

# ALLGEMEINE RICHTLINIEN für GENOSSENSCHAFTS(MIET)WOHNUNGEN

## 1. Mitgliedschaft:

Nach den Bestimmungen der Satzung ist für die Nutzung einer Wohnung die Mitgliedschaft bei der ISG Voraussetzung. Sie wird nach Abgabe der unterfertigten Beitrittserklärung mit Personaldaten durch Vorstandsbeschluss erworben. Die einmaligen Beitrittskosten betragen Euro 14,53, der jährliche Mitgliedsbeitrag Euro 3,48 und ein Geschäftsanteil Euro 36,34. Je nach angestrebter Wohnungsgröße sind

- bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Geschäftsanteile
  - bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche 6 Geschäftsanteile
  - > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche 8 Geschäftsanteile
- zu erwerben.

## 2. Anspruchsberechtigung:

Anspruchsberechtigt auf Nutzung einer geförderten Wohnung sind nur förderbare Personen. Förderbar nach den Bestimmungen des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 (Oö. WFG 1993) idgF ist eine volljährige Person,

1. die österreichische/r Staatsbürger/in, Staatsangehörige/r eines EWR-Staates, Unionsbürger/in (und deren Familienangehörige) ist sowie eine Person, die im Besitz eines Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt-EU“ ist. Sonstigen Personen, sofern ihnen nicht auf Grund eines Staatsvertrages eine Förderung wie Inländern zu gewähren ist, darf eine Förderung nur dann gewährt werden, wenn diese
  - ununterbrochen und rechtmäßig mehr als 5 (fünf) Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben, und
  - Einkünfte beziehen, die der Einkommensteuer unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet

haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen, und

- Deutschkenntnisse gemäß § 6 Abs. 11 Oö. WFG 1993 nachweisen.

2. die beabsichtigt, die geförderte Wohnung ausschließlich zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden und
3. deren Jahreshaushaltseinkommen (Summe der Einkommen des/der Förderungswerbers/in und der mit ihm/ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen) zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe bzw. des Bezugs der Wohnung die vom Land Oö. mit Verordnung festgelegten Einkommensgrenzen nicht übersteigt. Dieses beträgt derzeit bei einer Haushaltsgröße von

1 Person .....Euro 50.000,--

2 Personen ..... Euro 85.000,--,

für jede weitere Person ohne Einkommen im Haushalt des/der Förderungswerbers/in erhöht sich der letztgenannte Betrag um jeweils Euro 7.500,-- oder um jeweils Euro 8.500,--, wenn die Person im Sinne des § 8 des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, BGBl. Nr. 376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 200/2023, erheblich behindert ist und aus diesem Grund erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird. Für jedes Kind, das nicht im Haushalt des/der Förderungswerbers/in lebt, für das aber Alimentationszahlungen zu leisten sind, erhöhen sich die Einkommensgrenzen jeweils um Euro 7.500,-- oder Euro 8.500,--, wenn für das Kind erhöhte Familienbeihilfe im Sinne der im vorgenannten Satz angeführten Gesetzesbestimmung bezogen wird.

Als Einkommen gilt:

- a) das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 (EStG 1988)
  - abzüglich der Einkommenssteuer, der Lohnsteuer, der Werbungskosten, eines Familienbonus bzw. Kindermehrbetrages sowie einer Abfertigung und eines sozialversicherungs- bzw. pensionsrechtlich gewährten Ausgleichszulagen- bzw. Pensionsbonus;
  - unter Hinzurechnung eines Gewinnfreibetrages, von Sonderausgaben, von außergewöhnlichen Belastungen, von Veräußerungsgewinnen für Betriebe bez. Beteiligungen, eines Veranlagungsfreibetrages und allfälliger gemäß § 105 EStG 1988 gewährter Freibeträge;
  - ohne Anrechnung laufender oder vortragsfähiger Verluste und ohne Anrechnung von Waisenrenten und von Unterhaltsansprüchen für Kinder, wobei hinsichtlich der Wohnbeihilfe die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 OÖ. WFG 1993 maßgeblich sind;
- b) abweichend von lit. a) gelten als Einkommen:
  - bei Einkünften aus selbständiger Arbeit sowie aus Gewerbebetrieb der wirtschaftliche Reingewinn (Betriebsergebnis nach Abzug der Einkommensteuer und öffentlichen Abgaben) oder die Privatentnahmen, wenn sie den Betriebsergebnis übersteigen, nach Abzug der Einkommenssteuer und öffentlichen Abgaben;
  - bei pauschalierten Land- und Forstwirten 55 % des zuletzt festgesetzten Einheitswertes;
- c) ausländische Einkünfte im Sinn des § 1 Abs. 2 EStG 1988, wobei das Einkommen nach österreichischen Recht zu ermitteln ist;
- d) steuerfreie Bezüge gemäß § 3 Abs. 1 EStG 1988, sofern es sich um regelmäßige Einkünfte zur Deckung des Unterhalts und nicht um Sachleistungen oder zur Abdeckung besonderer

die Familienbeihilfe sowie Leistungen auf Grund einer Behinderung und Geldleistungen nach den Bestimmungen des Bundespflegegeldgesetzes.

Der/Die Wohnungswerber/in ist verpflichtet, seine/ihre Rechte an der bisher von ihm/ihr dauernd bewohnten Wohnung innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung der geförderten Wohnung aufzugeben.

### 3. Nutzung der Wohnung:

Die geförderte Wohnung muss spätestens 6 Monate nach Fertigstellung vom/von der Wohnungswerber/in persönlich bezogen und dauernd bewohnt werden. Wird diese Förderungsbedingung nicht erfüllt, so wird dem Mieter/der Mieterin das Nutzungsrecht aufgekündigt.

### 4. Eigenmittel des Mieters:

Bei Wohnungszusicherung ist vom/von der Mieter/in ein Baukostenbeitrag, der 2 % der Baukosten betragen muss, aufzubringen. Die endgültige Höhe des Baukostenbeitrages kann erst nach Bewilligung der Bauendabrechnung durch das Land Oberösterreich von der ISG festgesetzt werden. Bei einem Rücktritt des/der Wohnungswerbers/in im Zeitraum Wohnungszusicherung bis Wohnungsübergabe der zugesicherten Wohnung wird der eingezahlte Baukostenbeitrag abzüglich einer Bearbeitungsgebühr von Euro 80,00 rücküberwiesen. Tritt der/die Wohnungswerber/in innerhalb von 3 (drei) Monaten vor der Wohnungsübergabe der zugesicherten Wohnung zurück, wird für den Fall, dass es aufgrund des Rücktritts des/der Wohnungswerbers/in unmittelbar (ab dem ursprünglich zugesicherten Mietbeginn) zu einem mindestens einmonatigen Leerstand der zugesicherten Wohnung kommt, der eingezahlte Baukostenbeitrag um eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr in Höhe von einer (1) gesamten Monatsvorschreibung (für die zugesicherte Wohnung) reduziert. Die Rücküberweisung des um die vorgenannte/n Bearbeitungsgebühr/en reduzierten Baukostenbeitrages erfolgt spätestens drei (3) Monate nach dem (ursprünglichen)

Mietbeginn der zugesicherten Wohnung. Eine Verzinsung kann nicht gewährt werden.

#### 5. Miete:

Zur Deckung der Darlehensannuitäten (Tilgung und Zinsen), der Verzinsung der von der ISG eingesetzten Eigenmittel samt deren Abschreibung (Afa), des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB), einer 2%igen Rücklage laut WGG sowie der Verwaltungskosten ist eine Miete aufzubringen. Erhöhungen oder Senkungen der Zinsen des Bank- oder Sparkassendarlehens verändern die Miete. Die Annuität für das Landesdarlehen erhöht sich jährlich und kontinuierlich entsprechend den vom Land OÖ. festgelegten Annuitätenplänen.

Für die Miete besteht für den/die Mieter/in im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten die Möglichkeit, einen Antrag auf Gewährung von Wohnbeihilfe (siehe eigenes Merkblatt) zu stellen.

Bei Mietwohnungen des „Betreubaren Wohnens“ sind zusätzlich der Betreuungszuschlag für die Bereitstellung der Grundleistungen sowie die Kosten der Rufhilfe zu leisten.

#### 6. Betriebskosten:

Zur Deckung der laufend anfallenden Betriebs- und Heizkosten (Wasser, allgemeine Beleuchtung, Müllabfuhr, Kanalbenützung, Steuern, Versicherungen, Hausreinigung, Pflege der Grünanlagen, Heizölverbrauch, Gas, Fernwärme, etc.) sind monatlich Pauschalbeträge, die von der Hausverwaltung nach den voraussichtlichen Kosten festgesetzt werden, gemeinsam mit der Miete einzuzahlen. Nach Ablauf eines Kalenderjahres werden die tatsächlich angefallenen Betriebskosten nach Wohnungsgröße (Nutzfläche oder Nutzwert) auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt und mit den geleisteten Pauschalzahlungen verrechnet. Die Heizkosten werden nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes verbrauchsorientiert abgerechnet. Mehrkosten sind mit der nächsten Miete einzuzahlen, Minderkosten werden gutgeschrieben.

Aufgrund der Abrechnungsergebnisse werden die monatlichen Pauschalbeträge entsprechend neu festgesetzt.

Unsere Abteilungen stehen Ihnen jederzeit gerne mit weiteren Auskünften bzw. für Beratungen zur Verfügung.

Ried i.l., März 2024 (Erstfassung: Jänner 2008; Änderungen: Nov. 09/Feb. 2012/Feb. 2016/Sept. 2018/Jänner 2021/September 2021)