

Gr. Bruno Hoegl

Graz, 08.07.2021

Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG- 058074/2014/0012

Betreff: Richtlinien für die Zuweisung von Startwohnungen der Stadt Graz

Gerade in der heutigen Zeit ist es besonders wichtig, jungen Menschen eine Zukunft zu ermöglichen, indem man ihnen u.a. von Seite der Stadt Graz befristet leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellt. Unser zukünftiges Ziel ist es deshalb speziell für junge Grazer Bürgerinnen und Bürger besonders günstigen Wohnraum zu schaffen und anzubieten.

Zurzeit befinden sich bereits zwei stadteigene Bauvorhaben in der Planung, bei welchem dieses Konzept verwirklicht werden soll.

Damit dieses Ziel auch erreicht werden kann, übernimmt die Stadt Graz / Wohnen Graz die Grund- und Aufschließungskosten dieser speziellen Bauvorhaben, welche damit nicht an die zukünftigen Mieterinnen und Mieter weiterverrechnet werden.

Bei der Auswahl der Grundstücke wird ein besonderes Augenmerk auf die gute infrastrukturelle Lage gelegt. Die Errichtung erfolgt ohne die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmittel des Landes Steiermark.

Diese stadteigenen gut ausgestatteten sozialen Mietwohnungen haben eine maximale Wohnnutzfläche von 65 m² und die Küchenmöblierung wird um 44,- € / Monat mitvermietet. Es ist weder eine Anzahlung oder Kautions noch eine Provision zu bezahlen.

Neben einer ökologischen Bauweise ist angedacht, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und eine innovative Photovoltaik Lösung in Zusammenarbeit mit der Energie Graz anzubieten.

Die Zuweisung dieser Startwohnungen erfolgt gemäß einer eigenen neuen „Richtlinie für die Zuweisung von Startwohnungen der Stadt Graz“.

Die Voraussetzungen für die Zuweisung einer Startwohnung entsprechen im Großen und Ganzen denen, welche auch für die „Zuweisung von Gemeindewohnungen“ erfüllt werden müssen. Als zusätzliche Voraussetzungen wird vorgegeben, dass die Antragstellerin bzw. der Antragssteller und alle miteinziehenden Personen zum Antragszeitpunkt nicht älter als 27 Jahre sein dürfen und keine andere städtische Wohnung angemietet haben.

Die Vergabe dieser Startwohnungen ist auf 5 Jahre befristet. Sollte jemand den Mietvertrag um weitere 5 Jahre verlängern wollen, ist dies einmal jedoch ohne weitere Inanspruchnahme der besonderen Mietzinszahlung für Startwohnungen, welche in einer ebenfalls vom Gemeinderat zu beschließenden „Sonderrichtlinie für die Gewährung einer Mietzinszahlung durch die Stadt Graz für Startwohnungen der Stadt Graz“ geregelt wird, möglich.

Damit diese besonderen stadteigenen Wohnungen auch für einen jungen Menschen wirklich leistbar werden, besteht die Möglichkeit beim Amt für Wohnungsangelegenheiten für die Gesamtdauer von 5 Jahren jährlich um eine besondere Mietzinszahlung für Startwohnungen anzusuchen. Vorgesehen ist eine monatliche Mietzinszahlung von 2,- € / m² Wohnnutzfläche.

Der maximale Hauptmietzins beträgt, wie bei allen anderen stadteigenen Mietwohnungen 60% des jeweils gültigen steirischen Richtwertmietzinses. Zurzeit wären das Brutto 5,29 € / m². Bei Inanspruchnahme der besonderen Mietzinszahlung für Startwohnungen der Stadt Graz ergebe dies einen verminderten Hauptmietzins Brutto von 3,29 € / m². Dazu kommen dann noch die Betriebs- und Heizkosten (zurzeit liegen diese bei stadteigenen Wohnungen im Durchschnitt bei Brutto 4,- € / m²). Daraus ergibt sich nun für eine 50 m² große Startwohnung ein monatlicher Wohnungsaufwand (Hauptmietzins, Betriebskosten, Heizung, Küchenmiete und UST exkl. Strom) in Höhe von 408,- €.

Unter bestimmten Umständen kann zusätzlich noch um eine Wohnunterstützung vom Land Steiermark angesucht werden.

In Anbetracht der sich ändernden gesellschaftlichen Verhältnisse und im Interesse der jungen wohnungssuchenden Grazerinnen und Grazer stellt der Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnen Graz gem. § 45 Abs 6 des Statutes für die Landeshauptstadt Graz, LBGL. 130/1967, i.d.g.F., den

A N T R A G

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Den Richtlinien für die Zuweisung von Startwohnungen der Stadt Graz wird zugestimmt.
2. Die neuen Richtlinien treten mit 01.01.2022 in Kraft.

Beilage: Richtlinien

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch unterschrieben

Der Stadtsenatsreferent:

Bürgermeisterstellvertreter
Mag. (FH) Mario Eustacchio
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen angenommen/abgelehnt/
 unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz
 am 7.7.2021

Der/Die SchriftführerIn:

D. Gerold


Der/Die Vorsitzende:

A. S. [Signature]

Abänderungs-/Zusatzantrag:

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>8.7.21</u>		Der/die SchriftführerIn: <i>[Signature]</i>	

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-29T08:38:48+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eustacchio Mario
	Zertifikat	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-07-01T10:01:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

RICHTLINIEN

**für die Zuweisung von Startwohnungen der Stadt Graz
in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses
GZ.: WG – 58074/2014/0012
vom 08.07.2021**

I. Geltungsbereich

1. Diese Richtlinien gelten für städtische Wohnungen, die als Startwohnungen gewidmet werden.

II. Zweck

2. Startwohnungen erleichtern jungen Wohnungssuchenden den Einstieg in eine selbständige Haushaltsführung. Sie sind besonders günstig, werden ihrem Zweck entsprechend jedoch nur befristet auf 5 Jahre mit der Möglichkeit einer einmaligen Verlängerung des Mietverhältnisses um maximal weitere 5 Jahre vermietet. Das Mietverhältnis endet daher jedenfalls nach 10 Jahren. Eine Wohnversorgung von Personen, die bereits über eine städtische Wohnung verfügen, ist nicht vorgesehen.

III. Vormerkung von Wohnungssuchenden

3. Die Vergabe einer Startwohnung setzt voraus, dass hierfür ein gültiges Ansuchen vorliegt und sämtliche geforderten Unterlagen und Nachweise beigebracht wurden.
 - 3.1. Wohnungssuchende können sich unter nachstehenden **Voraussetzungen** für eine Wohnungsvermittlung durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ vormerken lassen:
 - 3.1.1. österreichische Staatsbürgerschaft
 - 3.1.2. Staatsbürgerschaft eines Mitgliedstaates der EU, des EWR oder der Schweiz

- 3.1.3. Wohnungssuchende müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen in Graz haben und auch wohnhaft sein oder insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet und wohnhaft gewesen sein oder seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen im Stadtgebiet von Graz berufstätig sein
4. Als Wohnungssuchende gelten:
 - 4.1. Personen ab Vollendung des 18. Lebensjahres
 - 4.2. mündige minderjährige Eltern, die mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben
 - 4.3. Studentinnen und Studenten, sofern sie über ein Erwerbseinkommen verfügen
 - 4.4. Wohnungssuchende dürfen zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als 27 Jahre alt sein, dies gilt auch für alle miteinziehenden Personen.
5. 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.
6. Legen Wohnungssuchende die für die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen nicht innerhalb von 4 Wochen vor oder wird auf eine schriftliche Einladung für ein Wohnungsangebot nicht innerhalb von 3 Monaten reagiert oder wird eine angebotene Startwohnung nicht angenommen, erfolgt eine Streichung von der Vormerkliste.

IV. Ausschluss von der Vormerkung

7. Nicht vorgemerkt werden können Personen,
 - 7.1. die sich durch wissentlich falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil zu erschleichen versuchen
 - 7.2. die bereits eine städtische Wohnung angemietet haben

- 7.3. 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)
- 7.4. die über Vermögen bzw. Eigentum oder Nutzungsrechte (Grundstück, Wohnung, Haus) im In- oder Ausland verfügen oder sonst ein zur eigenen Wohnversorgung hinlängliches Vermögen haben
- 7.5. die einen oder mehrere Nebenwohnsitze haben

V. Wohnungswechsel

8. Ein Wohnungswechsel aus einer Startwohnung in eine andere Startwohnung oder in eine andere städtische Wohnung kann ausnahmslos nur aus nachstehend angeführten Gründen erfolgen:
 - 8.1. die derzeitige Wohnung kann aus gesundheitlichen Gründen vom Mieter/von der Mieterin oder einem Mitbewohner/einer Mitbewohnerin, welche/r zumindest seit 2 Jahren mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt wohnhaft ist, nachweislich nur mehr sehr schwer erreicht werden
 - 8.2. nicht vom Mieter/der Mieterin zu verantwortende Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung
 - 8.3. die monatlichen Wohnungskosten der derzeitigen Wohnung übersteigen regelmäßig 1/3 des Familieneinkommens oder betragen weniger als 15% davon
 - 8.4. durch eine Änderung der in der derzeitigen Wohnung lebenden Personenzahl gegenüber der Zuweisung, wenn diese deutlich zu groß oder zu klein ist (d.h. mindestens 20% Abweichung von der angemessenen Nutzfläche; als angemessene Nutzfläche werden für 1 Person und 2 Personen 50 m² herangezogen, für 3 und mehr Personen 65 m²). 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. In diesen Fällen ist ein Wohnungswechsel frühestens 3 Jahre ab Beginn des Mietverhältnisses möglich

9. Bei Vorliegen der vorstehend angeführten Voraussetzungen für einen Wohnungswechsel ist Punkt 6. sinngemäß anzuwenden.

VI. Einkommensbegriff

10. Zum Einkommen gehören Arbeitseinkommen, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Mindestsicherung, Wochengeld, Familienbeihilfe, Unterhaltsleistungen, Kinderbetreuungsgeld sowie sonstige Beihilfen.
- 10.1. Als Nettohaushaltseinkommen gilt die Summe der Einkommen aller künftig im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.
- 10.2. Als monatliches „Nettoeinkommen“ gilt grundsätzlich 1/12 des Jahresnettoeinkommens laut Lohnzettel für das letzte Kalenderjahr (inkl. Urlaubs- und Weihnachtsgeld) bzw. laut letztem Einkommensteuerbescheid.
- 10.3. Bei wesentlichen Abweichungen des aktuellen Einkommens gegenüber dem Einkommen des Vorjahres kann auch der derzeitige Monatseinkommensnachweis herangezogen werden.
- 10.4. Unberücksichtigt bleiben Pflegegelder nach dem Bundespflegegeldgesetz und nach dem Steiermärkischen Pflegegeldgesetz sowie die erhöhte Familienbeihilfe.

VII. Verfahren

11. Die Mitglieder des Verwaltungsausschusses des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ sind spätestens drei Tage vor der beabsichtigten Zuweisung einer Startwohnung von dieser zu informieren.
- 11.1. Zur Überprüfung der Einhaltung dieser Richtlinien kann der/die Vorsitzende, 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 Startwohnungen Bericht erstattet wird.
- 11.2. Wenn dies von einem Drittel der Ausschussmitglieder, vom Bürgermeister oder vom zuständigen Stadtsenatsreferenten/von der zuständigen Stadtsenatsreferentin verlangt wird, ist der Ausschuss jedenfalls binnen 3 Tagen einzuberufen.

VIII. Inkrafttreten

12. Diese Richtlinien treten am 1.1.2022 in Kraft.