



Die aktuelle Wohnbauförderung der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol

Wohnbautag

Raiffeisenkasse Prad-Taufers



Geom. Alessandro Becchimanzi



Abteilung Wohnungsbau 25

Amt für Wohnbauprogrammierung 25.1

- *Buchhaltung – Verwaltung von Finanzkapiteln*
- *Anmerkung der Sozialbindung*
- *Ermächtigungen während der Dauer der Sozialbindung*
- *Übertragung der Sozialbindung*
- *Umschreibung der Wohnbauförderung*
- *Nachfolge in der Wohnbauförderung*
- *Zu widerhandlungen zur Sozialbindung*
- *Verzicht oder Annullierung der Förderung*
- *Löschung von Bindungen*

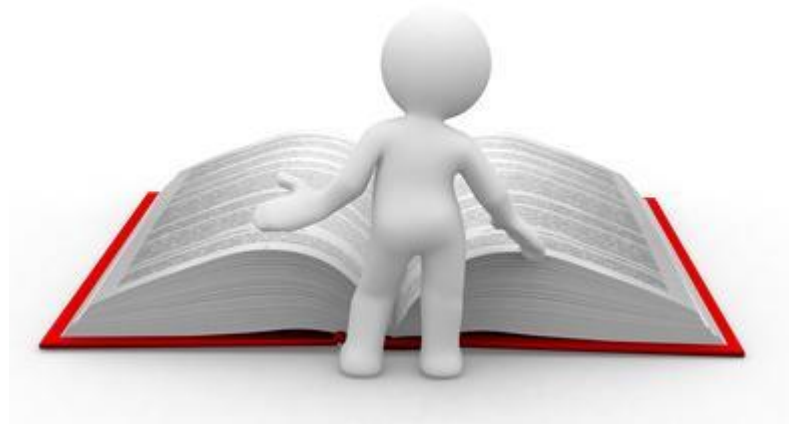
Amt für Wohnbauförderung 25.2

- *Informationen über die Voraussetzungen des Antragstellers*
- *Simulation der wirtschaftlichen Lage und Punktberechnung*
- *Bearbeitung Gesuche:*
 - *Voraussetzungen des Antragstellers*
 - *Punkte*
- *Förderung der Gemeinden für Grundkauf und Erschließung*
- *Zulassungsdekrete*
- *Verlängerung des Termins für die Besetzung der Wohnung*

Technisches Amt für den geförderten Wohnbau 25.3

- *Information und Überprüfung der technischen Unterlagen*
- *Simulation der technischen Berechnung - Konventionalwert*
- *Technische Berechnung der Gesuche*
- *Konventionierte Wiedergewinnung:*
 - *Bearbeitung des Gesuches*
 - *Kontrolle der Voraussetzungen für die Besetzung*
- *Kontrolle der Unterlagen für die Auszahlung*

Gesetzesgrundlagen



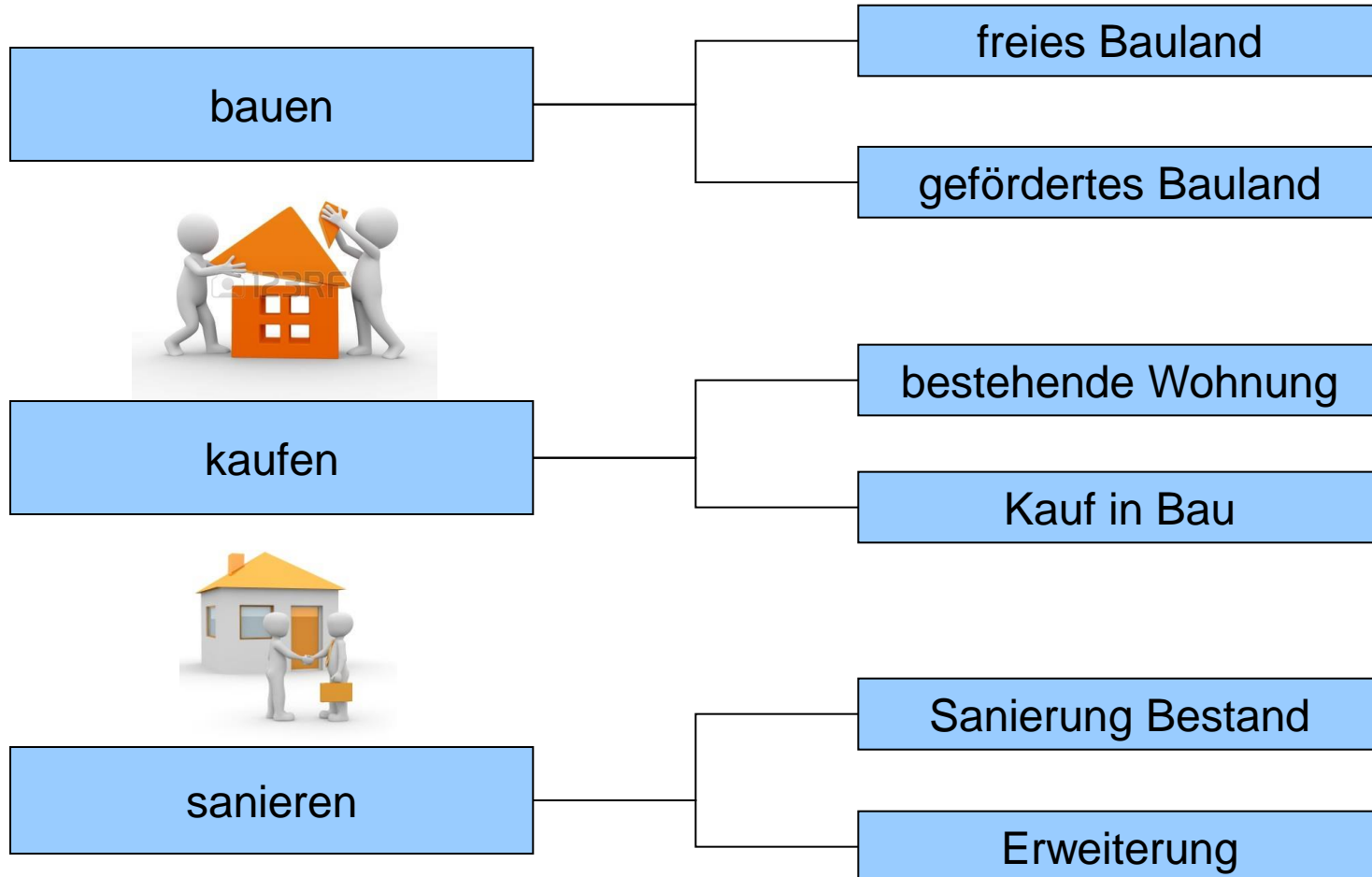
Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13

Wohnbauförderungsgesetz

Dekret des Landeshauptmanns vom 15. Juli 1999, Nr. 42

1. Durchführungsverordnung zum Landesgesetz vom
17. Dezember 1998, Nr. 13

Was kann ich machen?



Welches sind die Förderungsarten?

Erwerb eines freien Baugrundes

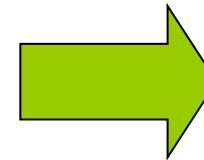
Bau oder Kauf der Erstwohnung

Wiedergewinnung der Erstwohnung

Konventionierte Wiedergewinnung

Abbau von architektonischen Hindernissen

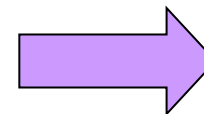
Beihilfen bei Naturkatastrophen und sozialen Härtefällen



einmaliger
Schenkungs
beitrag



Vorschuss der staatlichen Steuerabzüge



zinsloses
Darlehen

Neu seit Januar 2017



- **Abschaffung** der fünften Einkommensstufe, außer für die Grundzuweisung (Gemeinden)
- **Abschaffung** der Sonderbestimmungen für junge Ehepaare
- **Einführung** eines Mindesteinkommens für die Zulassung, auch wenn kein Darlehen aufgenommen wird
- **Änderung** des Systems zur Bewertung der wirtschaftlichen Situation → „Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung“ **EEVE**
- **Änderungen** in der Zusammensetzung der Familie

Voraussetzungen

- 1) **Wohnsitz** (nicht-EU Bürger Wohnsitz + Arbeitsplatz)
- 2) **Sprachgruppe** (nicht-EU Bürger eigene Regelung)
- 3) **Wohnungsbesitz Gesuchsteller/Partner** (Ausschluss/Differenz)
- 4) **Nicht bereits Förderungsempfänger**
- 5) **Einkommen (EEVE)**
- 6) **Mindesteinkommen**
- 7) **Punkte** (20 für Kauf, 23 für Neubau)
- 8) **23 Jahre**
- 9) **Wohnungsbesitz der Eltern**
- 10) **Immobilienvermögen Eltern**
- 11) **Lebensminimum bei Aufnahme eines Darlehens**



**Seit dem 01.01.2017 Änderungen bei der
Zusammensetzung der Familie**
neuer Artikel 7/ter des DLH 42/99



Familienzusammensetzung

- a) Gesuchsteller
- b) Ehepartner bzw. **in eheähnlicher Beziehung lebende Person – neue Definition**
- c) Zusammenlebende minderjährige Kinder
- d) Zusammenlebende Kinder bis 25 Jahre, wenn steuermäßig zu Lasten
- e) Kinder mit Beeinträchtigung von mindestens 74%
- f) **In Vollzeit** gerichtlich anvertraute Minderjährige

Wenn seit **zwei Jahren** zusammenlebend und wenn der Gesuchsteller sie in die geförderte Wohnung aufnimmt:

- g) Eltern und Schwiegereltern
- h) **Geschwister mit Beeinträchtigung über 74%**

Familienzusammensetzung

Art. 7 DLH 42/99

Als in eheähnlicher Beziehung lebend gelten:

- a) zwei Personen, die gemeinsame Kinder haben, wenn sie in einer gemeinsamen Wohnung wohnen oder wenn sie erklären, die Wohnung, welche Gegenstand der Förderung ist, nach deren Erwerb oder Fertigstellung gemeinsam bewohnen zu wollen;
- b) zwei Personen, die nicht durch Verwandtschaft, Schwägerschaft, Adoption, Ehe oder zivilrechtlich anerkannte Partnerschaft gebunden sind und die seit mindestens zwei Jahren in einer gemeinsamen Wohnung wohnen;
- c) zwei Personen, die, obwohl sie nicht in einer gemeinsamen Wohnung wohnen, gemeinsame minderjährige Kinder haben und nicht nachweisen, dass das familiäre Verhältnis aufgelöst wurde.

Art. 7/bis DLH 42/99

Zwei Eheleute gelten ab dem Datum einer vorläufigen und dringenden Verfügung im Interesse der Kinder und der Eheleute des Präsidenten des Landesgerichtes als getrennt.

Was ist die EEVE?

Dekret des Landeshauptmannes
vom 11. Januar 2011, Nr. 2



- Erklärung über die wirtschaftliche Situation - "Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung,,
- Individuelle Erklärung Erhebung von Einkommen und Vermögen für den Zugang zu den Leistungen des Landes wird vereinheitlicht
- einziger Erhebungsbogen und zentrale Datenbank
- Kostenlos für den Bürger
- Jederzeit bei den konventionierten Patronaten und Steuerbeistandszentren
- Online mit der Bürgerkarte



EEVE in der Wohnbauförderung

Durchschnitt der EEVE von **zwei Bezugsjahren**

Gesuchsabgabe **innerhalb Juni** eines jeden Jahres:

- 01.07.2017 bis 30.06.2018 → EEVE 2015 und 2016

Gesuchsabgabe **ab ersten Juli**:

- 01.07.2018 bis 30.06.2019 → EEVE 2016 und 2017

Das Vermögen wird mit Bezug auf die letzte berücksichtigte EEVE erhoben.

Die Daten werden direkt aus der EEVE-Datenbank entnommen.

Einkommensgrenzen

(Dekret des Landeshauptmanns vom 15.07.1999, Nr. 42)

(Decreto del Presidente della Giunta Provinciale del 15/07/1999, n. 42)

Einkommensstufen fasce di reddito	DFWL Durchschnittlicher Faktor der Wirtschaftlichen Lage VSEM Valore della Situazione Economica Medio				Punkte punti
			bis zu/fino a		
I.			3,20		10
II.	von/da	3,21	bis zu/fino a	3,60	9
	von/da	3,61	bis zu/fino a	4,00	8
	von/da	4,01	bis zu/fino a	4,40	7
III.	von/da	4,41	bis zu/fino a	4,70	6
	von/da	4,71	bis zu/fino a	5,00	5
IV.	von/da	5,01	bis zu/fino a	5,20	4
	von/da	5,21	bis zu/fino a	5,40	3
V.	von/da	5,41	bis zu/fino a	5,60	1

Die V. Einkommensstufe bleibt *nur für die Grundzuweisung* aufrecht

Wichtiges zu merken



- 1) Gilt für Wohnbauförderungsgesuche, die ab dem 01.01.2017 eingereicht werden
- 2) Eine Erklärung für jedes Familienmitglied
- 3) Familienzusammensetzung laut Bestimmungen des Wohnbaues
- 4) „Durchschnittlicher Faktor Wirtschaftliche Lage“ wird von den Ämtern der Abteilung Wohnungsbau berechnet
- 5) Simulation der Förderung nur bei bereits gemachten EEVE-Erklärungen möglich
- 6) Finanzvermögen über 100.000,00 € pro Person wird berücksichtigt
- 7) Erstwohnung mit maximal 2 Zuhöre und Betriebsimmobilien werden nicht berücksichtigt

Wofür gibt es Punkte?



- Dauer der Ansässigkeit im Lande 1 bis 11 Punkte (ab 28 Jahre)
- Familienzusammensetzung 2 Punkte je Familienmitglied
- Einkommen 1 bis 10 Punkte
- Neugründung einer Familie (Heirat in den letzten 3 Jahren) 5 Punkte
- Zwangsräumung 3 Punkte
- Wohnen in einer unbewohnbaren oder überfüllten Wohnung 2 bis 5 Punkte
- Invalidität ab 34% (eigene oder eines Familienmitgliedes) 2 bis 5 Punkte

Seit dem 01.01.2017 stehen die 2 Punkte für Alleinerzieher nicht mehr zu

Wozu sind Punkte wichtig?



- Für die Zuweisung von **gefördertem Baugrund mindestens 16 Punkte** erforderlich
- Rangordnung für die **Grundzuweisung wird nach Punktezahl** erstellt
- Für den Beitrag **für Kauf mindestens 20 Punkte** erforderlich
- Für den Beitrag **für Neubau mindestens 23 Punkte** erforderlich
- Bei mindestens 20 Punkten ist der einmalige Beitrag **für die Wiedergewinnung** für Gesuchsteller in der 1. und 2. Einkommensstufe geringfügig höher



Mindesteinkommen für die Zulassung zur Wohnbauförderung

- Seit 01.01.2017 ist ein Mindesteinkommen für die Zulassung zur Förderung notwendig.
- Dies **auch wenn kein Darlehen** für die Finanzierung der Wohnung notwendig ist.
- Das Nettoeinkommen der Familie darf nicht unter dem Betrag, der als Mindesteinkommen festgesetzt ist, liegen.
- Dies entspricht einem “**DFWL**” (durchschnittlicher Faktor Wirtschaftliche Lage) **von 1,22**.
- Für die Berechnung des Nettoeinkommens werden das **Vermögen** und die “**Korrekturkriterien**” (Kollektivvertrag) der selbstständigen Tätigkeit **nicht berücksichtigt**.

Minimaler Faktor wirtschaftliche Lage
und Höchstgrenze in der 1. und in der 4. Einkommensstufe

Familien- zusammen- setzung	Mindest- einkommen DFWL 1,22	Höchstgrenze 1. Einkommensstufe DFWL 3,20	Höchstgrenze 4. Einkommensstufe DFWL 5,40
Entspricht einem EEVE-Nettoeinkommen von:			
Einzelperson	6.002,00 € 7.203,00 € (<i>lebt alleine</i>)	15.744,00 € 18.893,00 € (<i>lebt alleine</i>)	26.619,00 € 31.882,00 (<i>lebt alleine</i>)
2 Personen	9.424,00 €	24.718,00 €	41.712,00 €
3 Personen	12.245,00 €	32.118,00 €	54.199,00 €
4 Personen	14.766,00 €	38.730,00 €	65.357,00 €
5 Personen	17.107,00 €	44.870,00 €	75.718,00 €

Welches sind die Förderungsobjekte?



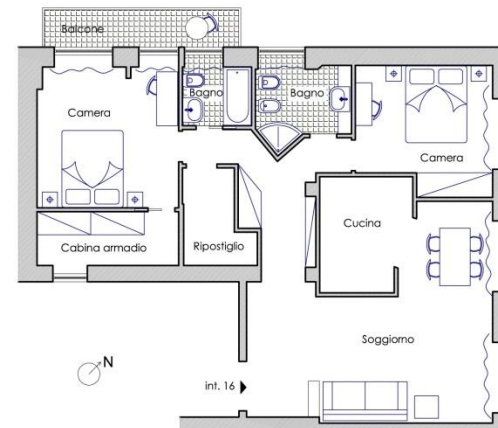
**Volkswohnungen und
Wohnungen mit erhöhter Zimmerzahl**

Volkswohnungen

Artikel 41 Landesgesetz 13/1998

Als Volkswohnung muss eine Wohnung folgende Voraussetzungen haben:

1. Mindestens einen und nicht mehr als fünf Wohnräume außer den Nebenräumen (Küche, Bad, Toilette, Abstellraum und Eingang) haben.
2. Eine eigene abgeschlossene Wohnung mit unabhängigem Zugang bilden.
3. Den Verordnungen über Hygiene und Bauwesen entsprechen.
4. Eine Wohnfläche haben, die nicht kleiner als 28m² und nicht größer als 110m² ist (Wohnungen, die vor Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 25.11.1978, Nr. 52 (30.12.1978) gebaut wurden, können eine Wohnfläche von höchstens 130 m² haben).
5. Ist die Fläche der Wohnung größer als 70m², so darf die Summe der Nebenflächen (Garagen, Keller, Loggien und Veranda) nicht größer als die Wohnung selbst sein.



Wiedergewinnung der Erstwohnung

Voraussetzungen des Gebäudes

Artikel 40 Landesgesetz 13/1998



- Alter von mindestens 25 Jahren – Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit
- Nettowohnfläche bis zu 160 m² (**Wohnung mit erhöhter Zimmerzahl**)
- Kubaturerweiterung **bis zu 20 %** der bestehenden Wohnung (max. 160 m² Nettfläche)
- Kubaturerweiterung bei energetischer Sanierung **über 20 %** der bestehenden Wohnung (max. 110 m² Nettfläche)
- Kosten für die Wiedergewinnung **mindestens 10 %** der gesetzlichen Baukosten
- Mit den Sanierungsarbeiten darf erst **30 Tage nach Abgabe des Gesuches** begonnen werden

Voraussetzungen des Gesuchstellers bei Wiedergewinnung

- 1) **Wohnsitz** (nicht-EU Bürger Wohnsitz + Arbeitsplatz)
- 2) **Sprachgruppe** (nicht-EU Bürger eigene Regelung)
- 3) **Wohnungsbesitz Gesuchsteller/Partner** (Ausschluss/Differenz)
- 4) **Nicht bereits Förderungsempfänger**
- 5) **Einkommen (EEVE)**
- 6) **Mindesteinkommen**
- 7) **23 Jahre**
- 8) **Immobilienvermögen Eltern**
- 9) **Lebensminimum bei Aufnahme eines Darlehens (Bürger und Zahler möglich)**

Keine Mindestpunkte erforderlich



Kauf und Wiedergewinnung

Artikel 61 Landesgesetz 13/1998

Im Falle des **Kaufes einer sanierungsbedürftigen Wohnung** kann zusätzlich zur Förderung für den Kauf ein Beitrag für die Wiedergewinnung gewährt werden.

Das Gesuch kann **gleichzeitig** (mit dem Kauf) **oder auch nachträglich** vorgelegt werden. Die Wohnung muss aber 25 Jahre alt sein.

Wichtig: Mit den Sanierungsarbeiten darf **erst 30 Tage nach Abgabe** des Gesuches begonnen werden!





Die Abgabe des Gesuches

Die Gesuche um Wohnbauförderung, mit Stempelmarke zu 16,00 Euro versehen, können bei der Landesabteilung Wohnungsbau **ganzjährig** eingereicht werden.

- bei Kauf: innerhalb **6 Monate** ab Registrierung des endgültigen Kaufvertrages
- bei Neubau: **vor Abschluss** der Arbeiten (vor Ansuchen um Benützungsgenehmigung)
- bei Wiedergewinnung: mindestens **30 Tage** vor Beginn der Arbeiten

Die Sozialbindung

Artikel 62 Landesgesetz 13/1998



- Wohnungen, die Gegenstand der Wohnbauförderung des Landes für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf sind, **unterliegen der Sozialbindung** für den geförderten Wohnbau.
- Dauer der Bindung: **10 Jahre** ab dem Datum der Ersatzerklärung über die tatsächliche Besetzung der Wohnung von Seiten des Begünstigten und seiner Familie.
- Für Wohnungen, welche auf gefördertem Baugrund errichtet werden, dauert die Sozialbindung im Sinne des Artikel 86 des Landesgesetzes Nr. 13/1998 **20 Jahre** .
- Wohnungen, die **vor dem 23.03.2016** zu Wohnbauförderungen zugelassen worden sind, unterliegen noch der Bindung mit einer Dauer von **20 Jahren**.

Konventionierte Wiedergewinnung

Artikel 71 und 71/bis Landesgesetz 13/1998



- Gebäude müssen 25 Jahre alt sein
- Maximale Nettowohnfläche **160 m²** (Wohnungen mit erhöhter Zimmerzahl)
- Kubaturerweiterung **bis zu 20 %** möglich
- Kubaturerweiterung bei energetischer Sanierung **über 20 %** der bestehenden Wohnung (max. 110 m² Nettogröße)
- Kosten für die Wiedergewinnung **mindestens 10 %** der gesetzlichen Baukosten
- Mit den Sanierungsarbeiten darf erst **30 Tage nach Abgabe des Gesuches** begonnen werden
- Beitrag 30 % des Kostenvoranschlages, maximal 20% der gesetzlichen Baukosten der Wohnung
maximaler Beitrag derzeit bis zu 34.440,00€ für eine Wohnung mit 120,00 m² Konventionalfläche
- Bindung: **20 Jahre**, einseitige Verpflichtungserklärung wird im Grundbuch angemerkt



Voraussetzungen um eine geförderte Wohnung laut der Konventionierten Wiedergewinnung zu besetzen

Voraussetzungen nach Fertigstellung der Arbeiten und Genehmigung des
Gesuches, **bei Besetzung der Wohnung**

Gesuchsteller selbst

- 1) Wohnsitz im Lande seit mindestens 5 Jahren
- 2) Keine geeignete Wohnung in einem anderen Gebäude besitzen
- 3) Einkommen EEVE: innerhalb der 4. Einkommensstufe (DFWL 5,40)

Verwandte in gerader Linie oder dritte Personen:

Allgemeine Voraussetzungen

- 1) Wohnsitz im Lande seit mindestens 5 Jahren
- 2) Keine geeignete Wohnung besitzen, keine in den letzten 5 Jahren veräußert haben
- 3) Einkommen EEVE: innerhalb der 4. Einkommensstufe (DFWL 5,40)
- 4) Nie eine Wohnbauförderung erhalten haben

Vorschuss auf die staatlichen Steuerabzüge



Beschluss Landesregierung Nr. 691/2014 und 1436/2014

- Die Autonome Provinz Bozen gewährt ein zinsloses Darlehen in der Höhe des Gesamtbetrages der Steuerabschreibung laut staatlicher Gesetzgebung. Das **Darlehen** muss in **10 Jahresraten rückerstattet** werden. Höchstbetrag der Ausgabe: 96.000,00 Euro für jede Baueinheit
- Die Finanzierung bezieht sich auf die in den Jahren **2014, 2015, 2016 und 2017** getätigten bzw. vorgesehenen Ausgaben (bezahlte Rechnungen) für Sanierungsarbeiten
- Ausgeschlossen sind auch die Ausgaben für die Wiedergewinnung von gemeinsamen Teilen, für Zuhörsflächen zur Hauptwohnung und für den Ankauf von Möbeln
- Weiters sind **Kondominien** in Südtirol zugelassen, die Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes durchführen und im Jahr 2016 und 2017 die Spesen tätigen

Für Informationen:

tel. 0471/418710, 418740, 418760

e-mail: wohnbau@provinz.bz.it

Parteienverkehr Hauptsitz:

Landhaus 12

Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1 - (Ecke Schlachthofstraße)

Öffnungszeiten:

von Montag bis Freitag von 09:00 bis 12:00 (außer Donnerstag)

am Donnerstag von 08:30 bis 13:00 und von 14:00 bis 17:30

Öffnungszeiten in den Außenstellen:

Außenstelle Brixen

Regensburger Allee 18 (Villa Adele)

Jeden 2. und 4. **Mittwoch** im Monat von 09:00 bis 12:00 und von 14:00 bis 17:00

Außenstelle Bruneck

Kapuzinerplatz 3

Jeden 1. Und 3. **Mittwoch** im Monat von 09:00 bis 12:00 und von 14:00 bis 17:00

Außenstelle Meran

Sandplatz 1

Jeden **Dienstag** von 09:00 bis 12:00 und von 14:00 bis 17:00

Außenstelle Schlanders

Schlandersburgstr. 6 (Schlandersburg)

Jeden 1. **Mittwoch** im Monat von 09:00 bis 12:00 und von 14:00 bis 17:00

In Übereinstimmung mit den Schulferien sind die Außenstellen geschlossen. Auf der Webseite der Abteilung Wohnungsbau werden die jeweiligen Schließungen der Außenstellen bekanntgegeben





Verwaltung

- [Über uns](#)
- [Ämter und Mitarbeiter](#)
- [Lageplan](#)

Schlagwörter A - Z

A B E G J K L N P R V W Z

Service

- [Aktuelles](#)
- [Publikationen](#)
- [Formulare](#)
- [FAQ](#)
- [Links](#)
- [Gesetzgebung](#)
- [Newsletter - CASA HAUS SCUOLA CULTURA](#)
- [Videos](#)

Gib Deiner Meinung ein Gesicht
mettiamoci la faccia



Gesuchsformulare

- [Wohnbauförderung für Kauf, Neubau, Wiedergewinnung, Erwerb und Erschließung Baugrund](#)
- [Konventionierte Wiedergewinnung](#)
- [Beseitigung architektonischer Hindernisse](#)

NEWS

- Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 633 vom 14.06.2016 für das zweite Halbjahr 2016 die Baukosten je Kubikmeter mit 359,00 Euro und die Baukosten je Quadratmeter Konventionalfläche mit 1.435,00 Euro festgesetzt.
- Die **Außenstellen** der Ämter des geförderten Wohnbaues **bleiben** vom 20. Juni bis zum 09. September 2016 **geschlossen**.
- Bausparen:** Das Land Südtirol hat mit dem Bausparmodell die Möglichkeit geschaffen, um den Bau eines Eigenheims, den Erwerb einer Erstwohnung oder die Renovierung der eigenen vier Wände zu finanzieren. Ab **Juli 2015** können die Bürgerinnen und Bürger bei ihrer vertragsgebundenen Bank das Bauspardarlehen abschließen. [Weitere Informationen](#)

Die Wohnbauförderungen



[Neubau oder Kauf der Erstwohnung](#)



[Wiedergewinnung](#)



[Beseitigung architektonischer Hindernisse](#)



[Vorschuss der staatlichen Steuerabzüge für die Sanierung](#)



[Notstandshilfen](#)



[Öffentliche Körperschaften und gemeinnützige Körperschaften/Gesellschaften](#)



[Bekanntmachung der Gesetze über den geförderten Wohnbau](#)



[Nach der Gewährung: die Sozialbindung](#)

Kontakte

25. Wohnungsbau

Landhaus 12, Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1
39100 Bozen

Tel. 0471 418700

Tel. 0471 418701

Fax 0471 418709

Holen Sie Informationen ein:



Senden Sie eine Nachricht mit rechtlicher Gültigkeit (max. akzeptierte Größe 8 MB):



Transparente Verwaltung

Öffnungszeiten

Öffnungszeiten der Schalter und notwendige Unterlagen um Auskunft zu erhalten.

[Weitere Informationen >](#)

Rekurse

Rekurse an das Wohnbaukomitee

[Weitere Informationen >](#)