



Die Wohnbauförderung verständlich erklärt

Stefan Walder

Abteilungsleiter Wohnbau

Wohnen in Südtirol: die Ausgangslage

WOHNSITUATION

≈ 542.000

Einwohner

≈ 240.000

Haushalte

≈ 70 %

leben im Eigentum

≈ 305.000

Wohnungen

Warum Wohnen herausfordert

Baugrund: beschränkt

Mietwohnungen: Mangel

Preisniveau: hoch

Leerstand: aktivierbar?

**Gemeinden: unterschiedliche
Herausforderungen**

Wohnungen je 100 Haushalte (Basis: ≈ 240.000 Haushalte, Wohnungsdaten 2022)

≈ 71,5 Eigentumswohnungen · ≈ 18,2 Mietwohnungen (davon ≈ 5,5 WOBI) · ≈ 8,5 touristisch · ≈ 12,4 mit erhöhtem GIS-Satz (u. a. Zweitwohnungen/ungenutzt)



Vier Säulen für leistbares Wohnen

ORIENTIERUNG



Miete und Eigentum ergänzen einander – je nach Lebenssituation und Voraussetzungen.



Schritt für Schritt zur passenden Information

Offene Fragen? Erst Online-Informationen und FAQ prüfen, dann gezielt nachfragen.

ONLINE-PORTAL	https://gefoerderter-wohnbau.provinz.bz.it/
INFOBLATT	https://gefoerderter-wohnbau.provinz.bz.it/
FAQ / CHATBOT	https://gefoerderter-wohnbau.provinz.bz.it/ https://mycivis.civis.bz.it/de/Assistance/
TELEFON / E-MAIL	0471 412 412 wohnbauforderung@provinz.bz.it
TERMIN	https://gefoerderter-wohnbau.provinz.bz.it/de/terminvormerkung

Für die Online-Simulation muss die EEVE aller Familienmitglieder für 2024 und 2025 bereits erstellt sein.



Wer kann einen Beitrag erhalten?

PERSÖNLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN BEITRAG

- Seit mindestens 5 Jahren Wohnsitz oder Arbeitsplatz in Südtirol. Nicht-EU: 5 Jahre regulärer Aufenthalt und 3 Jahre Arbeit.
- Keine angemessene, leicht erreichbare Wohnung im Eigentum und keine solche Wohnung in den letzten 5 Jahren veräußert.
- Familie noch nicht gefördert. Ausnahme: Gründung einer neuen Familie.
- Sprachgruppenzugehörigkeitserklärung: Wegen des Teileinsturzes des Gerichts gilt derzeit eine Ausnahmeregelung. Die Bescheinigung kann später nachgereicht werden. Die Erklärung muss bei Antragstellung gültig sein.

- DFWL 1,50 bis 7,50 (höchstens IV. Einkommensstufe).
- EEVE 2024 und 2025 für alle Familienmitglieder.

(Bei DFWL 7,50: ca. 77.000 € allein, 102.500 € als Paar, 145.000 € als Paar mit 1 Kind, beststeuerbarer Jahresbruttolohn.)
Richtwerte für Angestellte; Paar mit Kind: zwei Einkommen. Vermögen und Abzüge beeinflussen den DFWL.

EEVE: Ersparnisse bis 250.000 € (Einzelperson) bzw. 350.000 € (Familie) zählen nicht.

EEVE = Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung DFWL = Durchschnittlicher Faktor der wirtschaftlichen Lage



Wichtig vor dem Antrag

KONVENTIONIERUNG UND ANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNG

WICHTIG BEI BEITRAG: BINDUNG FÜR ANSÄSSIGE

Konventionierung nach Art. 39: Bei Vermietung für immer nur an Ansässige.
Für die Besetzung gilt: 5 Jahre durchgehender Wohnsitz in Südtirol oder
Arbeitsvertrag in Südtirol für die Dauer der Besetzung.

WICHTIG BEI BAU

Zugewiesener Baugrund, Projekt
und Baugenehmigung.
Kostenobergrenze ohne MwSt.:
651.000 € allein bis 988.000 € ab
5 Personen (Folie 9).

WICHTIG BEI KAUF

Antrag binnen 1 Jahr ab
Registrierung des endgültigen
Kaufvertrags.
Kaufpreis höchstens bis zur
Kostenobergrenze.

WIEDERGEWINNUNG

Bestand mindestens 25 Jahre alt.
Kosten mindestens 30.000 €
ohne MwSt.

- Merkmale der Wohnung: Katasterkategorie A/2 bis A/7 und nicht überfüllt.



So entsteht der Förderungsbetrag

FÖRDERHÖHE

1

GRUNDBETRAG

35.000 € für 1
Person
52.000 € für 2
Personen
+ 8.000 € je
weiteres Mitglied
max. 76.000 € (ab 5
Pers.)

2

ERHÖHUNG

Kauf: +25 % in strukturschwachen
Gemeinden.
Bau: je +25 % für eine
Etagenwohnung im
Mehrfamilienhaus und für eine
strukturschwache Gemeinde.
Zusammen höchstens +35 %.
Wiedergewinnung: +25 %; in
strukturschwachen Gemeinden +35
%.

3

BEGRENZUNG DURCH KOSTEN

Wir vergleichen:
Betrag aus Schritt 2
und 40 % der
anerkannten Kosten.

Der kleinere Betrag
zählt.

Beispiel: Folie 8.

4

EINKOMMEN

Die Höhe des
Beitrags variiert je
nach
Einkommensstufe
(DFWL):
I. 100 %
II. 80 %
III. 65 %
IV. 50 %

Strukturschwache Gemeinden: Graun, Laurein, Martell, Moos in Passeier, Mühlwald, Prettau, Proveis, St. Pankraz und Taufers im Münstertal.



Begrenzung durch die anerkannten Kosten

BEISPIEL: 2 ERWACHSENE + 2 KINDER, MIT 25 % ERHÖHUNG

BETRAG VOR KOSTENPRÜFUNG

2 Erwachsene + 2 Kinder
52.000 € + 2 × 8.000 €
= 68.000 €

+25 % Erhöhung
(z. B. Neubau im
Mehrfamilienhaus)
= 85.000 €

Höchstens 40 % der anerkannten Kosten als Berechnungsbasis.
Danach gilt der Prozentsatz Ihrer Einkommensstufe.

Rechenschritt	Beispiel A	Beispiel B
Anerkannte Kosten	200.000 €	250.000 €
Davon 40 %	80.000 €	100.000 €
Basis: höchstens 85.000 €	80.000 €	85.000 €
I. Stufe: 100 %	80.000 €	85.000 €
II. Stufe: 80 %	64.000 €	68.000 €
III. Stufe: 65 %	52.000 €	55.250 €
IV. Stufe: 50 %	40.000 €	42.500 €

Den Grundbetrag samt Erhöhung gibt es nicht automatisch als Zuschuss:
Anerkannte Kosten und Einkommensstufe bestimmen die tatsächliche Höhe.



Zulässige Kosten für Kauf und Neubau

KOSTENBERGRENZE

SO ENTSTEHT DIE KOSTENBERGRENZE

Maßgeblich ist der gesetzliche Grundbetrag, vor Zuschlägen und Einkommensstaffelung.

1 Person: 18,6-facher Betrag
2 Personen: 14-facher Betrag
ab 3 Personen: 13-facher Betrag

Über der Kostenobergrenze gibt es keine Förderung für Kauf oder Neubau.

FAMILIENMITGLIEDER: GRUNDBETRAG × FAKTOR = KOSTENBERGRENZE

1	$35.000 \text{ €} \times 18,6 =$	651.000 €
2	$52.000 \text{ €} \times 14 =$	728.000 €
3	$60.000 \text{ €} \times 13 =$	780.000 €
4	$68.000 \text{ €} \times 13 =$	884.000 €
ab 5	$76.000 \text{ €} \times 13 =$	988.000 €

Zubehör mit eigenem Preis zählt nicht · Neubau: technische Spesen bis 10 %

Baukostenvoranschlag = vorab geschätzte Neubaukosten ohne MwSt. Die Kostenobergrenze bezieht sich auf den Grundbetrag, nicht auf Ihren individuell ausgezahlten Beitrag.



Kauf: bestehende Wohnung erwerben

KAUF

Passt, wenn Sie eine fertige Erstwohnung kaufen möchten.

VORHER PRÜFEN

- Antrag schon mit registriertem Kaufvorvertrag möglich. Spätestens 12 Monate ab Registrierung des endgültigen Kaufvertrags
- Kein Beitrag beim Kauf von Eltern, Schwiegereltern, Kindern oder Schwiegerkindern
- Indirekte Schenkungen im Kaufvertrag werden abgezogen

+25 % in strukturschwachen Gemeinden.
Die vollständige Gemeindeliste steht auf Folie 7.



Sanierungsbedürftig? Nach dem Kaufgesuch zusätzlich Wiedergewinnung beantragen (30 %, max. 40.000 €).

Finanzierung: drei Förderungen kombinieren

BEITRAG	DARLEHEN	BAUSPAREN	EIGENMITTEL
Einmaliger Zuschuss nach Familie, Einkommen, Erhöhung und Kosten	50.000–250.000 € Paare bis 350.000 € Laufzeit 10–30 Jahre + 700–3.200 € pro Jahr je nach Restschuld, für die halbe Laufzeit, höchstens 10 Jahre	0,70 % Fixzins 30.000–150.000 € (Paare bis 250.000 €) Zusatzrente seit 8 Jahren (unter 36: 5 Jahre)	Eigenmittel und weitere Bankfinanzierung schließen die Lücke

**Das Rechenbeispiel auf der nächsten Folie zeigt:
Wie sich 250.000 € Darlehen aufteilen und welche Vorteile daraus entstehen.**

Die Förderungen lassen sich bis zur Höhe der Kosten kombinieren.
Für Darlehen und Bausparen sind eigene Anträge nötig.



Finanzierung und Baugrund: ein Rechenbeispiel

Beispiel: 2 Erwachsene + 2 Kinder. Darlehen insgesamt 250.000 €.

Baustein	Darlehensbetrag	Laufzeit	Beitrag / Vorteil im Beispiel
Wohnbauförderung	kein Darlehen	einmalig	85.000 € Beitrag
Bauspardarlehen	120.000 €	20 Jahre	ca. 29.000 € weniger Zinsen
Begünstigtes Darlehen	130.000 €	20 Jahre	ca. 16.000 € Landesbeiträge
Insgesamt	250.000 €	über die Laufzeit	ca. 130.000 € Beitrag und Vorteile

Die Darlehen müssen Sie zurückzahlen. Die ca. 130.000 € sind Beitrag und Vorteile über mehrere Jahre.

Die Zinsersparnis hängt vom Zinssatz eines vergleichbaren Bankdarlehens ab. Der Landesbeitrag richtet sich nach der noch offenen Schuld. Achtung: Es handelt sich hier nur um Beispielbeträge. Die Angaben sind ohne Gewähr.

Beim Bau: vereinfachtes Beispiel für zugewiesenen Baugrund

Marktwert des Grundstücks	Ihr Anteil: 25 %	Ihr Grundpreis
$100 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 = 80.000 \text{ €}$	$800 \text{ €/m}^2 \times 25 \% = 200 \text{ €/m}^2$	$100 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 20.000 \text{ €}$

Ersparnis beim Baugrund: $80.000 \text{ €} - 20.000 \text{ €} = 60.000 \text{ €}$ (75 % des Marktwerts).

100 m² bezeichnet hier die Grundstücksfläche, nicht die Wohnfläche. Beispiel mit 25%-Zuweisungspreis, ohne Erschließung, Bau- und Nebenkosten.



Bau: neu und flächensparend

Passt, wenn Sie eine neue Erstwohnung errichten.

BESONDERS WICHTIG

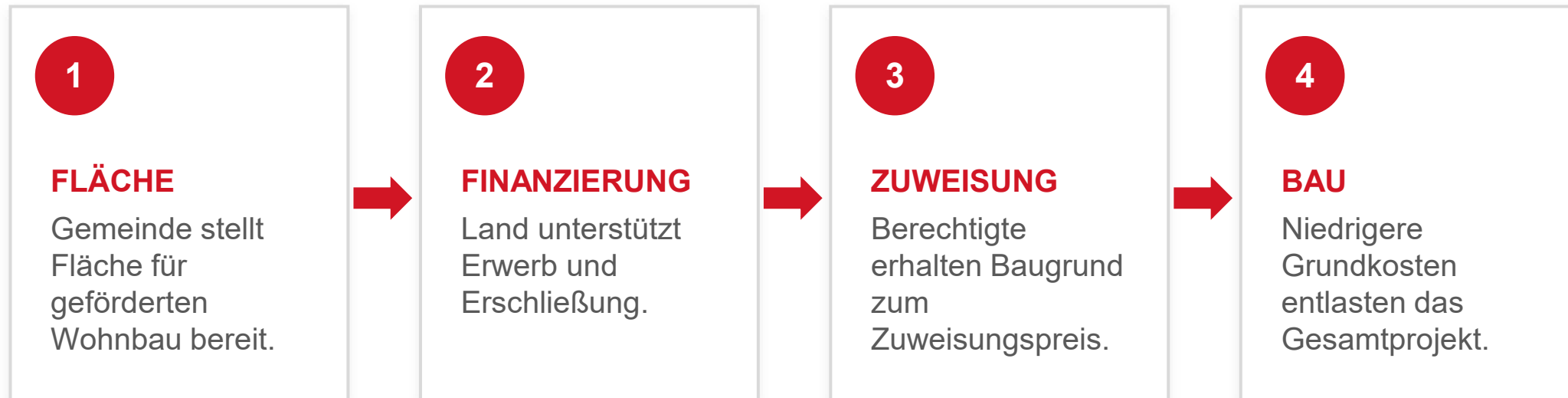
- Bau privat oder in einer Wohnbaugenossenschaft
- Beim Antrag liegt die Baugenehmigung vor.
- Baukostenvoranschlag ohne MwSt.: höchstens die zur Familiengröße passende Kostenobergrenze (siehe Folie 9). Darüber ist das Vorhaben nicht förderfähig.
- Technische Spesen: bis 10 % anerkannt.



**+25 % für eine Etagenwohnung im Mehrfamilienhaus oder in einer strukturschwachen Gemeinde.
Treffen beide Voraussetzungen zu: insgesamt höchstens +35 %.**

Bau: günstigerer Baugrund hilft

BAUGRUND UND GEMEINDEN



Gefördertes Bauland: Sie zahlen die Hälfte der Enteignungsentschädigung, konkret 25 % des Marktwerts. Weitere 25 % trägt das Land.

Freier Baugrund: Wer die Voraussetzungen für gefördertes Bauland schon beim Kauf erfüllt (mind. 16 Punkte), erhält die Hälfte der Grund- und Erschließungskosten, höchstens 10 % der Baukosten der Wohnung.



Wiedergewinnung: Bestand nutzen

Wiedergewinnung bedeutet:
bestehenden Wohnraum sanieren
und wieder nutzbar machen.

**+25 % auf den Grundbetrag
(strukturschwache Gemeinde: +35 %)**

VORAUSSETZUNGEN

- Wohnung mindestens 25 Jahre alt
- Kosten mindestens 30.000 € ohne MwSt.
- Auch Abbruch und Wiederaufbau sowie Erweiterungen (bis 20 % bzw. 495 m³) werden gefördert.



Bei gleichzeitigem Antrag auf Steuerabzug dieselben Rechnungskosten nicht zweimal geltend machen: entweder beim Land für den Landesbeitrag oder beim Staat für den Steuerabzug. Den nicht geförderten Kostenanteil getrennt ausweisen.



Wiedergewinnung: Reihenfolge einhalten

30-TAGE-REGEL



NICHT VORZEITIG STARTEN – Arbeiten erst 30 Tage nach Übermittlung des Gesuchs beginnen.



Gemeinnütziger Wohnbau: Miete als Alternative

LEISTBARE MIETE STATT EIGENTUM

bis zu 55 %

der anerkannten Kosten
für Neubau und Wiedergewinnung

einschl. Planungs- und technischer
Spesen bis max. 15 % der Baukosten

bis zu 65 %

bei seit mind. 10 Jahren
ungenutzten Gebäuden

einschl. Planungs- und technischer
Spesen bis max. 15 % der Baukosten

30 Jahre

Zweckbindung

**Mindestens 5 % unter
Landesmietzins
für 30 Jahre**

Nach Ablauf der 30-jährigen Zweckbindung ist ein Verkauf möglich.
Die Bindung für Ansässige bleibt für immer bestehen. (Art. 39)

Träger: Gemeinden, kirchliche Körperschaften, Stiftungen, Organisationen ohne Gewinnabsicht



Wohnen mit Preisbindung

ALTERNATIVE ZUM FREIEN MARKT

**Private Bauträger und Gemeinde vereinbaren Eigenschaften und Preise der Wohnungen.
Vorwiegend Verkauf, Vermietung möglich.**

mindestens 40 %

im Mischgebiet für Personen mit den
Voraussetzungen für gefördertes Bauland

+

mindestens 30 %

Vorkaufsrecht des WOBI in Gemeinden mit
Wohnungsnot – für leistbare Mietwohnungen

**20 Jahre Preisbindung ab Grundbucheintragung: gedeckelte Verkaufspreise, Miete höchstens Landesmietzins.
Nur an Ansässige (konventioniert für immer).**

Weiterverkauf in den ersten 20 Jahren: Unbedenklichkeitserklärung der Gemeinde nötig. Verkäufer und Käufer müssen die jeweiligen Voraussetzungen erfüllen.

Höchstpreis = Preis des erstmaligen Eigentumserwerbs laut Kaufvertrag, angepasst an die Inflation nach ISTAT-Index.

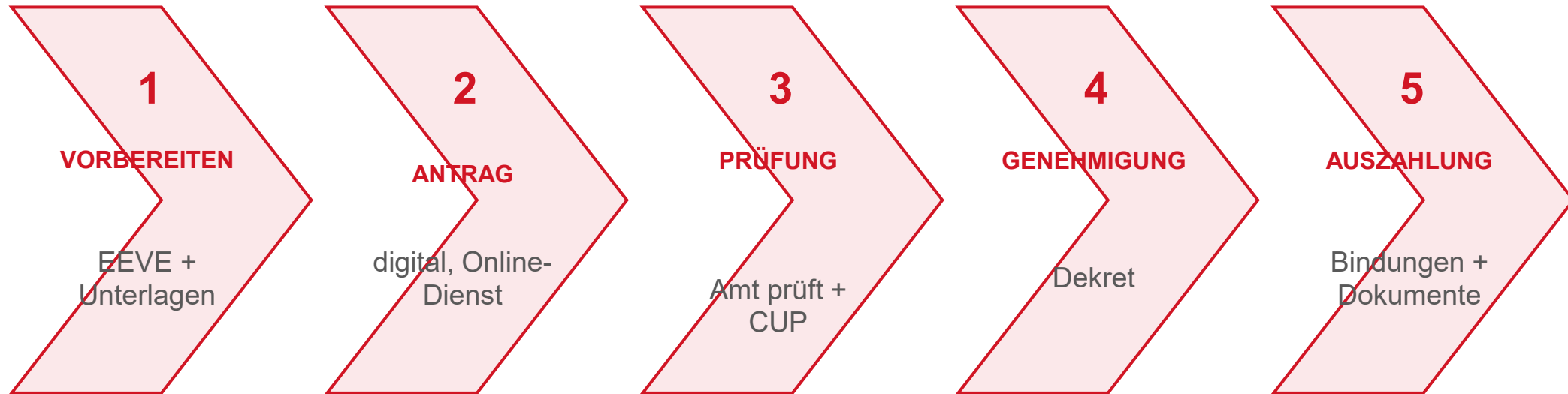
21 Gemeinden mit Wohnungsnot: Abtei, Auer, Bozen, Brixen, Corvara, Enneberg, Eppan, Kaltern, Lana, Leifers, Marling, Meran, Schenna, Sexten, St. Christina, St. Ulrich, Sterzing, Terlan, Tirol, Vahrn, Wolkenstein.

Ausgenommen: Schalders (Vahrn) sowie Tall und Schennaberg (Schenna).



Vom vollständigen Antrag zur Auszahlung

ANTRAGSWEG



Nur vollständig und über die Plattform, sonst gilt der Antrag als nicht eingereicht.
Sprachgruppenbescheinigung: derzeit spätere Nachreichung möglich (siehe Folie 5).

gefoerderter-wohnbau.provinz.bz.it: Antrag digital einreichen
EEVE erstellen lassen: Patronate



Nach der Genehmigung

BINDUNGEN UND FRISTEN

20

**Jahre
Sozialbindung**

Bei älteren Förderungen
und gefördertem
Baugrund gelten eigene
Bindungs- und
Übergangsregeln.

1

Notarielle Anmerkung nach Genehmigung: 20 Jahre Sozialbindung ab Grundbucheintragung.
Geförderter Baugrund: zusätzlich 30 Jahre Bindung ab Anmerkung im Grundbuch.

2

Zusätzlich: Bindung für Ansässige im Grundbuch, sofern noch nicht vorhanden. Sie gilt zeitlich unbegrenzt.

3

Wohnsitz in die geförderte Wohnung verlegen und sie tatsächlich bewohnen

4

Ab Genehmigung: fertigstellen und bewohnen binnen 3 Jahren, bei bestehender Wohnung ohne Sanierung binnen 1 Jahr. Danach 1 Jahr für Bindungen und Unterlagen.

5

Vorzeitige Auszahlung: Bankbürgschaft über 115 % des Beitrags. Bei Bau: Rohbau fertig, bei Sanierung: mindestens die Hälfte ausgeführt.

Fristprobleme früh klären: Verlängerung nur auf begründeten Antrag. Sonst droht Verfall.



Sozialbindung: 20 Jahre mit klaren Regeln

WAS DIE BINDUNG BEDEUTET

BEWOHNEN

GRUNDREGEL

**Selbst und ständig
bewohnen**

Bis zu 2 Zimmer mit
Ermächtigung. Der übrige
Wohnraum muss für die eigene
Familie ausreichen.

**Einzug spätestens 1 Monat
nach Bezugsfertigkeit**

VERKAUF · MIETE

GRUNDREGEL

**Vorherige Ermächtigung
der Abteilung Wohnbau**

Verkauf: Bindung auf neue
Wohnung übertragen oder an
förderberechtigte Käufer
weitergeben (nächste Folie).

Miete: bei zugelassenem
Umzug an Berechtigte.

**Miete: höchstens 75 % des
Landesmietzinses, bis
Bindungsende**

VERZICHTEN

GRUNDREGEL

Jederzeit möglich

Rückzahlung der Förderung:

Jahr 1–10: 100 %

Jahr 11–15: 65 %

Jahr 16–20: 40 %

Jeweils gesetzliche Zinsen ab
Auszahlung.

**Weitere Bindungen bleiben,
insbesondere jene für
Ansässige nach Art. 39.**

Kontrolle: Verstöße können zu Widerruf und Rückzahlung führen.



Verkauf: Förderung behalten oder weitergeben

VOR DEM VERKAUF DIE ERMÄCHTIGUNG EINHOLEN

A Übertragung auf eine andere Wohnung

Sie verlegen Ihren Wohnsitz innerhalb Südtirols.
Die neue Wohnung gehört Ihnen oder Sie kaufen bzw. bauen sie. Sie muss technisch geeignet sein und Sie bewohnen sie selbst.

Förderung und Restbindung gehen auf die neue Wohnung über. Die bisherige Sozialbindung wird gelöscht. Andere Bindungen, insbesondere für Ansässige nach Art. 39, und deren Käuervorgaben bleiben.

Frist laut Ermächtigung: höchstens 1 Jahr, auf Antrag maximal 1 weiteres Jahr.

Verkauf vor Erwerb/Bau der neuen Wohnung: Bankbürgschaft in Höhe des Rückzahlungsbetrags bei Verzicht.

Zusätzlich bei gefördertem Baugrund

Gemeinde einbeziehen: Käufer muss die Voraussetzungen für geförderten Baugrund dieser Gemeinde erfüllen. Verkauf erst 1 Jahr nach der Besetzungserklärung. Eigene angemessene Wohnung nachweisen. Kaufpreis nach Konventionalwert. Die Bindung für den geförderten Grund bleibt aufrecht.

B Käufer übernimmt die Förderung

Der Käufer muss die allgemeinen Voraussetzungen für den geförderten Wohnbau nach Art. 45 erfüllen, und zwar für dieselbe Förderungsart.

Er übernimmt Förderung und Sozialbindung für die Restlaufzeit. Die Bindung bleibt auf der verkauften Wohnung.

**Alternative: Verzicht mit Rückzahlung
Siehe Folie 21.**



Gut vorbereitet – bevor Sie nachfragen

CHECKLISTE

- | | |
|---|--|
| ☐ Projektweg gewählt
Kauf, Bau oder Wiedergewinnung? | ☐ EEVE 2024 und 2025
Für alle Familienmitglieder erstellt |
| ☐ Erstwohnung und Bindung geklärt
Eigener Grundwohnbefehl; Konventionierung und dauerhafte Ansässigenbindung verstanden. | ☐ Immobilienunterlagen gesammelt
Kataster (A/2–A/7), Pläne, Genehmigungen |
| ☐ 5-Jahres-Regel geprüft
Wohnsitz oder Arbeitsplatz in Südtirol | ☐ Kostenobergrenze geprüft
Kaufpreis oder Kostenvoranschlag ohne MwSt. |
| ☐ Eigentumshistorie vollständig
Aktuelles Eigentum und Verkäufe der letzten 5 Jahre | ☐ Finanzierungsplan erstellt
Beitrag, Darlehen, Bausparen, Eigenmittel |

Online-Portal → Infoblatt → Simulation → Chatbot/FAQ → Telefon/E-Mail
Termin nur nach Online-Vormerkung



WICHTIG

- 1 **Zuerst gut über das Ziel nachdenken**
- 2 **Voraussetzungen, Kosten und Bindungen prüfen.**
- 3 **Vollständig und fristgerecht digital einreichen.**



gefoerderter-wohnbau.provinz.bz.it
Informationen zur Förderung
my.civis.bz.it: Chatbot beantwortet Ihre Fragen
Antrag digital einreichen





Autonome Provinz Bozen
Provincia autonoma di Bolzano
Provincia autonoma de Bulsan
SÜDTIROL · ALTO ADIGE

Abteilung 25 – Wohnbau · Amt für Wohnbauförderung

Landhaus 12, Kanonikus-Michael-
Gamper-Straße 1
39100 Bozen
Callcenter: 0471 412 412
wohnbauforderung@provinz.bz.it
gefoerderter-wohnbau.provinz.bz.it
mycivis.civis.bz.it

