

Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz
 Amt für Wohnungsangelegenheiten
 Abteilungsleitung

Bearbeiterin
 Dr. Elfriede Aydogar-Wurzinger

Berichtersteller:in

Berni Kahr

Graz, 19.05.2022

GZ: A21 - 062836/2017/0008

Betreff: Änderung der Richtlinien für die Gewährung einer Mietzinsuzahlung durch die Stadt Graz

Das Mietzinszahlungsmodell der Stadt Graz geht auf das Jahr 1997 zurück.

Nach einigen zwischenzeitigen Änderungen wurden die zuletzt gültigen Richtlinien am 16.11.2017 im Gemeinderat beschlossen und sind seit 1.1.2018 in Kraft (GZ: A21-62836/2017/0001).

Die Mietzinsuzahlung soll sicherstellen, dass Mieter:innen von Gemeindewohnungen (stadteigene Wohnungen und Wohnungen im Übertragungswohnbau) grundsätzlich nicht mehr als ein Drittel des Einkommens aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen für Miete, Betriebs- und Heizkosten aufwenden müssen.

Bei der Mietzinsuzahlung handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt Graz, es besteht kein Rechtsanspruch darauf.

Die Mietzinsuzahlung wird auch nur subsidiär gewährt. Es sind zunächst alle anderen gesetzlich vorgesehenen Beihilfen in Anspruch zu nehmen. Diese werden bei der Errechnung der Mietzinsuzahlung in Abzug gebracht.

Das ist neu:

- Der bisherige Punkt II.2. mit der Regelung der angemessenen Nutzfläche wird aufgehoben. Die Wohnungsgröße in Bezug auf die Personenanzahl spielt daher keine Rolle mehr.
- In Punkt II.3. wird die Nettohaushaltseinkommensgrenze bei Einpersonenhaushalten von mtl. € 1.000,00 auf € 1.300,00, wertgesichert, angehoben. Dadurch kommen mehr Einpersonenhaushalte in den Genuss des Abschlags von € 150,00 bei der Errechnung einer Mietzinsuzahlung.
- In Punkt II.4. werden neben den Betriebskosten auch die Heizkosten jedenfalls mit der tatsächlichen Höhe und nicht wie bisher in manchen Fällen pauschaliert mit einem Durchschnittswert einbezogen. Dadurch sollen relativ hohe über dem Durchschnitt liegende Heizkosten zu keinem Nachteil bei der Berechnung der Mietzinsuzahlung führen.

Im Ergebnis führt die Neuregelung zu einem Mehr an Mietzinszahlungen. Mit den seit 1.4.2022 geltenden Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten wurde auch der Kreis der für eine Gemeindewohnung in Frage kommenden Wohnungssuchenden wesentlich erweitert. Dadurch steigt die Anzahl potentieller Bezieher:innen von Mietzinszahlungen erheblich. Bei der momentanen allgemeinen Teuerung stellt die Ausdehnung der Mietzinszahlung aus sozialen Erwägungen eine willkommene finanzielle Hilfe für Mieter:innen mit geringem Einkommen dar. Das führt zu einem nicht unwesentlichen Beitrag zur besseren Leistbarkeit von Gemeindewohnungen.

Im Budget des Amtes für Wohnungsangelegenheiten sind 2022 € 265.700,00 für die Mietzinszahlung vorgesehen. Damit wird das Auslangen gefunden werden.

Der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten stellt daher den

A N T R A G

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, idF. LGBl 118/2021, die beiliegenden Richtlinien für die Gewährung einer Mietzinszahlung durch die Stadt Graz beschließen. Diese Richtlinien treten mit 1.6.2022 in Kraft.

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

Die BearbeiterIn:

Dr.ⁱⁿ Elfriede Aydogar-Wurzinger
elektronisch unterschrieben

Der Abteilungsleiter:

Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch unterschrieben

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit 10 Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/
~~unterbrochen~~ in der Sitzung des Ausschusses für Wohnungsangelegenheiten
am 12.05.2022

Der:Die SchriftführerIn:

B. Herzog

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 checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>19.5.22</u>		Der:Die Schriftführer:in: <i>AP</i>

	Signiert von	Aydogar Elfriede
	Zertifikat	CN=Aydogar Elfriede,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-03T13:00:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-03T13:11:22+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-04T15:48:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

RICHTLINIEN

für die Gewährung einer Mietzinszahlung durch die Stadt Graz

(in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.5.2022, A21-62836/2017/0008)

I.

Grundsätzliches

1. Diese Richtlinien gelten für Mieter:innen, 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 sollte nicht mehr als ein Drittel des Nettohaushaltseinkommens aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen für die Miet-, Betriebs- und Heizkosten aufgewendet werden müssen.
2. Für die 2., 3., 4. und 5. im Haushalt lebende Person wird jeweils ein Abschlag von € 150,- vom ermittelten Nettohaushaltseinkommen in Abzug gebracht. Bei Alleinerziehern:innen wird zusätzlich ein Abschlag von € 200,- in Abzug gebracht.

3. Für Einpersonenhaushalte mit einem monatlichen Nettohaushaltseinkommen von bis zu € 1.300,- wird ein Abschlag von € 150,- vom ermittelten Nettohaushaltseinkommen in Abzug gebracht.
Die genannte Einkommensgrenze ist wertgesichert auf Basis des VPI 2020 (oder eines Nachfolgeindex) und wird jährlich zu Jahresbeginn mit der durchschnittlichen Indexzahl des Vorjahres angepasst (Basisindexzahl für 2021 102,80).
4. Die Mietzinszahlung ist mit der Höhe der tatsächlichen Bruttobetriebs- und Bruttoheizkosten begrenzt. Für den reinen Bruttohauptmietzins wird prinzipiell keine Mietzinszahlung geleistet.
5. Sollte sich jedoch der Bruttohauptmietzins bei laufenden Mietverhältnissen auf Grund der Bestimmungen der Steirischen Wohnbauförderung erheblich erhöhen, wird auch in den Fällen, in denen der:die Mieter:in im Zuge der Zuweisung auf die Inanspruchnahme einer Mietzinszahlung verzichten musste, ausnahmsweise eine Mietzinszahlung bis maximal zur Höhe der jeweiligen Bruttohauptmietzinssteigerung gewährt.
6. Die jeweils gewährte Mietzinszahlung findet ihre Obergrenze dort, wo durch diese die Gesamtbelastung für den:die Mieter:in unter ein Drittel des Nettohaushaltseinkommens aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen fallen würde.

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 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

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 1.6.2022 in Kraft.
2. Sie gelten für alle ab diesem Zeitpunkt eingehenden Ansuchen um Gewährung oder Weitergewährung einer Mietzinszahlung.