



**KIG**  
*Kommunale Immobilien  
Liegenschaftsverwaltungs- und  
Verwertungsgesellschaft m.b.H.  
Stockerau*



## **Vergaberichtlinien für Gemeindewohnungen in Stockerau**

### **I. Gültigkeit**

Diese Richtlinien gelten für alle Wohnungen in Wohnhäusern, die aus mehr als 2 Wohneinheiten bestehen, die vor dem 1.1.2009 im Eigentum der Stadtgemeinde Stockerau oder der Kommunale Immobilien Liegenschaftsverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft mbH Stockerau (in der Folge kurz als „KIG“ bezeichnet) oder die nach dem 1.1.2009 mit Hilfe von Mitteln aus der Wohnbauförderung errichtet wurden.

### **II. Vergabe**

Die Vergabe von Gemeindewohnungen laut Punkt I. erfolgt ausschließlich nach sozialen Kriterien (dringendes Wohnbedürfnis, geringes Einkommen, Sonderfaktoren) an Bewerberinnen und Bewerber, die seit zumindest 2 Jahren ihren alleinigen ordentlichen Wohnsitz oder Arbeitsplatz in der Stadtgemeinde Stockerau haben, nach der Reihung auf der Vormerkliste.

Wohnungswerberinnen und Wohnungswerber müssen zum Zeitpunkt der Anmeldung das 18. Lebensjahr bereits vollendet haben (ausgenommen alleinerziehende Elternteile) und über ein eigenes Einkommen verfügen.

Ausgenommen von der Anspruchsberechtigung auf eine Gemeindewohnung sind Personen:

- bei denen Forderungen der Stadtgemeinde Stockerau oder KIG wegen Zahlungsunfähigkeit, Insolvenz oder Zahlungsunwilligkeit ausgebucht werden mussten
- bei denen ein Mietvertrag für eine Gemeindewohnung wegen Missbrauchs (Untervermietung, Nichtbenützung, Weitergabe, mehrere Wohnsitze) bereits einmal nicht verlängert oder gekündigt wurde
- bei denen ein Mietvertrag für eine Gemeindewohnung wegen Nichteinhaltung der Hausordnung oder Störung des Hausfriedens bereits einmal nicht verlängert oder gekündigt wurde

Die Sozialstadträtin/ der Sozialstadtrat wird zu jedem Monatsletzten über die Vergabe von Gemeindewohnungen im betreffenden Monat durch die KIG zu informiert.

Ausgenommen von den obigen Vergabekriterien sind maximal 8 Wohnungen pro Kalenderjahr, von welchen bei Vorliegen besonderer Umstände (Härtefall, Notlage u.ä.) 4 Wohnungen auf Empfehlung der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters sowie 4 Wohnungen auf Empfehlung der Sozialstadträtin/ des Sozialstadtrates zu vergeben sind. In Bezug auf Wohnungen, die auf diese Weise vergeben werden, ist in der jeweils folgenden Sitzung des Sozialausschusses zu berichten.

### III. Dringendes Wohnbedürfnis

Ein dringendes Wohnbedürfnis ist gegeben, wenn

- Wohnungslosigkeit vorliegt
- Ein befristeter Mietvertrag innerhalb der nächsten 2 Jahre ausläuft und laut Bestätigung seitens des Vermieters nicht verlängert werden wird
- Bei deutlicher Überbelegung (Wohnnutzfläche bis 35 m<sup>2</sup> für 3 Personen, Wohnnutzfläche bis 50 m<sup>2</sup> für 4 oder mehr Personen) der bestehenden Wohnung
- Junge Menschen erstmals einen Hausstand gründen und innerhalb der Familie keine eigenständige Wohnmöglichkeit (z.B. Einliegerwohnung, vermietete Eigentumswohnung, etc.) besteht.
- Personen mit einem schweren Grad einer Behinderung
- Personen mit Pflegestufe 3

Personen ohne dringendes Wohnbedürfnis dürfen auch in die Vormerkliste aufgenommen werden, wenn sie alle übrigen Kriterien (Einkommensgrenzen, alleiniger ordentlicher Wohnsitz seit 2 Jahren in Stockerau, keine Ausschließungsgründe) erfüllen. Bei der Vergabe von Wohnungen sind diese Personen jedoch nachrangig gegenüber Personen mit dringendem Wohnbedürfnis zu behandeln.

Nach Zuteilung einer Gemeindewohnung muss von allen mitziehenden Personen innerhalb von längstens 2 Monaten der alleinige ordentliche Wohnsitz (Hauptwohnsitz) in der zuerkannten Wohnung begründet werden.

### IV. Einkommen

Alle Wohnungswerber müssen über ein Mindesteinkommen in Höhe der Mindestsicherung des Landes NÖ verfügen, um in die Vormerkliste aufgenommen zu werden.

Die Einkommensobergrenzen für die Aufnahme in der Vormerkliste Stand 1.1.2025 sind:

1 Person	1.770 € netto p.m. (24.780 € p.a.)
2 Personen	2.400 € netto p.m. (33.600 € p.a.)
Jede weitere Person	zuzüglich 210 € netto p.m. (2.940 € p.a.)

Die Einkommensgrenzen werden jährlich mit 2 % p.a. erstmals am 1.1.2026 valorisiert und auf 10 € kaufmännisch gerundet.

Bei Haushaltsmitgliedern mit einem schweren Grad der Behinderung werden die Einkommensgrenzen um 20 % und bei alleinerziehenden Elternteilen um 10 % erhöht.

Zum Einkommen laut dieser Vergaberichtlinie zählen die Einkünfte aller Personen, die in der Wohnung, die beantragt wird, ihren Wohnsitz begründen werden.

Unter die maßgeblichen Einkünfte fallen alle Einkünften aus selbständiger und unselbständiger Tätigkeit, Landwirtschaft, Kapitalvermögen und Beteiligungen, Vermietung und Verpachtung, Pensionen, Kinderbetreuungs- und Karenzgeld, Alimente, Unterhaltszahlungen, Familienbeihilfen, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Sondernotstandshilfe, Sozialhilfe, Mindestsicherung, AMFG-Beihilfe, Krankengeld, Stipendien für ein Studium an einer inländischen Universität, Lehrlingsentschädigungen, Präsenzdienst- und Zivildienstentgelt und alle sonstigen Einkünfte, auf die ein Rechtsanspruch besteht.

Nicht zur Berechnungsgrundlage des Haushaltseinkommens zählen Zusatzrenten für Schwerversehrte zu einer gesetzlichen Unfallversorgung, außergewöhnliche Belastungen für Behinderte gemäß §§ 34 und 35 Einkommensteuergesetz 1988, Pflegegelder, Blindenbeihilfen und Beihilfen für Menschen mit Behinderung, Heizkostenzuschüsse.

Das Einkommen aller mitziehenden Personen ist durch die Lohn-/Gehaltsabrechnungen von wenigstens der letzten 3 Monate, den Pensionsbescheid oder den AMS-Bescheid zu belegen. Bei unregelmäßigen Einkünften, Alimenten, Unterhaltszahlungen und ähnlichen Einkünften, oder auf Verlangen der Vergabestelle, ist ein Jahresnachweis (Jahresausgleich, Kontoauszüge, Abrechnungen, etc.) vorzulegen und Kopien zu gestatten.

Das ermittelte Jahresnettoeinkommen wird durch 14 dividiert und bildet die Grundlage für die Beurteilung der Erfüllung der Anspruchsvoraussetzungen. Änderungen im Familienstand oder Änderungen von mehr als 10 % beim Haushaltseinkommen sind unverzüglich an die Vergabestelle zu melden.

Das Haushaltseinkommen ist zum Zeitpunkt der Zuerkennung einer Gemeindewohnung neuerlich nachzuweisen.

#### **V. Sonderfaktoren**

Personen mit einem Haushaltangehörigen mit einem schweren Grad der Behinderung können bei der Wohnungsvergabe vorgereicht werden.

Bestehende Mieterinnen und Mieter von Gemeindewohnungen, die aufgrund besonderer Umstände (Änderung Familienstand, Alter, Gebrechlichkeit) bei Vorliegen der aktuellen Vergabekriterien einen Wohnungswechsel beantragen, können bei der Wohnungsvergabe vorgereicht werden.

Alleinerziehende, anspruchsberechtigte Elternteile können im Fall von Wohnungslosigkeit bei der Wohnungsvergabe vorgereicht werden.

Anspruchsberechtigte Eltern oder Elternteile, die aufgrund von Wohnungslosigkeit das Sorgerecht für ihre Kinder oder Wahlkinder verlieren würden, können bei der Wohnungsvergabe vorgereicht werden.

Bestehende Mieterinnen und Mieter, deren bestehende Gemeindewohnung von besonderem Interesse für die Stadtgemeinde Stockerau oder die KIG ist, können bei der Wohnungsvergabe vorgereicht werden.

#### **VI. Vormerkliste**

Alle Wohnungswerberinnen und Wohnungswerber, die die obigen Kriterien erfüllen, können nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter Tel. Nr. 02266/71638, die Aufnahme in die Vormerkliste bei der KIG, bzw. bei den Mitarbeitern der Hausverwaltung im Büro Dr. Karl Renner-Platz 2/1, 2000 Stockerau beantragen.

Für die Antragstellung ist ein vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Antragsformular samt Erklärung laut Datenschutzrichtlinie (Beilage A) und die Vorlage folgender Unterlagen erforderlich:

- Leumundszeugnis nicht älter als 3 Monate
- Meldenachweis aller mitziehenden Personen nicht älter als 1 Monat
- Personalausweise (Geburtsurkunden, Mutter-Kind Pass) aller mitziehenden Personen
- Einkommensnachweise
- Nachweis über die bestehende Wohnmöglichkeit (Mietvertrag, Nutzungsvertrag, Grundbuchsauszug, Meldezettel der Eltern, etc.)

- Nachweis über den legalen Aufenthalt in Österreich

Die KIG behält sich vor, die Aufnahme in die Vormerkliste, auch bei Vorliegen einzelner oder aller Kriterien, ohne Angabe von Gründen abzulehnen.

Wohnungswerberinnen und Wohnungswerber, die in die Vormerkliste aufgenommen werden, erhalten einen Vormerkschein und sind verpflichtet ihre persönlichen Daten (Name, Familienstand, Adresse, Kontaktdaten, Anzahl der mitziehenden Personen, Einkommen, Wohnverhältnisse, sonstige für die Vergabe wichtigen Informationen) laufend, mindestens jedoch jährlich, zu aktualisieren.

Wenn der Verpflichtung zur Aktualisierung der Daten trotz einmaliger Aufforderung nicht entsprochen wird, wird die Vormerkung außer Evidenz genommen und es ist im Bedarfsfall ein neuer Antrag auf Aufnahme in die Vormerkliste zu stellen, wodurch sich die Wartezeit verlängert.

### **VII. Wohnungsgröße**

Bei der Festlegung der anspruchsberechtigten Wohnungsgröße werden neben der Wohnungswerberin oder dem Wohnungswerber mitziehende Lebenspartner, leibliche oder angenommene Kinder, Pflegekinder, Enkelkinder und Elternteile berücksichtigt. Die Wohnungsgröße, auf die Anspruch besteht, beträgt für:

1 Person	mehr oder weniger 30 m <sup>2</sup> (1 Zimmerwohnung)
2 oder 3 Personen	mehr oder weniger 50 m <sup>2</sup> (2 Zimmerwohnung)
4 oder mehr Personen	mehr oder weniger 70 m <sup>2</sup> (3 Zimmerwohnung)

### **VIII. Mietverhältnis**

Vergeben werden grundsätzlich nur Gemeindewohnungen, die der Kategorie A oder B entsprechen.

Mietverträge werden grundsätzlich unbefristet zum festgelegten Richtwertmietzins des Landes NÖ (derzeit 6,85 €/m<sup>2</sup> netto zuzüglich Betriebskosten und USt) unter Anwendung gesetzlicher Abschläge und mit entsprechender Indexierung abgeschlossen.

Ausgenommen davon sind Wohnungen, die seit dem 1.1.2009 mit oder ohne Mittel der Wohnbauförderung errichtet wurden und Wohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten. Bei diesen Wohnungen erfolgt die Festlegung des Mietzinses marktkonform oder entsprechend den Richtlinien der Wohnbauförderung.

Bei Vorliegen von erheblichem Zweifel über die Zuverlässigkeit der Mieterin oder des Mieters und in Fällen von wiederholter Nichteinhaltung der Hausordnung oder Störung des Hausfriedens können Mietverhältnisse, sofern sie nicht sowieso abzulehnen oder zu beenden sind, für 3 Jahre befristet abgeschlossen oder verlängert werden.

Vor Übergabe der Wohnungsschlüssel ist eine Kautionshöhe von 3 Bruttomieten einzuzahlen.

Mietverträge werden, wenn keine gesetzlichen Erfordernisse dagegen sprechen, nur mit einer Person geschlossen.

Die Untervermietung und Weitergabe von Wohnungen sind ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Ablöse von Möbel oder nicht mit der KIG oder der Hausverwaltung abgesprochenen Investitionen ist ausgeschlossen.

Die Mieterin oder der Mieter ist verpflichtet den Mietgegenstand in ordentlichem Zustand zu erhalten und die erforderlichen Wartungen (Thermen, Speicher, Silikonfugen, Fenster, Türen) regelmäßig durchzuführen. Bei Unterlassung und mutwillig oder fahrlässig herbeigeführten Schäden übernimmt die KIG keine Kosten für Reparaturen und Austausch.

Für Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen besteht die Möglichkeit eine Mietzinsunterstützung nach den Richtlinien der Stadtgemeinde Stockerau zu beantragen.

**Vergabestelle:**

Kommunale Immobilien Liegenschaftsverwaltungs-  
und Verwertungsgesellschaft mbh Stockerau (KIG)

Dr. Karl Renner-Platz 2/1

2000 Stockerau

Telefon 02266/71638

FAX 02266/71655

E-Mail: [office@kig-stockerau.at](mailto:office@kig-stockerau.at)

Stockerau, Dezember 2024