Informationsblatt
Wohnungsvergabeleitfaden
der Marktgemeinde Telfs

Stand: 01.01.2026

Beschluss in der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 08.10.2025
Beschluss in der Sitzung des Gemeinderates vom 06.11.2025

Die Ausfertigung dieses Schriftstückes gilt im Sinne der Gender-Bestimmungen für beide Geschlechter.

I.
Grundsätze

Ziel und Zweck dieses Leitfadens ist es, in Telfs die Vergabe von gemeindeeigenen Wohneinheiten sowie von Wohneinheiten, für die der Marktgemeinde Telfs das Vergaberecht seitens gemeinnütziger Bau- und Siedlungsgesellschaften bzw. seitens sonstiger Hauseigentümer eingeräumt wird, nach den Bestimmungen der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinien durchzuführen.

Hilfestellung für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes und die Wohnungsvergaben sind dabei ausschließlich nachstehenden Bestimmungen.

Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung durch die Marktgemeinde Telfs besteht nicht.

II.
Anwendungsbereich

1. Dieser Leitfaden findet bei allen Wohneinheiten in Telfs Anwendung, für die die Marktgemeinde Telfs ein Verfügungs-, Vergabe- oder Vorschlagsrecht besitzt.

2. Um als Wohnungswerber anerkannt zu werden, sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

a. Volljährigkeit und österreichische Staatsbürgerschaft, Staatsbürgerschaft eines EU- bzw. EWR-Mitgliedstaates oder der Schweiz und mindestens 10 Jahre Hauptwohnsitz in Telfs
oder
Volljährigkeit und Drittstaatsangehöriger, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung im Sinne der Richtlinie 2003/109/EG langfristig aufenthaltsberechtigt sind und vor Antragstellung mindestens 15 Jahre ununterbrochen einen Hauptwohnsitz in Telfs haben
oder
Volljährigkeit und Nachweis über die Berufstätigkeit bei in Telfs ansässigen Arbeitgebern von mindestens 15 Jahren
und
b. Anrecht auf eine geförderte Wohnung nach den Richtlinien des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes.
Eine Vergabe wird grundsätzlich nur genehmigt, wenn das monatliche (Haushalts-) Einkommen die Richtlinien des TWFG 1991 in der jeweils aktuellen Fassung nicht übersteigt (1/12 des jährlichen Haushaltseinkommens lt. Berechnung im Sinne dieser

Richtlinie) Die Prüfung der Einkommensrichtlinien erfolgt durch den jeweiligen Wohnbauträger, der bei Überschreitung der Einkommensgrenzen die Zuteilung ablehnt.

3. Mögliche Wohneinheitenrichtgröße nach Personenzahl

Für die Vergabe von Wohneinheiten gelten folgende Richtgrößen für die jeweilige Personenzahl:

1-Personen-Haushalt	1-2 Zimmer
2-Personen-Haushalt	2-3 Zimmer
3-4 Personen-Haushalt	3-4 Zimmer
mehr als 4 Personen	4 Zimmer

4. Von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen werden Personen,

a. die den Wechsel in eine Wohneinheit mit derselben Zimmeranzahl anstreben (zB Wechsel von einer 3-Zimmer-Wohnung in eine andere 3-Zimmer-Wohnung, unabhängig von der Quadratmeteranzahl).
Der Wechsel von Wohneinheiten mit derselben Zimmeranzahl kann nur von Miete auf Eigentum (NICHT Mietkauf) beantragt werden.

b. die Tiere halten, die zu einer Beeinträchtigung und Gefährdung der Hausgemeinschaft (innerhalb und im Großraum der Wohnanlage) oder deren Haltung zu einer übermäßigen Abnutzung und/oder Verschmutzung der Wohnung und/oder Wohnanlage führen. Grundsätzlich gilt, dass bei 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen max. 1 größeres Haustier (insbesondere Hund, Katze) und bei 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen max. 2 größere Haustiere gehalten werden dürfen.

c. die sich durch wissentlich irreführende oder falsche Angaben im Zuge des Erhebungsverfahrens eine ihnen nicht zukommende Punkteanzahl erschlichen haben.

d. die die Durchführung eines Lokalaugenscheines zwecks Erhebung der Wohnverhältnisse oder die Vorlage von Nachweisen ablehnen.

e. deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung für eine neue Hausgemeinschaft bedenklich bzw. nicht zumutbar erscheinen lässt.

f. bei denen die Zuweisung einer bestimmten Wohnung aus anderen berücksichtigungswürdigen Gründen bedenklich erscheinen lässt.

g. die innerhalb der letzten 3 Jahre vor Antragstellung eine zugeteilte Gemeindewohnung bezogen haben.

h. hinsichtlich Mietkauf- und Eigentumswohneinheiten, welche keine EU/EWR-Bürger sind.

i. die jemals eine wohnbaugeförderte Wohneinheit bzw. ein Gemeinde-Baugrundstück ins Eigentum übernommen haben – ausgenommen Ansuchen für Mietwohnungen (jedoch kein weiterer Anspruch auf Mietkauf- und Kaufwohneinheiten).

j. die im Inland und/oder Ausland für Wohnzwecke nutzbares (Wohnungs-)Eigentum sowie Fruchtgenussrechte oder Wohnrechte besitzen. Die eidesstattliche Erklärung (Formular F7d) muss zwingend eingereicht werden. Bei Bedarf können Grundbuchsabfragen erfolgen bzw. entsprechende Unterlagen nachgefordert werden.

5. Zeitlicher Ausschluss von der Wohnungsvergabe:

a. Lehnt ein Wohnungswerber eine vom Gemeindevorstand zugewiesene Wohnung ab, ist er für die Dauer von 2 Jahren von einer Wohnungsvergabe ausgeschlossen.
Die 2-jährige Sperre gilt ab dem Tag, an dem der Wohnungswerber die schriftliche Absage der zugeteilten Wohneinheit eingebracht hat. Dieser Ausschluss wird dann nicht wirksam, wenn der Wohnungswerber die angebotene Wohnung aus einem berücksichtigungswürdigen Grund nicht beziehen kann.

b. Wenn ein Wohnungswerber die vorherige Wohneinheit aus eigenem Verschulden (zB. Delogierung aufgrund höherer Mietrückstände, unleidliches Verhalten, Nichteinhaltung von Hausordnungen bei Meldung oder auf Anfrage beim Wohnbauträger, polizeiliche Anzeigen) verloren hat, ist eine neuerliche Beantragung einer Gemeindewohnung frühestens nach 3 Jahren möglich.

c. Wohnungswerber, die auf Grund eines oder mehrerer Delikte rechtskräftig zu einer über 6 Monate unbedingten Freiheitsstrafe verurteilt wurden, werden für den Zeitraum von 3 Jahren ab Ende des Vollzuges der Freiheitsstrafe von einer Wohnungsvergabe ausgeschlossen.

d. Wenn der Mieter seine gemeinnützige Wohneinheit bzw. Teile dieser Einheit untervermietet, erfolgt die Beantragung einer Räumungsklage beim jeweiligen Vermieter. In diesem Fall ist der Wohnungswerber für die Dauer von 3 Jahren von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen.

III. Verfahren

1. Erhebungsverfahren

a. Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der Wohnungssuchenden und deren Wohnungsverhältnisse zu erfassen. Diesbezüglich sind die von der Marktgemeinde Telfs aufgelegten Formulare F7-Wohnungserhebungsbogen (inkl. F7d-eidesstattliche Erklärung betreffend Eigentum) und F7a-Hilfsblatt zum Wohnungserhebungsbogen und bei Zutreffen F7b-Erklärung Wohnungslosigkeit oder F7c-Erklärung Trennung von PartnerIn etc. zu verwenden (ab voraussichtlich 2026 Beantragung über ein online-Tool). Im Zuge dieser Erfassung wird festgestellt, ob Wohnungssuchende nach dem vorliegenden Leitfaden berücksichtigt werden können, und wenn dies der Fall ist, welche Dringlichkeit für eine Wohnungszuweisung besteht.

b. Für das erstmalige Ansuchen ist der Wohnungserhebungsbogen (Formular F7) auszufüllen. Nur vollständig ausgefüllte und mit den unbedingt notwendigen Nachweisen versehene Anträge werden in den Vergabeprozess aufgenommen. Jede Änderung der Entscheidungsgrundlagen ist durch den Wohnungswerber mittels Folgeantrag zu melden. Jedenfalls aber jährlich, erstmals nach Ablauf des ersten vollen Jahres nach Antragstellung, ist von jedem Wohnungswerber ein Folgeantrag auszufüllen. Allfällige Änderungen sind bei der Reihung der Wohnungswerber zu berücksichtigen. Wird der Folgeantrag nicht fristgerecht und/oder nicht vollständig eingereicht, erfolgt eine Streichung des Wohnungswerbers aus der Wohnungsvergabeliste.

c. Nach Bekanntgabe der freien Wohneinheiten (Nachbesetzung bestehender Objekte oder Neubauten) durch die gemeinnützigen Bauträger sind die Wohnungsdaten einmal monatlich in entsprechender Form durch Aushang bzw. im Internet allen Wohnungswerbern zugänglich zu machen. Jeder Wohnungswerber kann nach eigener Wahl aus der Liste der freien Wohneinheiten innerhalb der gesetzten Frist

(Bewerbungszeitraum lt. Aushang) monatlich für maximal 3 Wohneinheiten ein schriftliches Ansuchen mit dem entsprechenden Formular F7a – Hilfsblatt zum Wohnungserhebungsbogen - im Amt einreichen (persönlich, per Mail, per Post). Diese Ansuchen sind seitens der Verwaltungsmitarbeiter in die Datenbank einzuarbeiten, die Wohnungswerber, pro freier Wohneinheit zu reihen, dem Ausschuss für Wohnungsvergaben und in Folge dem Gemeindevorstand zur Beschlussfassung vorzulegen.

d. Die im Wohnungserhebungsbogen F7 geforderten Unterlagen sind vom Wohnungswerber in geeigneter Weise nachzuweisen. Jedenfalls sind die Einkommensnachweise aller Personen, die in die gemeinnützige Wohneinheit einziehen werden, dem Antrag beizulegen (Jahreseinkommen aller Haushaltsangehöriger). Zusätzlich kann das Wohnungsamt die Vorlage weiterer Nachweise verlangen zB einen inländischen oder ausländischen Grundbuchsauszug. Die Nichtvorlage von Nachweisen berechtigt das Wohnungsamt die Wohnungswerber von der Wohnungsvergabe nach diesem Leitfaden auszuschließen.

2. Vergabeverfahren

a. Wohneinheiten werden durch den Ausschuss für Wohnungsvergaben mit Mehrheitsentscheidung empfohlen und durch mehrheitlichen Beschluss des Gemeindevorstandes vergeben (unbefristet oder befristet). Im Falle einer Stimmengleichheit kann der jeweilige Wohnungsvergabebeschluss neuerlich bis zu einer Mehrheitsfindung nachverhandelt werden.

b. Bei der Vergabe von Wohneinheiten wird auf strukturelle Besonderheiten im Wohngebiet, wie auch im jeweiligen Wohnprojekt geachtet. Es ist darauf zu achten, dass eine Wohnanlage unter Beachtung sozial- und gesellschaftspolitischer Gesichtspunkte besiedelt wird. Diese liegen insbesondere dann vor, wenn gesellschaftspolitische Spannungen bzw. Spannungen innerhalb der jeweiligen Wohngemeinschaft vermieden und Integrationsbemühungen nicht erschwert werden. Ist dies nicht der Fall, ist von einer Vergabe der Wohneinheit an den betreffenden Wohnungswerber Abstand zu nehmen.

c. In besonders gelagerten Fällen kann von diesem Leitfaden durch den Ausschuss für Wohnungsvergaben und dem Gemeindevorstand mit Mehrheitsbeschluss abgegangen werden. Dies trifft insbesondere bei Wohnungssuchenden zu, deren Wohnversorgung für die Marktgemeinde Telfs aus rechtlichen, moralischen oder sozialen Gründen notwendig oder im öffentlichen Interesse (zB ehrenamtliches Engagement) gelegen ist.

Der Bürgermeister
der Marktgemeinde Telfs
Christian Härting

MARKTGEMEINDE TELFS AMTSSIGNATUR

Dieses Dokument wurde von Christian Härting elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 09.02.2026

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: http://amtssignatur.telfs.gv.at