



Die Wohnbauförderung praxisnah erklärt

Bozen, 18. Oktober 2025

dott. Rainer Giovanelli

Übersicht

- Die Förderungen im Überblick
- Der Ablauf der Gesuche bei Kauf-, Neubau- und Wiedergewinnung der Erstwohnung
 - Voraussetzungen der Gesuchsteller
 - Voraussetzungen der Wohnung
 - Genehmigung und Auszahlung: die Sozialbindung
- Weitere Förderung im Detail

-> *Fokus auf die Wohnreform 2025*

Die Wohnreform 2025

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 Wohnreform 2025

- Verständlichere Regelung: z.B. Detailregelung mittels Beschlüsse
- Vereinfachte Kontrollen: z.B. Definition förderbare Wohnung
- Beschleunigte Verfahren: z.B. Ende Kontrolle Wohnvermögen Eltern/Schwiegereltern

Die Förderungen im Überblick

Förderungen gefördertes Bauland – über Gemeinden

- Schenkungsbeiträge und Finanzierungen für den Erwerb des Baulandes
- Schenkungsbeiträge für die Erschließung
- Beide Arten von Beiträgen 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 Härtefällen
- Notstandshilfen bei Naturkatastrophen
- Zinsbegünstigte Darlehen

Die Förderungen im Überblick

Zahlen und Daten (1999–2024)

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 Erwerb und Erschließung des
Baugrundes vonseiten der Gemeinden

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

Beiträge über Gemeinden

Arten der Förderung

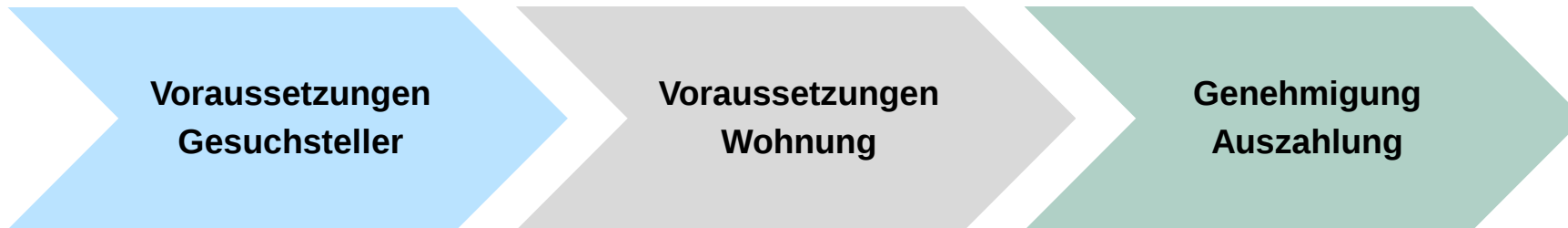
- Schenkungsbeitrag und Finanzierung für den Erwerb des Baulandes (inkl. MWST)
 - Beitrag bei Gemeindeeigentum
 - Finanzierung für Ankauf „Bauerwartungsland“
- Schenkungsbeitrag für die primäre Erschließung, inkl. Anschlussarbeiten
- Schenkungsbeitrag für die Baureifmachung
- Schenkungsbeitrag für die sekundäre Erschließung

Beiträge über Gemeinden

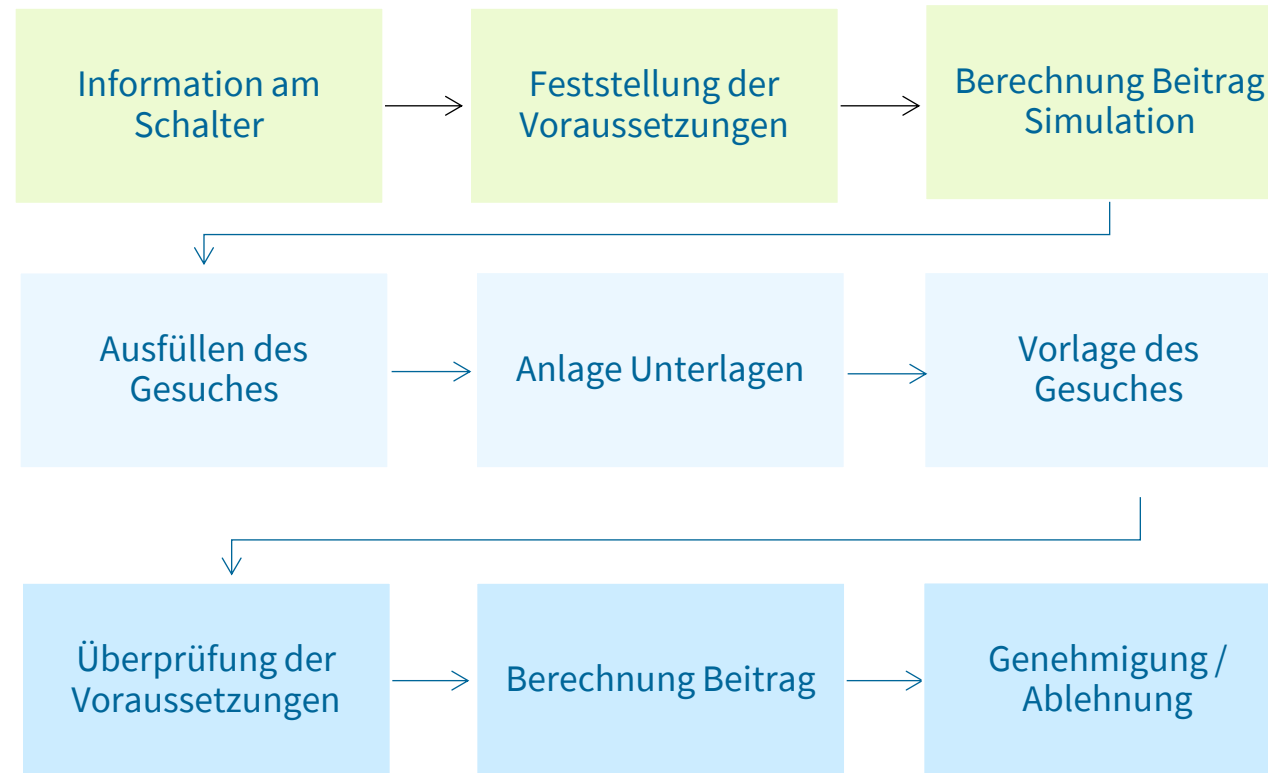
Zugangsvoraussetzungen gemäß Art. 82, Abs. 5 LG 13/98

- Wohnsitz oder Arbeitsplatz in der Gemeinde (Ausnahmen)
- Allgemeine und spezifische Voraussetzungen für Beitrag Neubau Erstwohnung, wobei auch V. EKS ok und keine Sprachgruppe
- Mindestens 16 Punkte
- Nicht Eigentümer eines zum Bau einer Wohnung von wenigstens 495m³ ausreichenden leicht erreichbaren Grundstückes bzw. nicht in den letzten 5 Jahren veräußert (gilt auch für Ehegatten bzw. in eheähnlicher Beziehung lebende Person)

Der Ablauf des Gesuches



Der Ablauf bis zur Genehmigung

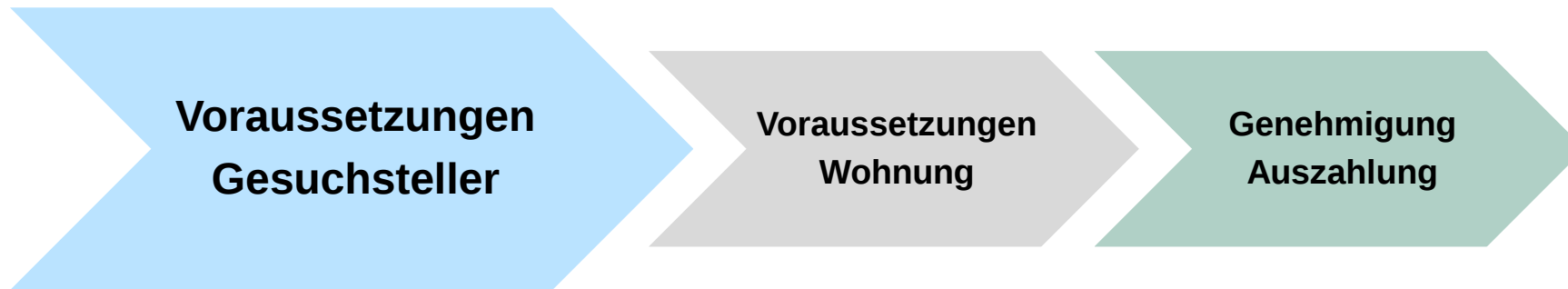


Wichtige Termine I

Abgabe Gesuch

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

Der Ablauf des Gesuches



Voraussetzungen 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. in eheähnlicher Beziehung lebende Person)
- Nicht bereits Förderungsempfänger sein (gilt auch für Ehegatten bzw. in eheähnlicher Beziehung lebende Person)
- Einkommensobergrenze
- Mindesteinkommen

Voraussetzungen 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 (??)

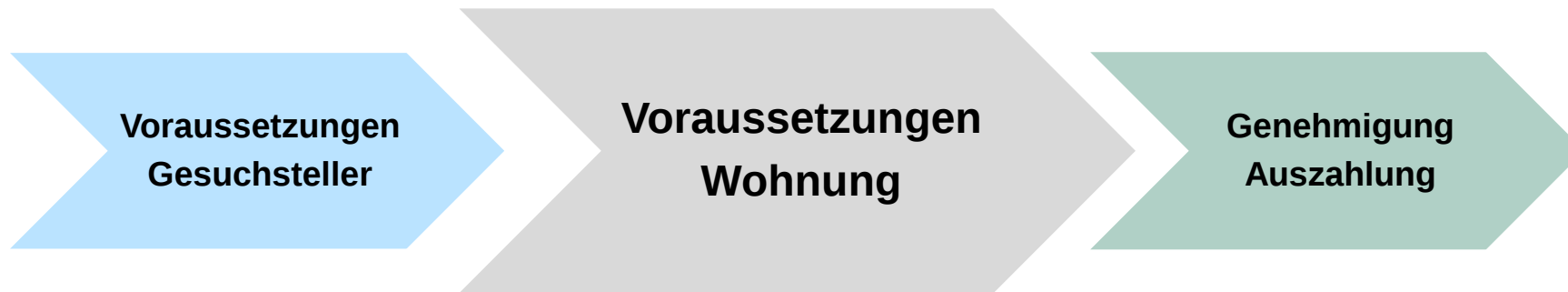
Voraussetzungen Gesuchsteller

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 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~~

Voraussetzungen Wohnung

~~Wohnung mit erhöhter Zimmerzahl bei Wiedergewinnung~~

- ~~■ Nettowohnfläche zwischen 28m² und 160m²~~
- ~~■ Zwischen einen und zehn Wohnräume, außer den Nebenräumen (Küche, Bad, usw.)~~
- ~~■ Eigene abgeschlossene Wohnung~~
- ~~■ Für die Familie des Gestuchstellers nicht überfüllt~~

Voraussetzungen Wohnung

Förderfähige Wohnung

- Katasterkategorien A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 oder A/7
- Für die Familie des Gesuchstellers nicht überfüllt

Voraussetzungen Wohnung

Überfüllte Wohnung

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

Voraussetzungen 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~~ 495m³

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

Berechnung Beitrag NEU

Kauf, Neubau, Wiedergewinnung

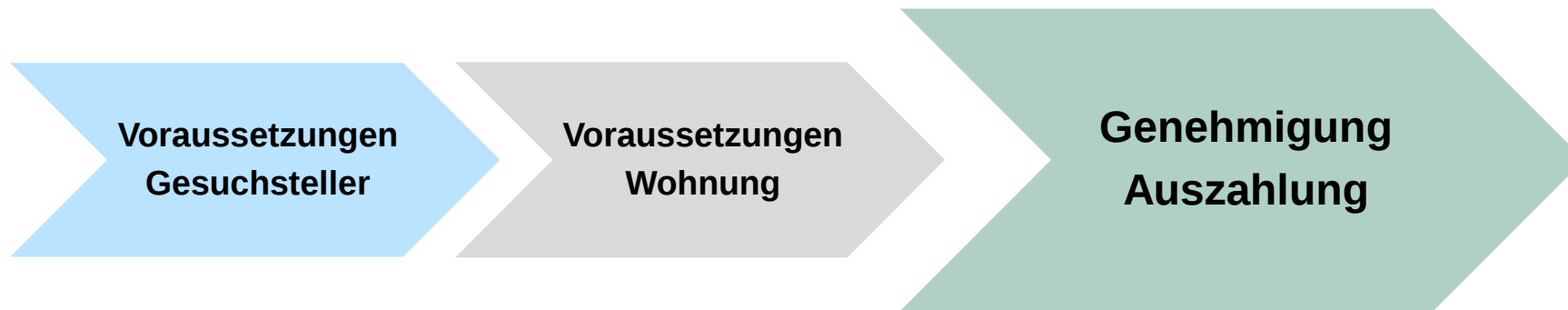
Grundbetrag gemäß Familiengröße:

- 35.000€ für Einzelperson
- 52.000€ für 2 Familienmitglieder
- +8.000€ für jedes weitere Familienmitglied

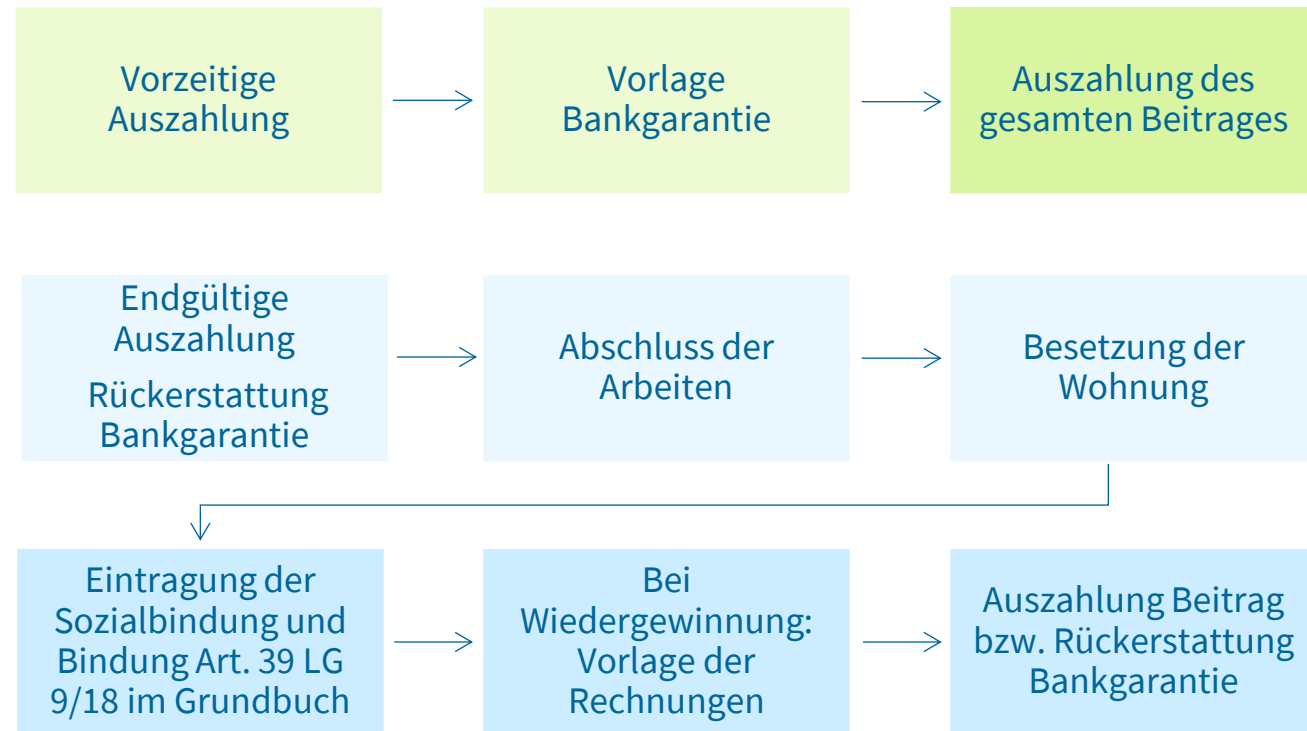
+25% für Etagenwohnungen bei Neubau und für Wiedergewinnung

Beitrag entspricht je nach Einkommensstufe 100%, 80%, 65% oder 50% des Grundbetrages

Der Ablauf des Gesuches



Der Ablauf nach der Genehmigung



Wichtige Termine II

Fristen Fertigstellung und Besetzung

- 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

Frist Vorlage Unterlagen Auszahlung

- Innerhalb von einem Jahr ab obiger Frist

Diese Frist kann um maximal ein Jahr verlängert werden

Genehmigung und Auszahlung

Die Sozialbindung – grundsätzliches

- Gegenleistung für Beiträge für Kauf, Neubau und Wiedergewinnung der Erstwohnung bzw. für Zuweisung gefördertes Bauland
- Dauer: 20 Jahre ab Eintragung Grundbuch (10 Jahre bei Gesuchen vor dem 20.06.2025) - 30 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

Konventionierte WG NEU

Berechnung Förderung

Einmaliger Beitrag

- 30% der anerkannten Kosten für Wiedergewinnung
- Max. 25.000€

Bindung

- Wohnung für Ansässige gemäß Art. 39 LG 9/18
- Erste 20 Jahre: ausschließlich Vermietung

Zinsbegünstigtes Darlehen NEU

Grundsätzliches

- Kauf, Neubau oder Wiedergewinnung Erstwohnung
 - Empfänger einer Förderung Erstwohnung
 - Fixer oder variabler Zinssatz
 - Mindestlaufzeit 10 Jahre; maximale Laufzeit 30 Jahre
- > Richtlinienbeschluss LR und Konvention Banken ausständig.

Gemeinnütziger Wohnbau

Grundsätzliches

- Gemeinden oder Körperschaften ohne Gewinnabsicht
- 55% bzw. 65% Beitrag
- Gedeckelter Mietzins

Neuerungen

- Neben „besonderen“ Wohnprojekten auch Mietwohnungen
- Neben Wiedergewinnung auch Neubau
- Neben FWB auch Flächen des GWB
- 30 Jahre Bindung anstatt 20 Jahre

Informationen

- Schalter des Amtes für Wohnbauförderung in Bozen: Vormerkung über SPID
- Informationsnummern: 0471-418700/01
- Internetseite Abteilung Wohnbau
- Informationsblatt Abteilung Wohnbau



Ich bedanke mich für
die Aufmerksamkeit

Bozen, 18. Oktober 2025

dott. Rainer Giovanelli