

## Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Mag. Ulrike Harger  
Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten  
BerichterstellerIn:

GZ: A21 – 62836 / 2017 / 0001

Betreff: Änderung der Richtlinien zur Gewährung der  
Mietzinszahlung

*Gr. Bruno Hoegel*

Graz, 25.10.2017

Das Mietzinszahlungsmodell der Stadt Graz basiert auf den Gemeinderatsbeschlüssen vom 02.10.1997, 07.05.1998 und 21.01.1999.

Durch die Änderung der Vergaberichtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen und die Bestimmungen zur Gewährung der Wohnunterstützung auf Grund des Steiermärkischen Wohnunterstützungsgesetzes vom 06.07.2016 ist eine Anpassung der bestehenden Richtlinien zur Gewährung der Mietzinszahlung notwendig geworden. Dies betrifft insbesondere den Einkommensbegriff, da sowohl Wohnen Graz als auch die für die Wohnunterstützung zuständige Abteilung A 11 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung den Einkommensbegriff einheitlich regeln und im Vergleich zur derzeitigen Mietzinszahlung weiter fassen.

Ab 1.1.2018 gibt es für Einpersonenhaushalte bei der Berechnung der Mietzinszahlung auch einen Personenabschlag in Höhe von € 150,-. Bei Alleinerzieherinnen gibt es zusätzlich zum Mehrpersonenabschlag für die Kinder einen zusätzlichen Personenabschlag in Höhe von € 200,- für den alleinerziehenden Elternteil.

Bei der Mietzinszahlung handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt Graz, es besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung der Mietzinszahlung.  
Die Mietzinszahlung soll sicherstellen, dass grundsätzlich nicht mehr als ein Drittel des Einkommens aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen für Miete, Betriebs- und Heizkosten aufgewendet werden müssen.

Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass die Mietzinszahlung nur subsidiär gewährt wird, so sind zunächst alle anderen gesetzlich vorgesehenen Beihilfen in Anspruch zu nehmen und werden diese bei der Berechnung in Abzug gebracht.

Im Budget des Amtes für Wohnungsangelegenheiten waren 2016 € 290.000,- für die Mietzinszahlung vorgesehen. Hiervon wurden gesamt € 212.058,27 ausbezahlt. Die Anzahl der MietzinszahlungsempfängerInnen bewegte sich zwischen 123 und 158 Haushalte, wobei die durchschnittliche Auszahlungshöhe € 122,72 betrug.

Für die Jahre 2017/2018 sind für die Mietzinszahlung jährlich € 300.000,- vorgesehen. Die geplante Budgeterhöhung ergibt sich daraus, dass nun bei etlichen geförderten gemeindeeigenen Wohnungen auf Grund der Bestimmungen der steirischen Wohnbauförderung mit einer beträchtlichen Anhebung des Hauptmietzinses zu rechnen ist und diese Mehrkosten nun zum Teil über die Mietzinszahlung abgefangen werden müssen. Es kann auch damit gerechnet werden, dass die Wohnunterstützung des Landes Steiermark in der Regel niedriger ist als die bisherige Wohnbeihilfe, was ebenfalls zu höheren Ausgaben bei der Mietzinszahlung führen könnte.

Der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten stellt gemäß § 45 Abs 2 Z 25 des Statutes der Landeshauptstadt Graz den

## Antrag

der Gemeinderat wolle

die beiliegenden Richtlinien für die Gewährung einer Mietzinszahlung durch die Stadt Graz beschließen.

Der/Die BearbeiterIn:

Mag. Ulrike Harger  
(e.signiert)

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Gerhard Uhlmann  
(e.signiert)

Der Stadtsenatsreferent:

Bürgermeister-Stellvertreter  
Mag. (FH) Mario Eustacchio  
(e.signiert)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit .....<sup>8</sup>..... Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen  
in der Sitzung des Ausschusses für Wohnungsangelegenheiten

am .....<sup>2.11.2017</sup>.....

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Die Schriftführerin:



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am ..... 16.11.17

Der/die Schriftführerin: 

Beilage: Richtlinien für die Gewährung einer Mietzinszahlung durch die Stadt Graz

	<b>Signiert von</b>	Uhlmann Gerhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-10-25T14:41:07+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Eustacchio Mario
	<b>Zertifikat</b>	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-10-30T16:52:26+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Harger Ulrike
	<b>Zertifikat</b>	CN=Harger Ulrike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-11-02T07:39:36+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## RICHTLINIEN

### **für die Gewährung einer Mietzinszahlung durch die Stadt Graz in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses**

**GZ.: A21 – 62836 / 2017 / 0001**

**vom 16.11.2017**

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

I.

#### **Grundsätzliches**

1. Diese Richtlinien gelten für MieterInnen, die vom Eigenbetrieb Wohnen Graz (bzw. vor dem 01.01.2015 vom Amt für Wohnungsangelegenheiten) eine Gemeindewohnung oder eine Wohnung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers in einem Übertragungswohnbau zugewiesen bekommen haben.
2. Die Mietzinszahlung wird nur subsidiär gewährt, d.h. es sind zunächst alle anderen gesetzlich vorgesehenen Beihilfen in Anspruch zu nehmen. Diese Beihilfen werden bei der Ermittlung der Mietzinszahlungshöhe in Abzug gebracht.
3. Bei der Gewährung einer Mietzinszahlung handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt Graz. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Mietzinszahlung.
4. Der/die Ansuchende hat ausdrücklich sein/ihr Einverständnis abzugeben, dass die Mietzinszahlung direkt an die Wohnhausverwaltung des Eigenbetriebes Wohnen Graz bzw. des gemeinnützigen Wohnbauträgers überwiesen wird.
5. Die Stadt Graz behält sich für den Fall der Änderung der Rechtslage die Änderung der Zusage auf Gewährung einer Mietzinszahlung vor.

II.

#### **Voraussetzungen für die Gewährung einer Mietzinszahlung**

1. Grundsätzlich sollten nicht mehr als ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen für die Miet-, Betriebs- und Heizkosten aufgewendet werden müssen.
2. Die angemessene Nutzfläche wird wie folgt festgesetzt: für eine Person 50 m<sup>2</sup>, für 2 Personen 70 m<sup>2</sup>, für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person 10 m<sup>2</sup>.

3. Für die 2., 3., 4. und 5. im Haushalt lebende Person wird jeweils ein Abschlag von € 150,- vom ermittelten Haushaltsnettoeinkommen in Abzug gebracht. Bei Alleinerzieher/innen wird zusätzlich ein Abschlag von € 200,- in Abzug gebracht.
4. Für Einpersonenhaushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von bis zu € 1.000,- wird ein Abschlag von € 150,- vom ermittelten Haushaltsnettoeinkommen in Abzug gebracht.
5. Die Mietzinszahlung ist mit der Höhe der gesamten Bruttobetriebs- und Bruttoheizkosten begrenzt. Für nicht direkt an die Wohnhausverwaltung des Eigenbetriebes Wohnen Graz bzw. des gemeinnützigen Wohnbauträgers bezahlte Heizkosten wird ein Durchschnittswert angesetzt. Für den reinen Bruttohauptidezins wird prinzipiell keine Mietzinszahlung geleistet.
6. Sollte sich jedoch der Bruttohauptidezins bei laufenden Mietverhältnissen auf Grund der Bestimmungen der Steirischen Wohnbauförderung erheblich erhöhen, wird auch in den Fällen, in denen der/die MieterIn im Zuge der Zuweisung auf die Inanspruchnahme einer Mietzinszahlung verzichten musste, ausnahmsweise eine Mietzinszahlung bis maximal zur Höhe der jeweiligen Bruttohauptidezinssteigerung gewährt.
7. Die jeweils gewährte Mietzinszahlung findet ihre Obergrenze dort, wo durch diese die Gesamtbelastung für den/die MieterIn unter ein Drittel des Nettoeinkommens aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen fallen würde.

### III. Einkommensbegriff

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

1. Zum Einkommen gehören Arbeitseinkommen, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Mindestsicherung, Wochengeld, Familienbeihilfe, Unterhaltsleistungen, Kinderbetreuungsgeld sowie sonstige Beihilfen
2. Einkünfte von Minderjährigen, die im elterlichen Haushalt leben sowie vertraglich oder gerichtlich festgesetzte Unterhaltsleistungen zählen als Einkommen und werden hinzugerechnet
3. Als Nettohaushaltseinkommen gilt die Summe der Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen
4. Als monatliches „Nettoeinkommen“ gilt grundsätzlich 1/12 des Jahresnettoeinkommens laut Lohnzettel für das letzte Kalenderjahr (inkl. Urlaubs- und Weihnachtsgeld) bzw. laut letztem Einkommensteuerbescheid
5. Bei wesentlichen Abweichungen des aktuellen Einkommens gegenüber dem Einkommen des Vorjahres kann auch der derzeitige Monatseinkommensnachweis herangezogen werden
6. Unberücksichtigt bleiben Pflegegelder nach dem Bundespflegegeldgesetz und nach dem Steiermärkischen Pflegegeldgesetz sowie die erhöhte Familienbeihilfe

#### **IV.**

### **Vermögen**

1. Keine (weitere) Mietzinszahlung wird gewährt, wenn der/die Ansuchende oder im gemeinsamen Haushalt lebende Personen über Eigentum an Immobilien wie beispielsweise Grundstücke, Wohnungen oder Häuser oder sonst über ein zur eigenen Wohnversorgung hinlängliches Vermögen verfügen.

#### **V.**

### **Gewährung einer Mietzinszahlung**

1. Die Mietzinszahlung wird ab Einreichung des Ansuchens (bei Vorlage aller notwendigen Unterlagen) höchstens auf die Dauer eines Jahres gewährt. Während dieser Zeit erfolgt grundsätzlich keine Neuberechnung des Mietzinszahlungsbetrages. Ein Ansuchen auf Weitergewährung der Mietzinszahlung ist spätestens zwei Monate vor Ablauf des Gewährungszeitraumes einzubringen.
2. Eine rückwirkende Gewährung der Mietzinszahlung ist nicht möglich.

#### **VI.**

### **Inkrafttreten und Übergangsregelung**

1. Diese Richtlinien treten mit 1.1.2018 in Kraft.
2. Sie gelten für alle ab diesem Zeitpunkt eingehenden Ansuchen um Gewährung oder Weitergewährung einer Mietzinszahlung.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....