

Anfrage der Abgeordneten Nina Tomaselli

---

Herrn  
Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdisser  
Landhaus  
6900 Bregenz

**Transparente einheitliche Wohnungsvergaberichtlinien: Wie gut werden sie von den Gemeinden umgesetzt?**

Anfrage gem. §54 GO

Feldkirch, 5. Oktober 2015

Sehr geehrter Herr Landesstatthalter!

Seit mehr als zehn Jahren versucht das Land Vorarlberg als Financier des gemeinnützigen Wohnbaus die Vergabe der Wohnungen auf Gemeindeebene schrittweise zu harmonisieren. Das Ziel dabei war stets, die Dringlichkeit des Wohnbedarfs - also soziale Kriterien - der Wohnungswerber\_innen in den Vordergrund zu stellen. In einem breit angelegten Prozess in Zusammenarbeit mit Expert\_innen und dem Gemeindeverband wurden transparente, einheitliche Wohnungsvergaberichtlinien für ganz Vorarlberg erarbeitet. Die Landesregierung hat diese im November letzten Jahres verabschiedet. Seit 1.1.2015 haben sie rechtsverbindliche Gültigkeit für alle Gemeinden. Der Vollständigkeit halber soll erwähnt werden, dass die bindende Wirkung der Vergaberichtlinien durch §19 Wohnbauförderungsgesetz geregelt ist.

Das Kernstück der Vergaberichtlinien ist ein Punktesystem, nach dem die Wohnungswerber\_innen gereiht werden. Je dringlicher der Wohnbedarf - beispielsweise durch drohende Obdachlosigkeit - ist, desto mehr Punkte gibt es, was eine frühere Zuteilung zur Folge hat. Das System ist so einfach gehalten, dass jede\_r Wohnungswerber\_in seine/ihre Chancen - wie man so sagt - auf einem Bierdeckel selber ausrechnen kann.

Immer wieder berichten mir Bürger\_innen, dass Gemeinden sich richtlinienwidrig weigern, einen Antrag entgegenzunehmen, obwohl die Wohnungswerber\_innen einen Wohnsitz oder Arbeitsplatz in der betreffenden Gemeinde haben.

Des Weiteren gibt es nach meinem Kenntnisstand einige Gemeinden, die die Vergaberichtlinien überhaupt nicht anwenden und keine Reihung der Dringlichkeit der Wohnungswerber\_innen vornehmen. Es soll sogar solche geben, bei denen die Bürgermeister, die Vergabe völlig freihändig

vornimmt. Diese Vorgänge wurden mir auch von Mitarbeiter\_innen von Sozialinstitutionen bestätigt.

Transparente, einheitliche Wohnungsvergaberichtlinien sind ein wichtiges Instrumentarium um sicherzustellen, dass diejenigen die gemeinnützigen Wohnungen bekommen, die sie auch am nötigsten haben. Die Vorarlberger Wohnungsvergaberichtlinien sind österreichweit einzigartig. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die Gemeinden die Richtlinien wie gesetzlich vorgesehen anwenden.

Vorarlberg hat österreichweit die niedrigste Quote an gemeinnützigen Wohnungen. Die Wartelisten für gemeinnützigen Wohnungen in den Gemeinden sind lang. Umso wichtiger ist es, dass soziale Kriterien und die Dringlichkeit des Bedarfs absoluten Vorrang haben und dass die Vergabe objektiv, transparent und gerecht erfolgt.

Vor diesem Hintergrund stelle ich an Sie als zuständiger Landesrat nach §54 GO folgende

#### ANFRAGE

- 1) Welche Ziele hat das Land verfolgt, als den Gemeinden mit den neuen Richtlinien Vorgaben für die Wohnungsvergabe gemacht wurden?
- 2) In welcher Form überprüft die Landesregierung, ob bzw. wie genau die Gemeinden sich bei der Wohnungsvergabe an die gesetzlichen Vorgaben halten?
- 3) Welche Vorarlberger Gemeinden wenden die seit Jahresbeginn geltenden Wohnungsvergaberichtlinien an und welche nicht?
- 4) Mit welcher Begründung werden die Wohnungsvergaberichtlinien in den jeweiligen Gemeinden nicht angewendet?
- 5) In welchen Gemeinden ist nicht gewährleistet, dass die gesamte in den Richtlinien definierte Zielgruppe Zugang zu gemeinnützigem Wohnraum bekommt?
- 6) In wie vielen Fällen weichen die Gemeinden seit Inkrafttreten der neuen Vergaberichtlinien von der Dringlichkeitsreihung ab? Gibt es dafür wie vorgesehen jeweils ausreichend dokumentierte Begründungen? Ich bitte außerdem um beispielhafte Darstellung von solchen dokumentierten Begründungen aus dem laufenden Jahr.
- 7) Sind Sie mit der Umsetzung der Wohnungsvergaberichtlinien in den Gemeinden zufrieden oder sehen Sie Verbesserungsbedarf?
- 8) Wie werden Sie sicherstellen, dass alle Vorarlberger Gemeinden in Zukunft die Wohnungsvergaberichtlinien des Landes anwenden?

Für die Beantwortung bedanke ich mich im Voraus und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Frau  
LAbg. Mag. Nina Tomaselli  
Landtagsklub der Grünen  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, am 23.10.2015

im Wege der Landtagsdirektion

**Betreff:           Transparente einheitliche Wohnungsvergaberichtlinien: Wie gut werden sie von den Gemeinden umgesetzt?**

Anfrage vom 5. Oktober 2015, Zl. 29.01.124

Sehr geehrte Frau LAbg. Mag. Tomaselli!

Ihre gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachte Anfrage beantworte ich wie folgt:

**1. Welche Ziele hat das Land verfolgt, als den Gemeinden mit den neuen Richtlinien Vorgaben für die Wohnungsvergabe gemacht wurden?**

Bereits im Jahr 2009 wurde in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit dem Gemeindeverband erstmals eine Wohnungsvergaberichtlinie erarbeitet. Zuvor wurden in den Neubauförderungsrichtlinien nur Eckpunkte über die Zielgruppe für den gemeinnützigen integrativen Wohnbau (Einkommengrenzen, Staatsbürgerschaft) geregelt. Ziel der Wohnungsvergaberichtlinie 2010 war es, den Gemeinden innerhalb eines festgelegten Rahmens einen Spielraum für eigene Dringlichkeits- und Vergabekriterien zu geben. Dieser Rahmen war sehr weit gefasst und führte nicht zu einer einheitlichen Vorgehensweise in der Annahme, Behandlung und Entscheidung über eine Wohnungsbewerbung.

Diesem Thema hat sich auch Vision-Rheintal angenommen und in der Rheintalkonferenz am 26.6.2013 u.a. den Beschluss gefasst, eine standardisierte und idente Erfassung des aktuellen

Bedarfs sowie transparente Kriterien für die Vergabe von Wohnungen durch die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) gemeinsam mit den Gemeinden entwickeln zu lassen.

Kern der neuen Wohnungsvergaberichtlinie ist eine klare Definition der Zielgruppe sowie ein einheitlicher Katalog für die Beurteilung der Dringlichkeit, was auch mit Hilfe eines neuen Wohnungswerberprogramms zu einer einheitlichen Vorgehensweise der Gemeinden führen soll.

**2. In welcher Form überprüft die Landesregierung, ob bzw. wie genau die Gemeinden sich bei der Wohnungsvergabe an die gesetzlichen Vorgaben halten?**

Die neue Wohnungsvergaberichtlinie verpflichtet die Gemeinden unter Pkt. 7. Wohnungsvergabe über die Vergabe der Wohnungen einer neuen Wohnanlage (nicht über jede einzelne Wiedervermietung im Wohnungsbestand) listenmäßig die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) zu informieren. Über zusätzliche Auswertungsmöglichkeiten im neuen Wohnungswerberprogramm soll noch mehr Transparenz über die Vergabe der Gemeinden ermöglicht werden.

**3. Welche Vorarlberger Gemeinden wenden die seit Jahresbeginn geltenden Wohnungsvergaberichtlinien an und welche nicht?**

Die Wohnungsvergaberichtlinie 2015 für integrative Miet- und Mietkaufwohnungen und betreute Wohnungen trat mit Wirkung 1.1.2015 in Kraft. Allerdings ist es den Gemeinden überlassen, ob sie die neue Richtlinie sofort anwenden oder bis zur Umsetzung eines neuen Wohnungswerberprogramms zuwarten. Bis Ende November 2015 sollte das Konzept über das neue Wohnungswerberprogramm fertig gestellt sein, eine Beauftragung für die Umsetzung erfolgt im Anschluss.

Angesichts dieser Wahlmöglichkeit der Gemeinde kann die Frage mit der aktuellen Datenlage zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Eigene Beobachtungen und Gespräche mit Gemeinden lassen darauf schließen, dass eine zunehmende Anzahl von Gemeinden die Vorteile der neuen Wohnungsvergaberichtlinie für sich erkannt haben und diese bereits anwenden. Der große Vorteil für die Gemeinden liegt im objektiven Kriterienkatalog mit dem die Vergabe von gemeinnützigen Wohnungen nachvollziehbar gegenüber den Wohnungssuchenden belegt werden kann.

**4. Mit welcher Begründung werden die Wohnungsvergaberichtlinien in den jeweiligen Gemeinden nicht angewendet?**

Insbesondere wird der Aufwand für die Umrechnung der Dringlichkeitspunkte als maßgeblicher Grund dafür angeführt, dass vor allem Gemeinden mit sehr vielen Bewerbern auf das neue Wohnungswerberprogramm warten. Darüber hinaus verweise ich auf die Ausführungen zu Punkt drei.

**5. In welchen Gemeinden ist nicht gewährleistet, dass die gesamte in den Richtlinien definierte Zielgruppe Zugang zu gemeinnützigem Wohnraum bekommt?**

Mangels derzeitiger spezifischer Auswertungsmöglichkeit im alten Wohnungswerberprogramm kann diese Frage nicht beantwortet werden. Eine Beantwortung dieser Frage würde eine gesonderte Programmierung für das alte Programm erfordern und einen erheblichen finanziellen Aufwand verursachen.

**6. In wie vielen Fällen weichen die Gemeinden seit Inkrafttreten der neuen Vergaberichtlinien von der Dringlichkeitsreihung ab? Gibt es dafür wie vorgesehen jeweils ausreichend dokumentierte Begründungen? Ich bitte außerdem um beispielhafte Darstellung von solchen dokumentierten Begründungen aus dem laufenden Jahr.**

**7. Sind Sie mit der Umsetzung der Wohnungsvergaberichtlinien in den Gemeinden zufrieden oder sehen Sie Verbesserungsbedarf?**

Wie bereits unter Frage 3 ausgeführt ist es den Gemeinden überlassen, ob sie die neue Richtlinie sofort anwenden oder bis zur Umsetzung eines neuen Wohnungswerberprogramms zu warten. Im neuen Wohnungswerberprogramm ist bei einer Abweichung von der Dringlichkeitsreihung zwingend die Angabe einer Begründung und eine entsprechende Dokumentation erforderlich. Eine beispielhafte Darstellung, eine Quantifizierung sowie eine Bewertung kann daher erst nach erfolgter Inbetriebnahme des Wohnungswerberprogramms erfolgen.

**8. Wie werden Sie sicherstellen, dass alle Vorarlberger Gemeinden in Zukunft die Wohnungsvergaberichtlinien des Landes anwenden?**

Im Sinne der Gemeindeautonomie gibt es keine rechtliche Handhabe um die Gemeinden zur Anwendung der Wohnungsvergaberichtlinie zu zwingen. Das Land Vorarlberg setzt auf Über-

zeugungsarbeit, positive Anreize und Information statt auf Verbote und Zwänge. Über laufende und wiederkehrende Informations- und Beratungsarbeit, vor allem im Zusammenhang mit der Einführung des Wohnungswerberprogramms, werden die verantwortlichen Personen in den Gemeinden über die Vorzüge und die Sinnhaftigkeit der Anwendung der Wohnungsvergaberichtlinie des Landes sensibilisiert und zur Umsetzung angeregt.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Karlheinz Rüdissler

Landesstatthalter