

Bgm.in Elise Kahr

Graz, 15.12.2022

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A21 - 062836/2017/0010

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

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

Nach einigen zwischenzeitigen Änderungen wurden die zuletzt gültigen Richtlinien am 19.5.2022 im Gemeinderat beschlossen und sind seit 1.6.2022 in Kraft (GZ: A21-62836/2017/0008).

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

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

Um die Mietzinszuschahlung bei der angespannten finanziellen Situation der Stadt Graz weiterhin aufrecht halten zu können, sind folgende Änderungen erforderlich:

- Nach Punkt I.4. ist ein Ansuchen um die Mietzinszuschahlung frühestens ein Jahr nach Beginn des Mietverhältnisses möglich.
- In Punkt II.2. wird der Abschlag vom Nettohaushaltseinkommen für die im Haushalt lebende 2., 3., 4. und 5. Person von € 150,00 auf € 50,00 reduziert.
- In Punkt II.4. wird die Mietzinszuschahlung mit maximal € 150,00 pro Monat gedeckelt.
- Die neuen Richtlinien treten mit 1.1.2023 in Kraft.

Aufgrund der stark steigenden Wohn- und Lebenshaltungskosten kann damit gerechnet werden, dass vermehrt um Mietzinszuschahlung angesucht werden wird.

Im Budget des Amtes für Wohnungsangelegenheiten waren 2022 € 265.700,00 für die Mietzinszuschahlung vorgesehen. Im Budget für 2023 stehen € 271.000,00 zur Verfügung. Unter Heranziehung weiterer Mittel aus dem Ressortsparebuch wird nach heutiger Einschätzung das Auslangen gefunden werden können.

Der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten stellt daher den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, idF. LGBl 118/2021, die beiliegenden Richtlinien für die Gewährung einer Mietzinszuschlagung durch die Stadt Graz beschließen. Diese Richtlinien treten mit 1.1.2023 in Kraft.

Beilage: Richtlinien für die Gewährung einer Mietzinszuschlagung 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 ~~ein~~ einstimmig/mehrheitlich/mit 7 Stimmen angenommen/~~abgelehnt/~~
~~unterbrochen~~ in der Sitzung des Ausschusses für Wohnungsangelegenheiten
am 30.11.2022

Der:Die SchriftführerIn:



Der:Die Vorsitzende:



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.	

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 15.12.22

Der/Die Schriftführer:in:



	Signiert von	Aydogar Elfriede
	Zertifikat	CN=Aydogar Elfriede,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-11-22T14:31:32+01:00
	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	2022-11-22T14:34:40+01:00
	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	2022-11-23T13:07:38+01:00
	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 15.12.2022, A21-62836/2017/0010)

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. Ein Ansuchen um Mietzinszahlung kann frühestens ein Jahr nach Beginn des Mietverhältnisses gestellt werden.
5. 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.
6. 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 € 50,00 vom ermittelten Nettohaushaltseinkommen in Abzug gebracht. Bei Alleinerziehern:innen wird zusätzlich ein Abschlag von € 200,00 in Abzug gebracht.

3. Für Einpersonenhaushalte mit einem monatlichen Nettohaushaltseinkommen von bis zu € 1.300,00 wird ein Abschlag von € 150,00 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 und maximal € 150,00 begrenzt.
5. Die jeweils gewährte Mietzinszahlung findet ihre Obergrenze jedenfalls 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 1.1.2023 in Kraft.
2. Sie gelten für alle ab diesem Zeitpunkt eingehenden Ansuchen um Gewährung oder Weitergewährung einer Mietzinszahlung.