

21

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger
Graz, 3.11.2014

GZ: A21_058074_2014_1

Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindef
wohnungen sowie die Vermietung von Ge
schäftsräumlichkeiten

Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten
BerichterstatteIn:

GR. Mag. Gerhard Spasler

Die Richtlinien des Gemeinderates für die Zuweisung von Gemeindef
wohnungen in der geltenden Fassung gehen in ihrem Kern auf das Ende der Achtzigerjahre zurück. Aufgrund eines dringlichen Antrages des ÖVP-GR-Clubs hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.4.2013 einstimmig beschlossen, das derzeitige Vergabemodell dahingehend zu überprüfen, ob die Vergabekriterien unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen noch den heutigen Anforderungen entsprechen.

Unter Einbeziehung der WohnungssprecherInnen aller im Gemeinderat vertretenen Fraktionen und nach einvernehmlicher Beschlussfassung im Wohnungsausschuss am 8.10.2013 sollte der Verfasser der derzeitigen Vergaberichtlinien, Herr Univ. Professor Dr. Peter Gasser-Steiner, mit der Evaluierung der bestehenden Daten und der Erstellung von Modellrechnungen beauftragt werden. Es sollte geprüft werden, ob das bestehende Punktesystem noch seine Funktionen bei den sozialstrukturellen Veränderungen erfüllt, es den wohnungspolitischen Zielsetzungen und ihren impliziten Gerechtigkeitsvorstellungen noch entspricht und Neugewichtungen bei Punktequellen und neue Punkteschwellen sinnvoll wären. Dabei sollten auch die Reformvorschläge der einzelnen GR-Klubs, welche schlussendlich am 14.1.2014 im Amt für Wohnungsangelegenheiten einlangten, berücksichtigt werden. Die Änderungsvorschläge gehen in Richtung Anpassung des Punktesystems an moderne Familienverhältnisse, Einhaltung einer Mindestmeldedauer, periodische Überprüfung der Einkommensverhältnisse, verstärkte Konsequenzen bei mehrmaliger Ablehnung von Wohnungsangeboten, Neufestlegung von Regeln für den Wohnungswechsel und die Vermietung von Geschäftsobjekten sowie differenzierte Punktebewertung bei Ein- und Mehrpersonenhaushalten.

Die Beauftragung von Univ. Prof. Dr. Peter Gasser-Steiner durch die Stadt Graz erfolgte mit Werkvertrag vom 6.3.2014.

In der Sitzung des Wohnungsausschusses am 30.6.2014 präsentierte Univ. Prof. Dr. Peter Gasser-Steiner das Ergebnis seiner Studie. Seiner Empfehlung entsprechend wurde die Erarbeitung eines Vorschlages für die Anpassung der derzeitigen Richtlinien für die Vergabe von Gemeindewohnungen aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre einstimmig beschlossen.

In der Sitzung des Wohnungsausschusses am 23.10.2014 wurde der vom Amt für Wohnungsangelegenheiten erarbeitete Entwurf der neuen Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten unter Hinweis auf die gravierendsten Änderungen erläutert und einstimmig beschlossen. har f

Die wesentlichsten Neuerungen sind:

- WohnungswerberInnen müssen prinzipiell 1 Jahr in Graz wohnhaft und gemeldet sein, mit Ausnahme u.a. jener, die in Graz berufstätig sind (Pkt. 2.3.2.)
- Bei Mehrpersonen muss sich die Punkteanzahl aus mindestens 2 Bereichen der möglichen Bereiche Wohnungsdefizite, Erwerbslage und Lebenslage zusammensetzen (Pkt. 3.1.)
- Neue Tatbestände, die eine Streichung von der Vormerkliste und eine Sonderwartezeit auslösen (Nichtreaktion auf schriftliche Einladung für ein Wohnungsangebot innerhalb von 3 Monaten oder Verweigerung der Annahme einer Wohnungsangebotsliste; Ablehnung von 5 geeigneten Wohnungen, sofern mindestens 2 davon in der gewünschten Gegend liegen) (Pkt. 5.2. und 5.3.)
- Zustimmungserklärung zur Überprüfung des Einkommens 10 Jahre nach Abschluss des Mietvertrags (Pkt. 6)
- Geänderte Einkommensgrenzen bei Wohnversorgung in Notfällen bzw. Einzelfallprüfung (Pkt. 7), bei Einzelfallprüfung mit Einkommensüberschreitung (Pkt. 8.1. und 11.1.), Familieneinkommen (Pkt. 9.1.) und Einkommen bei Einpersonenhaushalten (Pkt. 12.1.)
- Unterschiedliche Punktebewertung bei Ein- und Mehrpersonenhaushalten (Kap. IV. und V.)
- Erweiterung der berücksichtigungswürdigen Umstände. Schwere Behinderung schon bei mind. 80%iger Erwerbsminderung (Pkt. 9.2. und 12.2.) und Pflegebedürftigkeit einer zum Familienverband gehörenden Person (Pkt. 9.2.)
- Neuregelung der Voraussetzungen für den Wohnungswechsel (Kap. VI) und
- Festlegung der Voraussetzungen für die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten (Kap. VII)

Im Interesse der Gemeindewohnungssuchenden und der Bewerberinnen und Bewerber für Geschäftsobjekte stellt der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten im Sinne einer Erhöhung der sozialen Treffsicherheit bei der Zuweisung von Gemeindewohnungen und der klaren Regelung der Voraussetzungen für die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten gem. § 45 Abs 6 des Statutes für die Landeshauptstadt Graz, LBGl. 130/1967, i.d.g.F., den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Den Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten wird zugestimmt.
2. Die Richtlinien treten mit 1.3.2015 in Kraft.

Die Bearbeiterin:

Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger
(elektr.gefertigt)

Der Abteilungsvorstand :

Mag. Uhlmann
(elektr.gefertigt)

Die Stadtsenatsreferentin:

Elke Kahr
(elektr.gefertigt)

Der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 13.11.2014 den vorstehenden Antrag beraten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag einstimmig / mehrheitlich / mit 5 Stimmen zu/nicht zu.

Der Ausschuss beschloss folgenden Antrag:

Die Schriftführerin:

S. Schroll

R. Zuch
Der Obmann:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

13.11.2014

Der/Die Schriftführerin:

W

Zu Annehmung mit Mehrheit abgelehnt



Abänderungsantrag

eingbracht in der Gemeinderatssitzung am 13. November 2014

von

GR Karl Dreisiebner

Betrifft: Abänderungsantrag zu GZ: A 21_058074_2014_1

Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten

Der Gemeinderat möge folgende Änderungen der vorliegenden Richtlinie beschließen:

1. Teil II:

Bei Punkt 2.3.2. (Seite 2) „WohnungswerberInnen müssen mindestens 1 Jahr in Graz wohnhaft und gemeldet sein mit Ausnahme jener, die zwar nicht in Graz wohnhaft und gemeldet sind..." wird der Passus „**mindestens 1 Jahr**“ gestrichen.

2. Teil VII, "VERMIETUNG VON GESCHÄFTSRÄUMLICHKEITEN", Punkt 15, wird in folgenden Unterpunkten abgeändert und ergänzt:

- a) 15.7. "Vermietungen an einen Café - oder Gaststättenbetrieb **erfolgen unter entsprechenden vertraglich zu vereinbarenden Auflagen bzgl. Öffnungszeiten, Nutzungszweck und vergleichbarem mehr**, um die Wohnqualität der WohnungsmieterInnen und WohnungseigentümerInnen des Hauses nicht zu beeinträchtigen,"
- b) 15.8. "Hinterlegung einer Kautions in Höhe von **max. 3 Monatsbruttomieten**,"
- c) Hinzufügung eines Punkt 15.9., der wie folgt lautet: "Geschäftsräumlichkeiten in einem Gemeindewohnhaus, die - vorübergehend oder dauerhaft - einer geschäftlichen Vermietung und Nutzung nicht erfolgreich zugeführt werden können, werden für im Sinne einer inhaltlich und zeitlich definierten Zwischennutzung aktiv an gemeinnützige Grazer Initiativen und Vereine herangetragen und bereitgestellt. Für diese ZwischennutzerInnen haben die Punkte 15.2., 15.3., 15.4., 15.5. und 15.8. nicht zur Anwendung zu gelangen.

RICHTLINIEN

für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses

GZ.: A 21

vom

I.

Geltungsbereich

1. Diese Richtlinien gelten für die Zuweisung sämtlicher Gemeindewohnungen mit Ausnahme der unter Punkt 1.2. angeführten sowie für die Vermietung sämtlicher vom Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ verwalteten Geschäftsräumlichkeiten.
 - 1.1. Unter **Gemeindewohnung** im Sinne dieser Richtlinien sind alle Wohnungen in städtischen Gebäuden sowie sämtliche sonstige Wohnungen, für die dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ das Einweisungsrecht zusteht, zu verstehen.
 - 1.2. Nicht in den Anwendungsbereich dieser Richtlinien fallen
 - 1.2.1 die Zuweisung von behindertengerechten Wohnungen;
 - 1.2.2 die Wohnversorgung von Gemeindefällen, das sind WohnungswerberInnen, deren Wohnversorgung für die Stadt aus rechtlichen oder sozialen Gründen notwendig oder im öffentlichen Interesse gelegen ist;
 - 1.2.3 die Zuweisung von Kontingentwohnungen wie z.B. an Sozialamt, Caritas sowie auch an das Studentische Wohnungsservice Steiermark, KünstlerInnen und im Rahmen des Betreuten Wohnens.

II.

Zuweisung einer Gemeindewohnung

2. Voraussetzungen für die Vormerkung als WohnungswerberInnen im Eigenbetrieb „Wohnen Graz“:

2.1. Die Vorlage aller erforderlichen Unterlagen und Nachweise

2.2. Vorgemerkt werden können

2.2.1 Österreichische StaatsbürgerInnen;

2.2.2 EU-BürgerInnen;

2.2.3 „Konventionsflüchtlinge“, das sind Personen, deren Flüchtlingseigenschaft gem. Asylgesetz 2005 i.d.g.F. festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind bzw. als Flüchtling anerkannt wurden;

2.2.4 langfristig daueraufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige, das sind Personen, denen gem. Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz 2005 (NAG 2005) i.d.g.F. bzw. den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen die entsprechende Rechtsstellung in Österreich zuerkannt wurde.

2.3. Weitere Voraussetzungen für die Vormerkung als WohnungswerberInnen sind

2.3.1. Vollendung des 18. Lebensjahres;

2.3.2. WohnungswerberInnen müssen mindestens 1 Jahr in Graz wohnhaft und gemeldet sein mit Ausnahme jener, die zwar nicht in Graz wohnhaft und gemeldet sind, aber

- a) ihre Wohnung in Graz nachweislich unverschuldet verloren und unverzüglich nach dem Wohnungsverlust um eine Gemeindewohnung angesucht haben oder
- b) in Graz berufstätig sind;

2.3.3. das jährliche Nettoeinkommen darf die jeweils geltenden, vom Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ über Antrag des Eigenbetriebes festzulegenden Einkommensgrenzen nicht übersteigen.

2.4. Nicht vorgemerkt werden können WohnungswerberInnen

2.4.1. die WohnungseigentümerInnen oder EigentümerInnen eines Hauses bzw. einer Liegenschaft sind oder sonst über ein zur eigenen Wohnversorgung hinlängliches Vermögen verfügen;

- 2.4.2. die eine ihnen von der Stadt Graz zugewiesene Gemeindewohnung bewohnen. Dies gilt auch, wenn es sich dabei um eine HausbesorgerInnen-, SeniorenInnen-, Behinderten-, StudentenInnen- oder KünstlerInnenwohnung handelt;
 - 2.4.3. die verheiratet sind, eine Gemeindewohnung bewohnen und eine Trennung beabsichtigen, aber die Scheidungsklage nicht nachweislich eingereicht haben;
 - 2.4.4. die durch wissentlich falsche Angaben eine ihnen nach diesen Richtlinien nicht zustehende Punkteanzahl tatsächlich erlangt oder auf diese Weise versucht haben, eine nicht gerechtfertigte Punkteanzahl zu erreichen oder eine Gemeindewohnung widerrechtlich bezogen haben;
 - 2.4.5. die aufgrund eines Kündigungstatbestandes nach § 30 Abs. 2 Z 3 Mietrechtsgesetz gekündigt worden sind (erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes, rücksichtsloses Verhalten gegenüber MitbewohnernInnen, strafbare Handlung gegen Eigentum oder körperliche Sicherheit eine(s)r Mitbewohner(s)In) oder in einer Nichtgemeindewohnung nachweislich einen solchen Kündigungstatbestand gesetzt haben;
 - 2.4.6. die wegen unbefugter Weitergabe der Gemeindewohnung nach § 30 Abs. 2 Z 4 Mietrechtsgesetz gekündigt worden sind;
 - 2.4.7. die wegen Nichtbenützung der zugewiesenen Gemeindewohnung nach § 30 Abs. 2 Z 6 Mietrechtsgesetz gekündigt worden sind.
- 3.** Erreichung der jeweils erforderlichen **Mindestpunkteanzahl**, deren Höhe vom Verwaltungsausschuss auf Antrag des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ festzulegen ist, ausgenommen in jenen Fällen, in denen die Voraussetzungen nach Abschnitt III dieser Richtlinien (Einzelfallprüfung) vorliegen.
- 3.1. Bei Mehrpersonen muss sich die Punkteanzahl aus mindestens 2 Bereichen des Kapitels IV (Wohnungsdefizite, Erwerbsslage, Lebenslage) zusammensetzen.
- 4.** Erfüllung der **Wartezeit**, die ebenfalls vom Verwaltungsausschuss auf Antrag des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ festzulegen ist, ausgenommen in jenen Fällen, in denen die Voraussetzungen nach Abschnitt III dieser Richtlinien (Einzelfallprüfung) vorliegen.
- 4.1. Legt ein/eine WohnungswerberIn die für die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen und Nachweise nicht binnen 4 Wochen nach der schriftlichen Aufforderung vor, beginnt die Wartezeit ab Vorlage dieser Unterlagen und Nachweise zu laufen.
 - 4.2. Kommt ein/eine WohnungswerberIn seiner/ihrer nachweislich übernommenen Verpflichtung, Änderungen in seinen/ihren Verhältnissen umgehend, spätestens aber

binnen 4 Wochen, dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ bekannt zu geben, nicht nach, so beginnt die Wartezeit nach Punkt 4 ab Bekanntgabe der Änderung neu zu laufen.

5. Folgende WohnungswerberInnen müssen eine vom Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ auf Antrag des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ festzulegende **Sonderwartezeit** bis zur Einreichung eines Neuansuchens in Kauf nehmen:
 - 5.1. WohnungswerberInnen, die aus einer Gemeindewohnung wegen Nichtbezahlung des Mietzinses trotz Leistbarkeit oder bei Verzicht auf die Mietzinszahlung bei der Zuweisung gekündigt wurden bzw. diese aufgegeben haben. Die Sonderwartezeit beginnt ab Übernahme der Wohnung durch die jeweilige Verwaltung und Bezahlung des gesamten Mietzinsrückstandes zu laufen.
 - 5.2. WohnungswerberInnen, die auf eine schriftliche Einladung für ein Wohnungsangebot nicht innerhalb von 3 Monaten reagierten oder die Annahme dieser Wohnungsangebotsliste verweigerten, werden von der Vormerkliste gestrichen und müssen bei einem Neuansuchen eine Sonderwartezeit nach Punkt 5 ab Streichung von der Vormerkliste in Kauf nehmen.
 - 5.3. WohnungswerberInnen, die fünf ihnen konkret angebotene, ihrem Einkommen und ihrer Familiengröße entsprechende Wohnungen im brauchbaren Zustand ablehnen, werden von der Vormerkliste gestrichen, sofern mindestens zwei der angebotenen Wohnungen in der von den WohnungswerberInnen gewünschten Gegend gelegen sind. Auf diesen Umstand sind die WohnungswerberInnen anlässlich der erstmaligen Einladung zur Besichtigung einer Wohnung schriftlich und nachweislich aufmerksam zu machen. Im Falle eines Neuansuchens müssen sie eine Sonderwartezeit nach Punkt 5 ab Streichung von der Vormerkliste in Kauf nehmen.

6. Mit der Unterfertigung des vorgelegten Ansuchens erklärt sich der/die WohnungswerberIn bereit, für den Fall der Zuweisung einer Gemeindewohnung einer neuerlichen **Überprüfung des Einkommens 10 Jahre** nach Abschluss des Mietvertrages zuzustimmen.

III. Wohnversorgung in Notfällen (Einzelfallprüfung)

7. WohnungswerberInnen, die einen der nachstehend angeführten Tatbestände erfüllen, sollen im Hinblick auf ihre Notsituation nicht nach dem Punktesystem behandelt, sondern aufgrund einer **Einzelfallprüfung** als Notfälle im Sinne dieses Abschnittes der Richtlinien raschest möglich wohnversorgt werden, wobei das Einkommen das 1,2-fache des je nach Familiengröße ausgleichszulagenfähigen Einkommens nicht übersteigen darf.

7.1. Unbewohnbarkeit:

unbewohnbarer Raum, baupolizeiliches Benützungsverbot, zu geringe Raumhöhe, kein elektrisches Licht, keine ausreichende Heizung, kein benutzbares WC oder kein benutzbarer Wasseranschluss im Haus;

7.2. Private Notschlafstelle:

Vorliegen einer Notlage (Einkommenseinbußen, Arbeitslosigkeit etc.) oder unverschuldeter Wohnungsverlust;

7.3. Öffentliche Notunterkunft:

dazu zählen insbesondere Delogiertenheime, Asyle, Mutter-Kind-Heime, Frauenhäuser, Jugendheime und ähnliche Betreuungseinrichtungen – siehe Beilage;

7.4. Drohender Wohnungsverlust:

Vorliegen einer Notlage (Einkommenseinbußen, Arbeitslosigkeit etc.) oder unverschuldeter Wohnungsverlust (z.B. Kündigung nach Streitverhandlung);

7.5. Wohnungslosigkeit

IV.

Punktesystem – Mehrpersonenhaushalt (mindestens 2 Personen) - die Punktequellen und deren Bewertung

Punktequellen	Punkte
8. BEREICH WOHNUNGSDEFIZITE	
8.1. Einzelfallprüfung mit Einkommensüberschreitung:	90
für alle WohnungswerberInnen, die eine der Voraussetzungen von Punkt 7.1 – 7.5 erfüllen, deren Einkommen aber das 1,2-fache des je nach Familiengröße ausgleichszulagenfähigen Einkommens übersteigt;	
8.2. Kategorie D:	90
kein WC innerhalb der Wohnung; zur Nutzung des WCs muss eine allgemein zugängliche Fläche betreten werden oder das WC wird durch wohnungsfremde Personen mitbenützt;	
8.3. Kategorie C:	75
keine zeitgemäße Badegelegenheit (Bad, Dusche) innerhalb der Wohnung;	
8.4. Kellerwohnung:	90
Bodenfläche der Wohnung auf allen Seiten unter dem Erdniveau;	
8.5. Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung:	90
Feuchtigkeit und Schimmel über 10% sämtlicher Wand-, Boden- und Deckenflächen der Wohnräume;	
8.6. Lärmbelastung:	10
Lage der Wohnung in einem nach der Grazer Straßenverkehrslärmkarte lärmbelasteten Straßenzug, wenn die Mehrzahl der Wohnraumfenster an der Lärmseite gelegen ist.	
9. BEREICH ERWERBSLAGE	
9.1. EINKOMMEN	
Angewendet werden die jeweils geltenden Ausgleichszulagenrichtsätze nach Familiengröße nach dem jeweils geltenden Pensionsversicherungsgesetz. Als Familie gelten die in der zukünftigen Wohnung lebenden Personen.	
9.1.1. Familieneinkommen unter dem 1,2-fachen der Richtsätze	80
9.1.2. Familieneinkommen zwischen dem 1,2-fachen und dem 1,8-fachen dieser Richtsätze	55

BERÜCKSICHTIGUNGSWÜRDIGE PERSÖNLICHE UMSTÄNDE

90

- 9.2. **Schwere Behinderung (mindestens 80%ige Erwerbsminderung) oder Pflegebedürftigkeit** einer zum Familienverband gehörenden Person, die auch in der zukünftigen Wohnung leben wird. In beiden Fällen ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen (z.B. Hilflosenzuschuss oder Anerkennung als Behinderte/r).

10. BEREICH LEBENSLAGE

10.1. ÜBERBELAG

10.1.1. Überbelag – Dichte:

Richtwert ist eine durchschnittliche, nach dem Mietrechtsgesetz berechnete Wohnfläche von 15 qm pro Person;
für jeden qm darunter **12**

10.1.2. Überbelag – Zimmer:

Richtwert ist ein Zimmer pro Person;
für jedes fehlende Zimmer **9**

10.2. KINDERZUSCHLAG

1. Kind **20**
jedes weitere Kind **+ 4**

10.2.1. für im zukünftigen Familienverband lebende Kinder, soweit sie das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und solange für sie Familienbeihilfe bezogen wird oder bei nachgewiesener Schwangerschaft ab dem 4. Monat;

10.2.2. keinen Kinderzuschlag gibt es für Kinder, die verheiratet sind oder bereits einen/eine Lebensgefährten/Lebensgefährtin haben.

10.3. ALLEINERZIEHER/ALLEINERZIEHERIN

nachweislich alleinerziehende WohnungswerberInnen mit Sorgspflicht für mindestens 1 Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird; **34**

10.4. JUNGFAMILIE

keiner der beiden EhepartnerInnen oder LebensgefährtenInnen ist älter als 35 Jahre. **15**

V.

**Punktesystem – Einpersonenhaushalt
 - die Punktequellen und deren Bewertung**

Punktequellen	Punkte
11. BEREICH WOHNUNGSDEFIZITE	
11.1. Einzelfallprüfung mit Einkommensüberschreitung:	38
für alle WohnungswerberInnen, die eine der Voraussetzungen von Punkt 7.1 - 7.5 erfüllen, deren Einkommen aber das 1,2-fache des ausgleichszulagenfähigen Einkommens übersteigt;	
11.2. Kategorie D:	36
kein WC innerhalb der Wohnung; zur Nutzung des WCs muss eine allgemein zugängliche Fläche betreten werden oder das WC wird durch wohnungsfremde Personen mitbenützt;	
11.3. Kategorie C:	35
keine zeitgemäße Badegelegenheit (Bad, Dusche) innerhalb der Wohnung;	
11.4. Kellerwohnung:	36
Bodenfläche der Wohnung auf allen Seiten unter dem Erdniveau;	
11.5. Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung:	36
Feuchtigkeit und Schimmel über 10% sämtlicher Wand-, Boden- und Deckenflächen der Wohnräume;	
11.6. Lärmbelastung:	10
Lage der Wohnung in einem nach der Grazer Straßenverkehrslärmkarte lärmbelasteten Straßenzug, wenn die Mehrzahl der Wohnraumfenster an der Lärmseite gelegen ist;	
12. BEREICH ERWERBSLAGE	
12.1. EINKOMMEN	
Angewendet werden die jeweils geltenden Ausgleichszulagenrichtsätze nach dem jeweils geltenden Pensionsversicherungsgesetz.	
12.1.1. Einkommen unter dem 1,2-fachen der Richtsätze	36
12.1.2. Einkommen zwischen dem 1,2-fachen und dem 1,8-fachen dieser Richtsätze	29
BERÜCKSICHTIGUNGSWÜRDIGE PERSÖNLICHE UMSTÄNDE	
38	
12.2. Schwere Behinderung (mindestens 80%ige Erwerbsminderung) oder Pflegebedürftigkeit	
In beiden Fällen ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen (z.B. Hilflosenzuschuss oder Anerkennung als Behinderte/r).	

13. BEREICH LEBENSLAGE

13.1. UEBERBELAG

13.1.1. Überbelag – Dichte:

Richtwert ist eine durchschnittliche, nach dem Mietrechtsgesetz berechnete Wohnfläche von 15 qm pro Person;

für jeden qm darunter

16

14.1.2. Überbelag – Zimmer:

Richtwert ist ein Zimmer pro Person;

für jedes fehlende Zimmer

7

VI.

Wohnungswechsel

14. Ein **Wohnungswechsel** kann ausnahmslos nur aus nachstehend angeführten Gründen erfolgen

14.1. die derzeitige Wohnung kann aus gesundheitlichen Gründen vom/von der WohnungsmieterIn nachweislich nur mehr sehr schwer erreicht werden;

14.2. nicht vom Mieter/der Mieterin zu verantwortende Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung.

14.3. die monatlichen Wohnungskosten der derzeitigen Wohnung übersteigen regelmäßig 1/3 des Familieneinkommens oder betragen weniger als 15% davon, ausgenommen jene Fälle, in denen bereits bei der Zuweisung auf die Mietzinszahlung verzichtet wurde;

14.4. durch eine Änderung der in der derzeitigen Wohnung lebenden Personenzahl gegenüber der Zuweisung ist diese deutlich zu groß oder zu klein (d. h. mindestens 20% Abweichung von der angemessenen Nutzfläche; als angemessene Nutzfläche werden für 2 Personen 60 m² herangezogen, für 3 und mehr Personen 70 m²).

In jenen Fällen des Punktes 14.3., in denen die derzeitige Wohnung als „Internetwohnung“ zugewiesen wurde und in allen Fällen des Punktes 14.4. kann ein Wohnungswechsel frühestens nach 3 Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses erfolgen.

Bei Vorliegen der vorstehend angeführten Voraussetzungen für einen Wohnungswechsel sind die Punkte 5.2 und 5.3 sinngemäß anzuwenden.

VII.

Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten

15. Voraussetzungen

- 15.1. genaue Vorstellung des/der Bewerbers/Bewerberin und detaillierte Beschreibung des Geschäftsgegenstandes und Geschäftskonzeptes;
- 15.2. Vorlage eines Auszuges aus dem Firmenbuch/Gewerberegister/Statut/Vereinsregister bei Vereinen;
- 15.3. Vorlage des Befähigungsnachweises;
- 15.4. Bonität – Vorlage einer Selbstauskunft des Kreditschutzverbandes;
- 15.5. Prüfung der Vorsteuerabzugsberechtigung im Sinne des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 i.d.jeweils geltenden Fassung (unecht steuerbefreit);
- 15.6. der Geschäftszweck muss mit einem Wohnhaus verträglich sein und darf die Wohnqualität der WohnungsmieterInnen und WohnungseigentümerInnen des Hauses nicht beeinträchtigen;
- 15.7. Vermietung an einen Cafe- oder Gaststättenbetrieb nur dort, wo bereits ein solcher Betrieb bestanden hat und es keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben hat;
- 15.8. Hinterlegung einer Kautions in Höhe von 3 – 6 Monatsbruttomieten.

VIII.

Verfahren

16. Die **Mitglieder des Verwaltungsausschusses des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“** sind spätestens drei Tage vor der beabsichtigten Zuweisung einer Gemeindewohnung/Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten von dieser zu informieren.
 - 16.1. Zur Überprüfung der Einhaltung dieser Richtlinien kann der/die Vorsitzende/r – bei dessen/deren Verhinderung der Stellvertreter/die Stellvertreterin – den Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ zu dem Zweck einberufen, dass dem Ausschuss über die Zuweisung einer oder mehrerer Gemeindewohnungen bzw. die Vermietung einer oder mehrerer Geschäftsräumlichkeiten Bericht erstattet wird.

- 16.2. Wenn dies von einem Drittel der Ausschussmitglieder, vom Bürgermeister oder vom/von der zuständigen StadtsenatsreferentenIn verlangt wird, ist der Ausschuss jedenfalls binnen 3 Tagen einzuberufen.

IX. Inkrafttreten und Übergangsregelung

- 17.** Diese Richtlinien treten mit 1.3.2015 in Kraft.

- 17.1. Sie gelten für alle ab 1.3.2015 eingehenden Ansuchen um Zuweisung einer Gemeindewohnung, um Genehmigung eines Wohnungswechsels und um Vermietung einer Geschäftsräumlichkeit.

Inhaltsverzeichnis

I.	Geltungsbereich	1
II.	Zuweisung einer Gemeindewohnung	2
III.	Wohnversorgung in Notfällen ((Einzelfallprüfung)	5
IV.	Punktesystem – Mehrpersonenhaushalt (mindestens 2 Personen)	6
V.	Punktesystem– Einpersonenhaushalt	8
VI.	Wohnungswechsel	9
VII.	Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten	10
VIII.	Verfahren	10
IX.	Inkrafttreten und Übergangsregelung	11