

Im Falle eines unvollständigen Antrags ergeht seitens der Abteilung für Wohnungen **einmalig** ein Nachforderungsschreiben.

Bleibt der Antrag länger als sechs Monate ab Einlangen des Antrages unvollständig, wird das Ansuchen ausgeschieden und bei Wohnungszuweisungen nicht berücksichtigt.

Wird der Antrag innerhalb der oben angeführten Frist vervollständigt werden auch die Punkte für die Wartezeit von dem Zeitpunkt der Vollständigkeit an berücksichtigt.

## **16. ZEITLICHE SPERRE UND VERZICHT/SONDERWARTEZEITEN**

### **16.1. Sperre aus einem besonderen Grund**

Aus besonderen Gründen kann eine zeitliche Sperre von zwei Jahren in der Vormerkliste erfolgen. Ein besonderer Grund liegt insbesondere dann vor, wenn sich der Bewerber durch irreführende Angaben im Zuge der Erhebung wissentlich eine ihm nach den gegenständlichen Richtlinien nicht zukommende Punktezahl erschlichen hat.

Sonderwartezeiten (zwei Jahre):

- Wissentlich falsche Angaben
- Lokalausweis verweigert
- Nicht fristgerechte (vier Wochen) Anzeige von Veränderungen (während der Wartezeit)
- Rufschädigung bzw. unleidliches Verhalten gegenüber Organen beziehungsweise Mitarbeitern der Stadt Villach
- Rufschädigung in den sozialen Medien gegenüber Organen beziehungsweise Mitarbeitern der Stadt Villach

### **16.2. Sperre aufgrund von Verzicht**

Bei der dritten Ablehnung einer Wohnung ohne schwerwiegenden medizinischen, familiären oder finanziellen Grund (entsprechender Nachweis ist zu erbringen), erfolgt grundsätzlich eine zeitliche Sperre von einem Jahr.

## **17. LAGEWÜNSCHE UND SONSTIGE WÜNSCHE**

Jedem Wohnungswerber kann zugemutet werden, das gesamte Wohnungsgebiet zu akzeptieren. Bei Zuweisung einer Wohnung kann nur im Rahmen der Möglichkeiten auf Lagewünsche Rücksicht genommen werden. Lagewünsche verursachen eine erhebliche Verlängerung der Wartezeit.

Wünsche wie Lift, Balkon, Garage und dergleichen können – außer in schwerwiegenden Fällen und nach Vorlage entsprechender Nachweise - nur nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Bei Wohnungsangeboten außerhalb der im Antrag angegebenen Lagewünsche tritt die Regelung Punkt 16.2 „Sperre aufgrund von Verzicht“ außer Kraft.

## **18. ABWEICHUNGEN BEI WOHNUNGSGRÖSSE; MIETHÖHE; EIGENMITTEL**

Bei der Vergabe von Wohnungen sind Wohnungszuweisungen möglich, die hinsichtlich der im Antrag angegebenen Wohnungsgröße, der Miete oder der Anzahlung abweichen können.

Bei vom Antrag über 10 Prozent abweichenden Wohnungsangeboten tritt die Regelung Punkt 16.2 „Sperre aufgrund von Verzicht“ außer Kraft.

## **19. KEINE WOHNUNGSVERSORGUNG**

Von der Vormerkung als Wohnungssuchende ausgeschlossen sind Personen,

- a) gegen die seitens der Stadt Villach ein Kündigungsverfahren wegen unleidlichen Verhaltens eingeleitet bzw. durchgeführt worden ist.
- b) bei denen aus früheren Mietverhältnissen mit der Stadt Villach ein finanzieller Schaden (z.B. noch offene Mietenrückstände, offene Sanierungskosten, Verzugszinsen,...) entstanden ist.

Weitere Ausschlussgründe:

- Wegen Nichtbenützung einer Wohnung der Stadt Villach
- Wenn bisheriges Verhalten in der bisherigen Wohngemeinschaft untragbar
- Gefährliche Tierhaltung (z.B. Pitbullterrier, Rottweiler, usw.)
- Nachteiliger Gebrauch einer Wohnung
- Wiederholtes Fehlverhalten wie Rufschädigung, falsche Angaben, unleidliches Verhalten gegenüber Organen beziehungsweise Mitarbeitern der Stadt Villach.

## **20. KEIN RECHTSANSPRUCH**

Ein Rechtsanspruch auf eine Wohnungszuweisung durch die Stadt Villach besteht nicht.

## ANHANG 1

### Einkommensbewertung

Pkt.	Einkommen	Pkt.	Einkommen	Pkt.	Einkommen
0	€ 1.453,00	35	€ 1.072,00	70	€ 690,00
1	€ 1.443,00	36	€ 1.061,00	71	€ 679,00
2	€ 1.432,00	37	€ 1.050,00	72	€ 669,00
3	€ 1.421,00	38	€ 1.039,00	73	€ 658,00
4	€ 1.410,00	39	€ 1.028,00	74	€ 647,00
5	€ 1.399,00	40	€ 1.017,00	75	€ 636,00
6	€ 1.388,00	41	€ 1.007,00	76	€ 625,00
7	€ 1.377,00	42	€ 996,00	77	€ 614,00
8	€ 1.366,00	43	€ 985,00	78	€ 603,00
9	€ 1.355,00	44	€ 974,00	79	€ 592,00
10	€ 1.344,00	45	€ 963,00	80	€ 581,00
11	€ 1.334,00	46	€ 952,00	81	€ 570,00
12	€ 1.323,00	47	€ 941,00	82	€ 560,00
13	€ 1.312,00	48	€ 930,00	83	€ 549,00
14	€ 1.301,00	49	€ 919,00	84	€ 538,00
15	€ 1.290,00	50	€ 908,00	85	€ 527,00
16	€ 1.279,00	51	€ 898,00	86	€ 516,00
17	€ 1.268,00	52	€ 887,00	87	€ 505,00
18	€ 1.257,00	53	€ 876,00	88	€ 494,00
19	€ 1.246,00	54	€ 865,00	89	€ 483,00
20	€ 1.235,00	55	€ 854,00	90	€ 472,00
21	€ 1.225,00	56	€ 843,00	91	€ 461,00
22	€ 1.214,00	57	€ 832,00	92	€ 451,00
23	€ 1.203,00	58	€ 821,00	93	€ 440,00
24	€ 1.192,00	59	€ 810,00	94	€ 429,00
25	€ 1.181,00	60	€ 799,00	95	€ 418,00
26	€ 1.170,00	61	€ 789,00	96	€ 407,00
27	€ 1.159,00	62	€ 778,00	97	€ 396,00
28	€ 1.148,00	63	€ 767,00	98	€ 385,00
29	€ 1.137,00	64	€ 756,00	99	€ 374,00
30	€ 1.126,00	65	€ 745,00	100	€ 363,00
31	€ 1.116,00	66	€ 734,00		
32	€ 1.105,00	67	€ 723,00		
33	€ 1.094,00	68	€ 712,00		
34	€ 1.083,00	69	€ 701,00		

Bei darunterliegendem gewichteten Familieneinkommen je fehlende 7,00 Euro 1 Punkt

## ANHANG 2

### Punkteverteilung bei Überbelag

(Pers = Personen)

	1 Pers m <sup>2</sup>	2 Pers m <sup>2</sup>	3 Pers m <sup>2</sup>	4 Pers m <sup>2</sup>	ab 5 Pers m <sup>2</sup>
0	ab 50	ab 65	ab 80	ab 95	ab 110
1	48,5	63,5	78,5	93,5	108,5
2	47,0	62,0	77,0	92,0	107,0
3	45,5	60,5	75,5	90,5	105,5
4	44,0	59,0	74,0	89,0	104,0
5	42,5	57,5	72,5	87,5	102,5
6	41,0	56,0	71,0	86,0	101,0
7	39,5	54,5	69,5	84,5	99,5
8	38,0	53,0	68,0	83,0	98,0
9	36,5	51,5	66,5	81,5	96,5
10	35,0	50,0	65,0	80,0	95,0
11	33,5	48,5	63,5	78,5	93,5
12	32,0	47,0	62,0	77,0	92,0
13	30,5	45,5	60,5	75,5	90,5
14	29,0	44,0	59,0	74,0	89,0
15	27,5	42,5	57,5	72,5	87,5
16	26,0	41,0	56,0	71,0	86,0
17	24,5	39,5	54,5	69,5	84,5
18	23,0	38,0	53,0	68,0	83,0
19	21,5	36,5	51,5	66,5	81,5
20	20,0	35,0	50,0	65,0	80,0

Bei darüberhinausgehendem Überbelag je fehlendem m<sup>2</sup> 1 Punkt