

Digitales Wohnungsamt

Wie Hallein digital, fair und transparent Wohnungen vergibt



Marie wird delogiert.

Marie beantragt eine Wohnung.

Besuch bei der Gemeinde erforderlich.





Der Antrag wird bearbeitet.

Excel-Listen und manuelle Zuordnung.

Marie bekommt die Wohnung.

Benachrichtigung erfolgt per Post.



6 Monate später...



Manuel braucht eine
barrierefreie
Wohnung.

Manuel beantragt eine Wohnung.

Bequem über das Online-Bürgerportal.





Der Antrag wird bearbeitet.

Algorithmische Zuordnung der Wohnungen.

Der Sozialausschuss tagt.

Wohnungen werden rechtsgültig zugeordnet.





Manuel bekommt die Wohnung.

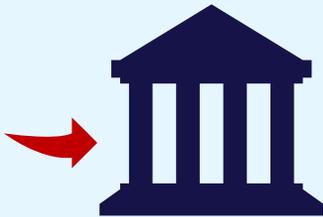
Benachrichtigung per Email (und Post).

Was passierte
dazwischen?

Jänner 2024 – Probleme werden erkannt



Aus Bürgersicht



Persönliche Antragseinreichung notwendig



Statusabfrage nicht möglich

Jänner 2024 – Probleme werden erkannt



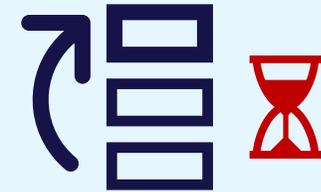
Aus Gemeindesicht



Aufwändige
Antragsverarbeitung



Hoher
Kommunikationsaufwand



Manuelle Erstellung von
Vergabevorschlägen

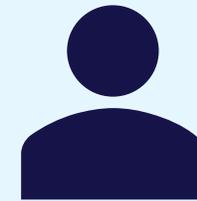
Die Lösung: Digitales Wohnungsamt



Transparenz



Effizienz



Bürgernutzen

Eine Zusammenarbeit entsteht



Eine Zusammenarbeit entsteht



STADT HALLEIN



intelli **• • •** solution

intelli.solution EDV-Dienstleistung GmbH

HKSolutions

Bestehende Prozesse

Technisches und fachliches Know-How

Gemeinsames Requirements Engineering

Key-Features



Verwaltung von Anträgen und Vergabeobjekten
in einem Portal für Gemeindebedienstete



Algorithmische Abbildung der derzeit gültigen Vergaberichtlinien



Bürgerportal mit ID-Austria-Integration
als Online-Kommunikationsplattform zwischen Bürger und Gemeinde

Erfolgreich durch Zusammenarbeit

Herausforderungen und Lösungen im Projekt

Herausforderung

☰ Liegenschaften
1 / 9 | 100% | 📄 🔍

Zahl: D/163828/2024

Wohnungsvergaberichtlinien der Stadtgemeinde Hallein

Beschluss der Halleiner Stadtgemeindevertretung vom 24.03.2022, Zahl D/0820/2022

Änderungen
Beschluss vom 09.12.2024, Zahl D/134798/2024 D/163828/2024

1 Zielbestimmung
Das Ziel der gegenständlichen Richtlinie ist die effiziente und bedarfsgerechte Vermittlung zumutbaren Wohnraums nach transparenten, objektiven und sozialen Kriterien. Wohnungsvermittlungen die über diese Maßstäbe hinausgehen (Komfortvermittlungen) sind nicht Ziel dieser Richtlinie und bleiben der privaten Immobilienvermittlung überlassen. Auf die Zuweisung einer Wohnung besteht kein Rechtsanspruch!

2 Geltungsbereich
Diese Richtlinien gelten für alle Mietwohnungen, die sich im Eigentum der Stadtgemeinde Hallein befinden und für alle Miet-, Mietkaufwohnungen und Eigentumswohnungen mit Vergaberecht durch die Stadtgemeinde Hallein.

3 Definitionen

1. Bedarfsgerechte Wohnungsgröße:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume (Küche, Bad, WC sind keine Wohnräume)
1 erwachsene Person	2 max. Wohnungsgröße jedoch nicht größer als 45 m ²
2 Personen-Haushalt	2
Alleinerziehend mit 1 Kind	2 Zimmer oder kl. 3 Zimmer (bis 65 m ²)
3 Personen	3
4 Personen	3-4
Ab 5 Personen	5

Kann ein Mehrbedarf gemäß 3.7. festgestellt werden, erhöht sich die Anzahl der zustehenden Wohnräume um einen.

2. Gravierende Änderung der Lebenssituation: zB. Geburt eines Kindes, plötzlich auftretende körperliche Behinderung/Erkrankung der in der Wohnung dauerhaft wohnenden Personen, Einkommensverlust durch Arbeitslosigkeit.

3. Triftige Gründe für eine Wohnungsablehnung: Gründe die deutlich über reine Komfortmaßstäbe hinausgehen.
Triftige Gründe sind zB bei einer dauerhaften Gehbehinderung kein Lift oder nur eine Badewanne; nachgewiesener Schimmelbefall der Wohnung, Tierhalteverbot etc...
Das Nichtvorhandensein eines Liftes ist unabhängig von einer Behinderung auch dann ein triftiger Ableh-

Herausforderung

Liegenschaften
1 / 9 | 100% | [Icons]



1



2



3



4



STADT HALLEIN

Zahl: D/163828/2024

Wohnungsvergaberichtlinien der Stadtgemeinde Hallein

Beschluss der Halleiner Stadtgemeindevertretung vom 24.03.2022, Zahl D/0820/2022

Änderungen
Beschluss vom 09.12.2024, Zahl D/134798/2024 D/163828/2024

1 Zielbestimmung
Das Ziel der gegenständlichen Richtlinie ist die effiziente und bedarfsgerechte Vermittlung zumutbaren Wohnraums nach transparenten, objektiven und sozialen Kriterien. Wohnungsvermittlungen die über diese Maßstäbe hinausgehen (Komfortvermittlungen) sind nicht Ziel dieser Richtlinie und bleiben der privaten Immobilienvermittlung überlassen. Auf die Zuweisung einer Wohnung besteht kein Rechtsanspruch!

2 Geltungsbereich
Diese Richtlinien gelten für alle Mietwohnungen, die sich im Eigentum der Stadtgemeinde Hallein befinden und für alle Miet-, Mietkaufwohnungen und Eigentumswohnungen mit Vergaberecht durch die Stadtgemeinde Hallein.

3 Definitionen

1. Bedarfsgerechte Wohnungsgröße:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume (Küche, Bad, WC sind keine Wohnräume)
1 erwachsene Person	2 max. Wohnungsgröße jedoch nicht größer als 45 m ²
2 Personen-Haushalt	2
Alleinerziehend mit 1 Kind	2 Zimmer oder kl. 3 Zimmer (bis 65 m ²)
3 Personen	3
4 Personen	3-4
Ab 5 Personen	5

Kann ein Mehrbedarf gemäß 3.7. festgestellt werden, erhöht sich die Anzahl der zustehenden Wohnräume um einen.

2. Gravierende Änderung der Lebenssituation: zB. Geburt eines Kindes, plötzlich auftretende körperliche Behinderung/Erkrankung der in der Wohnung dauerhaft wohnenden Personen, Einkommensverlust durch Arbeitslosigkeit.

3. Triftige Gründe für eine Wohnungsablehnung: Gründe die deutlich über reine Komfortmaßstäbe hinausgehen.
Triftige Gründe sind zB bei einer dauerhaften Gehbehinderung kein Lift oder nur eine Badewanne; nachgewiesener Schimmelbefall der Wohnung, Tierhalteverbot etc...
Das Nichtvorhandensein eines Lifes ist unabhängig von einer Behinderung auch dann ein triftiger Ableh-

!

Bestehende Vergaberichtlinien sind mehrdeutig und dadurch nicht algorithmisch abbildbar

Lösung

Liegenschaften 1 / 9 100% +

Zahl: D/163828/2024

STADT HALLEIN

Wohnungsvergaberichtlinien der Stadtgemeinde Hallein
 Beschluss der Halleiner Stadtgemeindevertretung vom 24.03.2022, Zahl D/0820/2022

Änderungen
 Beschluss vom 09.12.2024, Zahl D/134798/2024 D/163828/2024

1 Zielbestimmung
 Das Ziel der gegenständlichen Richtlinie ist die effiziente und bedarfsgerechte Vermittlung zumutbaren Wohnraums nach transparenten, objektiven und sozialen Kriterien. Wohnungsvermittlungen die über diese Maßstäbe hinausgehen (Komfortvermittlungen) sind nicht Ziel dieser Richtlinie und bleiben der privaten Immobilienvermittlung überlassen. Auf die Zuweisung einer Wohnung besteht kein Rechtsanspruch!

2 Geltungsbereich
 Diese Richtlinien gelten für alle Mietwohnungen, die sich im Eigentum der Stadtgemeinde Hallein befinden und für alle Miet-, Mietkaufwohnungen und Eigentumswohnungen mit Vergaberecht durch die Stadtgemeinde Hallein.

3 Definitionen

1. Bedarfsgerechte Wohnungsgröße:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume (Küche, Bad, WC sind keine Wohnräume)
1 erwachsene Person	2 max. Wohnungsgröße jedoch nicht größer als 45 m ²
2 Personen-Haushalt	2
Alleinerziehend mit 1 Kind	2 Zimmer oder kl. 3 Zimmer (bis 65 m ²)
3 Personen	3
4 Personen	3-4
Ab 5 Personen	5

Kann ein Mehrbedarf gemäß 3.7. festgestellt werden, erhöht sich die Anzahl der zustehenden Wohnräume um einen.

2. Gravierende Änderung der Lebenssituation: zB. Geburt eines Kindes, plötzlich auftretende körperliche Behinderung/Erkrankung der in der Wohnung dauerhaft wohnenden Personen, Einkommensverlust durch Arbeitslosigkeit.

3. Triftige Gründe für eine Wohnungsablehnung: Gründe die deutlich über reine Komfortmaßstäbe hinausgehen.
Triftige Gründe sind zB bei einer dauerhaften Gehbehinderung kein Lift oder nur eine Badewanne; nachgewiesener Schimmelbefall der Wohnung, Tierhalteverbot etc...
 Das Nichtvorhandensein eines Liftes ist unabhängig von einer Behinderung auch dann ein triftiger Ableh-



Bestehende Vergaberichtlinien sind mehrdeutig und dadurch nicht algorithmisch abbildbar



Stadtgemeinde Hallein beschließt Novelle der Vergaberichtlinien

Das Erfolgsrezept



Agilität der Verwaltung

Das Erfolgsrezept



Agilität der Verwaltung

24/7 erreichbare Testumgebung

Updates neuer Versionen in Echtzeit

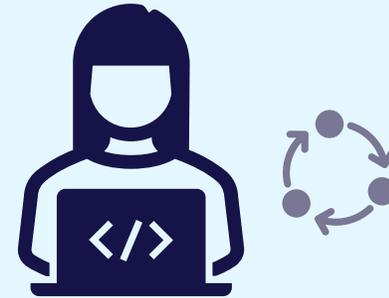
Enge Feedbackschleifen zwischen
Entwicklern und Gemeinde

Das Erfolgsrezept



Agilität der Verwaltung

+



Agilität der Entwicklung

Das Ergebnis

Das Ergebnis

Wohnerbeportal der Gemeinde Hallein [Meine Daten](#) Mein Antrag Manuel Muster [\[-> Abmelden\]](#)

Ihr Antrag: A/5/2025 Aktiv

Antragsdatum
23.04.2025

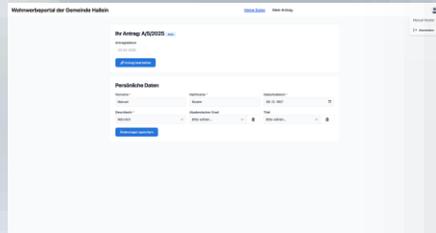
[Antrag bearbeiten](#)

Persönliche Daten

Vorname *	Nachname *	Geburtsdatum *
<input type="text" value="Manuel"/>	<input type="text" value="Muster"/>	<input type="text" value="08.12.1957"/>
Geschlecht *	Akademischer Grad	Titel
<input type="text" value="Männlich"/>	<input type="text" value="Bitte wählen..."/>	<input type="text" value="Bitte wählen..."/>

[Änderungen speichern](#)

Das Ergebnis



Admin User Administrator

Antrag bearbeiten

Schritt 5: Kontrolle und Abschluss

Dieser Antrag ist aktiv und wird bei der nächsten Vergabe berücksichtigt

Vorheriger Schritt Nächster Schritt Speichern

Antragsteller Antragsdaten Haushalt Dokumente Abschluss

Übersicht

Antragsstatus	Antragsdatum	Reihungsnummer
Aktiv	23.4.2025	1

Achtung! Es wurden noch nicht alle benötigten Beilagen hochgeladen

Dokumentenübersicht:

- Identitätsnachweis (Amtlicher Lichtbildausweis)
- Pflegegeldnachweis
- Nachweis derzeitige Wohnsituation (Mietvertrag & Kontoauszug der letzten überwiesenen Miete ggf. Mietvorschreibung)
- Nachweis Hauptwohnsitz: Hallein Straße 2b (von 7.2.2010 bis jetzt)
- Nachweis Einkommen (Höhe: 2000€) von Klara Fischer

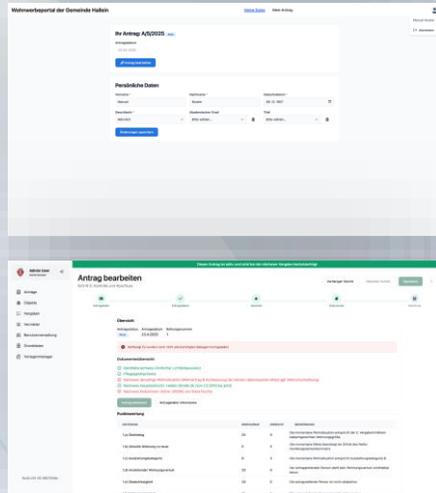
Antrag aktivieren Antragsteller informieren

Punktwertung

KRITERIUM	ERREICHBAR	ERREICHT	BEGRÜNDUNG
1.a) Überbelag	25	0	Die momentane Wohnsituation entspricht der lt. Vergaberichtlinien bedarfsgerechten Wohnungsgröße.
1.b) Aktuelle Wohnung zu teuer	5	5	Die momentane Miete übersteigt ein Drittel des Netto-Familiengesamteinkommens
1.c) Ausstattungskategorie	8	2	Die momentane Wohnsituation entspricht Ausstattungskategorie B.
1.d) Anstehender Wohnungsverlust	20	0	Der antragstellenden Person steht kein Wohnungsverlust unmittelbar bevor.
1.e) Obdachlosigkeit	30	0	Die antragstellende Person ist nicht obdachlos.
1.f) Wohnunlosigkeit	10	0	Die antraastellende Person ist nicht wohnunlos.

Build v25-05-9807549e

Das Ergebnis



Admin User Administrator

- Anträge
- Objekte
- Vergaben
- Vermieter
- Benutzerverwaltung
- Grunddaten
- Vorlagenmanager

Build v25-05-9807549e

Vergabe am 29.5.2025

2 Zimmer max. Wohnungsgröße jedoch nicht größer als 45m² 2 Zimmer

1 offen 2 bestätigt 0 bestätigt

[Vergabe abschließen](#)

Vorgeschlagene Zuweisungen

Andrea Tester Details	Moderne Maisonettewohnung auf der Pernerinsel Details
Geschlecht Weiblich	Bruttomiete 1 €
Mitziehender Haushalt 0 Personen	Fläche 95.5 m ²
Maximale Miete 311,10 €	Zimmer 3
Geboren 1.1.2000	Stockwerk 3 Lift
Erreichte Punkte 4	Vermieter Genossenschaft Hallein Abgelehnt von Lisa Müller

Bestätigte Zuweisungen

Manuel Muster Details	Luxuriöse Penthouse-Wohnung am Stadtplatz Details
Geschlecht Männlich	Bruttomiete 500 €
Mitziehender Haushalt 0 Personen	Fläche 220 m ²
Maximale Miete 666,70 €	Zimmer 6
Geboren 8.12.1957	Stockwerk 5
Erreichte Punkte 28	Vermieter Genossenschaft Hallein Abgelehnt von Martin Neumann

Theresa Hofer Details	Barrierefreie Starterwohnung in Hallein Details
Geschlecht Weiblich	Bruttomiete 1599.99 €
Mitziehender Haushalt 0 Personen	Fläche 180 m ²
Maximale Miete 666,70 €	Zimmer 5
Geboren 8.12.1957	Stockwerk 1 Lift
Erreichte Punkte 28	Vermieter Genossenschaft Hallein Abgelehnt von Anna Berger

Nicht zugewiesene Objekte

Gemütliche Altbauwohnung am Pflegerplatz Details	
Bruttomiete 999.99 €	Zimmer 2
Fläche 80.25 m ²	Stockwerk 1 Lift
Vermieter Genossenschaft Hallein Abgelehnt von Maximilian Kurz	

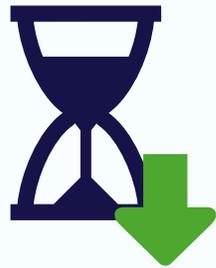
Nicht zugewiesene Anträge

Das Ergebnis

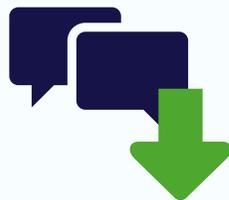


Reduktion des Bearbeitungsaufwands
im Wohnungsamt

Das Ergebnis

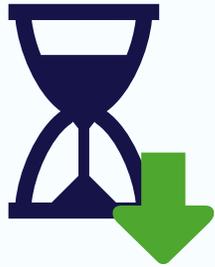


Reduktion des Bearbeitungsaufwands
im Wohnungsamt

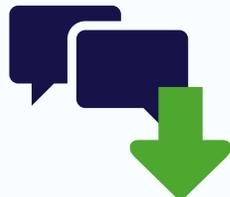


Rückgang analoger Rückfragen zu
Wohnanträgen

Das Ergebnis



Reduktion des Bearbeitungsaufwands
im Wohnungsamt



Rückgang analoger Rückfragen zu
Wohnanträgen

Bereits

>65

Online-Anträge
eingelangt und
bearbeitet

Ausblick

Wie geht es mit der Plattform weiter?

Ausblick



Einbindung von Vermietern
in der Plattform

Ausblick



Einbindung von Vermietern
in der Plattform

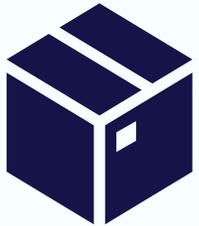


Software wurde als
Standardlösung konzipiert

Ausblick



Einbindung von Vermietern
in der Plattform



Software wurde als
Standardlösung konzipiert



**Rollout auf
weitere
Gemeinden
in Aussicht!**

Wir freuen uns auf Ihre Fragen!



Leon Kirschner

📞 +43 660 5767357
✉ kirschner@hksolutions.at



Andreas Hässler

📞 +43 660 3499978
✉ haessler@hksolutions.at



STADT HALLEIN

intelli **li** solution
intelli.solution EDV-Dienstleistung GmbH

HKSolutions