

Wohnungsvergaberichtlinie 2015

Anträge und Wohnungsvergaben

Bericht 2019

Erstellt von Mag. Karl Ladenhauf
Datenquelle: Wohnungswerberprogramm
Auswertungstichtag: 31.12.2019

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 1.1.2019.....	9
7.	Wohnungsvergaben im Zeitraum 1.1. bis 31.12.2019:.....	10
8.	Anträge und Vergaben nach Bewerbungsgrund (Kriterien 1-19).....	11
9.	Anträge je Gemeinde und Dringlichkeitspunkten.....	11
10.	Anträge und Wohnungsvergaben mit Dringlichkeitspunkten aus den Bewerbungsgründen (Kriterien 1-19)	12
11.	Anträge und Wohnungsvergaben mit Dringlichkeitspunkten aus den Meldezeiten	12
12.	Wohnungsvergaben nach Dringlichkeitsreihung	13
13.	Anträge und Vergaben nach der Haushaltsgröße.....	14
14.	Auswertung der gewünschten Wohnungsart.....	15
15.	Anträge und Wohnungsvergaben nach der Staatsbürgerschaft und dem Status „Bleibeberechtigte“	16
16.	Anträge und Wohnungsvergaben nach Einkommensgruppen	17
17.	Anträge von Haushalten mit Mindestsicherungs- und/oder Wohnbeihilfebezug	17
18.	Anträge und Wohnungsvergaben nach Anzahl Kinder, Kinder mit Sorgerecht/Besuchsrecht und Schwangerschaft sowie alleinerziehend.....	18
19.	Wohnungsvergaben innerhalb eines Jahres	19
20.	Anträge und Wohnungsvergaben mit sonstigen berücksichtigungswürdigen Gründen	20
21.	Anträge und Wohnungsvergaben mit Wohnungswechsel von groß auf klein.....	21
22.	Anträge und Wohnungsvergaben mit Punkteabzug.....	22
23.	Mietvertragsverlängerungen	23
24.	Befristung der Mietverträge ab 1.1.2017	23
25.	Anträge und Wohnungsvergaben: Übersicht Gemeinden.....	23
26.	Überarbeitung der Wohnungsvergaberichtlinie mit Regionaler Wohnungsvergabe	24
27.	Anhänge 1 bis 31	

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).

Die Wirkung dieser Wohnungsvergaberichtlinie wurde erstmals mit Bericht vom 19.2.2019 für den Zeitraum 16.12.2016 bis 31.12.2018 sehr detailliert ausgewertet, welcher auch Empfehlungen zur Überarbeitung der Wohnungsvergaberichtlinie enthält. Dieser Prozess hat mit der Übermittlung eines Diskussionsentwurfs auf Basis der Landtagsentschließung vom 25. Juni 2019 an den Gemeindeverband begonnen. Die technischen Empfehlungen zur Anpassung des EDV-Programms werden gleichzeitig mit den Anpassungen zu einem allfälligen neuen Punktesystem umgesetzt.

Der Bericht 2019 beinhaltet die Veränderungen im Vergleich zum Stand 31.12.2018 und grundsätzliche Aussagen.

Hinsichtlich der Wohnungsvergaben im Rahmen des Projekts „SNW Soziales Netzwerk Wohnen“ wird auf den eigenen Jahresbericht verwiesen.

Bezüglich „Betreutes Wohnen“ besteht gemeinsam mit der Abteilung Soziales und Integration (IVa), speziell mit dem Fachbereich Pflege, die Absicht, den aktuellen Stand über einen standardisierten Fragebogen genauer zu erheben.

2. Auswertung und Definitionen

Sämtliche Auswertungen erfolgten mit dem EDV-Programm „Tableau“ mit Zugriff auf die Datenbank „Wohnungswerberprogramm“ über eine täglich aktualisierte View zum Stichtag 31.12.2019:

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 31.12.2019 waren bei den Gemeinden **6.259 Anträge** auf eine gemeinnützige Miet- bzw. Kaufanwartschaftswohnung oder „betreutes Wohnen“ vorgemerkt. Diese beziehen sich auf **5.562 Haushalte**.
- Im Jahr 2019 konnte mit **1.573 Wohnungsvergaben** die Anzahl der Anträge um 205 gesenkt werden. Bereinigt um Mehrfachanträge konnte die Zahl der vorgemerkten Haushalte um 173 verringert werden.
- Bei den Anträgen fällt auf, dass der **Rückgang der Anträge bei den Arbeitsplatzgemeinden und den Gemeinden „Soziales Umfeld“** mit 14,5% bzw. 14,4% sehr stark ausfällt, bei den Wohnsitzgemeinden mit 0,9% hingegen nur sehr gering.
Dieser Rückgang bei den Arbeitsplatzgemeinden und den Gemeinden „Soziales Umfeld“ ist aber nicht auf eine verstärkte Berücksichtigung dieser Bewerbungen bei den Wohnungsvergaben zurückzuführen. So sind die Wohnungsvergaben als Arbeitsplatzgemeinde nur leicht um 0,8%-Punkte und die Vergaben als Gemeinde „Soziales Umfeld“ nur um 1,1%-Punkte gestiegen, was den starken Rückgang bei den Anträgen nicht erklärt.
- Sowohl bei den Anträgen als auch bei den Wohnungsvergaben, hat sich bei der Verteilung nach der bisherigen Wohnsituation, den Bewerbungsgründen und auch dem Einkommen im Vergleich zur Auswertung 2017/2018 kaum etwas verändert (Details siehe Anmerkungen zu den Themen bzw. Anlagen).
- Wie bereits im letzten Evaluierungsbericht dargestellt, lässt sich die Dringlichkeit von Wohnungsbewerbungen 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.
- Lag der Anteil an den Wohnungsvergaben als Wechsel von einer gemeinnützigen in eine andere gemeinnützige Wohnung im Berichtszeitraum 2017/2018 noch bei 20,6%, ist dieser Anteil im Jahr 2019 auf 23,9% angestiegen. Die Frage bleibt offen, ob hinter all diesen Wohnungswechseln wirklich ein „dringendes Wohnbedürfnis“ oder lediglich ein „Wohnungswunsch“ stand.
- 45,5% der Anträge werden von 1-Personenhaushalten gestellt. Bei der letzten Auswertung (Stand 31.12.2018) betrug dieser Anteil noch 43,7%,
- 216 Anträge, das sind 3,4% (2018: 2,9%), beziehen sich auf „betreutes Wohnen“ und 758 Anträge, das sind 12,0% (2018: 10,9%) auf Kaufanwartschaftswohnungen.

- Bei den Anträgen entfallen 58,7% (2018: 60,2%) auf österreichische Staatsbürger, bei den Vergaben hingegen 69,4 % (2017/2018: 71,7%). Der Anteil mit Staatsbürgerschaft mit einer Anerkennungsquote im Asylverfahren von über 50% beträgt bei den Anträgen 11,4% (2018: 10,7%), bei den Vergaben 4,6% (2017/2018: 2,9%).
- 74% (2017/2018: 77%) der Haushalte, denen 2019 eine Wohnung zugewiesen worden ist, wiesen ein monatliches Nettoeinkommen von unter € 2.500,00 auf.
- Über alle Anträge beträgt der Prozentsatz der Haushalte mit erfasster Wohnbeihilfe und/oder Mindestsicherung 17,5% (2018: 17,7%).
- 49,3% (2017/2018: 46%) der Wohnungsvergaben erfolgten innerhalb eines Jahres ab Antragstellung.

4. Zusammenfassung der wichtigsten Empfehlungen

- 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).
- Neubewertung der Meldezeitenpunkte.
- 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.
- Hinweis im Wohnungswerberprogramm, wenn Einkommensgrenzen überschritten werden.
- 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.
- Datenbereinigung und technische Aufbereitung bei den Mietverträgen, damit sowohl die Befristungen als auch die Verlängerungen exakt ausgewertet werden können.
- Prüfung von Möglichkeiten einer „regionalen Wohnungsvergabe“ (siehe Pkt. 26.).

5. Wohnungsangebot und Bevölkerung in Vorarlberg

Zum Stichtag 30. September 2019 waren in Vorarlberg **397.532 Personen mit Hauptwohnsitz** gemeldet, um 2.929 Personen bzw. 0,7% mehr als ein Jahr zuvor. (Quelle: Bevölkerung Stichtag 30. September 2019, Landesstelle für Statistik)

Diese Zahlen belegen eine Dynamik im Bevölkerungszuwachs. In der Vorperiode betrug der Zuwachs nur 2.530 Personen bzw. 0,6%.

Trotz dieser Steigerung konnte die Anzahl der Wohnungsanträge im Jahr 2019 absolut von 6.464 auf 6.259, bereinigt um die Mehrfachbewerbungen, die Zahl der vorgemerkten Haushalte von 5.735 auf 5.562 reduziert werden.

Die Wohnbauoffensive des Landes wirkt somit!

Zum Stichtag 31.12.2019 (Altbestand einschließlich neu bezogenen Wohnungen mit Mietbeginn im Jahr 2019) gab es nach einer mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen abgestimmten Erhebung der Wohnbauförderungsabteilung **20.528** gemeinnützige Miet- und noch nicht übereignete Kaufanwartschaftswohnungen.

Gleichzeitig waren **1.016** Wohnungen zu diesem Stichtag noch in Bau, von denen im Jahr 2020 **525 Wohnungen fertigstellt** und erstvermietet werden.

Das **Bauprogramm 2020** sieht Projekte mit weiteren **573 neuen Wohnungen** vor, wobei für 312 Wohnungen der Baubeginn noch heuer geplant ist.

Für insgesamt **1.160 Wohnungen** ist nach heutigem Stand der Baubeginn in den Jahren 2021 und 2022 vorgesehen.

Nach Umsetzung all dieser Projekte wird es nur noch in 15 Gemeinden kein gemeinnütziges Wohnungsangebot (Miet-, Kaufanwartschaftswohnungen bzw. Betreutes Wohnen) geben.

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 1.1.2019

Derzeitige Wohnsituation	Anträge nach der bisherigen Wohnsituation und Gemeindeart					
	Stand zum 31.12.2019					
	Arbeitsplatz	Soziales Umfeld	Wohnsitz	Anträge	Haushalte	% Haushalte
private Mietwohnung	232	283	2.576	3.091	2.675	48,1%
gemeinnützige Wohnung	30	50	1.041	1.121	1.062	19,1%
Bei den Eltern	80	54	730	864	769	13,8%
in (teil)-stationären Einrichtungen	27	28	192	247	209	3,8%
Wohngemeinschaft	16	20	176	212	186	3,3%
Ohne Angabe	12	15	162	189	170	3,1%
Betriebswohnung	8	12	137	157	146	2,6%
Untermiete	18	11	114	143	125	2,2%
Haus- oder Wohnungseigentum	3	7	121	131	124	2,2%
ohne eigene Unterkunft	10	13	62	85	77	1,4%
Notwohnung der Gemeinde			15	15	15	0,3%
wie bei Antragsteller			4	4	4	0,1%
Gesamtsumme 2019	436	493	5.330	6.259	5.562	
Prozent	7%	8%	85%	Mehrfachanträge	697	
Gesamtsumme 2018	510	576	5.378	6.464	5.735	
Veränderung absolut	-74	-83	-48	-205	-173	
Veränderung in Prozent	-14,5%	-14,4%	-0,9%	-3,2%	-3,0%	

Zum Stichtag **31.12.2019** waren insgesamt, also ohne Bereinigung von Mehrfachzählungen, **6.259 Anträge** bei den Gemeinden (Wohnsitz-, Arbeitsplatzgemeinde und/oder Gemeinde des Sozialen Umfelds) vorgemerkt. Zum Stichtag 31.12.2018 waren es 6.464 Anträge.

Somit konnte die absolute Zahl aller bei den Gemeinden zu bearbeitenden Anträge seit Jänner 2019 **um 205 Anträge bzw. um 3,2% gesenkt werden**, bereinigt um Mehrfachzählungen um **173**.

Bereinigt um „Mehrfachzählungen“ (z.B. Bewerbung sowohl bei der Wohnsitz-, als auch bei der Arbeitsplatzgemeinde) beziehen sich diese 6.259 Anträge auf **5.562 Haushalte**. Zum 31.12.2018 waren es noch 5.735 Haushalte.

Auffällig ist, dass der **Rückgang der Anträge bei den Arbeitsplatzgemeinden und den Gemeinden „Soziales Umfeld“ mit 14,5% bzw. 14,4% sehr stark** ausfällt, bei der Wohnsitzgemeinde mit 0,9% hingegen nur sehr gering, was aber nicht auf eine stärkere Berücksichtigung bei den Wohnungsvergaben zurückzuführen ist (siehe Kapitel 7).

Die Verteilung der Anträge nach der derzeitigen Wohnsituation bleibt hingegen sehr konstant.

(Details siehe **Anhang 4** „Anträge nach der bisherigen Wohnsituation und Gemeindeart“)

Diesen Anträgen/Haushalten stehen **1.573 Wohnungsvergaben** im Jahr 2019 gegenüber, was im Vergleich zum Jahresdurchschnitt der Vorperiode (2017 und 2018) mit 1.408 eine **Steigerung um 165 Vergaben** ergibt (siehe Kapitel 7).

Diese Zahlen belegen, dass die Wohnbauoffensive des Landes im gemeinnützigen integrativen Wohnbau wirkt.

7. Wohnungsvergaben im Zeitraum 1.1. bis 31.12.2019:

Derzeitige Wohnsituation	Vergaben nach derzeitiger Wohnsituation und Gemeindeart						
	2019					2017/2018	
	Arbeitsplatz	Soziales Umfeld	Wohnsitz	Gesamtsumme	Prozent	Prozent 2017/2018	Veränderung
private Mietwohnung	20	58	585	663	42,1%	42,5%	-0,4%
gemeinnützige Wohnung	2	16	358	376	23,9%	20,6%	3,3%
Bei den Eltern	8	6	215	229	14,6%	15,4%	-0,8%
in (teil)-stationären Einrichtungen		14	41	55	3,5%	2,7%	0,8%
Betriebswohnung		5	48	53	3,4%	2,1%	1,3%
Wohngemeinschaft		7	42	49	3,1%	3,5%	-0,4%
Ohne Angabe		3	42	45	2,9%	3,9%	-1,0%
ohne eigene Unterkunft		3	30	33	2,1%	2,5%	-0,4%
Untermiete	1	3	28	32	2,0%	2,5%	-0,5%
Haus- oder Wohnungseigentum		6	21	27	1,7%	2,7%	-1,0%
Notwohnung der Gemeinde			9	9	0,6%	1,2%	-0,6%
wie bei Antragsteller			2	2	0,1%	2,5%	-2,4%
Gesamtsumme	31	121	1.421	1.573	100,0%		
Prozent	2,0%	7,7%	90,3%	100,0%			
Gesamtsumme 2017 und 2018	35	186	2.595	2.816			
Prozent 2017 und 2018	1,2%	6,6%	92,2%	100,0%			

Beim Vergleich der Wohnungsvergaben in der Periode 2017/2018 zu den Vergaben im Jahr 2019 fällt auf, dass

1. die Vergaben als Arbeitsplatzgemeinde im Verhältnis zu den Gesamtvergaben zwar von 1,2% auf 2% gestiegen sind, aber trotzdem im Verhältnis zu deren Anteil bei den Anträgen (7%) noch nicht ausreichend berücksichtigt werden.
2. der Anteil der Vergaben, welche einen Wechsel innerhalb des gemeinnützigen Wohnungsbestands darstellen, relativ stark von bisher 20,6% auf 23,9% gestiegen ist. **Fast jede vierte Wohnungsvergabe stellt somit ein Wechsel innerhalb des gemeinnützigen Wohnungsangebots dar.** Trotz dieses hohen Anteils an den Vergaben ist bei den Anträgen der Anteil jener, welche bereits über eine gemeinnützige Wohnung verfügen absolut nur leicht zurückgegangen und prozentuell im Verhältnis zu den Gesamtanträgen sogar leicht angestiegen.

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

Bei den Anträgen überwiegen wie bereits in der vorigen Berichtsperiode 2017/2018 folgende drei Bewerbungsgründe:

- „Wohnung zu klein“: 21,3% (2017/2018: 21,1%)
- „Wohnung zu teuer“: 15,2% (2017/2018: 16,4%)
- „Wunsch nach Hausstandsgründung“: 14,9% (2017/2018: 14,3%)

Diese Verteilung zeigt sich auch bei den Vergaben.

Allerdings weisen immer noch sehr viele Fälle „unlogische“ Verknüpfungen zwischen „derzeitiger Wohnsituation“ und „Bewerbungsgrund“ auf, wie es bereits im letzten Bericht für die Jahre 2017 und 2018 aufgezeigt worden ist, was technisch im Wohnungswerberprogramm abgefangen werden soll.

Details siehe **Anhang 5 und 6** „Anträge/Vergaben nach Wohnsituation und Bewerbungsgrund“.

9. Anträge je Gemeinde und Dringlichkeitspunkten

Sortiert man alle bei den Gemeinden registrierten Anträge nach Dringlichkeitspunkten so zeigt sich eine ähnliche Verteilung wie bereits in den Jahren 2017 und 2018 und es entfallen auf die

- Gruppe mit 750 bis 999 Dringlichkeitspunkten 34,4% (2017/2018: 34,4%),
- Gruppe mit 500 bis 749 Dringlichkeitspunkten 32,9% (2017/2018: 32,6%),
- Gruppe mit 250 bis 499 Dringlichkeitspunkten 17,3% (2017/2018: 17,2%).

Auch die **durchschnittliche Punkteanzahl je Antrag hat sich mit 727 (2017/2018: 728) nicht verändert.**

Details siehe **Anhang 7** „Anträge nach Dringlichkeitspunkten je Gemeinde“.

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

Details siehe **Anhänge 8 und 9** „Anträge bzw. Vergaben mit Dringlichkeitspunkten aus Bewerbungsgründen 1 - 19“.

Insgesamt ist der Anteil der **Anträge** mit den maximal möglichen 450 Punkten aus den Bewerbungsgründen 1-19 leicht um 0,4% zurückgegangen. Stark von bisher 40,0% auf 53,3% zugenommen hat dieser Anteil bei Bewerben aus Notwohnungen der Gemeinden.

Die mit Abstand größte Gruppe mit einem Anteil von 61,9% bilden die Anträge mit 300 Punkten aus den Bewerbungsgründen gefolgt von der Gruppe mit 450 Punkten (8,8%).

Auch bei den **Wohnungsvergaben** bilden jene mit 300 Dringlichkeitspunkten aus den Bewerbungsgründen 1-19 die größte Gruppe.

11. Anträge und Wohnungsvergaben mit Dringlichkeitspunkten aus den Meldezeiten

Details siehe **Anhänge 10 und 11** „Anträge bzw. Vergaben mit Dringlichkeitspunkten aus den Meldezeiten“.

Vergleicht man bei den Anträgen die maximal möglichen 450 Dringlichkeitspunkte über die Kriterien 1-19 (Anhänge 8 und 9) mit den maximal möglichen Punkten über die Meldezeiten (Anhang 10), so zeigt sich, dass nur 8,8% der Anträge 450 Dringlichkeitspunkte über die Dringlichkeitskriterien 1 bis 19 aufweisen, hingegen 38,9% aller Anträge 450 Punkte bereits über die Meldezeiten erreichen.

Bei den Vergaben weisen 16,8% 450 Dringlichkeitspunkte über die Kriterien 1-19 auf, hingegen sogar **49,4% über die Meldezeiten!**

Diese Werte haben sich im Vergleich zur Vorperiode nur marginal verändert und zeigen wiederum 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.**

Es bleibt bei der dringenden Empfehlung: Neubewertung der Meldezeitenpunkte!

12. Wohnungsvergaben nach Dringlichkeitsreihung

Ähnlich wie im Bericht zur Vorperiode zeigt die Auswertung der Wohnungsvergaben nach Dringlichkeitsreihung, dass nur bei 659 (41,9%) von insgesamt 1.573 Vergaben eine Dringlichkeitsreihung im System hinterlegt ist.

Von diesen 659 Vergaben mit hinterlegter Dringlichkeitsreihung erfolgten **197 (29,9%) an den erstgereihten Haushalt**, 47 (7,1%) an den Zweitgereihten und 44 (6,7%) an den Drittgereihten.

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 Kurzkomentar für eine Begründung.

Details siehe **Anhang 12** „Wohnungsvergaben je Gemeinde und Reihung nach Dringlichkeit“.

13. Anträge und Vergaben nach der Haushaltsgröße

Anträge je Haushaltsgröße						
Haushaltsgröße	2019		2017/2018		Veränderung	
	Anträge	Prozent	Anträge	Prozent	Anträge	Prozent
1-Personenhaushalte	2528	45,5%	2505	43,7%	23	1,8%
2-Personenhaushalte	1200	21,6%	1320	23,0%	-120	-1,4%
3-Personenhaushalte	702	12,6%	759	13,2%	-57	-0,6%
4-Personenhaushalte	595	10,7%	626	10,9%	-31	-0,2%
5-Personenhaushalte	332	6,0%	334	5,8%	-2	0,2%
6 und mehr Personenhaushalte	205	3,7%	191	3,3%	14	0,4%
Gesamtsumme	5562		5735		-173	

Bei der Analyse der Anträge nach Haushaltsgröße fällt auf, dass obwohl die Anträge insgesamt um 173 abgebaut wurden, der Anteil der 1-Personenhaushalte absolut um 23 Anträge und deren Anteil damit von 43,7% auf 45,5% angestiegen ist, was im künftigen Bauprogramm beim Wohnungsmix mit einer entsprechenden Anzahl an Kleinwohnungen berücksichtigt werden muss.

Betrachtet man die 1-Personenhaushalte nach der bisherigen Wohnsituation, so zeigt sich, dass die Zunahme deren Anträge auf die Gruppe mit der derzeitigen Wohnsituation „bei den Eltern“ mit einer Steigerung von 31 Anträgen zurückzuführen ist.

Details siehe **Anhang 13** „Anträge 1-Personenhaushalte nach derzeitiger Wohnsituation“.

Auch bei den **Wohnungsvergaben** entfallen mit 562 (35,7%) die meisten Vergaben auf die Gruppe der 1-Personenhaushalte, wobei es im Vergleich zu 2017/2018 prozentuell eine leichte Verschiebung zur Gruppe der 2-Personenhaushalte gegeben hat.

Vergaben je Haushaltsgröße					
Haushaltsgröße	2019		2017/2018		Veränderung
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Prozent
1-Personenhaushalte	562	35,7%	1055	37,5%	-1,8%
2-Personenhaushalte	442	28,1%	744	26,4%	1,7%
3-Personenhaushalte	284	18,1%	513	18,2%	-0,1%
4-Personenhaushalte	169	10,7%	300	10,7%	0,0%
5-Personenhaushalte	87	5,5%	141	5,0%	0,5%
6 und mehr Personenhaushalte	29	1,8%	63	2,2%	-0,4%
Gesamtsumme	1573		2816		

14. Auswertung der gewünschten Wohnungsart

Auswertung Anträge nach gewünschter Wohnungsart							
Derzeitige Wohnsituation	Mietwohnung		Mietkaufwohnung		Betreutes Wohnen		Summe einschl. Mehrfachbewerbungen
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
Ohne Angabe	163	3,1%	25	3,3%	9	4,2%	197
Bei den Eltern	704	13,2%	189	24,9%	7	3,2%	900
Betriebswohnung	139	2,6%	23	3,0%	5	2,3%	167
gemeinnützige Wohnung	994	18,7%	169	22,3%	42	19,4%	1.205
Haus- oder Wohnungseigentum	118	2,2%	20	2,6%	59	27,3%	197
in (teil)-stationären Einrichtungen	209	3,9%	2	0,3%	5	2,3%	216
Notwohnung der Gemeinde	14	0,3%	2	0,3%	0	0,0%	16
ohne eigene Unterkunft	77	1,4%	4	0,5%	2	0,9%	83
private Mietwohnung	2.592	48,7%	306	40,4%	74	34,3%	2.972
Untermiete	122	2,3%	11	1,5%	7	3,2%	140
wie bei Antragsteller	4	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	4
Wohngemeinschaft	183	3,4%	7	0,9%	6	2,8%	196
Gesamtsumme 2019	5.319	84,5%	758	12,0%	216	3,4%	6.293
	davon Mehrfachbewerbungen (Differenz zu 5.562 Haushalten):						731
Gesamtsumme 2018	5.529	86,2%	697	10,9%	186	2,9%	6.412
Veränderung	-210	-1,7%	61	1,1%	30	0,5%	-119

Information zur Tabelle:

Mehrfachangaben (z.B. Antragssteller wünscht entweder eine 2-Zimmer Mietwohnung oder eine 3-Zimmer Mietkaufwohnung) sind möglich.

Die Auswertung zeigt, dass es bei der gewünschten Wohnungsart zu einer leichten Verschiebung Richtung Kaufanwartschaftswohnung und Betreutes Wohnen kommt.

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

Die 5.562 bei den Gemeinden vorgemerkten Haushalte verteilen sich nach der Staatsbürgerschaft wie folgt:

- 3.267 bzw. 58,7% (2018: 3.891 bzw. 60,2%) auf österreichische Staatsbürger,
- 561 bzw. 10,1% (2018: 612 bzw. 9,5%) auf EU-/EWR- und Schweizer Staatsbürger,
- 636 bzw. 11,4% (2018: 689 bzw. 10,7%) auf Staatsbürgerschaften mit einer Anerkennungsquote im Asylverfahren von mehr als 50% und
- 1.098 bzw. 19,7% (2018: 1.272 bzw. 19,7%) auf andere Staatsbürgerschaften.

Bei den Drittstaatsbürgern einschließlich Bleibeberechtigten entfällt die größte Gruppe wie bisher auf die Türkei mit 473 Haushalten, gefolgt von Syrien, Arabische Republik mit 316 Haushalten, Afghanistan mit 193 Haushalten und Deutschland mit 183 Haushalten. (**siehe Anhang 14**).

Bei den insgesamt 1.573 Vergaben entfallen 1.091 bzw. 69,4% auf österreichische Staatsbürger, somit im Verhältnis mehr als bei den Anträgen.

Der Anteil bei den Vergaben jener Haushalte mit einer Staatsbürgerschaft mit einer Anerkennungsquote im Asylverfahren von mehr als 50% hat sich zwar von 2,9% in den Jahren 2017/2018 auf 4,6% erhöht, beträgt bei den Anträgen aber 11,4% und ist somit bei den Vergaben noch immer unterrepräsentiert.

Details siehe

Anhang 14 „Anträge nach Staatsbürgerschaft“

Anhang 15 „Anträge je Gemeinde und Staatsbürgerschaftsgruppen“

Anhang 16 „Vergaben je Gemeinde und Staatsbürgerschaftsgruppen“

16. Anträge und Wohnungsvergaben nach Einkommensgruppen

Die Verteilung der Einkommensgruppen bei den Anträgen hat sich mit einer insgesamt recht gleichmäßigen Verteilung im Vergleich zur Vorperiode kaum verändert.

Bei den Vergaben hingegen hat es eine leichte Verschiebung von den niedrigen zu den mittleren Einkommen gegeben.

Insgesamt beträgt bei den Wohnungsvergaben der Anteil jener Haushalte mit einem Einkommen von weniger als € 2.500,00 monatlich netto 74 %, im Berichtszeitraum 2017/2018 waren es noch 77%.

Details siehe **Anhang 17 und 18** „Anträge bzw. Vergaben nach Einkommensgruppen“.

17. Anträge von Haushalten mit Mindestsicherungs- und/oder Wohnbeihilfebezug

Von den 5.562 per 31.12.2019 vorgemerkten Haushalten beziehen 971 Haushalte bzw. 17,5% (2018: 17,7%) eine Wohnbeihilfe und/oder eine Mindestsicherung. Insgesamt ist dieser Anteil recht konstant geblieben.

Details siehe

Anhang 19 „Haushalte mit Wohnbeihilfe- und/oder Mindestsicherungsbezug“

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

Die Verteilung der Haushalte mit Kindern hat sich im Vergleich zur Vorperiode nur unwesentlich verändert. Bei 3.527 Anträgen bzw. 63,4% (2018: 63,8%) ist kein **Kind** erfasst. Auch der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Kindern ist mit 9,8% (2018: 9,0) nur leicht angestiegen.

Die Vergaben an Haushalte mit einem Kind haben anteilmäßig um 4,6% zugenommen.

Ein **Sorgerecht** ist bei 1,9% der Anträge und bei 2,1% der Vergaben erfasst. Dieser Anteil hat sich jeweils nur um 0,1% erhöht.

Ein **Besuchsrecht** wird mit 2,5% bei den Anträgen und mit 3,3% bei den Vergaben etwas häufiger angeführt, eine **Schwangerschaft** mit 4,7% bei den Anträgen und mit 6,4% bei den Wohnungsvergaben. Auch diese Zahlen haben sich gegenüber der Vorperiode nur geringfügig geändert.

Eine Schwangerschaft wird somit bei den Vergaben etwas überproportional berücksichtigt. Noch mehr bei den Vergaben berücksichtigt werden mit 14,2% (2017/2018: 11,4%) **Alleinerziehende**, die bei den Anträgen nur 7,1% (2018:7,2%) ausmachen.

Details siehe

Anhang 20 und 21 „Anträge bzw. Vergaben nach Anzahl Kinder“,

Anhang 22 und 23 „Anträge bzw. Vergaben nach Anzahl Kinder mit Sorgerecht“,

Anhang 24 und 25 „Anträge bzw. Vergaben nach Anzahl Kinder mit Besuchsrecht“,

Anhang 26 und 27 „Anträge bzw. Vergaben mit Schwangerschaft“ sowie

Anhang 28 und 29 „Anträge bzw. Vergaben alleinerziehend“.

19. Wohnungsvergaben innerhalb eines Jahres

Vergaben mit Vormerkzeit der Anträge					
Derzeitige Wohnsituation	weniger als 1 Jahr	Prozent	mehr als 1 Jahr	Prozent	Gesamtsumme
private Mietwohnung	270	40,7%	393	59,3%	663
gemeinnützige Wohnung	171	45,5%	205	54,5%	376
Bei den Eltern	146	63,8%	83	36,2%	229
in (teil)-stationären Einrichtungen	37	67,3%	18	32,7%	55
Betriebswohnung	24	45,3%	29	54,7%	53
Wohngemeinschaft	26	53,1%	23	46,9%	49
Ohne Angabe	36	80,0%	9	20,0%	45
ohne eigene Unterkunft	22	66,7%	11	33,3%	33
Untermiete	18	56,3%	14	43,8%	32
Haus- oder Wohnungseigentum	19	70,4%	8	29,6%	27
Notwohnung der Gemeinde	6	66,7%	3	33,3%	9
wie bei Antragsteller	1	50,0%	1	50,0%	2
Gesamtsumme	776	49,3%	797	50,7%	1.573
Gesamtsumme 2017/2018	1.295	46,0%	1521	54,0%	2.816

Aussage:

Im Vergleich zu den Vergaben in den Jahren 2017 und 2018 konnte der Anteil der Vergaben innerhalb eines Jahres nach Antragstellung von 46,0% auf 49,3% leicht gesteigert werden.

20. Anträge und Wohnungsvergaben mit sonstigen berücksichtigungswürdigen Gründen

Anträge und Vergaben mit "sonstigen berücksichtigungswürdigen Gründen"						
Derzeitige Wohnsituation	Anträge			Vergaben		
	Ja	Gesamtsumme	Prozent	Ja	Gesamtsumme	Prozent
Ohne Angabe	18	170	10,6%	2	45	4,4%
Bei den Eltern	25	769	3,3%	29	229	12,7%
Betriebswohnung	6	146	4,1%	10	53	18,9%
gemeinnützige Wohnung	95	1.062	8,9%	73	376	19,4%
Haus- oder Wohnungseigentum	12	124	9,7%	3	27	11,1%
in (teil)-stationären Einrichtungen	21	209	10,0%	13	55	23,6%
Notwohnung der Gemeinde	2	15	13,3%	2	9	22,2%
ohne eigene Unterkunft	8	77	10,4%	9	33	27,3%
private Mietwohnung	195	2.675	7,3%	158	663	23,8%
Untermiete	6	125	4,8%	8	32	25,0%
wie bei Antragsteller		4	0,0%		2	0,0%
Wohngemeinschaft	5	186	2,7%	9	49	18,4%
Gesamtsumme	393	5.562	7,1%	316	1.573	20,1%
Gesamtsumme 2018	434	5.735	7,6%	537	2.816	19,1%

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

Bei der Analyse dieses Dringlichkeitskriteriums zeigt sich eine ähnliche Verteilung wie bereits in den Jahren 2017 und 2018, dass diese 100 Zusatzpunkte nur bei 7,1% der Anträge erfasst sind, bei den Vergaben jedoch zu 20,1%.

Diese 100 Zusatzpunkte führen somit zum gewünschten Effekt einer Vorreihung und sehr oft zu einer Wohnungsvergabe.

21. Anträge und Wohnungsvergaben mit Wohnungswechsel von groß auf klein

Anträge und Vergaben mit Wohnungswechsel von groß auf klein						
Derzeitige Wohnsituation	Anträge			Vergaben		
	Ja	Gesamtsumme	Prozent	Ja	Gesamtsumme	Prozent
Ohne Angabe	3	170	1,8%	1	45	2,2%
Bei den Eltern	3	769	0,4%		229	0,0%
Betriebswohnung		146	0,0%		53	0,0%
gemeinnützige Wohnung	150	1.062	14,1%	81	376	21,5%
Haus- oder Wohnungseigentum		124	0,0%		27	0,0%
in (teil)-stationären Einrichtungen		209	0,0%		55	0,0%
Notwohnung der Gemeinde		15	0,0%		9	0,0%
ohne eigene Unterkunft	1	77	1,3%		33	0,0%
private Mietwohnung	4	2.675	0,1%	1	663	0,2%
Untermiete		125	0,0%		32	0,0%
wie bei Antragsteller		4	0,0%		2	0,0%
Wohngemeinschaft		186	0,0%		49	0,0%
Gesamtsumme	161	5.562	2,9%	83	1.573	5,3%
Gesamtsumme 2017/2018	178	5.735	3,1%	121	2.816	4,3%

Diese wichtige Zielsetzung, jemanden innerhalb des gemeinnützigen Wohnungsangebots zum Wechsel von einer großen in eine kleinere Wohnung zu bewegen, um eine große Wohnung für eine Familie frei zu machen, funktioniert nach Aussagen der Gemeinden nur auf freiwilliger Basis. Trotzdem konnte dieser Anteil bei den gemeinnützigen Wohnungen von bisher 18,1% auf 21,5% leicht gesteigert 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.

22. Anträge und Wohnungsvergaben mit Punkteabzug

Anträge und Vergaben mit Punkteabzug						
Derzeitige Wohnsituation	Anträge			Vergaben		
	Ja	Gesamtsumme	Prozent	Ja	Gesamtsumme	Prozent
Ohne Angabe	3	170	1,8%		45	0,0%
Bei den Eltern	59	769	7,7%	10	229	4,4%
Betriebswohnung	12	146	8,2%	5	53	9,4%
gemeinnützige Wohnung	125	1.062	11,8%	29	376	7,7%
Haus- oder Wohnungseigentum	3	124	2,4%		27	0,0%
in (teil)-stationären Einrichtungen	9	209	4,3%		55	0,0%
Notwohnung der Gemeinde		15	0,0%	1	9	11,1%
ohne eigene Unterkunft		77	0,0%		33	0,0%
private Mietwohnung	191	2.675	7,1%	40	663	6,0%
Untermiete	11	125	8,8%	3	32	9,4%
wie bei Antragsteller		4	0,0%	1	2	50,0%
Wohngemeinschaft	9	186	4,8%	1	49	2,0%
Gesamtsumme	422	5.562	7,6%	90	1.573	5,7%
Gesamtsumme 2017/2018	393	5.735	6,9%	82	2.816	2,9%

Bei 422 (7,6%) von 5.562 Anträgen haben die Gemeinden wegen eines nicht nachvollziehbaren konkreten Wohnungswunsches die Vergabepunkte um 100 reduziert.

Bei 1.573 Vergaben wurden trotzdem 90 (5,7%) berücksichtigt, die solche Negativpunkte aufweisen. 2017 und 2018 betrug dieser Anteil noch 2,9%.

23. Mietvertragsverlängerungen

24. Befristung der Mietverträge ab 1.1.2017

Weil die technische Aufbereitung der Daten, dass alle Mietvertragsverlängerungen exakt ausgewertet werden können, allenfalls durch Trennung des Datenfelds „Status Mietvertrag“ für die Gemeinden und die Bauträger, noch nicht erfolgt ist, wurde auf eine Auswertung zu den Kapiteln 23 und 24 verzichtet.

25. Anträge und Wohnungsvergaben: Übersicht Gemeinden

Dornbirn weist mit 819 (2018: 965) die meisten Anträge auf, gefolgt von Bregenz mit 728 (2018: 786), Hard mit 466 (2018: 433), Lustenau mit 421 (2018: 411), Bludenz mit 389 (2018: 412), Hohenems mit 386 (2018: 396) und Feldkirch mit 331 (2018: 322) Anträgen.

Die meisten Anträge als „**Arbeitsplatzgemeinde**“ weist Rankweil mit 49 (2018: 66) auf, gefolgt von Dornbirn mit 41 (2018: 59) Anträgen und Bürs mit 36 (2018: 48) Anträgen. Bürs weist prozentuell mit 36,4% den höchsten Anteil an Bewerbungen als Arbeitsplatzgemeinde auf.

Die meisten Anträge als „**Gemeinde des Sozialen Umfelds**“ weist Hohenems mit 45 (2018: 53) auf, gefolgt von Dornbirn mit 42 (2018: 56) und Rankweil mit 37 (2018: 53) Anträgen.

Einige Gemeinden weisen nur Anträge als Wohnsitzgemeinde auf.

Die meisten **Vergaben** weist Dornbirn mit 263 auf, gefolgt von Bregenz mit 231, Bludenz mit 131 und Feldkirch mit 108, wobei die Vergaben an eigene Bürger mit Wohnsitz in der Gemeinde klar überwiegen.

Details siehe

Anhang 30 „Anträge je Gemeinde und Gemeindeart“ und

Anhang 31 „Wohnungsvergaben je Gemeinde und Gemeindeart“

26. Überarbeitung der Wohnungsvergaberichtlinie mit Regionaler Wohnungsvergabe

Der XXX. Vorarlberger Landtag hat am 5. Juni 2019 über Vorlage des Volkswirtschaftlichen Ausschusses nachstehende EntschlieÙung gefasst:

„Die Vorarlberger Landesregierung wird ersucht, die Wohnungsvergaberichtlinien basierend auf den Ergebnissen des Evaluierungsberichtes sowie in Absprache mit Vertretern der Städte und Gemeinden zu überarbeiten. Dabei soll festgelegt werden, dass Wohnungsvergaben künftig stärker regional erfolgen und die geltenden Vergaberichtlinien in allen Gemeinden ausnahmslos zur Anwendung kommen.“

Auf Basis dieser LandtagsentschlieÙung wurde bereits mit Schreiben vom 21.8.2019 dem Vorarlberger Gemeindeverband ein Entwurf einer neuen Wohnungsvergaberichtlinie als Diskussionsgrundlage übermittelt.

Entscheidend wird sein, wie sich durch das neue System die Dringlichkeitsreihung bei den Auswertungen je WohnungsgröÙe im Vergleich zum alten System ändert. Anhand eines Datensatzes einer Mustergemeinde erscheint dieser Entwurf grundsätzlich geeignet zu sein, die vorgegebenen Ziele, dass Vergaben stärker regional erfolgen, auch Arbeitsplatzzeiten bewertet werden und insgesamt die „Dringlichkeit“ mehr in den Vordergrund rückt, zu erreichen.

Auch wurde mit diesem Entwurf versucht, durch Reduzierung der Kriterien von bisher 31 auf 22 etwas Komplexität herauszunehmen.

Der Abstimmungsprozess mit den Gemeinden ist noch offen.