

Jugendwohnungen in Mauerbach – leistbar und attraktiv

Das Thema „**Wohnen für Junge in Mauerbach**“ **ist im kommunalpolitischen Gesamtzusammenhang zu betrachten.** Neben den Wohnmöglichkeiten sind noch mehrere andere Faktoren in die Entscheidungsfindung der Gemeinde einzubeziehen: Welche Bedürfnisse, Anforderungen der jungen Menschen müssen erfüllt sein, dass sie Mauerbach längerfristig als ihren Hauptwohnsitz bzw. als ihre Arbeits-/Betriebsstätte wählen?

Ziele der Gemeinde:

1. **Halten bzw. Steigern der Anzahl** junger Menschen **mit Hauptwohnsitz** in Mauerbach
2. **Längerfristig** (5-10 Jahre) muss der **return on investment** in diese Bevölkerungsgruppe **für die Gemeinde finanziell positiv** sein (höhere Ertragsanteile, Mehreinnahmen aus den Gemeindesteuern – speziell aus kleineren und mittleren Dienstleistungsbetrieben)

Maßnahmen zum Thema „Junges Wohnen“

Mit einem Angebot an leistbarem Wohnen will die Marktgemeinde Mauerbach junge Mauerbacherinnen und Mauerbacher bei der Suche nach einer ersten eigenen Wohnung unterstützen. Weil der Traum von den eigenen vier Wänden in teuren Wohngegenden wie Mauerbach schwer realisierbar ist, sind **zwei Varianten der Unterstützung** denkbar:

1. **Zeitbegrenzter Mietzuschuss** (5 Jahre) zu einem unbefristeten Mietvertrag auf dem freien Markt
2. **Zeitbegrenzte** (3 Jahre) **Miete einer gemeindeeigenen Wohnung** – „Startwohnung“ (Nachteile: zu rascher Auszug, hohe Investitionskosten für die Gemeinde, Risiko von Leerständen, limitierte Verfügbarkeit für nachfolgende Wohnungswerber)

Zielgruppe

Menschen im Alter von 18 – 25 Jahre, die erstmalig eine eigene Wohnung beziehen wollen und bestimmte Kriterien (siehe unten) erfüllen.

Bedarfserhebung

In der Altersgruppe 18 – 25 haben derzeit 304 Personen in Mauerbach ihren Hauptwohnsitz. Derzeit ist nicht bekannt, wie viele die Kriterien für die Erlangung eines Zuschusses bzw. einer Jugendstartwohnung erfüllen würden. Um den tatsächlichen potentiellen Bedarf abzuschätzen, ist zu erheben (mittels schriftlicher Befragung aller 304 Personen durch die Gemeinde):

- Wie viele Personen erfüllen die genannten Voraussetzungen?
- Wie viele Personen, die die Kriterien erfüllen, haben Interesse an der beschriebenen Förderung?

Statistik – Personen 18 – 25 Jahre in Mauerbach

Alter - Jahre	1.Q 2005	1.Q 2012
18	46	51
19	44	28
20	37	46
21	33	37
22	33	32
23	44	34
24	29	36
25	32	40
Summe	298	304

Voraussetzungen - Zugangskriterien

In der Gemeindeverwaltung ist festzulegen:

- wer überprüft die Einhaltung der Kriterien der Bewerber,
- wer ist zuständig für die Administration?
- Welche laufenden Kosten entstehen für die Administration (Vergleich der beiden Varianten!!!)

Mustervorlagen für die Zugangskriterien:

Vergaberichtlinien für Jugendwohnungen/Startwohnungen der Marktgemeinden Perchtoldsdorf und Tullnerbach

- 1) Österreichische oder EU-Bürgerschaft
- 2) Es muss die erste vom Bewerber gemietete Wohnung sein
- 3) Hauptwohnsitz Mauerbach insgesamt mindestens 3 Jahre vor Antragsstellung (Grundlage Bundeswählerevidenz) oder Wiederbegründung eines Hauptwohnsitzes in Mauerbach, wenn der Hauptwohnsitz mindestens 5 Jahre in Mauerbach war und dies nicht länger als 3 Jahre zurückliegt.
- 4) Bewerbung: Mindestens vollendetes 18. Lebensjahr, jedoch höchstens vollendetes 25. Lebensjahr; Anmeldung ab vollendetem 16. Lebensjahr des Werbers möglich
- 5) Bruttojahreseinkommen des Werbers maximal 28.000 € (22.000 €)
(Stand 2013; jährliche automatische Anhebung lt. VPI Basis VPI 2010=100)
nachzuweisen durch Einkommenssteuerbescheid des Finanzamtes und aktuellem Lohn-/Gehaltszettel.

Bei Miete einer gemeindeeigenen Wohnung: Wenn kein Einkommen vorhanden ist, Nachweis, wer für die Miete aufkommt.
- 6) Schriftliche eidesstattliche Erklärung, dass der/die Wohnungswerber/in
 - a. Weder Wohnungs-, noch Hauseigentümer/in ist und dadurch eine Wohnungsversorgung für den Eigenbedarf möglich wäre und
 - b. Auch sonst über kein für die eigene Wohnungsversorgung hinlängliches Vermögen verfügt

Allgemeines

- 1) Die Verhältnisse sind bei Vergabe nachzuweisen. Jede Veränderung ist unverzüglich anzumelden.
- 2) Mietzuschüsse:
werden generell auf 5 Jahre befristet. Bei Änderung der Einkommens-/Vermögensverhältnisse sind die Mietzuschüsse anzupassen bzw. zu streichen. Die Höhe der Mietzuschüsse wird durch Gemeinderatsbeschluss festgelegt.

3) Gemeindeeigene Wohnungen:

- a. Die Höhe der Mietpreise pro m² wird vom Gemeinderat festgelegt.
- b. Der/die Wohnungswerberin hat bekanntzugeben, welche finanziellen Aufwendungen ihr/ihm zumutbar erscheinen und welche Wohnungsgröße den Wünschen am ehesten entspricht.
- c. Die Kündigungsfrist für den/die MieterIn beträgt 3 Monate, als Kautions sind 3 Bruttomonatsmieten zu hinterlegen
- d. Mietverträge werden generell auf 3 Jahre befristet, eine Verlängerung ist möglich, wenn das Alterslimit noch nicht erreicht ist.
- e. Über die Ausstattung (möbliert/unmöbliert) entscheidet der Gemeinderat

Kriterien (Punktegewichtung)

Die Vergabe eines Zuschusses bzw. die Wohnungsvergabe erfolgt grundsätzlich nur an Einzelpersonen, ausgenommen Bewerber (Ehe, Lebensgemeinschaft, Geschwister, Wohnungsgemeinschaften) suchen gemeinsam an und erfüllen beide/alle die Voraussetzungen. Von den erhaltenen Punkten aller Bewerber sind Durchschnittswerte zu berechnen. Eine ausreichende Größe der Wohnung (bei Paaren, etc..) ist Voraussetzung.

- 1) Hauptwohnsitz in Mauerbach max 10 Punkte
(Hauptwohnsitz bisher insgesamt (auch mit Unterbrechung) pro 365 Tage 1 Punkt)
- 2) Familienbeihilfe 20 Punkte
Bei Bestätigung des Wohnsitzfinanzamtes über Erhalt der Familienbeihilfe. Wenn der Antragsteller gerade den Präsenz- oder Zivildienst ableistet, unmittelbar vorher Familienbeihilfe bezog, in Ausbildung stand und diese unmittelbar nachher wieder aufnehmen wird, ist er ebenso zu bewerten.
- 3) Lehrlinge, bei Vorlage des Lehrlingvertrages 10 Punkte
- 4) Überbelag max 20 Punkte
Überbelag am derzeitigen Wohnort – Normwert für den Wohnungswerber =40m², für jede weitere Person = 10m² Wohnnutzfläche – 10 Punkte pro Überbelag.
Wesentlich ist die Hauptwohnsitzmeldung. Überbelag ist nachzuweisen durch Vorlage des Mietvertrages bzw. Einsichtnahme in den Bauakt.
- 5) Freiwillige Mitarbeit max 6 Punkte
(freiwillige Mitarbeit bei der Freiwilligen Feuerwehr Mauerbach, Rotes Kreuz, Hilfswerk, Arbeitersamariterbund, Volkshilfe, Pfarre, Caritas oder gleichartiger Organisation) 2 Punkte pro nachgewiesenem Aktivitätsjahr. Eine Bestätigung der Verantwortlichen der jeweiligen Organisation ist Voraussetzung.

Beizubringende Dokumente

- 1) Staatsbürgerschaftsnachweis
- 2) Einkommensnachweis
- 3) Wenn keine Einkommen vorhanden ist, Nachweis, wer für die Miete aufkommt
- 4) Nachweis Familienbeihilfe
- 5) Lehrlingsvertrag
- 6) Bestätigung eines Verantwortlichen für Freiwillige Mitarbeit
- 7) Inskriptionsbestätigung (bei Studenten)
- 8) Mietvertrag bei Überbelag der derzeitigen Wohnung; m² des Hauses durch Bauamt bestätigt