Die Neuerungen in der Wohnbauförderung
Was wird gefördert und wie wird angesucht

Bozen, 21. Oktober 2023

dott. Rainer Giovanelli

Übersicht

- Die Förderungen im Überblick
- Die Neuerungen in der Wohnbauförderung
- Der Ablauf des Gesuches
  - Voraussetzungen der Gesuchsteller
  - Voraussetzungen der Wohnung
  - Genehmigung und Auszahlung: die Sozialbindung

Die Förderungen im Überblick

Förderungen gefördertes Bauland – über Gemeinden

- Schenkungsbeiträge für den Erwerb des Baulandes
- Schenkungsbeiträge für die Erschließung
- Beide Arten von Beiträge laufen über die Gemeinden
- Die Zuweisungsempfänger zahlen nur den Rest

Förderungen freies Bauland

- Schenkungsbeiträge für den Erwerb und die Erschließung des Baulandes

Die Förderungen im Überblick

Förderungen Erstwohnung

- Schenkungsbeiträge für den Kauf der Erstwohnung
- Schenkungsbeiträge für den Neubau der Erstwohnung
- Schenkungsbeiträge für die Wiedergewinnung der Erstwohnung

Die Förderungen im Überblick

Weitere Förderungen

- Schenkungsbeiträge für die konventionierte Wiedergewinnung
- Schenkungsbeiträge für den Abbau von architektonischen Hindernissen
- Notstandshilfen bei sozialen Härtefallen
- Notstandshilfen bei Naturkatastrophen

Die Förderungen im Überblick

Zahlen und Daten (1999–2022)

Ca. **50.000** bearbeitete Gesuche für Kauf, Neubau und Wiedergewinnung der Erstwohnung

Ca. **1.500.000.000 €** an Förderungen für Kauf, Neubau und Wiedergewinnung der Erstwohnung

Ca. **400.000.000 €** an Beiträgen für Ankauf und Erschließung des Baugrundes vonseiten der Gemeinden

Ca. **300.000.000 €** an Finanzierungen für Ankauf des Baugrundes vonseiten der Gemeinden

Neuerungen in der WB-Förderung

Die rechtlichen Grundlagen

- 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"

Ziele Neuerungen

- Verständlichere Regelung
- Vereinfachte Kontrollen
- Beschleunigte Verfahren

Neuerungen in der WB-Förderung

2021

- Keine Kontrolle von:
  - Amortisierungsrate zur Tilgung der Darlehen (Rückzahlungsfähigkeit)
  - Höchstbetrag des hypothekarischen Darlehens zur Finanzierung der Wohnung
  - Immobiliarvermögen von Eltern, Schwiegereltern, Kinder (weiterhin Wohnungsvermögen)
  - Finanzierungsplan
- Abgabefrist Kaufgesuche von 6 auf 12 Monate

Neuerungen in der WB-Förderung

2022

- Keine Kontrolle Mindesteinkommen für Antragsteller mit Invalidität von mindestens 74%
- Mindestpunkte bei Neubau von 23 auf 20 Punkte
- Neuregelung Beitrag für Wiedergewinnung von Gebäuden durch öffentliche Körperschaften oder Organisationen ohne Gewinnabsicht
- Möglichkeit der Zuweisung von Flächen an Personen anderer Gemeinden

Neuerungen in der WB-Förderung

2022

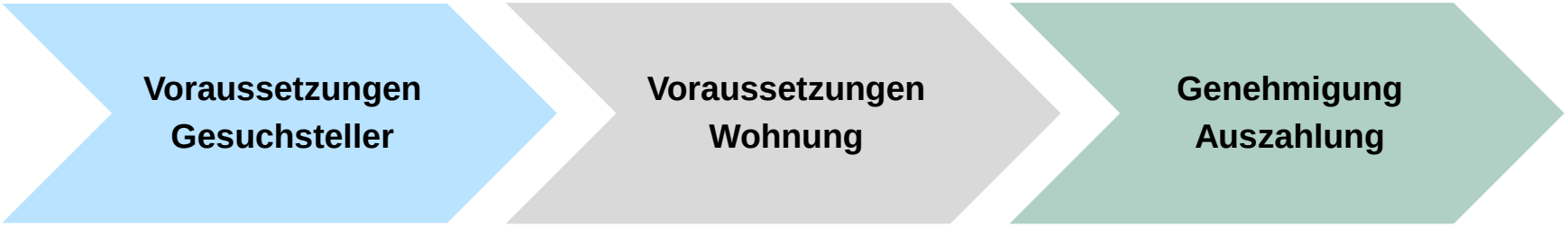
- Möglichkeit der Zuweisung von Flächen an Wohnprojekte für Senioren, für Menschen mit Behinderung, psychischer Erkrankung oder Abhängigkeitserkrankung, für junge Menschen oder für das Mehrgenerationenwohnen oder Cohousing oder ähnliche Wohnprojekte
- Bindung:
  - Eintragung ausschließlich über Notar
  - Zeitraum beginnt mit Eintragung im Grundbuch
  - Löschung aufgrund eines formlosen Antrages an das Grundbuch

Neuerungen in der WB-Förderung

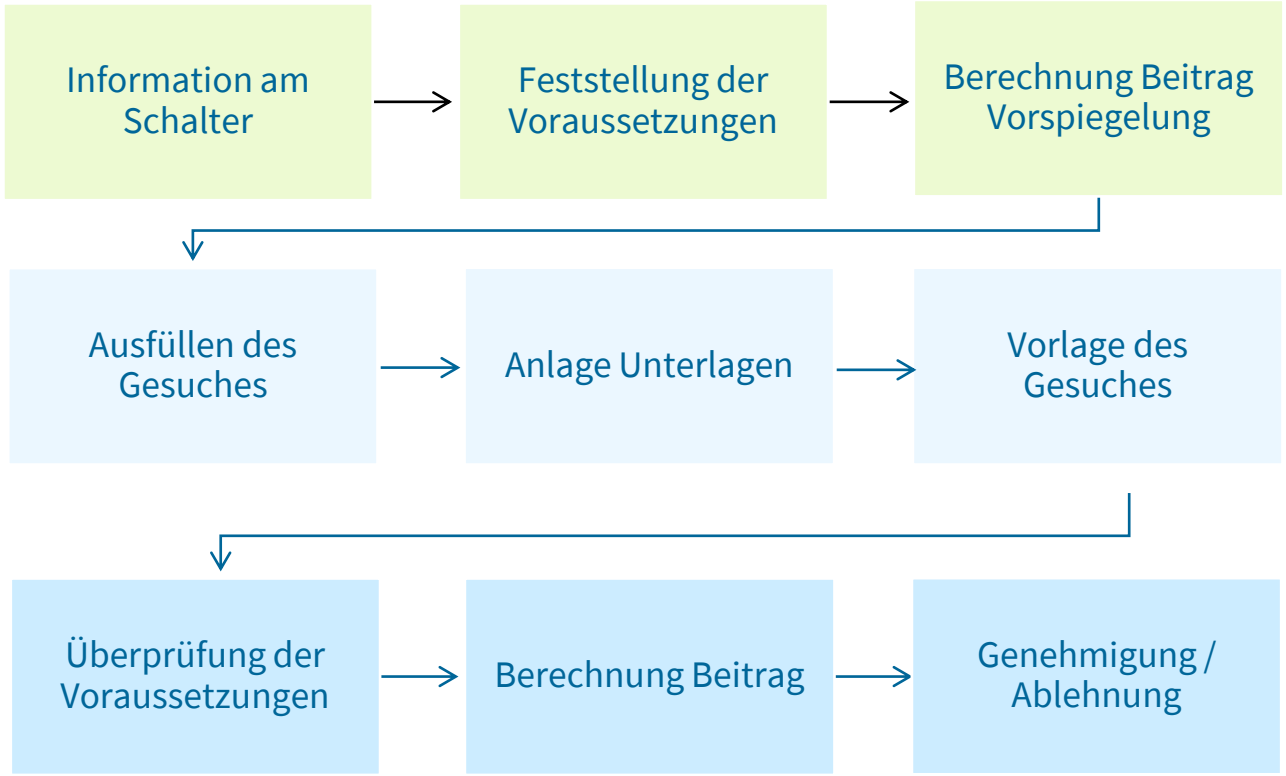
2023

- Keine Berücksichtigung Fläche bzw. Baukosten für Beitragshöhe
- Keine Berücksichtigung nicht geeignetes oder nicht leicht erreichbares Wohnungsvermögen
- Anpassung EKS ab 01.07.23
- Erhöhung Beiträge:
  - bei Neubau und Wiedergewinnung rückwirkend ab 01.01.22
  - bei Wiedergewinnung zusätzlich
  - bei Ankauf Flächen / Wohnungen vonseiten Gemeinde zwecks Wiedergewinnung

Der Ablauf des Gesuches



Der Ablauf bis zur Genehmigung



Wichtige Termine I

Abgabe Gesuch

- Kauf: innerhalb von 12 Monaten ab Registrierung definitiver Kaufvertrag
- Neubau: in gesamten Bauphase – jedenfalls vor Meldung Bezugsfertigkeit
- Wiedergewinnung: mindestens 30 Tage vor Beginn Arbeiten

Der Ablauf des Gesuches

Voraussetzungen Gesuchsteller → **Voraussetzungen Wohnung** → **Genehmigung Auszahlung**

AUTONOME PROVINZ BOZEN SÜDTIROL
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO ALTO ADIGE
PROVINZIA AUTONOMA DE BULSAN SÜDTIROL

Voraussetzungen der Gesuchsteller

Allgemeine Voraussetzungen

- Wohnsitz oder Arbeitsplatz seit mindestens fünf Jahren im Land
- Nicht Eigentümer einer dem Bedarf der Familie angemessenen und leicht erreichbaren Wohnung bzw. nicht in den letzten 5 Jahren veräußert (gilt auch für Ehegatten bzw. eheähnlicher Beziehung lebender Person)
- Nicht bereits Förderungsempfänger sein (gilt auch für Ehegatten bzw. eheähnlicher Beziehung lebender Person)
- Einkommensobergrenze
- Lebensminimum

Voraussetzungen der Gesuchsteller

Spezifische Voraussetzungen

- 23. Lebensjahr vollendet
- Eltern, Schwiegereltern oder Kinder nicht Eigentümer einer leicht erreichbaren Wohnung, mit Ausmaß 100m² für Eltern und 100m² für jedes Kind

Zusätzlich

- Erklärung Sprachgruppenzugehörigkeit
- Mindestpunkte

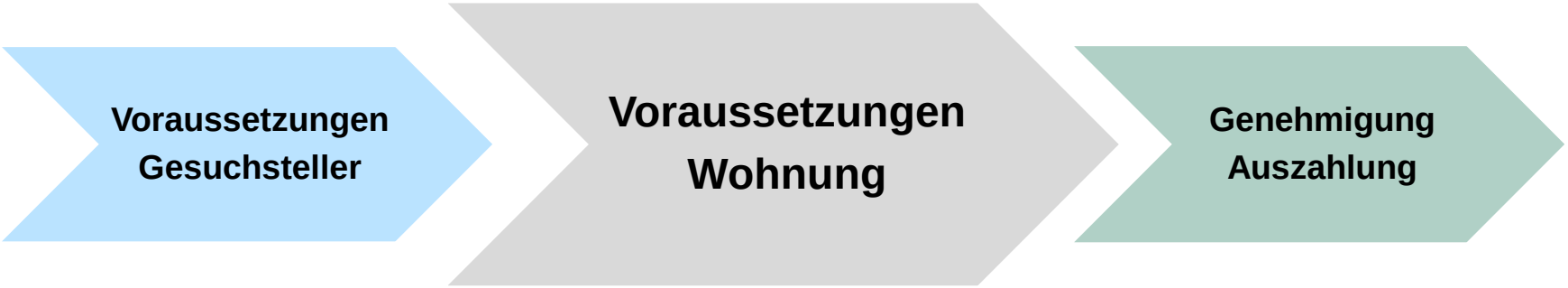
Voraussetzungen der Gesuchsteller

Punkteberechnung

Mindestens 20 für Kauf und Neubau, 16 für gefördertes Bauland

- Dauer der Ansässigkeit im Lande (max. 11 Punkte)
- Zusammensetzung der Familie (2 Punkte pro Mitglied)
- Wirtschaftliche Lage (max. 10 Punkte)
- Neugründung einer Familie, d.h. Heirat in den letzten 3 Jahren (5 Punkte)
- Weitere Punkte bei Zwangsräumung, Wohnen in einer unbewohnbaren oder überfüllten Wohnung bzw. Invalidität

Der Ablauf des Gesuches



Voraussetzungen der Wohnung

Volkswohnung bei Kauf und Neubau

- Nettowohnfläche zwischen 28m² und 110m² (Ausnahme 130m², wenn vor 1978 erbaut)
- Zwischen einen und fünf Wohnräume, außer den Nebenräumen (Küche, Bad, usw.)
- Eigene abgeschlossene Wohnung
- Für die Familie des Gesuchstellers nicht überfüllt

Summe Zusatzflächen (Garage, Keller, Loggia und Wintergarten) bei Nettowohnfläche > 70m² nicht größer als Nettowohnfläche

Voraussetzungen der Wohnung

Wohnung mit erhöhter Zimmerzahl bei Wiedergewinnung

- Nettowohnfläche zwischen 28m² und160 m²
- Zwischen einen und zehn Wohnräume, außer den Nebenräumen (Küche, Bad, usw.)
- Eigene abgeschlossene Wohnung
- Für die Familie des Gesuchstellers nicht überfüllt

Summe Zusatzflächen (Garage, Keller, Loggia und Wintergarten) bei Nettowohnfläche > 70m² nicht größer als Nettowohnfläche

Voraussetzungen der Wohnung

Überfüllte Wohnung

Anzahl der Personen	Nettowohnfläche
1	28 m²
2	38 m²
3	48 m²
4	58 m²
5	68 m²
6	78 m²

Voraussetzungen der Wohnung

Außerdem bei Wiedergewinnung

- Alter von mindestens 25 Jahren – Sanierungsbedürftigkeit
- Für dieselbe Wohnung mehrere Ansuchen möglich
- Kosten für die Wiedergewinnung mindestens 10% der gesetzlichen Baukosten
- Abbruch und Wiederaufbau, Verlegung, Änderung der Zweckbestimmung, Zusammenlegung bzw. Teilung von Flächen möglich
- Kubaturerweiterungen > 20% des Bestandes –> max. 110m²

Berechnung Beitrag

Kauf Erstwohnung

Einmaliger Beitrag gemäß wirtschaftlicher Lage / EKS (20–45%) errechnet laut:

- Familienzusammensetzung
- Kaufpreis

Neubau Erstwohnung

Einmaliger Beitrag gemäß wirtschaftlicher Lage / EKS (25–50%) errechnet laut:

- Familienzusammensetzung
- Anerkannte Kosten Neubau

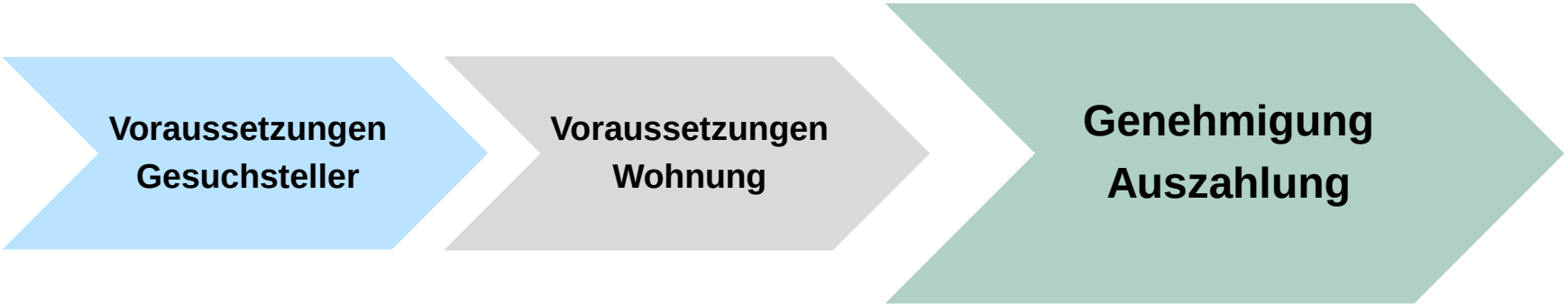
Berechnung Beitrag

Wiedergewinnung Erstwohnung

Einmaliger Beitrag gemäß wirtschaftlicher Lage / EKS (35–60%) errechnet laut:

- Familienzusammensetzung
- Anerkannte Kosten Wiedergewinnung

Der Ablauf des Gesuches



Der Ablauf nach der Genehmigung

Vorzeitige Auszahlung → Vorlage Bankgarantie → Auszahlung des gesamten Beitrages

Endgültige Auszahlung
Rückerstattung Bankgarantie → Abschluss der Arbeiten → Besetzung der Wohnung

Eintragung der Sozialbindung im Grundbuch → Bei Wiedergewinnung: Vorlage der Rechnungen → Auszahlung Beitrag bzw. Rückerstattung Bankgarantie

Wichtige Termine II

Fertigstellungs- und Besetzungsfrist

- Kauf einer bereits fertigen Wohnung: innerhalb von einem Jahr ab Genehmigung der Förderung
- Neubau, Kauf in Bau oder Wiedergewinnung: innerhalb von drei Jahren ab Genehmigung der Förderung

Diese Fristen können um maximal ein Jahr verlängert werden

Genehmigung und Auszahlung

Die Sozialbindung

- Gegenleistung für Beiträge für Kauf, Neubau und Wiedergewinnung der Erstwohnung
- Dauer: 10 Jahre ab Eintragung Grundbuch (20 Jahre bei Zulassung vor dem 23.03.2016) - 20 Jahre bei Zuweisung gefördertes Bauland
- Eintragung: ausschließlich über Notar
- Löschung: formloser Antrag an Grundbuch

Genehmigung und Auszahlung

Die Sozialbindung - Inhalt

- Wohnung muss vom Förderungsempfänger und seiner Familie bewohnt werden
- Wohnung darf weder veräußert noch vermietet noch unter irgendwelchen Titeln Dritten überlassen werden (Ausnahmen nach Ermächtigung)
- Wohnung darf nicht mit dinglichen Nutzungsrechten belastet werden, außer zur Sicherstellung von Darlehen für Kauf, Neubau oder Wiedergewinnung der Wohnung

Die konventionierte WG

Besetzung durch Eigentümer

- Kontrolle Voraussetzungen bei Gesuchabgabe
- Wohnsitz in Südtirol seit mindestens 5 Jahren oder Arbeitsplatz
- Keine geeignete Wohnung in einem anderen Gebäude
- Einkommensobergrenze

Besetzung durch Verwandte in gerader Linie oder Dritte

- Kontrolle Voraussetzungen im Moment der Besetzung
- Allgemeine Voraussetzungen Wohnbauförderung

Die konventionierte WG

Berechnung Förderung

Einmaliger Beitrag

- 30% der anerkannten Kosten für Wiedergewinnung
- 20% der gesetzlichen Baukosten der Wohnung (max. 120m² Konventionalfläche)

Bindung

- Einseitige Verpflichtungserklärung
- 20 Jahre
- Inhalt: Nutzung als Erstwohnung, Art der Besetzung, Auflagen,…

Informationen

- Schalter des Amtes für Wohnbauförderung (Vormerkung über SPID)
  - Bozen
  - Außenstellen in Schlanders, Meran, Brixen, Bruneck
- Informationsnummern
  - Persönliche Voraussetzungen: 0471-418748
  - Technische Voraussetzungen: 0471-418778
- Informationsblatt Abteilung Wohnungsbau
- Internetseite Abteilung Wohnungsbau

Ich bedanke mich für die Aufmerksamkeit

Bozen, 21. Oktober 2023

dott. Rainer Giovanelli