

## Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Dr. E. Aydogar-Wurzinger  
Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten

BerichterstellerIn:

Gr. Bruno Hoegel

Graz, 06.06.2019

**GZ: A21 – 62836 / 2017 / 0003**

**Änderung der Richtlinien für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages durch die Stadt Graz**

Der Gemeinderat der Stadt Graz hat zuletzt am 19.10.2017, GZ: A21-62836/2017/0002, mit Wirksamkeit vom 1.1.2018 Richtlinien für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages durch die Stadt Graz beschlossen.

In den Genuss dieser Unterstützung können jedoch nur Wohnungssuchende am **privaten Wohnungsmarkt** kommen. Es hat sich gezeigt, dass damit vielen Menschen mit niedrigem Einkommen ein viel größeres Wohnungsangebot am relativ teuren privaten Wohnungsmarkt zur Verfügung stand und steht.

Die Praxis zeigt auch, dass viele ältere **Genossenschaftswohnungen in Übertragungswohnbauten** aufgrund der Förderungsbestimmungen eine hohe Miete aufweisen. Dadurch bedingt ist auch die Kautionshöhe von bis zu 3 Bruttomonatsmieten hoch. Auch diese Wohnungen sind für viele Wohnungssuchende nicht leistbar. Um diese Wohnungen leichter vermieten zu können, werden diese schon bisher im Internet unter „ausgewählte freie Wohnungen“ einem größeren Kreis an Interessierten angeboten.

Um die Problematik der Leistbarkeit der Kautionshöhe zu verringern, sollen nun auch Mieter dieser Wohnungen wie Mieter am privaten Wohnungsmarkt finanziell unterstützt werden. Wenn diese Wohnungen rascher vermietet werden können, erspart sich die Stadt Graz damit über die Ausfallhaftung auch Leerstandskosten gegenüber den Genossenschaften. Zurzeit werden um die 30 Wohnungen in Übertragungswohnbauten mit Kautionshöhen bis zu € 3000,00 als „ausgewählte freie Wohnungen“ im Internet angeboten.

Bei **stadteigenen Wohnungen** erscheint die Gewährung eines Kautionsbeitrages nicht sinnvoll, da es sich nur um die Verschiebung finanzieller Mittel vom Wohnungsamt auf den Eigenbetrieb Wohnen Graz handeln würde. Hier besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit, auf die Höhe der Kautionshöhe Einfluss zu nehmen und auf diese gänzlich zu verzichten.

Für die Finanzierung des Kautionsbeitrages steht 2019 ein Budget in Höhe von € 120.000,00 zur Verfügung. Damit wird das Auslangen gefunden werden.

Der vorberatende Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten stellt daher den

## Antrag

der Gemeinderat wolle gem. § 45 Abs. 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/67 idgF LGBl 45/2016, beschließen:

1. Den Änderungen der Richtlinien für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages durch die Stadt Graz vom 19.10.2017, GZ: A21-62836/2017/0002, wird zugestimmt.
2. Die geänderten Richtlinien treten mit 1.7.2019 in Kraft.

Die Bearbeiterin:

Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger  
(e.signiert)

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Gerhard Uhlmann  
(e.signiert)

Der Stadtsenatsreferent:

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

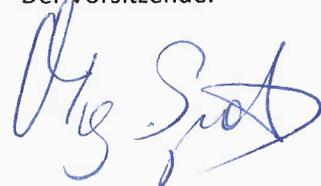
Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit .....<sup>11</sup>..... Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/~~unterbrochen~~  
in der Sitzung des Ausschusses für Wohnungsangelegenheiten  
am .....<sup>29.5.2019</sup>.....

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Die Schriftführerin:



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen			
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am <u>6.6.2019</u>		Der/die Schriftführerin:	
			

**Beilagen:**

Änderungen der Richtlinien für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages durch die Stadt Graz, GZ.: A21-62836/2017/0003

Richtlinien für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages durch die Stadt Graz, GZ.: A21-62836/2017/0003

	<b>Signiert von</b>	Aydogar Elfriede
	<b>Zertifikat</b>	CN=Aydogar Elfriede,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-05-21T10:11:15+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>	Uhlmann Gerhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-05-21T10:35:33+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>	2019-05-21T11:25:46+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.

**Die Richtlinien für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages  
durch die Stadt Graz in der Fassung des  
Gemeinderatsbeschlusses vom 19.10.2017, GZ.: A21-62836/2017/0002**

**werden mit**

**Gemeinderatsbeschluss vom 6.6.2019, GZ.: A21-62836/2017/0003**

**wie folgt geändert:**

Der Anwendungsbereich der Richtlinien wird im **Punkt 1.** erweitert.

Der bisherige Punkt 1. wird zu Punkt 1.1.

Die Erweiterung im Punkt 1.2 betrifft Wohnungen eines gemeinnützigen Wohnbauträgers in einem Übertragungswohnbau, die der Eigenbetrieb Wohnen Graz aus dem Bereich der „ausgewählten freien Wohnungen“ zugewiesen hat. Für diese Wohnungen gilt Abschnitt II. nicht.

Die Geltung des bisherigen **Punktes 7.** wird auf Mietwohnungen nach Punkt 1.1 beschränkt.

Punkt 7. wird für Wohnungen nach Punkt 1.2 wie folgt ergänzt:

„Nach Gewährung eines Kautionsbeitrages für eine Mietwohnung nach Punkt 1.2 ist für einen Wohnungswechsel in eine andere Gemeindewohnung auch der Nachweis der Rückzahlung des Kautionsbeitrages erforderlich.“

Der bisherige **Abschnitt II.** wird auf die Anmietung von Wohnungen nach Punkt 1.1 beschränkt.

**In Abschnitt V.** wird die Wirksamkeit der neuen Richtlinien mit **1.7.2019** festgesetzt.

Die ab 1.7.2019 geltenden Richtlinien sind in der Beilage angeschlossen.

## RICHTLINIEN

**für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages  
durch die Stadt Graz  
in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 6.6.2019  
GZ.: A 21 – 62836 / 2017 / 0003**

### **I. Grundsätzliches**

1. Diese Richtlinien gelten für die Anmietung von
  - 1.1 Wohnungen am privaten Wohnungsmarkt im Stadtgebiet von Graz
  - 1.2 Wohnungen eines gemeinnützigen Wohnbauträgers in einem Übertragungswohnbau, die der Eigenbetrieb Wohnen Graz aus dem Bereich der „ausgewählten freien Wohnungen“ zugewiesen hat. Für diese Wohnungen gilt Abschnitt II. nicht.

In jedem Fall muss es sich dabei immer um den Hauptwohnsitz handeln.

2. Bei der Gewährung eines Kautionsbeitrages handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt Graz in jenen Fällen, in denen von keiner anderen Stelle eine Unterstützung erfolgt (Subsidiaritätsprinzip). Es besteht kein Rechtsanspruch.
3. Die Entscheidung über die Gewährung eines Kautionsbeitrages erfolgt grundsätzlich vor Abschluss des Mietvertrages bzw. spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des Mietvertrages.
4. Der/die Ansuchende ist mit der Überweisung des Kautionsbeitrages auf ein vom Vermieter/von der Vermieterin genanntes Konto einverstanden.
5. Die Auszahlung erfolgt innerhalb von 3 Wochen ab Vorlage der unterfertigten Kautionsbeitragsvereinbarung und Bekanntgabe der Bankverbindung des Vermieters/der Vermieterin.
6. Für den Fall, dass bereits ein Kautionsbeitrag gewährt wurde, ist die Gewährung eines weiteren Kautionsbeitrages für eine neue Wohnung nur möglich, wenn der vorher geleistete Kautionsbeitrag zur Gänze zurückbezahlt wurde.

7. Nach Gewährung eines Kautionsbeitrages für eine Mietwohnung nach Punkt 1.1 ist ein Ansuchen um eine Gemeindewohnung frühestens ein Jahr nach Beginn des unterstützten Mietverhältnisses möglich. Ein damit verbundenes konkretes Wohnungsangebot erfolgt erst, wenn die Rückzahlung des Kautionsbeitrages durch den Mieter/die Mieterin nachgewiesen wurde.

Nach Gewährung eines Kautionsbeitrages für eine Mietwohnung nach Punkt 1.2 ist für einen Wohnungswechsel in eine andere Gemeindewohnung auch der Nachweis der Rückzahlung des Kautionsbeitrages erforderlich.

8. Der Kautionsbeitrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter/die Mieterin an die Stadt Graz zurückzuzahlen.
9. Der Kautionsbeitrag ist als zinsenloses Darlehen auf die Laufzeit der Mietdauer zu betrachten.

## II.

### **Voraussetzungen für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages für die Anmietung von Wohnungen nach Punkt 1.1**

1. Der/die Ansuchende muss das 18. Lebensjahr vollendet haben, ausgenommen sind mündige minderjährige Mütter und/oder Väter, die mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben.
2. Der/die Ansuchende muss österreichische/r StaatsbürgerIn, EU-BürgerIn, EWR-BürgerIn, SchweizerIn oder „Daueraufenthalt-EU“ berechnigte/r Drittstaatsangehörige/r im Sinne des Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetzes 2005 (NAG 2005) i.d.g.F. sein.
3. Der/die Ansuchende muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet und wohnhaft sein oder zu diesem Zeitpunkt seit 5 Jahren ununterbrochen in Graz berufstätig sein. Diesen Personen gleichgestellt sind Ansuchende, die insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet und wohnhaft sind oder waren.
4. Es müssen alle künftig in der Wohnung wohnenden Personen bekanntgegeben werden.
5. Das jährliche Nettohaushaltseinkommen aller Personen, die gemeinsam die neue Wohnung bewohnen werden, darf die sich aus § 2 Z 12 lit b des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 i.d.g.F. in Verbindung mit der Einkommensgrenzenverordnung 2008 des Landes Steiermark i.d.g.F. ergebenden Einkommensgrenzen nicht übersteigen. Das jährliche Nettohaushaltseinkommen des/der Ansuchenden darf dzt. 34.000,00 Euro nicht überschreiten. Dieser Betrag erhöht sich für die zweite im Haushalt lebende nahestehende Person dzt. um 50 %, für jede weitere Person um dzt. 4.500,00 Euro. Diese Beträge sind wertgesichert. Änderungen der Beträge werden von der Landesregierung im Landesgesetzblatt verlautbart.
6. Der/die Ansuchende legt ein Mietanbot für die künftige Wohnung bzw. den abgeschlossenen Mietvertrag und alle erforderlichen Unterlagen und Nachweise vor.

### **III.**

#### **Einkommensbegriff**

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 künftig 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.**

#### **Höhe des Kautionsbeitrages**

Der Kautionsbeitrag wird mit der Hälfte der laut Mietvertrag vereinbarten Bruttokautions, jedoch höchstens 1.000,00 Euro festgesetzt.

### **V.**

#### **Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten mit 1.7.2019 in Kraft.