

*Glin Manuela Wuffe BA*

Graz, 24.03.2022

# Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG - 058074/2014/0013

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

Die derzeit gültigen Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten wurden am 19.9.2019 im Gemeinderat beschlossen und traten mit 1.10.2019 in Kraft (GZ: WG - 058074/2014/0009).

Der Wohnungsmarkt in Graz hat sich in den letzten Jahren stark geändert. Das private Wohnungsangebot steigt durch den Bauboom massiv. Die Nachfrage nach Wohnungen kann damit nicht Schritt halten.

Diese Situation bedeutet für die Stadt Graz, dass die Konkurrenz für die leistbaren Gemeindewohnungen sehr groß ist. Obwohl diese Wohnungen wesentlich günstiger sind und auch über einen sehr hohen Qualitätsstandard verfügen, haben wir derzeit im Schnitt laufend ca. 150 freie Wohnungen im Angebot. Zusätzlich können wir im Laufe des Jahres 2022 noch 260 weitere neue leistbare geförderte Mietwohnungen im Übertragungswohnbau anbieten. Mit dem Gemeinderatswahlergebnis vom September 2021 hat sich die Zuständigkeit für das Wohnungswesen in der Stadt Graz geändert. Damit verbunden ist auch eine neue Zielausrichtung.

Um diese neuen Ziele auch erreichen zu können, werden die geltenden Zuweisungsrichtlinien im Wesentlichen wie folgt abgeändert:

## II. Vormerkung von Wohnungssuchenden und Zuweisung einer Gemeindewohnung:

- 2.1.4. Ausdehnung auf Asylberechtigte gem. Asylgesetz 2005 i.d.g.F. mit einem unbefristeten Aufenthaltsrecht in Österreich
- 2.2. Senkung des mindestens 5-jährigen Hauptwohnsitzes bzw. der 5-jährigen Berufstätigkeit in Graz auf jeweils 1 Jahr
- ersatzloser Entfall des bisherigen Punktes 2.5. mit dem Erfordernis des mindestens 2-jährigen gemeinsamen Hauptwohnsitzes bei Ansuchen um eine Gemeindewohnung bei miteinziehenden Personen

## VI. Punktesystem - Einpersonenhaushalt

- 17.1.1. Anhebung der Einkommensgrenze von unter dem 1,2-fachen der Richtsätze auf bis zum 1,8-fachen dieser Richtsätze
- dadurch ersatzloser Entfall des bisherigen Punktes 17.1.2.

Bei den Regelungen für die Vergabe von Geschäftsräumlichkeiten hat sich kein Änderungsbedarf ergeben.

Die nun ab 1.4.2022 gültige Version der Zuweisungsrichtlinien ist angeschlossen.

Die Ausdehnung des Kreises der Wohnungssuchenden auch auf Asylberechtigte mit einem unbefristeten Aufenthaltsrecht in Österreich, die Herabsetzung des Erfordernisses des 5-jährigen Hauptwohnsitzes bzw. der 5-jährigen Berufstätigkeit in Graz auf 1 Jahr, der Verzicht auf den mindestens 2-jährigen gemeinsamen Haushalt bei zusammenziehenden Personen sowie die Anhebung der Einkommensgrenze im Einpersonenhaushalt werden den Personenkreis, der künftig die Möglichkeit hat, um eine Gemeindewohnung anzusuchen, maßgeblich erweitern. Somit wird der Versorgungsgrad der Bevölkerung in der Stadt Graz mit Gemeindewohnungen erhöht und eine Verringerung der Leerstandskosten erreicht.

In Anbetracht der sich ändernden Verhältnisse am Wohnungsmarkt in Graz und im Interesse der Wohnungssuchenden stellt der Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnen Graz gem. § 5 (2) des Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz den

## **A N T R A G**

der Gemeinderat wolle gem. § 45 Abs 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, idF LGBl Nr. 118/2021, beschließen:

Den Änderungen der Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten wird zugestimmt.  
Die neuen Richtlinien treten mit 1.4.2022 in Kraft.

**Beilage:** Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten

Die BearbeiterIn:

Dr.<sup>in</sup> Elfriede Aydogar-Wurzinger  
*elektronisch unterschrieben*

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann  
*elektronisch unterschrieben*

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr  
*elektronisch unterschrieben*

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 7/11 Stimmen angenommen/~~abgelehnt/~~  
~~unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnen Graz  
 am 16.3.2022

Der:Die SchriftführerIn:


*Scheroll*


Der:Die Vorsitzende:

*Kahr*

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 ..... Gemeinderäten:innen		
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>24.3.22</u>	Der:die Schriftführer:in: <i>M</i>	

	Signiert von	Aydogar Elfriede
	Zertifikat	CN=Aydogar Elfriede,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-03-04T10:25:15+01:00
	Hinweis	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.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-03-04T12:49:59+01:00
	Hinweis	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.

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-03-07T09:07:47+01:00
	Hinweis	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 24.3.2022, WG - 058074/2014/0013)

#### **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, Künstler:innen 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, denen gem. Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz 2005 (NAG 2005) i.d.g.F. der Titel „Daueraufenthalt-EU“ verliehen wurde
    - 2.1.4.** Asylberechtigte gem. Asylgesetz 2005 i.d.g.F. mit einem unbefristeten Aufenthaltsrecht in Österreich
  - 2.2.** Wohnungssuchende müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung ihren Hauptwohnsitz im Sinne des Meldegesetzes seit 1 Jahr ununterbrochen in Graz haben (und auch wohnhaft sein) oder seit 1 Jahr ununterbrochen in Graz berufstätig sein und einen Wohnbedarf im Sinne dieser Richtlinie nachweisen.
  - 2.3.** Diesem Personenkreis gleichzusetzen sind Personen, die gegenwärtig nicht mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet oder berufstätig sind, die aber
    - 2.3.1.** insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in Graz gemeldet und wohnhaft oder in Graz berufstätig waren oder
    - 2.3.2.** ihre Wohnung in Graz nach einem mindestens 1 jährigen Hauptwohnsitz 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. 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 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 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 ab Streichung von der Vormerkliste in Kauf nehmen.
  - 7.2. 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 ab Streichung von der Vormerkliste in Kauf nehmen.
8. Der Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnen Graz setzt auf Antrag des Eigenbetriebes Wohnen Graz die Einkommensgrenzen (Punkt 4.), die Mindestpunktzahl (Punkt 5.), die Wartezeit (Punkt 6.) sowie die Sonderwartezeit (Punkt 7.) fest. Weiters obliegt ihm die Beschlussfassung über die Zuweisung von Gemeindewohnungen (Punkt X.) auf Vorschlag des Eigenbetriebes Wohnen Graz.



### 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 Hausbesorger:innen-, Senioren:innen-, Behinderten-, Student:innen- oder Künstler:innenwohnung handelt. Ausgenommen davon sind Mitbewohner:innen, 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 das Mietverhältnis an einer Gemeindewohnung mit einem Mietzinsrückstand beendet haben und die diesen Mietzinsrückstand entweder nicht zur Gänze bezahlt oder keine Ratenvereinbarung abgeschlossen haben
  - 9.5. die aufgrund eines Kündigungstatbestandes nach § 30 Abs. 2 Z 3 Mietrechtsgesetz gekündigt worden sind (erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes, rücksichtsloses Verhalten gegenüber Mitbewohnern:innen, strafbare Handlung gegen Eigentum oder körperliche Sicherheit eines:r Mitbewohners:in) oder in einer Nichtgemeindewohnung bei der Erhebung festgestellt wurde, dass nachweislich ein solcher Kündigungstatbestand gesetzt wurde
  - 9.6. die wegen unbefugter Weitergabe der Gemeindewohnung nach § 30 Abs. 2 Z 4 Mietrechtsgesetz gekündigt worden sind
  - 9.7. die wegen Nichtbenützung der zugewiesenen Gemeindewohnung nach § 30 Abs. 2 Z 6 Mietrechtsgesetz gekündigt worden sind



- 9.8.** 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
- 9.9.** die über einen oder mehrere Nebenwohnsitze verfügen; ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnungssuchende, die im Punkt 2.4. angeführt sind
- 9.10.** die verheiratet/verpartnert sind, eine gemeinsame Gemeindewohnung bewohnen und eine Trennung beabsichtigen, aber die Scheidungsklage nicht nachweislich eingereicht haben bzw. die Auflösung der Verpartnerung nicht nachweisen können
- 9.11.** die sich gegenüber Bediensteten des Eigenbetriebes Wohnen Graz oder des Amtes für Wohnungsangelegenheiten wiederholt und nachweislich unleidlich verhalten 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

**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 15m <sup>2</sup> pro Person; für jeden m <sup>2</sup> 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/verpartnert sind oder bereits eine:n Lebensgefährten:in haben

**14.3. Alleinerzieher:innen**

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

**14.4. Jungfamilie**

keiner der beiden Ehepartner:innen, Verpartnerten oder Lebensgefährten:innen ist älter als 35 Jahre

**15**

**15. Sonstiges**

Wohnungssuchende, welche bei Antragstellung 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

- |   |           |
|---|-----------|
| <b>16.1. Einzelfallprüfung mit Einkommensüberschreitung:</b>  | <b>38</b> |
| 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 |           |
| <b>16.2. Kategorie D:</b>   | <b>36</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>16.3. Kategorie C:</b>   | <b>36</b> |
| keine zeitgemäße Badegelegenheit (Bad, Dusche) innerhalb der Wohnung  |           |
| <b>16.4. Kellerwohnung:</b>   | <b>36</b> |
| Bodenfläche der Wohnung auf allen Seiten unter dem Erdniveau  |           |
| <b>16.5. Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung:</b>  | <b>36</b> |
| Feuchtigkeit und Schimmel über 10% sämtlicher Wand-, Boden- und Deckenflächen der Wohnräume   |           |
| <b>16.6. 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                  |           |



**17. Bereich Erwerbslage**

**17.1. Nettohaushaltseinkommen**

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

17.1.1. **Einkommen bis zum 1,8-fachen der Richtsätze** **36**

**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 15m<sup>2</sup> pro Person;  
 für jeden m<sup>2</sup> darunter **16**

**19.1.2. Überbelag – Zimmer:**

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

**20. Sonstiges**

Wohnungssuchende, welche bei Antragstellung 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 Mieter:in oder einem: einer Mitbewohner:in, welche:r zumindest seit 2 Jahren mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt mit dem: der Mieter:in wohnhaft ist, nachweislich nur mehr sehr schwer erreicht werden
  - 21.2.** nicht vom: von der Mieter:in 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. 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 „ausgewählte freie Wohnung“ 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 7.1 und 7.2 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.** Vorstellung des:der Bewerbers:in und detaillierte Beschreibung des Geschäftsgegenstandes und Geschäftskonzeptes
- 24.2.** Vorlage eines Auszuges aus dem Firmenbuch, Gewerberegister, Statut oder Vereinsregister bei Vereinen
- 24.3.** Vorlage des Befähigungsnachweises
- 24.4.** Bonitätsnachweis (Vorlage einer Selbstauskunft des Kreditschutzverbandes)
- 24.5.** Vorsteuerabzugsberechtigung im Sinne des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 in der jeweils geltenden Fassung (unecht steuerbefreit)
- 24.6.** der Geschäftszweck muss mit einem Wohnhaus verträglich sein und darf die Wohnqualität der Wohnungsmieter:innen und Wohnungseigentümer:innen des Hauses nicht beeinträchtigen (wie z.B. Glücksspielbetriebe oder Betriebe im Rotlichtmilieu)
- 24.7.** Vermietung an einen Café- oder Gaststättenbetrieb vorwiegend nur dort, wo bereits ein solcher Betrieb bestanden hat und es keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben hat oder es ein positiv standortbezogenes Prüfergebnis gibt
- 24.8.** Hinterlegung einer Kautions in Höhe von 3 bis 6 Bruttomonatsmieten

## **X. Verfahren**

25. Die Mitglieder des Verwaltungsausschusses für den Eigenbetrieb 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, bei dessen:deren Verhinderung der:die Stellvertreter:in, den Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb 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:von der Bürgermeister:in oder vom:von der zuständigen Stadtsenatsreferenten:in verlangt wird, ist der Ausschuss jedenfalls binnen 3 Tagen einzuberufen.

## **XI. Inkrafttreten**

26. Diese Richtlinien treten mit 1.4.2022 in Kraft.