

# **Wohnungsvergaberichtlinie 2015**

## **Anträge und Wohnungsvergaben**

### **Bericht 2017/2018**

**Erstellt von Mag. Karl Ladenhauf am 19.2.2019**

**Datenquelle: Wohnungswerberprogramm Neu**

**Erhebungszeitraum: 16. Dezember 2016 bis 31. Dezember 2018**

**Auswertungstichtag für Anträge: 31.12.2018**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Informationen zum Bericht .....	3
2.	Auswertung und Definitionen .....	4
3.	Hauptaussagen dieses Berichts .....	5
4.	Zusammenfassung der wichtigsten Empfehlungen.....	7
5.	Wohnungsangebot und Bevölkerung in Vorarlberg .....	8
6.	Entwicklung der Anträge seit 1.1.2017.....	9
7.	Anträge nach der bisherigen Wohnsituation .....	10
8.	Wohnungsvergaben nach der bisherigen Wohnsituation.....	10
9.	Anträge und Vergaben nach Bewerbungsgrund (Kriterien 1-19).....	12
10.	Anträge je Gemeinde und Dringlichkeitspunkten.....	13
11.	Anträge und Wohnungsvergaben mit Dringlichkeitspunkten aus den Bewerbungsgründen (Kriterien 1-19) .....	14
12.	Anträge und Wohnungsvergaben mit Dringlichkeitspunkten aus den Meldezeiten .....	14
13.	Wohnungsvergaben nach Dringlichkeitsreihung .....	15
14.	Anträge und Vergaben nach der Haushaltsgröße.....	16
15.	Auswertung der gewünschten Wohnungsart je Haushalt .....	18
16.	Anträge und Wohnungsvergaben nach der Staatsbürgerschaft und dem Status „Bleibeberechtigte“ .....	19
17.	Anträge und Wohnungsvergaben nach Einkommensgruppen .....	20
18.	Anträge von Haushalten mit Mindestsicherungs- und/oder Wohnbeihilfebezug	22
19.	Anträge und Wohnungsvergaben nach Anzahl Kinder, Kinder mit Sorgerecht/Besuchsrecht und Schwangerschaft sowie alleinerziehend.....	23
20.	Wohnungsvergaben innerhalb eines Jahres .....	24
21.	Anträge und Wohnungsvergaben mit sonstigen berücksichtigungswürdigen Gründen.....	25
22.	Anträge und Wohnungsvergaben mit Wohnungswechsel von groß auf klein.....	26
23.	Anträge und Wohnungsvergaben mit Punkteabzug.....	27
24.	Mietvertragsverlängerungen .....	28
25.	Befristung der Mietverträge ab 1.1.2017 .....	29
26.	Anträge und Wohnungsvergaben: Übersicht Gemeinden.....	30
27.	Regionale Wohnungsvergabe.....	31
28.	Anhänge 1 bis 25	

## 1. Allgemeine Informationen zum Bericht

Mit Beschluss der Landesregierung vom 18. November 2014 wurde die Wohnungsvergaberichtlinie 2015 in Kraft gesetzt, welche erstmals landesweit die Bedarfsermittlung, die Bewerbung und Dringlichkeitsreihung samt Ausnahmen zum Zwecke einer sozialen Mischung von integrativen Miet- und Mietkaufwohnungen sowie betreuten Wohnungen regelt.

Diese Richtlinie wurde zuvor in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe (Land, Gemeindeverband, einige Gemeinden, gemeinnützige Bauvereinigungen und IfS) erarbeitet und abgestimmt und wird in der Umsetzung seit Dezember 2016 durch die neue EDV-Applikation „Wohnungswerberprogramm“ unterstützt.

Hauptzweck der Wohnungsvergaberichtlinie 2015 war eine landesweite Vereinheitlichung der Vergabepaxis der Gemeinden durch Objektivierung der Dringlichkeitsbeurteilung mit dem Ziel: „Freie Wohnungen werden grundsätzlich nach einer Dringlichkeitsreihung von den Standortgemeinden vergeben (siehe 1. Satz zu Punkt 7. Wohnungsvergabe der Wohnungsvergaberichtlinie 2015 und § 19b Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl.Nr. 31/1989 idF LGBl.Nr. 37/2018).

Auf Basis dieses Berichts ist es nicht möglich, eine klare Aussage zum Wohnungsbedarf als Grundlage des jährlichen Bauprogramms zu treffen, weil eine klare Definition eines „dringlichen Antrags“ fehlt und die unbegründeten Absagen angebotener Wohnungen nicht ausgewertet werden können.

Auch kann die Information, ob bei einer Wohnungsvergabe über eine „soziale Mischung“ eine Ausnahme von der Dringlichkeitsreihung gemacht wurde, nicht ausgewertet werden (Punkt 7. der Wohnungsvergaberichtlinie 2015).

Bedingt durch eine komplette Systemumstellung kann mit Ausnahme der absoluten Zahl aller Anträge samt Haushaltsgröße nicht auf Auswertungen aus dem Altsystem aufgesetzt werden, weshalb Tendenzen in diesem Bericht nicht direkt durch Veränderungen bei den Anträgen sondern nur im Vergleich der spezifischen Situation bei den Anträgen und bei den Vergaben der letzten zwei Jahre abgeleitet werden können. Erst bei künftigen Berichten können Tendenzen auf Basis der Veränderung bei den Anträgen klar aufgezeigt werden.

Die konzeptionelle Erstellung dieses Berichts wurde von der Kompetenzstelle ifs Wohnen, welche bereits mehrere Gemeinden bei Wohnungsvergabeprozessen begleitet hat, unterstützt.

Für eine Detailanalyse des „betreuten Wohnens“ wird ein Folgeprojekt gemeinsam mit der Abteilung Soziales und Integration und allenfalls der Landesstatistik angeregt.

Hinsichtlich der Wohnungsvergaben im Rahmen des Projekts „SNW Soziales Netzwerk Wohnen“ wird auf die jeweiligen Jahresberichte verwiesen.

## 2. Auswertung und Definitionen

Sämtliche Auswertungen erfolgten mit dem EDV-Programm „Tableau“ mit Zugriff auf die Datenbank „Wohnungswerberprogramm“ über eine täglich aktualisierte View:

- Anträge zum Stichtag 31.12.2018
- Wohnungsvergaben im Zeitraum 16.12.2016 bis zum 31.12.2018
- Mietvertragsverlängerungen jeweils für 2017 und 2018

Als **Antrag** wird jeder Datensatz mit dem Status „aktiv“ oder „Zuteilung erfolgt“ gezählt. „Aktiv“ bedeutet, der Antrag wurde vollständig bearbeitet und kann bei einer Wohnungsvergabe berücksichtigt werden. „Zuteilung erfolgt“ bedeutet, es wurde eine konkrete Wohnung angeboten, aber die Bestätigung, dass diese Wohnung übernommen wird, fehlt noch.

Als **Wohnungsvergabe** wird jeder Datensatz mit dem Status „Vergabe erfolgt“ oder „Vergabe wurde abgeschlossen“ gezählt. „Vergabe erfolgt“ bedeutet, der Antrag wurde von der Gemeinde an den jeweiligen Bauträger zur Erstellung des Mietvertrags weitergeleitet. „Vergabe abgeschlossen“ bedeutet, der Mietvertrag wurde abgeschlossen.

Die Auswertungen zeigen Datensätze „**ohne Angabe**“ und auch „**wie bei Antragsteller**“. Dies sind unvollständige Datensätze, welche durch die Gemeinden noch nacherfasst werden müssen, die aber an den grundsätzlichen Aussagen nichts ändern.

Je nach Auswertungsthema muss **zwischen Antrag und Haushalt** unterschieden werden. Für ein und denselben Haushalt können mehrere Anträge existieren (bei der Wohnsitzgemeinde, bei der(n) Arbeitsplatzgemeinde(n) und zusätzlich noch bei der Gemeinde mit dem „Sozialen Umfeld“), was für die Bereinigung von Mehrfachzählungen wichtig ist. **Detailauswertungen über Anträge** beziehen sich in der Regel auf die um Mehrfachbewerbungen bereinigte Anzahl der Anträge also auf die konkrete Anzahl der jeweiligen Haushalte.

**Auswertungen je Gemeinde** beziehen sich hingegen immer auf alle Anträge, da jede Gemeinde Anträge als Wohnsitzgemeinde, als Arbeitsplatzgemeinde oder als Gemeinde des Sozialen Umfelds zu bearbeiten hat, die parallel auch in anderen Gemeinden erfasst sind.

### 3. Hauptaussagen dieses Berichts

- Per 31.12.2018 waren bei den Gemeinden **6.464 Anträge** auf eine gemeinnützige Miet- bzw. Kaufanwartschaftswohnung oder „betreutes Wohnen“ vorgemerkt. Diese beziehen sich auf **5.735 Haushalte**.
- Seit Jänner 2017 (letzte Auswertung aus dem bisherigen Wohnungswerberprogramm) konnte die Anzahl der Anträge um 73 gesenkt werden.
- Die Dringlichkeit von Wohnungsbewerbungen lässt sich allein aus dem „Punktesystem“ nicht ableiten, es fehlt dazu auch eine Definition. Zudem wird die Reihung eines Antrages maßgeblich durch die Meldezeitenpunkte beeinflusst. Die Dringlichkeit von Bewerbungen wird in der Vergabepaxis auch in dem Augenblick relativiert, in dem Wohnungen in nicht so gefragten Siedlungen angeboten werden. Trotzdem zeigt die Auswertung der Wohnungsvergaben, dass überwiegend einkommensschwache Haushalte mit dringenden Bewerbungsgründen berücksichtigt werden, also das System meist zielgerichtet funktioniert, auch wenn „objektiv dringende“ Einzelfälle mangels „Meldezeitenpunkten“ nicht immer entsprechend berücksichtigt werden können.
- Jede zweite Wohnungsvergabe weist allein über die Meldezeiten bereits 450 Vergabepunkte auf.
- Jede fünfte Wohnungsvergabe erfolgt als Wechsel von einer gemeinnützigen in eine andere gemeinnützige Wohnung. Die Frage bleibt offen, ob hinter all diesen Wohnungswechseln wirklich ein „dringendes Wohnbedürfnis“ oder lediglich ein „Wohnungswunsch“ stand.
- Eine Wohnungsbewerbung in einer „Arbeitsplatzgemeinde“ führt selten zu einer Wohnungsvergabe.
- Nicht alle Gemeinden fühlen sich an die von der Landesregierung nach einem langen und intensiven gemeinsamen Prozess mit dem Gemeindeverband, den beteiligten Gemeinden, den gemeinnützigen Bauvereinigungen und dem IfS beschlossene Wohnungsvergaberichtlinie 2015 „gebunden“, bzw. interpretieren deren Inhalt individuell, z.B. bei der unterschiedlichen Festlegung der Befristung der Mietverträge oder auch bei der Verknüpfung der derzeitigen Wohnsituation „bei den Eltern“ mit dem Bewerbungsgrund „Ohne eigene Wohnung/Obdachlos“ oder bei einzelnen Überschreitungen der absoluten Einkommensgrenzen.
- 43,7% der Anträge werden von 1-Personenhaushalten gestellt. Bei der letzten Auswertung im Jänner 2017 betrug dieser Anteil noch 34,5%,
- 186 Anträge, das sind 2,9%, beziehen sich auf „betreutes Wohnen“ und 10,9% auf Kaufanwartschaftswohnungen.

- Bei den Anträgen entfallen 60,2% auf österreichische Staatsbürger, bei den Vergaben hingegen 71,7%. Der Anteil mit Staatsbürgerschaft mit einer Anerkennungsquote im Asylverfahren von über 50% beträgt bei den Anträgen 10,7%, bei den Vergaben 2,9%.
- 77% der Haushalte, denen 2017 oder 2018 eine Wohnung zugewiesen worden ist, wiesen ein monatliches Nettoeinkommen von unter € 2.500,00 auf.
- Nur bei 1.130 Anträgen von 2.476 mit dem Dringlichkeitskriterium „Einkommen unter Wohnbeihilfe-Maximalwerte“ ist beim Einkommen auch tatsächlich eine Wohnbeihilfe erfasst. Über alle Anträge beträgt der Prozentsatz der Haushalte mit erfasster Wohnbeihilfe und/oder Mindestsicherung 17,7%.
- Familien mit mehr als zwei Kindern werden bei der Wohnungsvergabe im Vergleich zu ihrem Anteil bei den Anträgen nur unterproportional berücksichtigt, Alleinerziehende und Haushalte mit aktueller Schwangerschaft hingegen etwas überproportional.
- 46% der Wohnungsvergaben erfolgten innerhalb eines Jahres ab Antragstellung.
- Bei 19,1% der Vergaben hat die jeweilige Gemeinde 100 Zusatzpunkte für „sonstige berücksichtigungswürdige Gründe“ vergeben.
- 6,9% der Anträge weisen einen Punkteabzug wegen eines nicht nachvollziehbaren konkreten Wohnungswunsches auf.
- Bei 19% der Wohnungsvergaben innerhalb der gemeinnützigen Wohnungen wurden 300 Zusatzpunkte für den freiwilligen Wechsel von einer großen in eine kleine Wohnung vergeben.
- Zu 98% werden auslaufende Mietverträge verlängert.
- 60% der Mietverträge werden auf die grundsätzlich vorgesehene Befristungsdauer von 10 Jahren abgeschlossen.
- Die jetzige Datenstruktur und Datenerfassung lassen einige Auswertungen nicht in der gewünschten Detailliertheit zu.

#### 4. Zusammenfassung der wichtigsten Empfehlungen

- Aus Kapitel 11: Technische Sicherstellung, dass nicht gleichzeitig eine Wohnsituation und ein Bewerbungsgrund erfasst werden, die sich gegenseitig ausschließen (z.B. derzeitige Wohnsituation „bei den Eltern“ und Bewerbungsgrund „1 ohne eigene Unterkunft).
- Aus Kapitel 12: Neubewertung der Meldezeitenpunkte.
- Aus Kapitel 13: Technische Sicherstellung, dass die Dringlichkeitsreihung bei jeder Vergabe erfasst wird und Einführung eines Mussfelds (ja/nein) für Vergaben im Rahmen einer sozialen Mischung mit Kurzkomentar für eine Begründung, damit solche Vergaben ausgewertet werden können.
- Aus Kapitel 17: Hinweis im Wohnungswerberprogramm, wenn Einkommensgrenzen überschritten werden.
- Aus Kapitel 23: Diskussion mit den Gemeinden und Einführung einer einheitlichen Regelung für den Umgang mit unbegründeten Ablehnungen von zumutbaren Wohnungsangeboten und Schaffung einer technischen Möglichkeit, damit Wohnungsablehnungen ausgewertet werden können.
- Aus Kapitel 24 und 25: Datenbereinigung und technische Aufbereitung bei den Mietverträgen, damit sowohl die Befristungen als auch die Verlängerungen exakt ausgewertet werden können.
- Aus Kapitel 27: Einführung einer „regionalen Wohnungsvergabe“.

## 5. Wohnungsangebot und Bevölkerung in Vorarlberg

Zur Einordnung der folgenden Zahlen in den gesamten Kontext zum Thema Wohnen in Vorarlberg eingangs noch eine Übersicht über die Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen in Vorarlberg auf Basis der Mikrozensuserhebung 2017 und der Bevölkerungsstatistik auf Basis der Verwaltungszählung vom 30.9.2018:

### **Wohnungsangebot und Bevölkerung:**

Ca. 165.000 Hauptwohnsitzwohnungen, davon

43,3% im Hauseigentum

15,1% im Wohnungseigentum

1,2% in Gemeindewohnungen

10,6% in Genossenschaftswohnungen

21,2% in anderer Hauptmiete und

4,3% in „sonstigen“ Rechtsverhältnissen

(Quelle: STATISTIK Austria, Mikrozensus 2017 aus „Wohnen 2017; Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU\_SILC, 9.10.2018“)

Zum Stichtag 30. September 2018 waren in Vorarlberg **394.603 Personen mit Hauptwohnsitz** gemeldet, um 2.530 Personen bzw. 0,6% mehr als ein Jahr zuvor. (Quelle: Bevölkerung Stichtag 30. September 2018, Landesstelle für Statistik)

Zum Stichtag 1.2.2019 gab es nach einer mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen abgestimmten Erhebung der Wohnbauförderungsabteilung **19.978** gemeinnützige Miet- und noch nicht übereignete Kaufanwartschaftswohnungen und **988** waren zu diesem Stichtag noch in Bau. Für **689** Wohnungen ist ein Baubeginn im Jahr 2019 vorgesehen.

Details zum aktuellen Angebot an gemeinnützigen integrativen Wohnungen in den Gemeinden siehe

**Anhang 1** „Gemeinnützige Wohnungen je Gemeinde“,

**Anhang 2** „Gemeinnützige Wohnungen je 100 Einwohner visualisiert“,

**Anhang 3** „Gemeinnützige Wohnungen je Gemeinde visualisiert“



## 6. Entwicklung der Anträge seit 1.1.2017

Im Jänner 2017 waren insgesamt bei den Gemeinden ohne Bereinigung von Doppelzählungen (z.B. Wohnsitz- und Arbeitsplatzgemeinde) 6.537 Anträge für eine gemeinnützige Miet- oder Mietkaufwohnung vorgemerkt<sup>1</sup>:

Von diesen 6.537 Anträgen erfüllten 3.745 die bisherigen Vergabekriterien. 2.074 Anträge wiesen dringende Bewerbungsgründe auf. Diesbezüglich ist kein direkter Vergleich mehr möglich, weil das neue System auf komplett anderen Dringlichkeitskriterien mit einem gleitenden Dringlichkeitssystem aufbaut.

Zum Stichtag 31.12.2018 waren insgesamt, also ebenfalls ohne Bereinigung von Doppelzählungen, **6.464 Anträge** bei den Gemeinden (Wohnsitz-, Arbeitsplatzgemeinde und/oder Gemeinde des Sozialen Umfelds) vorgemerkt.

Somit konnte die absolute Zahl aller bei den Gemeinden zu bearbeitenden Anträge bei Steigerung des Bauprogramms seit Jänner 2017 **um 73 Anträge gesenkt werden**. Die Steigerung des Wohnungsbedarfs durch Zuzug wurde nicht untersucht. Lediglich der Prozess der Loslösung vom Elternhaus lässt sich auf Basis der Erfassung der bisherigen Wohnsituation „bei den Eltern“ auswerten, ebenso Anträge und Vergaben im Zusammenhang mit Scheidungen.

Bereinigt um „Mehrfachzählungen“ (z.B. Bewerbung sowohl bei der Wohnsitz-, als auch bei der Arbeitsplatzgemeinde) beziehen sich diese 6.464 Anträge auf **5.735 Haushalte**. Diesen Anträgen/Haushalten stehen **2.816 Wohnungsvergaben** gegenüber, die im neuen Programm von Dezember 2016 bis zum 31.12.2018 registriert worden sind.

**Entscheidend wird sein, dass mit den 2.816 Wohnungsvergaben auch wirklich die „dringende“ Schnittmenge aus der Gesamtanzahl der Haushalte berücksichtigt wurde.** Für die Beantwortung dieser Frage liefert das neue Programm noch keine zufriedenstellende Auskunft, da die Reihung nach Dringlichkeit bei den Vergaben noch nicht aussagekräftig ausgewertet werden kann und auch das gleitende Punktesystem **noch keine Definition enthält, unter welchen Umständen eine Bewerbung wirklich dringend ist und die Unterscheidung zwischen Wohnungswunsch und Wohnbedürfnis nicht so leicht ist.** Eine klare Rückmeldung aus den Wohnungsämtern besagt aber, dass Wohnungsbewerbungen plötzlich nicht mehr so dringend sind, wenn Wohnungen in „weniger nachgefragten“ Wohngegenden bzw. Wohnanlagen angeboten werden. Dann habe man plötzlich Zeit, „auf seine Wunschwohnung in einer Wunschwohngegend“ zu warten.

Der Umgang mit unbegründeten Wohnungsabsagen könnte zur Unterscheidung von Wohnungswünschen und Wohnbedürfnissen eine wichtige Rolle spielen. Wohnungsabsagen sind im Wohnungswerberprogramm aber noch nicht auswertbar erfasst.

---

<sup>1</sup> Amt der VlbG. Landesregierung, Abt. Wohnbauförderung (Auswertung aus Wohnungswerberprogramm 2000, 18.01.2017, Auskunft Karl Ladenhauf)

## 7. Anträge nach der bisherigen Wohnsituation

Derzeitige Wohnsituation	Anträge je Gemeindeart			Anträge	Haushalte	% Haushalte
	Arbeitsplatz	Soziales Umfeld	Wohnsitz			
Ohne Angabe	19	18	166	203	182	3,2%
Bei den Eltern	82	58	717	857	775	13,5%
Betriebswohnung	7	10	129	146	135	2,4%
gemeinnützige Wohnung	49	64	1.046	1.159	1.084	18,9%
Haus- oder Wohnungseigentum	4	9	104	117	106	1,8%
in (teil)-stationären Einrichtungen	20	35	179	234	204	3,6%
Notwohnung der Gemeinde	1	1	14	16	15	0,3%
ohne eigene Unterkunft	12	22	61	95	80	1,4%
private Mietwohnung	268	312	2.668	3.248	2.828	49,3%
Untermiete	23	20	116	159	132	2,3%
wie bei Antragsteller			1	1	1	0,0%
Wohngemeinschaft	25	27	177	229	193	3,4%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>510</b>	<b>576</b>	<b>5.378</b>	<b>6.464</b>	<b>5.735</b>	
Prozent	8%	9%	83%	Mehrfachanträge	729	

## 8. Wohnungsvergaben nach der bisherigen Wohnsituation

Derzeitige Wohnsituation	Vergaben je Gemeindeart			Gesamtsumme	Prozent
	Arbeitsplatz	Soziales Umfeld	Wohnsitz		
Ohne Angabe	2	11	97	110	3,9%
Bei den Eltern	4	20	409	433	15,4%
Betriebswohnung	1	2	57	60	2,1%
gemeinnützige Wohnung	2	14	563	579	20,6%
Haus- oder Wohnungseigentum		6	69	75	2,7%
in (teil)-stationären Einrichtungen	3	24	61	88	3,1%
Notwohnung der Gemeinde			35	35	1,2%
ohne eigene Unterkunft		6	63	69	2,5%
private Mietwohnung	21	86	1.091	1.198	42,5%
Untermiete		6	63	69	2,5%
wie bei Antragsteller			2	2	0,1%
Wohngemeinschaft	2	11	85	98	3,5%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>35</b>	<b>186</b>	<b>2.595</b>	<b>2.816</b>	<b>100,0%</b>
Prozent	1,2%	6,6%	92,2%	100,0%	

### Aussagen zu Kapitel 7. Anträge und 8. Wohnungsvergaben:

- Von den insgesamt 2.816 Wohnungsvergaben kamen
  - 1.198 Haushalte aus privaten Mietwohnungen (42,5%),
  - 579 Haushalte aus gemeinnützigen Wohnungen (20,6%) und
  - 433 Haushalte haben bisher bei den Eltern gewohnt (15,4%), wobei hier leider keine Unterscheidung, ob diese privat oder gemeinnützig wohnen, möglich ist.

**Jede fünfte Wohnungsvergabe stellt somit ein Wechsel innerhalb des gemeinnützigen Wohnungsangebots dar.** Hinsichtlich „Dringlichkeit“ ist zu hinterfragen, ob Änderungen im Haushalt diesen Wohnungswechsel tatsächlich notwendig machten, auch wenn der Hauptbewerbungsgrund für einen Wechsel aus

einer gemeinnützigen Wohnung in eine andere gemeinnützige Wohnung „14 – Wohnung zu klein“, gefolgt von „18 – präventiver Wohnungswechsel aus Gesundheitsgründen“ ist (siehe Kapitel 9).

Diese Zweifel werden bestärkt, weil sich jede dritte Vergabe (193 von 579) als Wechsel von einer gemeinnützigen in eine andere gemeinnützige Wohnung auf 1-Personenhaushalte bezieht. Nimmt man die 2-Personenhaushalte dazu, betrifft dieser „interne“ Wechsel“ 58,3% was nicht allein durch einen Wechsel in „betreutes Wohnen“ oder zumindest „barrierefreies Wohnen“ erklärt werden kann (Details siehe **Anhang 11** „Vergaben nach derzeitiger Wohnsituation und Haushaltsgröße“).

Auch zeigt sich, dass von den 5.735 vorgemerkten Haushalten nur bei 1.084 und damit bei 18,9% eine gemeinnützige Wohnung als derzeitige Wohnsituation erfasst ist.

Es werden somit bei der Wohnungsvergabe offensichtlich Haushalte, welche bereits über eine gemeinnützige Wohnung verfügen, im Vergleich mit Haushalten aus privaten Mietwohnungen bevorzugt, deren Anteil bei den Anträgen 49,3% (2.828 von 5.735) beträgt.

Auch die Bewerber, welche bisher bei den Eltern wohnten, werden bei der Wohnungsvergabe mit 15,4% im Verhältnis zu ihrem Anteil bei den Anträgen (13,5%) bei der Vergabe etwas mehr berücksichtigt, was durch den Bewerbungsgrund „Hausstandgründung“ auch unterstützt wird.

Diese „Bevorzugungen“ resultieren aber auch aus der **hohen Punktezahl für Meldezeiten**, wovon auch die Bewerber aus bisherigem Eigentum profitieren.

Auffallend ist, dass sich 8% der Anträge auf einen Wohnungswunsch in der **Arbeitsplatzgemeinde** beziehen, hingegen bei den Vergaben dieser Wunsch aber nur mit 1% erfüllt worden ist. Dies ist logisch auf die „fehlenden Meldezeitenpunkte“ zurückzuführen, welche die Dringlichkeitsreihung stark beeinflussen, wirkt sich aber negativ auf die gewünschte „Verteilung“ der gemeinnützigen Mietwohnungen aus. Gemeinden sollten nicht nur an Arbeitsplätzen sondern auch an der Wohnversorgung der Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen interessiert sein.

## 9. Anträge und Vergaben nach Bewerbungsgrund (Kriterien 1-19)

Bei den Anträgen überwiegen drei Bewerbungsgründe:

- „Wohnung zu klein“: 1.212 Anträge (21,1%)
- „Wohnung zu teuer“: 941 Anträge (16,4%)
- „Wunsch nach Hausstandsgründung“: 822 Anträge (14,3%)

Bei den Vergaben ist der Bewerbungsgrund „ohne eine Unterkunft“ mit 324 (11,5%) signifikant und interessanterweise um Vieles höher als bei den Anträgen (4,4%), was grundsätzlich positiv gesehen wird.

Allerdings weisen 56 Anträge mit der derzeitigen Wohnsituation „Bei den Eltern“ diesen Bewerbungsgrund „Menschen ohne eine Unterkunft, die als solche bezeichnet werden kann; Menschen ohne festen Wohnsitz, die in Notschlafstellen und niederschwelligen Einrichtungen übernachten sowie nur temporäre Unterbringung bei Freunden/Bekanntem“ auf.

Dieser Bewerbungsgrund zielt auf „Wohnungslose“ Menschen ab und wurde mit 450 Punkten auch am stärksten gewichtet. Für Menschen aus dem Elternhaus wurde der Bewerbungsgrund „Wunsch Hausstandsgründung“ mit 300 Punkten geschaffen.

Die erfassten Bewerbungsgründe zu den Haushalten aus „(teil)-stationären Einrichtungen“ zeigen ebenfalls, dass noch Schulungsbedarf besteht, weil für diese Gruppe eigentlich der Bewerbungsgrund „2 (teil)-stationär“ vorgesehen ist.

Details siehe **Anhang 4 und 5** „Anträge/Vergaben nach Wohnsituation und Bewerbungsgrund“.

## 10. Anträge je Gemeinde und Dringlichkeitspunkten

Sortiert man alle bei den Gemeinden registrierten Anträge nach Dringlichkeitspunkten so entfallen auf die

- Gruppe mit 750 bis 999 Dringlichkeitspunkten 2.223 Anträge bzw. 34,4%,
- Gruppe mit 500 bis 749 Dringlichkeitspunkten 2.106 Anträge bzw. 32,6%,
- Gruppe mit 250 bis 499 Dringlichkeitspunkten 1.109 Anträge bzw. 17,2%.

Dies belegt im Zusammenhang mit der Auswertung zu den Kapiteln 11. und 12., dass die Dringlichkeitsreihung maßgeblich von den Meldezeitenpunkten beeinflusst wird, weil aus den Hauptbewerbungsgründen (Kriterien 1 bis 19 der Wohnungsvergaberichtlinie) maximal 450 Punkte möglich sind, die noch durch individuelle Punkte (Kriterien 20 bis 31) ergänzt werden.

Die **durchschnittliche Punkteanzahl je Antrag beträgt 728**. Die Minimum- und Maximumwerte bei der durchschnittlichen Punktezahl beziehen sich auf Gemeinden mit nur einem erfassten Antrag (Krumbach mit 385 Punkten und Fontanella mit 1.140 Punkten).

Bei den Städten liegen die durchschnittlichen Punkte aufsteigend bei 657 für Feldkirch, 713 für Bludenz, 749 für Dornbirn, 788 für Bregenz und 812 für Hohenems.

Details siehe **Anhang 6** „Anträge nach Dringlichkeitspunkten je Gemeinde“.

## 11. Anträge und Wohnungsvergaben mit Dringlichkeitspunkten aus den Bewerbungsgründen (Kriterien 1-19)

Details siehe **Anhang 7** „Anträge und Vergaben mit Dringlichkeitspunkten aus Bewerbungsgründen 1 - 19“.

Auch diese Auswertung zeigt teilweise unlogische Verknüpfungen bei der Erfassung der Daten für die derzeitige Wohnsituation mit den Bewerbungsgründen (Dringlichkeitskriterien 1 bis 19 der Wohnungsvergaberichtlinie 2015). So weisen nicht alle Datensätze mit derzeitiger Wohnsituation *„ohne eigene Unterkunft“* 450 Dringlichkeitspunkte für das dafür geschaffene Kriterium 1 *„Menschen ohne eine Unterkunft, die als solche bezeichnet werden kann; Menschen ohne festen Wohnsitz, die in Notschlafstellen und niederschweligen Einrichtungen übernachten sowie nur temporäre Unterbringung bei Freunden/Bekanntem“* auf.

Ebenfalls sind nicht alle Datensätze mit derzeitiger Wohnsituation *„Bei den Eltern“* mit dem Kriterium 3 *„Wunsch Hausstandsgründung“* mit 300 Dringlichkeitspunkten verknüpft. Ähnlich bei den Datensätzen mit derzeitiger Wohnsituation *„in (teil-)stationären Einrichtungen“* für die es ein eigenes Kriterium gibt.

Es scheint hier noch Diskussions- und Schulungsbedarf mit den Gemeinden zu geben.

## 12. Anträge und Wohnungsvergaben mit Dringlichkeitspunkten aus den Meldezeiten

Details siehe **Anhang 8** „Anträge und Vergaben mit Dringlichkeitspunkten aus den Meldezeiten“.

### **Aussagen zu den Kapiteln 11. und 12.:**

Vergleicht man die maximal möglichen 450 Dringlichkeitspunkte über die Kriterien 1-19 (Anhang 7) mit den maximal möglichen Punkten über die Meldezeiten (Anhang 8), so zeigt sich, dass nur 9,2% der Anträge 450 Dringlichkeitspunkte über die Dringlichkeitskriterien 1 bis 19 aufweisen, hingegen 38,3% aller Anträge 450 Punkte bereits über die Meldezeiten erreichen.

Bei den Vergaben weisen 20,5% 450 Dringlichkeitspunkte über die Kriterien 1-19 auf, hingegen sogar **50,6% über die Meldezeiten!**

Dieser Vergleich zeigt klar eine **„Überbewertung“ von Meldezeiten** in einer Gemeinde auf, welche ja über die Wohnsituation und damit der Dringlichkeit einer Bewerbung nichts aussagt. **Die Meldezeitenpunkte führen zu einer Verzerrung der Dringlichkeitsreihung und zu unnötig vielen Absagen im Zuge eines Vergabeprozesses.**

**Empfehlung:** Neubewertung der Meldezeitenpunkte!

### 13. Wohnungsvergaben nach Dringlichkeitsreihung

Die Auswertung der Wohnungsvergaben nach Dringlichkeitsreihung zeigt, dass nur bei 890 von insgesamt 2.816 Vergaben eine Dringlichkeitsreihung im System hinterlegt ist.

Von diesen 890 Vergaben mit hinterlegter Dringlichkeitsreihung erfolgten **270 an den erstgereihten Haushalt**, 68 an den Zweitgereihten und 56 an den Drittgereihten.

Auffallend ist noch die Gruppe der „11. bis 20. Plazierten“ mit 107 und der Gruppe der „21. bis 50. Plazierten“ mit 124. Dies deckt sich mit der Aussage mancher Mitarbeiter von Wohnungsämtern, dass Absagen stark zunehmen (Siehe dazu auch Erläuterungen im Kapitel 12 zur „Überbewertung der Meldezeitenpunkte“).

Warum nicht bei jeder Vergabe eine Dringlichkeitsreihung hinterlegt ist, muss noch geklärt werden. Manche Gemeinden weisen gar keine Vergaben mit Dringlichkeitsreihung auf.

**Empfehlung:** Anpassung der EDV, damit die Dringlichkeitsreihung bei den Vergaben in jedem Fall hinterlegt ist und Einführung eines Mussfeldes (ja/nein) für Vergaben im Rahmen einer „sozialen Mischung“ mit Kurzkommentar für eine Begründung.

Details siehe **Anhang 9** „Wohnungsvergaben je Gemeinde und Reihung nach Dringlichkeit“.

## 14. Anträge und Vergaben nach der Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Anträge		Vergaben	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
1-Personenhaushalte	2.505	43,7%	1.055	37,5%
2-Personenhaushalte	1.320	23,0%	744	26,4%
3-Personenhaushalte	759	13,2%	513	18,2%
4-Personenhaushalte	626	10,9%	300	10,7%
5-Personenhaushalte	334	5,8%	141	5,0%
6 und mehr Personenhaushalte	191	3,3%	63	2,2%
Gesamtsumme	5.735		2.816	

### 1-Personenhaushalte nach der bisherigen Wohnsituation:

Derzeitige Wohnsituation	Anträge		Vergaben	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Ohne Angabe	99	4,0%	63	6,0%
Bei den Eltern	515	20,6%	216	20,5%
Betriebswohnung	41	1,6%	16	1,5%
gemeinnützige Wohnung	348	13,9%	193	18,3%
Haus- oder Wohnungseigentum	63	2,5%	39	3,7%
in (teil)-stationären Einrichtungen	149	5,9%	61	5,8%
Notwohnung der Gemeinde	6	0,2%	11	1,0%
ohne eigene Unterkunft	60	2,4%	47	4,5%
private Mietwohnung	988	39,4%	305	28,9%
Untermiete	88	3,5%	37	3,5%
Wohngemeinschaft	148	5,9%	67	6,4%
Gesamtsumme	2.505		1.055	

### Aussagen:

- Die 1-Personenhaushalte stellen mit 2.505 Anträgen (43,7%) die größte Bewerbergruppe und werden bei den Vergaben mit 37,5% berücksichtigt.
- Innerhalb der 1-Personenhaushalte wohnen von den Antragstellern
  - 39,4% in privaten Mietwohnungen,
  - 20,6% bei den Eltern und
  - 13,9% in gemeinnützigen Mietwohnungen.

Es folgen noch signifikante Anteile aus Wohngemeinschaften (148 Anträge bzw. 5,9%) und aus (teil)-stationären Einrichtungen (149 Anträge bzw. 5,9%).

- Bei den Wohnungsvergaben werden 1-Personenhaushalte, welche bereits in gemeinnützigen Wohnungen wohnen, im Verhältnis zu ihrem Anteil bei den Anträgen gegenüber 1-Personenhaushalten aus privaten Mietwohnungen oder jenen die noch bei den Eltern wohnen, mehr berücksichtigt.



- Nach der derzeitigen Wohnsituation gegliedert sind die größten Gruppen bei den Antragstellern die
  - 1-Personenhaushalte aus privaten Mietwohnungen mit 988 Anträgen,
  - 2-Personenhaushalte aus privaten Mietwohnungen mit 679 Anträgen und die
  - 1-Personenhaushalte die bisher bei den Eltern wohnen mit 515 Anträgen.

**Entwicklung seit 1.1.2017:**

Im Jänner 2017 betrug der Anteil der 1-Personenhaushalte bei den Anträgen noch 34,5%. Es ist somit eine signifikante Steigerung dieser Haushaltsgruppe auf 43,7% zu verzeichnen.

Details siehe **Anhang 10 und 11** „Anträge/Vergaben nach derzeitiger Wohnsituation und Haushaltsgröße“.

## 15. Auswertung der gewünschten Wohnungsart je Haushalt

Derzeitige Wohnsituation	Auswertung der gewünschten Wohnungsart je Haushalt und nach bisheriger Wohnsituation						
	Wunsch Mietwohnung		Wunsch Mietkaufwohnung		Wunsch Betreutes Wohnen		Anzahl
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	insgesamt
Ohne Angabe	177	83,1%	28	13,1%	8	3,8%	213
Bei den Eltern	722	82,6%	149	17,0%	3	0,3%	874
Betriebswohnung	128	84,2%	22	14,5%	2	1,3%	152
gemeinnützige Wohnung	1.031	84,6%	139	11,4%	49	4,0%	1.219
Haus- oder Wohnungseigentum	103	67,3%	11	7,2%	39	25,5%	153
in (teil)-stationären Einrichtungen	204	97,1%	2	1,0%	4	1,9%	210
Notwohnung der Gemeinde	14	93,3%	1	6,7%		0,0%	15
ohne eigene Unterkunft	80	94,1%	4	4,7%	1	1,2%	85
private Mietwohnung	2.746	87,4%	327	10,4%	69	2,2%	3.142
Untermiete	132	92,3%	8	5,6%	3	2,1%	143
wie bei Antragsteller	1	100,0%		0,0%		0,0%	1
Wohngemeinschaft	191	93,2%	6	2,9%	8	3,9%	205
<b>Gesamtsumme</b>	<b>5.529</b>	<b>86,2%</b>	<b>697</b>	<b>10,9%</b>	<b>186</b>	<b>2,9%</b>	<b>6.412</b>
Mehrfachangaben (Differenz zur Anzahl der Haushalte: 5.735):							677

### Information zur Tabelle:

Auswertung erfolgte je Haushalt und nicht je Anzahl Anträge nach Gemeindeart. Prozentangaben beziehen sich auf die Anzahl je derzeitiger Wohnsituation. Mehrfachangaben (z.B. Antragssteller wünscht entweder eine 2-Zimmer Mietwohnung oder eine 3-Zimmer Mietkaufwohnung) sind möglich.

### Aussagen:

- 186 mal (2,9%) wurde als Wohnungswunsch „**betreutes Wohnen**“ angegeben. Der Wunsch nach dieser Wohnform überwiegt klar bei Bewerbern, die aus Haus- oder Wohnungseigentum kommen. Von Haushalten mit Haus- oder Wohnungseigentum bewerben sich 39 also 25,5% um eine betreute Wohnung. Hingegen bewerben sich nur 4% der Haushalte aus einer gemeinnützigen Wohnung um ein „betreutes Wohnen“.
- 697 mal (10,9%) wurde eine **Mietkaufwohnung** als gewünschte Wohnungsart angegeben. Prozentmäßig am häufigsten wird dieser Wunsch von jenen geäußert, welche noch bei den Eltern wohnen (17%).

## 16. Anträge und Wohnungsvergaben nach der Staatsbürgerschaft und dem Status „Bleibeberechtigte“

Die 6.464 bei den Gemeinden registrierten Anträge verteilen sich nach der Staatsbürgerschaft wie folgt (siehe Anhang 13):

- 3.891 (60,2%) auf österreichische Staatsbürger,
- 612 (9,5%) auf EU-/EWR- und Schweizer Staatsbürger,
- 689 (10,7%) auf Staatsbürgerschaften mit einer Anerkennungsquote im Asylverfahren von mehr als 50% und
- 1.272 (19,7%) auf andere Staatsbürgerschaften.

Bei den Drittstaatsbürgern entfällt die größte Gruppe auf die Türkei mit 505 Haushalten, gefolgt von Syrien, Arabische Republik mit 297 Haushalten, Afghanistan mit 184 Haushalten und Deutschland mit 164 Haushalten. Weitere große Gruppen sind Haushalte aus der Russischen Föderation (133), Serbien (121), Bosnien und Herzegowina (116) und Somalia (102) (siehe Anhang 12).

Bei den insgesamt 2.816 Vergaben entfallen 2.018 bzw. 71,7% auf österreichische Staatsbürger, somit im Verhältnis mehr als bei den Anträgen. Die Gründe für diese „Bevorzugung“ österreichischer Staatsbürger bei den Wohnungsvergaben wurden im Detail nicht erhoben, dürften aber bei den „Meldezeitenpunkten“ und bei der „sozialen Mischung“ liegen.

Auffallend ist auch, dass der Anteil jener Haushalte mit einer Staatsbürgerschaft mit einer Anerkennungsquote im Asylverfahren von mehr als 50% bei den Anträgen 10,7% beträgt, bei den Vergaben aber nur 2,9%. **Bei Wohnungsvergaben an anerkannte Flüchtlinge zeigen die Gemeinden somit eine Zurückhaltung. Sehr viele Gemeinden weisen in den letzten zwei Jahren überhaupt keine oder nur geringe Vergaben an anerkannte Flüchtlinge auf.**

**Information:** In der nächsten Auswertung wird diese Abfrage durch die Auswertung der Aufenthaltstitel treffsicherer, weil nun im System für Drittstaatsbürger die zusätzliche Erfassung des Aufenthaltstitels zwingend erforderlich ist. In dieser Auswertung wird hilfsweise auf die Staatsbürgerschaften mit Anerkennungsquoten über 50% im Asylverfahren abgefragt. Das sind laut Statistik des BM.I Syrien, Afghanistan, Iran und Somalia.

Details siehe

**Anhang 12** „Haushalte nach Staatsbürgerschaft“

**Anhang 13** „Anträge je Gemeinde und Staatsbürgerschaftsgruppen“

**Anhang 14** „Vergaben je Gemeinde und Staatsbürgerschaftsgruppen“

**Anhang 15** „Anträge und Vergaben je Gemeinde an Staatsbürger mit hoher Anerkennungsquote im Asylverfahren“

## 17. Anträge und Wohnungsvergaben nach Einkommensgruppen

Vergleicht man die Verteilung der Einkommensgruppen bei den Anträgen mit den Wohnungsvergaben zeigt sich folgendes Bild mit einer insgesamt recht gleichmäßigen Verteilung:

Bei den Anträgen sind die zwei größten Gruppen jene mit einem Nettohaushaltseinkommen zwischen € 2.000,00 und 2.500,00 (948 Anträge bzw. 16,5%) und der Gruppe mit einem Einkommen zwischen € 0,00 und 1.000,00 (913 Anträge bzw. 15,9%).

Bei den Vergaben ist die größte Gruppe jene mit einem Einkommen zwischen € 0,00 und 1.000,00 (546 Vergaben bzw. 19,4%) gefolgt von der Einkommensgruppe € 1.000,00 bis 1.300,00 (388 Vergaben bzw. 13,8%) und der Gruppe € 2.000,00 bis 2.500,00 (379 Vergaben bzw. 13,5%).

Insgesamt beträgt bei den Wohnungsvergaben der Anteil jener Haushalte mit einem Einkommen von weniger als € 2.500,00 monatlich netto 77%.

### **Bei den Wohnungsvergaben und der Beurteilung der Dringlichkeit fällt niedriges Einkommen entsprechend ins Gewicht.**

Die absoluten Obergrenzen gemäß Wohnungsvergaberichtlinie 2015 (Pkt. 4. Zielgruppe und Pkt. 5. Ausnahmen) liegen für einen 1-Personenhaushalt bei monatlich netto € 2.800,00 und für Mehrpersonenhaushalte bei € 5.000,00. **Diese für eine „soziale Mischung“ hoch angesetzten Einkommensgrenzen spielen in der Vergabepraxis kaum eine Rolle.**

Allerdings kann der „Vergabetabelle“ auch entnommen werden, dass einzelne Haushalte berücksichtigt worden sind, welche die maximal zulässigen Einkommensgrenzen der Wohnungsvergaberichtlinie überschreiten und keine Wohnungsvergabe zulässig gewesen wäre.

Details siehe **Anhang 16** „Anträge/Vergaben nach Einkommensgruppen“.

Analysiert man dazu die Dringlichkeitskriterien „20 – Einkommen unter Wohnbeihilfe-Maximalwerte“ zeigt sich, dass **bei 2.476 Anträgen (43,2%) das Haushaltseinkommen unterhalb der Wohnbeihilfe-Maximalwerte liegt** (siehe Tabelle unten im Text).

Der Wohnbeihilfe-Maximalwert ist jener fett gedruckte Einkommenswert je Haushaltsgröße in der Wohnbeihilferichtlinie, bei dessen Überschreitung sich ohne Sonderkennzeichen keine Differenz mehr zwischen anrechenbarem und zumutbarem Wohnungsaufwand ergibt und damit keine Wohnbeihilfe mehr möglich ist. Dieses niedrige Einkommen tritt überwiegend bei Anträgen aus (teil)-stationären Einrichtungen, ohne eigene Unterkunft und Wohngemeinschaften auf.

Anträge mit Einkommen unter Wohnbeihilfe-Maximalwert				
Derzeitige Wohnsituation	Nein	Ja	Gesamtsumme	Prozent Ja
Ohne Angabe	123	59	182	32,4%
Bei den Eltern	489	286	775	36,9%
Betriebswohnung	101	34	135	25,2%
gemeinnützige Wohnung	632	452	1.084	41,7%
Haus- oder Wohnungseigentum	64	42	106	39,6%
in (teil)-stationären Einrichtungen	57	147	204	72,1%
Notwohnung der Gemeinde	7	8	15	53,3%
ohne eigene Unterkunft	32	48	80	60,0%
private Mietwohnung	1.617	1.211	2.828	42,8%
Untermiete	58	74	132	56,1%
wie bei Antragsteller	1		1	0,0%
Wohngemeinschaft	78	115	193	59,6%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.259</b>	<b>2.476</b>	<b>5.735</b>	<b>43,2%</b>

Entgegen dieser Zahl von 2.476 potentiellen Wohnbeihilfebeziehern ist hingegen nur bei 1.015 Anträgen (siehe Kapitel 18) beim Einkommen tatsächlich ein Wohnbeihilfebezug und/oder eine Mindestsicherung erfasst. Eine Analyse für diese Differenz fehlt (zu große oder zu teure Wohnung, Unwissenheit über diese Unterstützungsmöglichkeiten, fehlende Angabe im Bewerbungsbogen, Erfassungslücke...).

## **18. Anträge von Haushalten mit Mindestsicherungs- und/oder Wohnbeihilfebezug**

Von den 5.735 per 31.12.2018 vorgemerkten Haushalten beziehen 580 Haushalte eine Wohnbeihilfe (10,1%) und 550 Haushalte eine Mindestsicherung (9,6%).

Obige Zahlen beinhalten 115 Haushalte, welche sowohl Wohnbeihilfe als auch Mindestsicherung beziehen, also in beiden Auswertungen aufscheinen. Bereinigt um diese Doppelzählung **beziehen 1.015 Haushalte (17,7%) somit Wohnbeihilfe und/oder Mindestsicherung.**

Jeder dritte Haushalt (das sind 71 von 204 Anträgen bzw. 34,8%) der sich aus einer (teil)-stationären Einrichtung für eine gemeinnützige Wohnung bewirbt, bezieht Wohnbeihilfe und/oder Mindestsicherung. Dieser Anteil beträgt bei Haushalten aus privaten Mietwohnungen 22,6% und aus gemeinnützigen Wohnungen 18,6%.

Aus öffentlichem Interesse zur Reduzierung der Sozialausgaben sollten diese Gruppen besonders bei den Vergaben berücksichtigt werden.

Details siehe

**Anhang 16a „Haushalte mit Wohnbeihilfe- und/oder Mindestsicherungsbezug“**

## 19. Anträge und Wohnungsvergaben nach Anzahl Kinder, Kinder mit Sorgerecht/Besuchsrecht und Schwangerschaft sowie alleinerziehend

Bei 3.660 Anträgen (63,8%) ist kein **Kind** erfasst (siehe Anhang 17). Vergleicht man die Anträge mit den Vergaben, so werden Haushalte mit einem oder zwei Kindern etwas überproportional berücksichtigt, hingegen Familien mit mehr als 2 Kindern werden unterproportional berücksichtigt, was u.U. mit dem begrenzten Angebot für große Familien zusammenhängen kann. Inwieweit hier auch eine beabsichtigte „Zurückhaltung“ in der Vergabe an Großfamilien zur „besseren sozialen Mischung“ (siehe z.B. Schlussfolgerungen aus der Sozialraumanalyse der Stadt Bregenz) Ursache ist, wurde nicht eigens untersucht.

Ein **Sorgerecht** (Anhang 18) ist nur bei 1,8% der Anträge und bei 2% der Vergaben erfasst.

Ein **Besuchsrecht** (Anhang 19) wird mit 2,3% bei den Anträgen und mit 3,4% bei den Vergaben etwas häufiger angeführt, eine **Schwangerschaft** (Anhang 20) mit 4,8% bei den Anträgen und mit 6,3% bei den Wohnungsvergaben.

Eine Schwangerschaft wird somit bei den Vergaben etwas überproportional berücksichtigt. Noch mehr bei den Vergaben berücksichtigt werden mit 11,4% **Alleinerziehende** (Anhang 21), die bei den Anträgen nur 7,2% ausmachen.

Details siehe

**Anhang 17** „Anträge und Vergaben nach Anzahl Kinder“,

**Anhang 18** „Anträge und Vergaben nach Anzahl Kinder mit Sorgerecht“,

**Anhang 19** „Anträge und Vergaben nach Anzahl Kinder mit Besuchsrecht“,

**Anhang 20** „Anträge und Vergaben mit Schwangerschaft“ sowie

**Anhang 21** „Anträge und Vergaben alleinerziehend“.

## 20. Wohnungsvergaben innerhalb eines Jahres

Vergaben mit Vormerkzeit für die Anträge					
Derzeitige Wohnsituation	weniger als 1 Jahr	Prozent	mehr als 1 Jahr	Prozent	Gesamtsumme
Ohne Angabe	80	72,7%	30	27,3%	110
Bei den Eltern	245	56,6%	188	43,4%	433
Betriebswohnung	22	36,7%	38	63,3%	60
gemeinnützige Wohnung	259	44,7%	320	55,3%	579
Haus- oder Wohnungseigentum	51	68,0%	24	32,0%	75
in (teil-)stationären Einrichtungen	62	70,5%	26	29,5%	88
Notwohnung der Gemeinde	6	17,1%	29	82,9%	35
ohne eigene Unterkunft	51	73,9%	18	26,1%	69
private Mietwohnung	436	36,4%	762	63,6%	1.198
Untermiete	30	43,5%	39	56,5%	69
wie bei Antragsteller		0,0%	2	100,0%	2
Wohngemeinschaft	53	54,1%	45	45,9%	98
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.295</b>	<b>46,0%</b>	<b>1.521</b>	<b>54,0%</b>	<b>2.816</b>

### Aussage:

46% der Wohnungsvergaben erfolgen innerhalb eines Jahres nach Antragstellung.

Durchschnittlich werden Haushalte ohne eine eigene Unterkunft (73,9%), Haushalte aus (teil-)stationären Einrichtungen (70,5%) und Haushalte aus Haus- und Wohnungseigentum (68,0%) am meisten innerhalb eines Jahres bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt. Anträge aus privaten Mietwohnungen weisen nur zu 36,4% eine Vormerkdauer von weniger als einem Jahr auf.



## 21. Anträge und Wohnungsvergaben mit sonstigen berücksichtigungswürdigen Gründen

Derzeitige Wohnsituation	Anträge			Vergaben		
	Ja	Gesamtsumme	Prozent	Ja	Gesamtsumme	Prozent
Ohne Angabe	15	182	8,2%	16	110	14,5%
Bei den Eltern	37	775	4,8%	57	433	13,2%
Betriebswohnung	2	135	1,5%	12	60	20,0%
gemeinnützige Wohnung	117	1.084	10,8%	105	579	18,1%
Haus- oder Wohnungseigentum	8	106	7,5%	13	75	17,3%
in (teil)-stationären Einrichtungen	9	204	4,4%	8	88	9,1%
Notwohnung der Gemeinde		15	0,0%	16	35	45,7%
ohne eigene Unterkunft	10	80	12,5%	18	69	26,1%
private Mietwohnung	215	2.828	7,6%	258	1.198	21,5%
Untermiete	8	132	6,1%	21	69	30,4%
wie bei Antragsteller		1	0,0%		2	0,0%
Wohngemeinschaft	13	193	6,7%	13	98	13,3%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>434</b>	<b>5.735</b>	<b>7,6%</b>	<b>537</b>	<b>2.816</b>	<b>19,1%</b>

Mit dem Dringlichkeitskriterium „29 Sonstige berücksichtigungswürdige Gründe im Einzelfall“ haben die Gemeinden etwas Spielraum zur Vorreihung im Einzelfall.

Bei der Analyse dieses Dringlichkeitskriteriums fällt auf, dass diese 100 Zusatzpunkte nur bei 7,6% der Anträge erfasst sind, bei den Vergaben jedoch zu 19,1% und je nach bisheriger Wohnsituation bei den Wohnungsvergaben sehr unterschiedlich gewährt wurden:

- Notwohnung der Gemeinden: bei 45,7% der 35 Vergaben
- Untermiete: bei 30,4% der 69 Vergaben
- Ohne eigene Unterkunft: bei 26,1% der 69 Vergaben
- Private Mietwohnung: bei 21,5% der 1.198 Vergaben
- (teil)-stationäre Einrichtung: bei 9,1% der 88 Vergaben.

Diese 100 Zusatzpunkte führen somit zum gewünschten Effekt einer Vorreihung und sehr oft zu einer Wohnungsvergabe. Gleichwohl wird die Häufung der Anwendung bei jeder fünften Vergabe hinterfragt.

## 22. Anträge und Wohnungsvergaben mit Wohnungswechsel von groß auf klein

Derzeitige Wohnsituation	Anträge			Vergaben		
	Ja	Gesamtsumme	Prozent	Ja	Gesamtsumme	Prozent
Ohne Angabe	8	182	4,4%	4	110	3,6%
Bei den Eltern	2	775	0,3%	3	433	0,7%
Betriebswohnung		135	0,0%	1	60	1,7%
gemeinnützige Wohnung	157	1.084	14,5%	105	579	18,1%
Haus- oder Wohnungseigentum		106	0,0%		75	0,0%
in (teil)-stationären Einrichtungen		204	0,0%		88	0,0%
Notwohnung der Gemeinde		15	0,0%		35	0,0%
ohne eigene Unterkunft		80	0,0%		69	0,0%
private Mietwohnung	11	2.828	0,4%	7	1.198	0,6%
Untermiete		132	0,0%	1	69	1,4%
wie bei Antragsteller		1	0,0%		2	0,0%
Wohngemeinschaft		193	0,0%		98	0,0%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>178</b>	<b>5.735</b>	<b>3,1%</b>	<b>121</b>	<b>2.816</b>	<b>4,3%</b>

Bei 105 von 579 Wohnungsvergaben (18,1%) mit Wechsel innerhalb des gemeinnützigen Wohnungsbestands wurden die 300 Zusatzpunkte für den freiwilligen Wechsel von einer großen in eine kleine Wohnung vergeben.

Diese wichtige Zielsetzung, jemanden zu diesem Wechsel zu bewegen, um eine große Wohnung für eine Familie frei zu machen, konnte offenbar mit diesen Zusatzpunkten gut erreicht werden.

Die Auswertung zeigt auch, dass diese Zusatzpunkte, welche ja nur für Bewerbungen aus dem gemeinnützigen Wohnbestand vorgesehen sind, in Einzelfällen auch bei anderen Wohnsituationen gewährt worden sind.

## 23. Anträge und Wohnungsvergaben mit Punkteabzug

Derzeitige Wohnsituation	Anträge			Vergaben		
	Ja	Gesamtsumme	Prozent	Ja	Gesamtsumme	Prozent
Ohne Angabe	2	182	1,1%		110	0,0%
Bei den Eltern	36	775	4,6%	6	433	1,4%
Betriebswohnung	13	135	9,6%	2	60	3,3%
gemeinnützige Wohnung	110	1.084	10,1%	33	579	5,7%
Haus- oder Wohnungseigentum	5	106	4,7%	1	75	1,3%
in (teil)-stationären Einrichtungen	9	204	4,4%	1	88	1,1%
Notwohnung der Gemeinde	1	15	6,7%	1	35	2,9%
ohne eigene Unterkunft	1	80	1,3%		69	0,0%
private Mietwohnung	201	2.828	7,1%	35	1.198	2,9%
Untermiete	8	132	6,1%	1	69	1,4%
wie bei Antragsteller		1	0,0%		2	0,0%
Wohngemeinschaft	7	193	3,6%	2	98	2,0%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>393</b>	<b>5.735</b>	<b>6,9%</b>	<b>82</b>	<b>2.816</b>	<b>2,9%</b>

Bei 393 (6,9%) von 5.735 Anträgen haben die Gemeinden wegen eines nicht nachvollziehbaren konkreten Wohnungswunsches die Vergabepunkte um 100 reduziert.

Bei den 2.816 Vergaben wurden trotzdem 82 (2,9%) berücksichtigt, die solche Negativpunkte aufweisen.

Diesbezüglich gibt es eine klare Rückmeldung der Wohnungsämter, dass dieser Punkteabzug nicht reicht, um in der Praxis vernünftig mit „nicht dringlichen Bewerbungen“ umzugehen.

Der Umgang mit der Ablehnung von zumutbaren Wohnungen in weniger gefragten Wohnanlagen ist nicht in der Wohnungsvergaberichtlinie geregelt und erfolgt dadurch uneinheitlich.

**Das Problem der nicht dringlichen Bewerbungen verzerrt den Wohnungsbedarf und damit die Basis für das Neubauprogramm und muss mit den Gemeinden besprochen werden.**

## 24. Mietvertragsverlängerungen

Mietvertrag Status (Gruppe)	2017		2018	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Verlängerungen	531	98,9%	902	97,6%
Verlängerungen abgelehnt	6	1,1%	22	2,4%
Gesamtsumme	537		924	

### **Information zur Tabelle:**

Noch lassen sich technisch bedingt Mietvertragsverlängerungen nicht exakt auswerten, weshalb obige Tabelle nur eine Teilmenge enthält.

In der Tendenz kann aber eine hohe „Verlängerungsquote“ von rund 98% festgestellt werden. Trotz dieser hohen Quote wird die Befristung der Mietverträge und die neuerliche Prüfung der Vergabevoraussetzungen zur Vermeidung von „Fehlbelegungen“ und damit zur Sicherung dieser Wohnungen für die Zielgruppe weiterhin als richtig erachtet.

Zur Vermeidung von „Härtefällen“ kann auch eine Verlängerung nur um drei Jahre erfolgen, um dem betroffenen Haushalt die notwendige Zeit für einen Wohnungswechsel zu geben.

Die Prüfung der auslaufenden Mietverträge wird künftig eine noch größere Aufgabe für die Gemeinden werden. Umso unverständlicher ist die Tendenz mancher Gemeinden, vermehrt nur kurze Befristungsdauern zuzulassen (siehe nächstes Kapitel).

### **Empfehlung:**

Technische Aufbereitung der Daten, dass alle Mietvertragsverlängerungen exakt ausgewertet werden können, allenfalls durch Trennung des Datenfelds „Status Mietvertrag“ für die Gemeinden und die Bauträger.

## 25. Befristung der Mietverträge ab 1.1.2017

Mietvertragsdauer mit Mietbeginn ab 1.1.2017							
	Gesamtsumme	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	über 10 Jahre	Unbefristet	Nicht auswertbar
Gesamtsumme	4.220	823	675	2.528	63	2	129
Prozent		19,5%	16,0%	59,9%	1,5%	0,0%	3,1%

### Information zur Tabelle:

Die Gesamtsumme 4.220 der Mietverträge mit Mietbeginn ab 1.1.2017 beinhaltet auch Mietverträge deren zugehörige Wohnungsvergabe oder die Bestätigung der Verlängerung des Mietvertrags bereits im Jahr 2016 erfolgten, weshalb diese Zahl mit der Anzahl der Wohnungsvergaben zuzüglich der bestätigten Mietvertragsverlängerungen in den Jahren 2017 und 2018 nicht übereinstimmt. Die Vergaben und Mietvertragsverlängerungen können auch im nächsten Kalenderjahr wirksam werden, weshalb die Jahreszahlen hier abweichen.

Mietverträge über 10 Jahre beziehen sich auf Kaufanwartschaftswohnungen.

### Aussagen:

Auffallend ist die relativ hohe Anzahl von Mietverträgen, welche nur auf 3 Jahre abgeschlossen oder nur um 3 Jahre verlängert worden sind.

Gemäß Vereinbarung in der Wohnungsvergaberichtlinie 2015 müsste die Regel ein 10-Jahresvertrag sein (für Kaufanwartschaftswohnungen 16 Jahre). Kürzere Befristungen sollten nur in begründeten Ausnahmefällen vereinbart werden. Dies gilt auch für Mietverträge im Rahmen des betreuten Wohnens.

Kürzere Befristungen führen weder zu einer Identifizierung mit der Wohnanlage, was ein gedeihliches Miteinander fördern würde, noch sind diese zumindest bei Erstverträgen für die Mieter zumutbar, weil bei neuen Wohnanlagen Küchen und sonstige Einrichtungen von den Mietern selbst zu finanzieren sind. Für Disziplinierungsmaßnahmen dient das Mietrechtsgesetz mit seinen gesetzlichen Kündigungsgründen und nicht die Befristung von Mietverträgen. Diese Befristung wurde 2001 nur aus dem Motiv eingeführt, um langfristig Fehlbelegungen zu verhindern.

Wenn man die Zahlen der einzelnen Gemeinden analysiert, sind es nur wenige Gemeinden, die sich diesbezüglich nicht an die Wohnungsvergaberichtlinie 2015 halten und in der Regel kürzer als 10 Jahre befristen.

Details je Gemeinde siehe **Anhang 22** „Mietvertragsdauer mit Mietbeginn ab 1.1.2017“

Seit der Einführung der Befristung im Jahr 2001 sind von den gesamten „auswertbaren“ 16.189 von ca. 20.000 Mietverträgen nur mehr ca 40% unbefristete Mietverträge.

### Empfehlung:

Nacharbeitung der noch nicht „auswertbaren“ Mietverträge und technische Aufbereitung der Daten, dass alle Mietverträge exakt ausgewertet werden können.

## 26. Anträge und Wohnungsvergaben: Übersicht Gemeinden

Dornbirn weist mit 965 die meisten Anträge auf, gefolgt von Bregenz mit 786, Hard mit 433, Bludenz mit 412, Lustenau mit 411, Hohenems mit 396 und Feldkirch mit 322 Anträgen.

Die meisten Anträge als „**Arbeitsplatzgemeinde**“ weist Rankweil mit 66 bzw. **26%!** auf, gefolgt von Dornbirn mit 59 Anträgen und Bürs mit 48 Anträgen.

Die meisten Anträge als „**Gemeinde des Sozialen Umfelds**“ weist Dornbirn mit 56 auf, gefolgt von Hohenems und Rankweil mit je 53 Anträgen.

Den geringsten Anteil an Anträgen als **Wohnsitzgemeinde** weist Alberschwende mit 28,6% auf, gefolgt von Klaus mit 48,8% sowie Lingenau, Mellau, Stallehr und Tschagguns mit jeweils 50%. Andererseits gibt es doch einige Gemeinden, welche Anträge nur als Wohnsitzgemeinde aufweisen.

Die meisten **Vergaben** weist Bregenz mit 515 auf, gefolgt von Dornbirn mit 338, Bludenz mit 266 und Feldkirch mit 213, wobei die Vergaben an eigene Bürger mit Wohnsitz in der Gemeinde überwiegen. Auffallend niedrig ist diese Quote bei den Gemeinden St. Gerold (27,3%), Bartholomähberg (33%) sowie Silbertal, St. Gallenkirch und Tschagguns mit jeweils 50%. Bürserberg weist allerdings nur bei einer Vergabe dabei eine Quote von 0% auf.

Details siehe

**Anhang 23** „Anträge je Gemeinde und Gemeindeart“ und

**Anhang 24** „Wohnungsvergaben je Gemeinde und Gemeindeart“

## 27. Regionale Wohnungsvergabe

Der Umstand, dass bei den meisten an die Landespolitik bzw. den Landesvolksanwalt herangetragenen Einzelfällen die Wohnsituation auch von der betroffenen Gemeinde als „prekär“ eingestuft wird, aber mangels „Meldezeitenpunkten“ keine vordere Platzierung in den Auswertungslisten möglich ist, schafft Unzufriedenheit.

Eine Lösung für solche Fälle bietet eine „regionale Wohnungsvergabe“, sofern es politisch nicht möglich ist, die Meldezeitenpunkte abzuschaffen oder zumindest entsprechend zu reduzieren.

Ein **Konzept** für die Einführung einer regionalen Wohnungsvergabe ist diesem Bericht als **Anhang 25** angeschlossen.

Dieses Konzept sieht vor, dass auf Basis des vorhandenen Wohnungsbestandes und der aktuell vorgemerkten Wohnungsbewerbungen für jede Gemeinde ein Schlüssel festgelegt wird, dass jede „x-te“ Wohnung auf Basis einer „regionalen Dringlichkeitsauswertung“ ohne Berücksichtigung von Meldezeiten zu vergeben ist.

Gemeinden mit bislang wenig Wohnungsangebot und wenigen Bewerbern sollen dabei im Verhältnis mehr Wohnungen „regional“ zu vergeben haben, als Gemeinden mit bereits sehr großem Wohnungsangebot und hohen Bewerberzahlen.