

# Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG 058074/2014/0009

**Änderung der Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten**

Bearbeiterin: Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger  
Verwaltungsausschuss für den  
Eigenbetrieb Wohnen Graz

BerichterstatteIn:

*Mag. Armin Sippel, MBA*

Graz, 19.09.2019

Die derzeit gültigen Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten wurden am 29.6.2017 im Gemeinderat beschlossen und traten mit 1.10.2017 in Kraft.

Eine nunmehr fast 2jährige Erfahrung mit diesen Richtlinien hat ergeben, dass eine Änderung bei der Voraussetzung der Berufstätigkeit in Graz sinnvoll ist. Es gibt nicht wenige Wohnungssuchende, die zwar zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht ununterbrochen seit 5 Jahren im Gemeindegebiet von Graz berufstätig sind, die aber in ihrer beruflichen Laufbahn insgesamt mindestens 15 Jahre in Graz berufstätig sind bzw. waren. Auch diese Personen sollen in Anlehnung an die bereits bestehende Voraussetzung des insgesamt 15jährigen Hauptwohnsitzes in Graz auch die Möglichkeit haben, eine Gemeindewohnung in Graz zu bekommen.

Der **Punkt 2.3.2** wird durch den Passus "oder insgesamt 15 Jahre in Graz berufstätig sind oder waren" ergänzt.

Im **Pkt. XI. Inkrafttreten und Übergangsregelung** wird die Wirksamkeit der Änderung mit 1.10.2019 festgesetzt.

Die ab 1.10.2019 geltende Version der Richtlinien ist angeschlossen.

Im Interesse der Wohnungssuchenden, die insgesamt mindestens 15 Jahre in Graz berufstätig sind bzw. waren, stellt der vorberatende Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnen Graz den

## **Antrag,**

der Gemeinderat wolle gem. § 45 Abs 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 idgF LGBl 45/2016, beschließen:

1. Der Änderung des Punktes 2.3.2. der Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten vom 29.06.2017, GZ: WG 058074/2014/0005, wird zugestimmt.
2. Die neuen Richtlinien treten mit 1.10.2019 in Kraft.

Die Bearbeiterin:

Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger  
(e.signiert)

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann  
(e.signiert)

Der Stadtsenatsreferent:  
Bürgermeister-Stellvertreter

Mag. (FH) Mario Eustacchio  
(e.signiert)

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit 10 Stimmen ~~angenommen/abgelehnt/unterbrochen~~  
in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 11.9.2019

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>11.9.2019</u>	Der/die Schriftführerin: 	

Beilage/n:

Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von  
Geschäftsräumlichkeiten, GZ: WG 058074/2014/0009

	<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>	2019-08-22T11:19:11+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>	2019-08-22T11:34:58+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>	2019-09-10T14:03:45+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.

## RICHTLINIEN

**für die Zuweisung von Gemeindewohnungen  
sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten  
in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.9.2019  
GZ.: WG 058074/2014/0009**

### **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 Wohnungssuchende, 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. Vormerkung von Wohnungssuchenden und Zuweisung einer Gemeindewohnung

2. Die Vergabe einer Wohnung setzt voraus, dass hierfür ein gültiges Ansuchen um eine Gemeindewohnung vorliegt und sämtliche geforderten Unterlagen und Nachweise beigebracht wurden.
  - 2.1. Wohnungssuchende können sich auf Antrag unter nachstehenden **Voraussetzungen** für eine Wohnungsvermittlung durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ vormerken lassen:
    - 2.1.1. österreichische Staatsbürgerschaft
    - 2.1.2. Staatsbürgerschaft eines Mitgliedstaates der EU, des EWR oder der Schweiz
    - 2.1.3. Drittstaatsangehörige, die sich seit mindestens fünf Jahren rechtmäßig in Österreich aufhalten und denen aufgrund der Erfüllung der Voraussetzungen im Sinne des Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetzes 2005 (NAG 2005) i.d.g.F. der Titel „Daueraufenthalt-EU“ verliehen wurde.
  - 2.2. Wohnungssuchende müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung ihren **Hauptwohnsitz** im Sinne des Meldegesetzes seit 5 Jahren ununterbrochen in Graz haben bzw. wohnhaft sein und einen Wohnbedarf im Sinne dieser Richtlinie nachweisen.
  - 2.3. Diesem Personenkreis gleichzusetzen sind Personen, die gegenwärtig nicht mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet bzw. wohnhaft sind, die aber
    - 2.3.1. insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet bzw. wohnhaft sind oder waren oder
    - 2.3.2. zum Zeitpunkt der Antragstellung ununterbrochen seit 5 Jahren im Gemeindegebiet von Graz berufstätig sind oder insgesamt 15 Jahre in Graz berufstätig sind bzw. waren oder
    - 2.3.3. ihre Wohnung in Graz nachweislich unverschuldet verloren und unverzüglich nach dem Wohnungsverlust um eine Gemeindewohnung angesucht haben.

- 2.4. In folgenden Fällen können die Zeiten auf die Dauer des Hauptwohnsitzes gem. Punkt 2.2. und 2.3. angerechnet werden:  
Personen, die vor einem Aufenthalt in einer öffentlichen oder privaten Einrichtung zum Zwecke der Rehabilitation nach Unfällen oder Erkrankungen nicht vorgemerkt, jedoch in Graz entsprechend den oben genannten Richtlinien wohnhaft oder berufstätig waren, wird die Zeit des Aufenthaltes ab Antragstellung in den genannten Einrichtungen angerechnet.
- 2.5. Für alle miteinziehenden Personen gilt, dass diese seit mindestens 2 Jahren (bzw. seit der Geburt) mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt mit dem Wohnungssuchenden gemeldet und wohnhaft sein müssen.
- 2.6. Sämtliche Wohnungssuchende, die sich für eine Gemeindewohnung vormerken lassen, haben auch zum Zeitpunkt der Zuweisung die Voraussetzungen dieser Richtlinien zu erfüllen.
3. Als **Wohnungssuchende** im Sinne dieser Richtlinien gelten
- 3.1. Personen ab Vollendung des 18. Lebensjahres,
- 3.2. **mündige minderjährige** Eltern, die mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben.
4. Das jährliche **Nettohaushaltseinkommen** aller Personen, die gemeinsam die neue Wohnung beziehen wollen, darf die jeweils geltenden, vom Verwaltungsausschuss über Antrag des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ festzulegenden Einkommensgrenzen nicht übersteigen.

5. Voraussetzung ist die Erreichung der jeweils erforderlichen **Mindestpunktzahl**, deren Höhe vom Verwaltungsausschuss auf Antrag des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ festzulegen ist, ausgenommen in jenen Fällen, in denen die Voraussetzungen nach Kapitel IV dieser Richtlinien (Einzelfallprüfung) vorliegen.
  - 5.1. Bei Mehrpersonen muss sich die Punktzahl aus mindestens zwei Bereichen des Kapitels V (Wohnungsdefizite, Erwerbslage, Lebenslage) zusammensetzen.
  
6. Weitere Voraussetzung ist die Erfüllung der **Wartezeit**, die ebenfalls vom Verwaltungsausschuss auf Antrag des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ festzulegen ist. Davon ausgenommen sind jene Fälle, bei denen die Voraussetzungen nach Abschnitt IV dieser Richtlinien (Einzelfallprüfung) vorliegen.
  - 6.1. Legen Wohnungssuchende 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.
  - 6.2. Kommen Wohnungssuchende ihrer nachweislich übernommenen Verpflichtung, Änderungen in ihren Verhältnissen umgehend, spätestens aber binnen 4 Wochen, dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ bekannt zu geben, nicht nach, so beginnt die Wartezeit nach Punkt 7 ab Bekanntgabe der Änderung neu zu laufen.
  
7. Folgende Wohnungssuchende müssen eine vom Verwaltungsausschuss auf Antrag des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ festzulegende **Sonderwartezeit** bis zur Einreichung eines Neuansuchens in Kauf nehmen:
  - 7.1. Wohnungssuchende, 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.
  - 7.2. Wohnungssuchende, 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 Neuantrag eine Sonderwartezeit nach Punkt 7 ab Streichung von der Vormerkliste in Kauf nehmen.

- 7.3.** Wohnungssuchende, 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 Wohnungssuchenden gewünschten Gegend gelegen sind. Auf diesen Umstand sind die Wohnungssuchenden anlässlich der erstmaligen Einladung zur Besichtigung einer Wohnung schriftlich und nachweislich aufmerksam zu machen. Im Falle eines Neuansuchens müssen sie eine Sonderwartezeit nach Punkt 7 ab Streichung von der Vormerkliste in Kauf nehmen.
- 7.4.** Der Verwaltungsausschuss ist über sämtliche Fälle, in denen eine Sonderwartezeit verhängt wird, zu informieren.
- 8.** Mit der Unterfertigung des vorgelegten Ansuchens erklärt sich die Wohnungssuchenden bereit, für den Fall der Zuweisung einer Gemeindewohnung einer neuerlichen Überprüfung des Einkommens 10 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages zuzustimmen.

### **III. Ausschluss**

- 9.** Nicht vorgemerkt werden können Personen,
- 9.1.** die sich durch wissentlich falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil zu erschleichen versuchen, 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.
- 9.2.** 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. Ausgenommen davon sind MitbewohnerInnen, welche zumindest seit 3 Jahren im gemeinsamen Haushalt in einer der genannten Wohnungen wohnen und mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

- 9.3. die eine Durchführung des Lokalausweises zur Erhebung der Wohnverhältnisse verweigern.
- 9.4. 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 bei der Erhebung festgestellt wurde, dass nachweislich ein solcher Kündigungstatbestand gesetzt wurde.
- 9.5. die wegen unbefugter Weitergabe der Gemeindewohnung nach § 30 Abs. 2 Z 4 Mietrechtsgesetz gekündigt worden sind.
- 9.6. die wegen Nichtbenützung der zugewiesenen Gemeindewohnung nach § 30 Abs. 2 Z 6 Mietrechtsgesetz gekündigt worden sind.
- 9.7. die über Vermögen bzw. Eigentum oder Nutzungsrechte (Grundstück, Wohnung, Haus) im In- oder Ausland verfügen oder sonst über ein zur eigenen Wohnversorgung hinlängliches Vermögen verfügen.
- 9.8. die über einen oder mehrere Nebenwohnsitze verfügen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnungssuchende, die im Punkt 2.4. angeführt sind.
- 9.9. die verheiratet sind, eine gemeinsame Gemeindewohnung bewohnen und eine Trennung beabsichtigen, aber die Scheidungsklage nicht nachweislich eingereicht haben.

#### **IV. Wohnversorgung in Notfällen (Einzelfallprüfung)**

**10.** Wohnungssuchende, 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 so schnell wie möglich wohnversorgt werden, wobei das Nettohaushaltseinkommen das 1,5-fache des je nach Familiengröße ausgleichszulagenfähigen Einkommens nicht übersteigen darf.

**10.1. Unbewohnbarkeit:**

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

**10.2. Private Notschlafstelle:**

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

**10.3. Öffentliche Notunterkunft:**

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

**10.4. Drohender Wohnungsverlust:**

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

**10.5. Wohnungslosigkeit**

## V. Punktesystem – Mehrpersonenhaushalt (mindestens zwei Personen)

### 11. Bereich Wohnungsdefizite

- |   |           |
|---|-----------|
| <b>11.1. Einzelfallprüfung mit Einkommensüberschreitung:</b>  | <b>90</b> |
| für alle Wohnungssuchenden, die eine der Voraussetzungen von Punkt 10.1. bis 10.5. erfüllen, deren Einkommen aber das 1,5-fache des je nach Familiengröße ausgleichszulagenfähigen Einkommens übersteigt; |           |
| <b>11.2. Kategorie D:</b>   | <b>90</b> |
| kein WC innerhalb der Wohnung; zur Nutzung des WCs muss eine allgemein zugängliche Fläche betreten werden oder das WC wird durch wohnungsfremde Personen mitbenützt;                                      |           |
| <b>11.3. Kategorie C:</b>   | <b>75</b> |
| keine zeitgemäße Badegelegenheit (Bad, Dusche) innerhalb der Wohnung;   |           |
| <b>11.4. Kellerwohnung:</b>   | <b>90</b> |
| Bodenfläche der Wohnung auf allen Seiten unter dem Erdniveau;   |           |
| <b>11.5. Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung:</b>  | <b>90</b> |
| Feuchtigkeit und Schimmel über 10% sämtlicher Wand-, Boden- und Deckenflächen der Wohnräume;  |           |
| <b>11.6. Lärmbelastung:</b>   | <b>10</b> |
| 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. Nettohaushaltseinkommen

Angewendet werden die jeweils geltenden Ausgleichszulagenrichtsätze nach Familiengröße nach dem jeweils geltenden Pensionsversicherungsgesetz. Als Familie gelten die in der zukünftigen Wohnung lebenden Personen.

12.1.1. Familieneinkommen unter dem 1,2-fachen der Richtsätze	80
12.1.2. Familieneinkommen zwischen dem 1,2-fachen und dem 1,8-fachen dieser Richtsätze	55

### Berücksichtigungswürdige persönliche Umstände

13. 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. über Hilflosenzuschuss oder Anerkennung als Behinderte/r).	90
---	----

## 14. Bereich Lebenslage

### 14.1. Überbelag

14.1.1. Überbelag – Dichte: Richtwert ist eine durchschnittliche, nach dem Mietrechtsgesetz berechnete, Wohnfläche von 15qm pro Person; für jeden qm darunter	12
14.1.2. Überbelag – Zimmer: Richtwert ist ein Zimmer pro Person; für jedes fehlende Zimmer	9

### 14.2. Kinderzuschlag

1. Kind	20
2. Kind	+4
ab dem 3. Kind	+2

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

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

**14.3. Alleinerzieher/Alleinerzieherinnen**

nachweislich alleinerziehende Wohnungssuchende mit Sorgspflicht für mindestens 1 Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird;

**34**

**14.4. Jungfamilie**

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

**15**

**15. Sonstiges**

Wohnungssuchende, welche vom Zeitpunkt der Antragstellung rückwirkend mehr als 10 Jahre ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet und wohnhaft sind, erhalten ab dem 10. Jahr für jedes weitere abgeschlossene Kalenderjahr 2 Punkte gedeckelt mit maximal 20 Punkten.

**2**

## VI. Punktesystem – Einpersonenhaushalt

- 16. Bereich Wohnungsdefizite**
- 16.1. Einzelfallprüfung mit Einkommensüberschreitung:** **38**  
 für alle Wohnungssuchenden, die eine der Voraussetzungen von Punkt 10.1. bis 10.5 erfüllen, deren Einkommen aber das 1,5-fache des ausgleichszulagenfähigen Einkommens übersteigt;
- 16.2. 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;
- 16.3. Kategorie C:** **35**  
 keine zeitgemäße Badegelegenheit (Bad, Dusche) innerhalb der Wohnung;
- 16.4. Kellerwohnung:** **36**  
 Bodenfläche der Wohnung auf allen Seiten unter dem Erdniveau;
- 16.5. Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung:** **36**  
 Feuchtigkeit und Schimmel über 10% sämtlicher Wand-, Boden- und Deckenflächen der Wohnräume;
- 16.6. Lärmbelastung:** **10**  
 Lage der Wohnung in einem nach der Grazer Straßenverkehrslärmkarte lärmbelasteten Straßenzug, wenn die Mehrzahl der Wohnraumfenster an der Lärmseite gelegen ist.

**17. Bereich Erwerbslage**

**17.1. Nettohaushaltseinkommen**

Angewendet werden die jeweils geltenden Ausgleichszulagenrichtsätze nach dem jeweils geltenden Pensionsversicherungsgesetz.

17.1.1. Einkommen unter dem 1,2-fachen der Richtsätze 36

17.1.2. Einkommen zwischen dem 1,2-fachen und dem 1,8-fachen dieser Richtsätze 29

**Berücksichtigungswürdige persönliche Umstände**

**18. Schwere Behinderung (mindestens 80%ige Erwerbsminderung) oder Pflegebedürftigkeit.** In beiden Fällen ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen (z.B. über Hilflosenzuschuss oder Anerkennung als Behinderte/r). 38

**19. Bereich Lebenslage**

**19.1. Überbelag**

19.1.1. **Überbelag – Dichte:**  
 Richtwert ist eine durchschnittliche, nach dem Mietrechtsgesetz berechnete, Wohnfläche von 15qm pro Person;  
 für jeden qm darunter 16

19.1.2. **Überbelag – Zimmer:**  
 Richtwert ist ein Zimmer pro Person;  
 für jedes fehlende Zimmer 9

**20. Sonstiges**

Wohnungssuchende, welche vom Zeitpunkt der Antragstellung rückwirkend mehr als 10 Jahre ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet und wohnhaft sind, erhalten ab dem 10. Jahr für jedes weitere abgeschlossene Kalenderjahr 2 Punkte gedeckelt mit maximal 20 Punkten.

**2**

## VII. Wohnungswechsel

- 21.** Ein **Wohnungswechsel** kann ausnahmslos nur aus nachstehend angeführten Gründen erfolgen:
- 21.1.** Die derzeitige Wohnung kann aus gesundheitlichen Gründen vom/von der WohnungsmieterIn oder einer/einem der MitbewohnerInnen, welche(r) zumindest seit 2 Jahren mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt mit dem/der WohnungsmieterIn wohnhaft ist, nachweislich nur mehr sehr schwer erreicht werden.
  - 21.2.** Nicht vom Mieter/der Mieterin zu verantwortende Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung.
  - 21.3.** Die monatlichen Wohnungskosten der derzeitigen Wohnung übersteigen regelmäßig  $\frac{1}{3}$  des Familieneinkommens oder betragen weniger als 15% davon, ausgenommen jene Fälle, in denen bereits bei der Zuweisung auf die Mietzinszahlung verzichtet wurde.
  - 21.4.** 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 m<sup>2</sup> herangezogen, für 3 und mehr Personen 70 m<sup>2</sup>). Bei größer werdender Personenzahl werden nur jene Personen berücksichtigt, die seit mindestens 2 Jahren (bzw. seit der Geburt) mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt leben und gemeldet sind.
  - 21.5.** In jenen Fällen des Punktes 21.3., in denen die derzeitige Wohnung als „Gemeindewohnungen ohne Wartezeit“ zugewiesen wurde und in allen Fällen des Punktes 21.4. kann ein Wohnungswechsel frühestens nach 3 Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses erfolgen.
- 22.** Bei Vorliegen der vorstehend angeführten Voraussetzungen für einen Wohnungswechsel sind die Punkte 7.2 und 7.3 sinngemäß anzuwenden.

## VIII. Einkommensbegriff

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

## **IX. Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten**

### **24. Voraussetzungen**

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

## **X. Verfahren**

- 25.** Die Mitglieder des Verwaltungsausschusses des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ sind spätestens drei Tage vor der beabsichtigten Zuweisung einer Gemeindewohnung von dieser zu informieren.
- 25.1.** 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 Bericht erstattet wird.
- 25.2.** 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.

## **XI. Inkrafttreten und Übergangsregelung**

- 26.** Diese Richtlinien treten mit 1.10.2019 in Kraft.
- 27.** Sie gelten für alle ab 1.10.2019 eingehenden Ansuchen um Zuweisung einer Gemeindewohnung, um Genehmigung eines Wohnungswechsels und um Vermietung einer Geschäftsräumlichkeit.

I.	Geltungsbereich.....	1
II.	Vormerkung von Wohnungssuchenden und Zuweisung einer Gemeindewohnung.....	2
III.	Ausschluss.....	5
IV.	Wohnversorgung in Notfällen (Einzelfallprüfung).....	7
V.	Punktesystem – Mehrpersonenhaushalt (mindestens zwei Personen).....	8
VI.	Punktesystem – Einpersonenhaushalt.....	11
VII.	Wohnungswechsel.....	13
VIII.	Einkommensbegriff.....	14
IX.	Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten.....	15
X.	Verfahren.....	16
XI.	Inkrafttreten und Übergangsregelung.....	16