

# WOHN

Wohnbauförderung

Schritt für Schritt  
zum Eigenheim

Bau- und Sanierungstipps

# BAU

# FIBEL



Ich vertraue dem,  
der mir bei der  
Immobilien suche hilft.

Traumhaus gefunden - per Mausclick! Das Raiffeisen Immobilienportal ist die Informationsplattform des Südtiroler Immobilienmarktes für Käufer, Verkäufer und Interessierte. Neutral und kostenlos, mit vielen Informationen zum Thema Wohnen.



[www.wohnen-in-suedtirol.it](http://www.wohnen-in-suedtirol.it)



**Raiffeisen** Meine Bank

# WOHN BAU FIBEL

Wohnbauförderung  
Schritt für Schritt zum Eigenheim  
Bau- und Sanierungstipps

# Ein leistbares Dach überm Kopf

Gutes Wohnen ist eine zentrale Säule der Lebensqualität und die Basis für das Wohlbefinden eines Menschen. Sich ein Dach überm Kopf leisten zu können, ist deshalb Ziel der allermeisten Bürgerinnen und Bürger unseres Landes. Damit das allerdings nicht nur ein frommer Wunsch bleibt, müssen wir in der Wohnbaupolitik die gesellschaftlichen Änderungen vor Augen haben und das Wohnbauprogramm nach den neuen Bedürfnissen von Familien und jungen Menschen ausrichten. Für sie wird es immer schwerer, die für ein eigenes Dach überm Kopf notwendigen Mittel aufzubringen, deswegen hat das Land zusätzlich zu den traditionellen Fördermaßnahmen ein Bausparmodell auf die Beine gestellt, das das Sparen belohnt und den Zugang zu Darlehen erleichtert.

Ein besonderes Augenmerk in der Wohnbauförderung wird zudem auf Sanierungen alter Bausubstanz gelegt. So wurden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Wiedergewinnung zu einer interessanten Alternative zum Neubau auf der grünen Wiese werden zu lassen. Mit der Einführung der Bevorschussung der steuerlichen Absetzbeträge durch das Land in Form eines 10-jährigen zinslosen Darlehens wurde darüber hinaus ein weiterer Anreiz geschaffen.

Der Weg zu den eigenen vier Wänden ist meist schwierig und für viele mit Opfern verbunden, umso wichtiger ist es deshalb, von Anfang an gut informiert zu sein. Nur so kann man die richtigen Entscheidungen treffen. Diese Wohnbaufibel ist dafür ein wertvolles Instrument.



Christian Tommasini  
Landeshauptmannstellvertreter und  
Landesrat für Wohnungsbau

Liebe Leserin, lieber Leser!

Wie das Recht auf Arbeit, auf Bildung und soziale Sicherheit, gehört das Recht auf eine familiengerechte bezahlbare Wohnung zu den Grundrechten jedes Menschen. Eine gute Wohnbaupolitik ist auch eine gute Familienpolitik. Wohnen muss für alle leistbar sein, besonders auch für junge Familien, deshalb sollte das eigene Zuhause kein unerschwinglicher Luxus sein.

Bei den Südtirolern stehen die „eigenen vier Wände“ immer noch ganz oben auf der Wunschliste, denn nur sie bieten den Freiraum, das Zuhause für die Familie weitgehend nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zudem ist gerade in Zeiten unsicherer Finanzmärkte der Erwerb einer Eigentumswohnung eine sichere Investition und gleichzeitig die einzige erlebbare Altersvorsorge.

Wer eine Eigentumswohnung besitzt, ist heimatverbundener und hat festere Wurzeln. Auch wenn die globalisierende Wirtschaft einen zeitweise mobilen Arbeitnehmer fordert, ist es für diesen beruhigend zu wissen, wo er hingehört. Es muss auch unterstrichen werden, dass die Förderung von Wohneigentum nicht nur eine soziale Maßnahme, sondern gleichzeitig eine gute Wirtschaftsförderung ist, da ein Vielfaches an privatem Sparkapital in die Bauwirtschaft bzw. in das Baunebengewerbe fließt und dadurch zur Krisenbewältigung beiträgt.

Der Wohnbau leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Arbeitsplatzsicherung und wirkt als Konjunkturmotor. Durch die für den Bau anfallenden Steuern und die anschließende Vermögensbesteuerung fließen die gewährten öffentlichen Förderbeiträge in kurzer Zeit wieder in den Landeshaushalt zurück. Um weitere Anreize der Wohnraumbeschaffung im Sinne des Subsidiaritätsprinzips zu bieten, sollte der Gesetzgeber die diesbezüglichen Vorschriften verschlanken, bürokratische Hürden und unnötige Kostentreiber abbauen, sowie einen leichten und vor allem breiten Zugang zur Wohnbauförderung durch die Bereitstellung von ausreichenden Mitteln ermöglichen und nicht einschränken.

Mit der 13. Neuauflage der Wohnbaufibel, die vor über 30 Jahren zum ersten Mal erschien, wird in aktualisierter Form die Breite der Themen im Bereich Wohnbau sichtbar. Die Wohnbaufibel ist zwar prall gefüllt mit Informationen und praktischen Tipps rund ums Wohnen und um die Finanzierung, doch im konkreten Fall der Realisierung vergewissern Sie sich noch bei den zuständigen Ämtern.



Eine spannende Lektüre wünscht Ihnen

Rosa Franzelin-Werth  
Landtagsabgeordnete a.D. und  
ehemalige Präsidentin des Wohnbauinstituts

# Inhaltsverzeichnis

Vorworte	4
Impressum	8

## **Wohnbauförderung** **9**

Zielsetzung	10
Fördermaßnahmen	11
Die allgemeinen und spezifischen Voraussetzungen für die Zulassung zur Wohnbauförderung	12
Vorzugskriterien und Punktebewertung	16
Einkommensberechnung	20
Lebensminimum	21
Was kann gefördert werden?	22
Höhe und Arten der Wohnbauförderungen für den Kauf, den Neubau und die Wiedergewinnung	23
Berechnung der Konventionalfläche von Wohnungen	30
Berechnung der Wohnfläche	31
Berechnung der Förderungen	31
Bereitstellung von Bauland	34
Die gesetzlichen Baukosten	36
Der Konventionalwert der Wohnung	36
Der Landesmietzins	36
Die Erschließungskosten	37
Erwerb des geförderten Baulands	37
Erweiterung der Wohnung oder zusätzlicher Bau einer eigenständigen Wohnung	38
Kauf von freiem Baugrund	38
Vorkehrungen gegen die Spekulation mit gefördertem Bauland	38
Konventionierter Wohnbau	39
Die Baukostenabgabe	42
Die Wiedergewinnung	42
Miet-/Kaufwohnungen für den Mittelstand	46
Notstandshilfe	48

Maßnahmen für Menschen mit Behinderung	49
Das Südtiroler Bausparmodell	50
Zinsloses Darlehen als Vorschuss für staatliche Steuerabzüge	51
Was gilt es noch zu wissen?	53

## **Schritt für Schritt zum Eigenheim** **55**

Der Weg zu den eigenen vier Wänden	56
Der Bau des Eigenheims	57
Der Kauf des Eigenheims	63
Die Sanierung des Eigenheims	72
Die Finanzierung des Eigenheims	75
Die anfallenden Kosten	78
Die Energiesparförderung	79
Steuerreduzierung und Absetzbeträge	81
Die richtige Versicherung	83

## **Bau- und Sanierungstipps** **84**

Wärmeverluste ausfindig machen	85
Gebäude-Energie-Check	85
Gesetzliche Mindeststandards	86
Der ideale Wärmedämmstoff	87
Verschiedene Bauweisen	89
Fenster und Verschattungen	90
Nutzung der Sonnenenergie	92
Kontrollierte Wohnraumlüftung	94
Heizsysteme im Vergleich	95
Kühlen	97

## **Adressen und Kontakte** **98**

<b>AFB</b>	<b>100</b>
<b>Energieforum Südtirol</b>	<b>101</b>
<b>Hausbau- und Sanierungsseminare</b>	<b>102</b>

# Wohnbau- förderung

Herausgeber:

**AFB** Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein  
Energieforum

Bozen, Pfarrhofstraße 60/a  
Tel. 0471 254199 – Fax 0471 1880494  
info@afb.bz – www.afb.bz  
info@energieforum.bz – www.energieforum.bz

Verfasserinnen:

Rosa Franzelin-Werth: Wohnbauförderung  
Christine Romen: Schritt für Schritt zum Eigenheim, Bau- und Sanierungstipps

Koordination:

Heidi Rabensteiner  
Dr.in Claudia Messner

Grafik:

Gabi Veit

Druck:

Druckstudio Leo

Stand:

Dezember 2014  
13. Auflage mit abgeänderten und erweiterten Bereichen

Verwendete Quellen:

Einschlägige Gesetzestexte  
Informationsbroschüre des Amtes für Wohnbauförderung  
Informationsbroschüren der Verbraucherzentrale Südtirol

Trotz sorgfältiger Recherche und Bearbeitung ohne Gewähr  
Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.

Sämtliche in dieser Wohnbaufibel verwendeten Bezeichnungen gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

Mit freundlicher Unterstützung der Südtiroler Landesregierung Abteilung 25 Wohnungsbau  
und der Südtiroler Raiffeisenkassen

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE



## Zielsetzung

Der geförderte Wohnbau liegt gemäß Autonomiestatut aus dem Jahre 1972 in der ausschließlichen Zuständigkeit des Landes Südtirol. Im Rahmen dieser Zuständigkeit und Zielsetzungen unter Berücksichtigung des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplans hat das Land Südtirol die Möglichkeit, das Wohnungsproblem durch verschiedene Fördermaßnahmen einer Lösung zuzuführen, wie etwa:

- a) den Bau, den Kauf, die Wiedergewinnung und die Anmietung von Wohnungen durch das Wohnbauinstitut und deren Vermietung an die einkommensschwächsten Bewerber
- b) die Bildung von Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung durch die Förderung des Baus, des Kaufs und der Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf
- c) die Bereitstellung von Bauland durch die Förderung des Erwerbs und der Erschließung von Bauland für den geförderten Wohnbau
- d) die Wiedergewinnung zu Wohnzwecken der bestehenden Bausubstanz
- e) die Energieeinsparung und die Nutzung von alternativen Energiequellen im Bereich des geförderten Wohnbaus
- f) die Finanzierung von Wohneigentum mittels des Modells des Bausparens durch zusätzliche Fördermaßnahmen

Damit das Ziel der Bildung von Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung erreicht werden kann, sind laut Gesetz die Spartätigkeit und die Eigenleistung anzuregen und zwar durch zusätzliche Fördermaßnahmen für das Bausparen.

Die Gesuchsformulare sind mit den entsprechenden im Gesetz angeführten Buchstaben gekennzeichnet.

In der Folge werden die Fördermaßnahmen angeführt, die sich auf den eigentumsfördernden Wohnbau beziehen.

## Fördermaßnahmen

### **Beihilfen in außergewöhnlichen Fällen, die wegen besonderer Erfordernisse Sofortmaßnahmen benötigen und zwar:**

- D1) Notstandshilfen infolge von Naturkatastrophen oder Katastrophen anderer Art
- D2) Notstandshilfen bei sozialen Härtefällen

### **Förderung von Bau oder Kauf von Volkswohnungen als Erstwohnung**

- E1) Gewährung von 15- oder 20-jährigen Darlehen aus dem Rotationsfonds für den geförderten Wohnbau an Einzelbewerber und Bewerber, welche sich zu Genossenschaften zusammengeschlossen haben
- E4) in Alternative Gewährung von einmaligen Beiträgen

### **Förderung der Wiedergewinnung von eigengenutzten Volkswohnungen oder Wohnungen mit erhöhter Zimmerzahl**

- F1) Gewährung von 15- oder 20-jährigen Darlehen an Einzelbewerber
- F4) Gewährung von einmaligen Beiträgen

### **Förderung der Wiedergewinnung von bestehender Bausubstanz**

- G) 1. Einmalige Beiträge an Gesuchsteller, die für die wiedergewonnenen Wohnungen die Verpflichtung des konventionierten Wohnbaus übernehmen
2. Einmalige Beiträge an die Gemeinden
3. Beiträge an jene Gesuchsteller, die für die angekauften und wiedergewonnenen Wohnungen die Verpflichtung des konventionierten Wohnbaus übernehmen

### **Finanzierung des Erwerbs und der Erschließung von Flächen für den geförderten Wohnbau**

- H1) Direkte Übernahme zu Lasten des Landes von 50% der Enteignungsentschädigung und 60% der Kosten für primäre und sekundäre Erschließung sowie die geotechnische Sicherung der Fläche des geförderten Wohnbaus
- H2) Gewährung von zinslosen Darlehen und einmaligen Beiträgen an die Gemeinden, an das Wohnbauinstitut oder an gemeinnützige Gesellschaften
- H3) Gewährung von einmaligen Beiträgen für den Ankauf und die Erschließung von privatem Bauland oder Ankauf eines Gebäudes, das vorher eine andere Zweckbestimmung hatte, an Personen im Besitze der Voraussetzungen für die Zuweisung von Flächen für den geförderten Wohnbau

### **Förderung des Baus von Wohnungen für den „Mittelstand“**

- I) Gewährung von einmaligen Beiträgen an Gemeinden, an das Wohnbauinstitut, an Gesellschaften oder Körperschaften, welche ohne Gewinnabsichten Volkswohnungen bauen, kaufen oder wiedergewinnen, um diese auch mit Verkaufsversprechen zu vermieten oder zu verkaufen oder Arbeiter- und Studentenwohnheime zu bauen

### **Förderung der Durchführung von Arbeiten zur Beseitigung von architektonischen Hindernissen in bereits bestehenden Gebäuden**

- L) Gewährung von einmaligen Beiträgen bis zu 80% der anerkannten Ausgaben

für die behindertengerechte Anpassung der Wohnung sowie Wohnheime und Anstalten

- Q1) **Gewährung von finanziellen Mitteln zur Unterstützung des Erwerbs von Wohneigentum nach dem Bausparmodell (Bauspardarlehen)**  
Dabei sollen Anreize zum Privatsparen für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung der Erstwohnung geschaffen werden und zwar durch Beitritt zu einem mehrjährigen Programm, das von öffentlichen oder privaten Rechtsträgern aufgrund einer Vereinbarung mit dem Land verwaltet wird.
- Q2) **Gewährung von zusätzlichen Fördermaßnahmen für die Finanzierung von Wohneigentum nach dem Bausparmodell**
- R) **Gewährung eines 10-jährigen zinslosen Darlehens** auf der Grundlage des theoretischen Gesamtbetrages der Steuerabzüge für Wiedergewinnungsmaßnahmen im privaten Wohnbau für die Eigentumswohnung, in welcher der Gesuchsteller den Wohnsitz hat

## Die allgemeinen und spezifischen Voraussetzungen für die Zulassung zur Wohnbauförderung

### Allgemeine Voraussetzungen

Um zur Wohnbauförderung des Landes für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf zugelassen zu werden, müssen die Gesuchsteller folgende Voraussetzungen erfüllen:

- 1) Sie müssen ihren Wohnsitz oder ihren Arbeitsplatz seit mindestens 5 Jahren im Land haben. Dabei wird die historische Ansässigkeit berücksichtigt, d.h. auch frühere Jahre, die durch den Aufenthalt außerhalb der Provinz unterbrochen wurden, werden angerechnet.  
Staatsbürger von anderen EU-Staaten müssen sich bei Einreichen des Gesuchs seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen regulär in Südtirol aufhalten.  
Staatsbürger von Nicht-EU-Staaten müssen sich bei Einreichen des Gesuchs seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen regulär in Südtirol aufhalten und zudem seit mindestens 3 Jahren hier erwerbstätig sein.\*

\* In der Zeitspanne, in der der Nicht-EU-Bürger die Voraussetzungen des Aufenthaltes und der Erwerbstätigkeit nicht erfüllt, ist der Arbeitgeber im Rahmen des Arbeitsverhältnisses verpflichtet, die Unterbringung des Arbeitnehmers in einer Wohnung zu gewährleisten. Dies sieht das Landesgesetz vom 13. Oktober 2008 Nr. 9 vor. Die Umsetzungsmodalitäten und Sanktionen für den Fall der Zuwiderhandlung werden von der Landesregierung festgelegt. Der entsprechende Beschluss der Landesregierung steht für die Umsetzung allerdings immer noch aus.

Gesuchsteller, die nicht die italienische Staatsbürgerschaft besitzen, müssen zum Zeitpunkt der Gesuchvorlage eine Arbeitstätigkeit aufweisen.

Heimaterferne sind für die Rechtswirkungen des Wohnbaugesetzes den im Lande ansässigen Personen gleichgestellt, sofern sie vor der Auswanderung mindestens 5 Jahre lang im Land ansässig waren und sich verpflichten, innerhalb von 3 Jahren ab Gewährung des Beitrags neuerdings in der Provinz Bozen ansässig zu werden. Dasselbe gilt für deren nicht getrennte Ehepartner. [Ab 1. Juli 2015 gilt die Berechnung des Einkommens auch für die EEVE, deren Berechnung im Internet erhoben werden kann.](#) Die im Ausland geleistete Arbeitszeit wird als im Lande geleistet angesehen.

- 2) Gesuchsteller, die zur Abgabe der Sprachgruppenzugehörigkeitserklärung verpflichtet sind, müssen dem Gesuch diese Erklärung beilegen. Für alle italienischen Staatsbürger, die in Südtirol ansässig sind, sowie für alle EU-Bürger, die ihren Wohnsitz in Südtirol haben und eine Erwerbstätigkeit ausüben, gilt, dass sie die Erklärung der Zugehörigkeit oder die Angliederung zu einer der drei Sprachgruppen gemäß Art. 20/ter des Dekretes des Präsidenten der Republik vom 26. Juli 1976 Nr. 752 in geltender Fassung vorlegen, sobald sie um Wohnbauförderung ansuchen. Diese Erklärung ist für die jährliche Bedarfsfestsetzung der Mittel für den geförderten Wohnbau einer jeden der drei Sprachgruppen notwendig. Die Landesregierung setzt jährlich mit Beschluss das Ausmaß der Mittel für den geförderten Wohnbau für Nicht-EU-Bürger und Staatenlose fest, die sich bei Einreichen des Gesuchs seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen im Landesgebiet aufhalten und seit 3 Jahren einer Erwerbsarbeit nachgehen.
- 3) Gesuchsteller dürfen nicht Eigentümer einer dem Bedarf ihrer Familie angemessenen und leicht erreichbaren Wohnung sein, das Fruchtgenuss, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht an einer solchen Wohnung haben, oder in den fünf Jahren vor Einreichen des Gesuchs das Eigentum, das Fruchtgenuss, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht an einer solchen Wohnung veräußert haben; dasselbe gilt für den nicht getrennten Ehegatten und für die in eheähnlicher Beziehung lebende Person. Berücksichtigt werden auch jene Wohnungen, die Eigentum von Personengesellschaften oder von Gesellschaften mit beschränkter Haftung sind, an denen der Gesuchsteller oder dessen Ehegatte beteiligt ist.

Der Ausschlussgrund des Besitzes einer angemessenen Wohnung gilt nicht bei Gesuchen um Wiedergewinnung der zu sanierenden Wohnung, auch nicht wenn der Eigentümer im Gebäude, in dem sich die wiederzugewinnende Wohnung befindet, andere Wohnungen an Verwandte in gerader Linie veräußert hat.

Kein Ausschlussgrund besteht, wenn eine Wohnung aus Gemeinnützigkeit enteignet oder abgetreten wurde, ebenso wenn das genehmigte Projekt den Abbruch der bestehenden Wohnung vorsieht. Ferner kommt dieser Ausschlussgrund nicht zur Anwendung, wenn die geeignete Wohnung sanierungsbedürftig ist und weniger als 110 m<sup>2</sup> hat und bis auf 110 m<sup>2</sup> erweitert wird.

Für Personen, die in Folge von Trennung, Auflösung oder Erlöschen der zivilrechtlichen Wirkung der Ehe ihre Wohnung verlieren, gilt der Ausschluss ebenfalls nicht.

Kein Ausschlussgrund besteht auch im Falle der Zwangsversteigerung der Wohnung.

- 4) Gesuchsteller dürfen weiters nicht Mitglieder einer Familie sein, die zu einem öffentlichen Beitrag für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung einer Wohnung zugelassen worden sind; dies gilt nicht für den Fall, dass eine neue Familie gegründet wird.  
Ebenso kommt dieser Ausschlussgrund nicht zur Anwendung, wenn der Gesuchsteller, der bereits eine Wohnbauförderung erhalten hat, auf diese mit Wirkung vom Tag der Gewährung derselben verzichtet und alle erhaltenen Beiträge einschließlich der gesetzlichen Zinsen, berechnet vom Tag der Auszahlung, zurückzahlt.  
Auch ist die Zulassung zu einem Beitrag für die Wiedergewinnung noch möglich, wenn der öffentliche Beitrag bereits vor mindestens 25 Jahren gewährt wurde und dieser im Falle des Darlehens zur Gänze zurückgezahlt worden ist.
- 5) Das bereinigte Durchschnittsgesamteinkommen der Gesuchsteller in den letzten 2 Jahren darf die Einkommenshöchstgrenzen der verschiedenen Förderungsarten (55.600 €) nicht übersteigen (siehe Seite 17).  
**Ab 1. Juli 2015 gilt der Faktor wirtschaftliche Lage (FWL) von 6,20.**
- 6) Der Gesuchsteller darf keine andere Möglichkeit der Wohnbauförderung haben. Wer die Mindestvoraussetzung zum Erhalt der Wohnbauförderung in der Landwirtschaft hat, muss dort um die Förderung ansuchen (seit September 2014 gelten dort neue Kriterien).

### Spezifische Voraussetzungen

Gesuchsteller müssen das 23. Lebensjahr vollendet haben, falls es sich um ledige Personen ohne unterhaltsberechtigten Familienangehörigen handelt. Diese Voraussetzung gilt nicht für Gesuchsteller mit Behinderung.

Von der Wohnbauförderung des Landes für den Bau oder Kauf von Wohnungen sind die Gesuchsteller ausgeschlossen, deren Eltern, Schwiegereltern oder Kinder in einem vom Arbeitsplatz oder Wohnort des Gesuchstellers aus leicht erreichbarem Ort (innerhalb von 40 km) Eigentümer einer Konventionalfäche sind, welche größer ist als der Betrag, der sich aus der Konventionalfäche einer Wohnung mit 100 m<sup>2</sup>, multipliziert mit der um eins erhöhten Anzahl der Kinder, ergibt. Dabei werden auch jene Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten 5 Jahren vor Einreichung des Gesuchs veräußert wurden. Alter und Erhaltungszustand der Wohnungen werden auf jeden Fall berücksichtigt. Vom Konventionalwert der Wohnungen werden die hypothekarischen Darlehen in Abzug gebracht, die für deren Realisierung aufgenommen wurden. Es werden auch die Wohnungen von Personengesellschaften berücksichtigt, an denen Eltern oder Schwiegereltern beteiligt sind.

Das Amt bewertet das Immobilienvermögen der Eltern, Schwiegereltern und Kinder einschließlich der Liegenschaften von Personengesellschaften, auch wenn es mehr als

40 km vom Wohn- bzw. Arbeitsplatz des Gesuchstellers entfernt ist. Der Besitz von Wohnungen und entsprechenden Zubehörflächen wird in der Höhe des Konventionalwertes (Konventionalfäche mal Baukosten der zuständigen Gemeinde) ermittelt. Dabei wird auch das Alter bzw. der Erhaltungszustand berücksichtigt. Bei anderen Liegenschaften wie Geschäften, Magazinen, Büros, Werkhallen, usw. wird die Bruttofläche berücksichtigt. Der Grundbesitz wird unter Anwendung der Werte der Landes-schätzkommission berechnet. Baugründe werden mit einem Wert berücksichtigt, der aufgrund der Kriterien für die Berechnung der Gemeindeliegenschaftssteuer (GIS) in der jeweiligen Gemeinde festgelegt wird.  
Gehört zum Liegenschaftsvermögen ein geschlossener Hof, wird der entsprechende Wert nicht berücksichtigt, und der Wert des restlichen Liegenschaftsvermögens wird um die um eins reduzierte Anzahl der Kinder dividiert.

Vom Gesamtwert der Liegenschaften werden ein Freibetrag von 817.900 € und all-fällige Restschulden abgezogen, die für den Bau, den Erwerb und die Erhaltung der Immobilien aufgenommen wurden. Der Restbetrag wird durch die Zahl der Kinder dividiert. Der auf den Gesuchsteller anfallende Anteil wird im Falle von Kauf und Bau vom Konventionalwert und im Falle der Sanierung von den anerkannten Kosten der zu fördernden Wohnung in Abzug gebracht. Diese Berechnung kann zu einer Reduzierung bzw. zum Ausschluss von der Wohnbauförderung führen.

Wer Eigentümer, Miteigentümer, Fruchtnießer oder Wohnungsberechtigter einer nicht angemessenen oder nicht leicht erreichbaren Wohnung ist oder ein solches Recht in den letzten 5 Jahren abgetreten hat, kann zur Wohnbauförderung des Landes zugelassen werden. Das Darlehen oder der Beitrag entspricht der Differenz des Konventionalwertes zwischen der zu erwerbenden und der bereits besessenen Wohnung. Für Wohnungen, welche sich außerhalb der Landesgrenzen befinden, wird der Konventionalwert nach den jeweiligen regionalen Bestimmungen ermittelt.

Im Falle des Neubaus von Wohnungen darf der Kostenvoranschlag einschließlich der eigenen Arbeitsleistung des Gesuchstellers und seiner Familienangehörigen nicht geringer sein als 100% der gesetzlichen Baukosten der Wohnung.

Wenn für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung Darlehensverträge abgeschlossen werden, darf das Familiennettoeinkommen nach Abzug der Amortisierungsrate nicht niedriger sein als das Lebensminimum (siehe Seite 21).

Wer widerrechtlich öffentliche Gebäude oder private Gebäude von Dritten besetzt, um sich eine Wohnung zu beschaffen, ist für 5 Jahre von den Wohnbauförderungsmaßnahmen und von der Zuweisung öffentlicher Mietwohnungen ausgeschlossen.

### Gesuchseinreichung

Gesuche um Wohnbauförderung für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung können ganzjährig beim Amt für Wohnbauförderung eingereicht werden und werden laufend genehmigt.



Die Gesuche, welche im Jahr der Gesuchsvorlage wegen mangelnder Mittel nicht zugelassen worden sind, bleiben für das folgende Jahr gültig und werden vorrangig im darauffolgenden Jahr behandelt.

Die Landesregierung kann beschließen, dass die Einreichung der Gesuche für bestimmte Zeiträume ausgesetzt wird.

Neu: Die Landesregierung kann auch in Änderung oder Ergänzung zur obgenannten Regelung für die Einreichung der Gesuche für alle Einsatzarten zusätzliche Modalitäten und Kriterien festlegen, auch die Einführung von Rangordnungen.

Wer um eine Wohnbauförderung ansucht, muss im Sinne und für die Rechtswirkungen von Art. 5 des Landesgesetzes vom 22. Oktober 1993 Nr. 17 in geltender Fassung eidesstattlich erklären, dass er die Voraussetzungen für die Zulassung zur beantragten Wohnbauförderung besitzt. Ebenso muss er in einem Fragebogen des Wohnbauamts alle Umstände angeben, die für die Punktebewertung von Bedeutung sind.

Wird ein Wohnbauförderungsgesuch abgelehnt und innerhalb von 60 Tagen nach der Mitteilung des Ablehnungsbescheides erneuert, so gilt die in der Zwischenzeit allenfalls fertiggestellte Wohnung nicht als Besitz einer angemessenen Wohnung, sofern zum Zeitpunkt des Einreichens des ersten Gesuchs die Voraussetzungen bestanden haben, um zur Wohnbauförderung zugelassen zu werden.

Wenn der zuständige Landesrat feststellt, dass die vom Gesuchsteller im Rahmen des Anspruchs um Wohnbauförderung abgegebenen Angaben unwahr sind, verfügt er den Ausschluss des Gesuchs; ausgenommen sind jene Fälle, in denen die unwahren Angaben aufgrund der Umstände als unerheblich für die Zulassung zur Wohnbauförderung oder für deren Ausmaß zu betrachten sind.

## Vorzugskriterien und Punktebewertung

Die Gesuche um Grundzuweisung sowie um Wohnbauförderung für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung der Erstwohnung werden wie folgt bewertet:

### 1. Einkommen

10–1 Punkte

Wirtschaftliche Verhältnisse der Familie

Die Einkommensgrenzen sowie die Freibeträge werden jährlich von der Landesregierung festgelegt. **Ab 1. Juli 2015 kommt die neue Einkommenserhebung EEVE zur Anwendung. Diese gilt in der Folge vom 1. Juli des jeweiligen Jahres bis zum 30. Juni des darauffolgenden Jahres.**

Einkommensstufe	Festgestelltes Gesamteinkommen (für Gesuche, die vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015 eingereicht werden)	Punkte	Freibeträge
1. Stufe	bis zu 22.200 €	10	Ehegatte 12.300 €
2. Stufe	von 22.200,01 bis 24.800 €	9	1. Kind 4.500 €
	von 24.800,01 bis 27.500 €	8	2. Kind 5.000 €
	von 27.500,01 bis 30.100 €	7	3. Kind 6.000 € usw.
3. Stufe	von 30.100,01 bis 33.000 €	6	Alleinerziehende
	von 33.800,01 bis 36.000 €	5	1. Kind 8.400 €
4. Stufe	von 36.000,01 bis 39.500 €	4	2. Kind 5.000 €
	von 39.500,01 bis 43.200 €	3	3. Kind 6.000 € usw.
5. Stufe	von 43.200,01 bis 49.300 €	2	
	von 49.300,01 bis 55.600 €	1	

Mit LG Nr. 14 vom 17.09.2013 ist mit Art. 40/bis die einheitliche Erhebung von Einkommen und Vermögen (EEVE) auch für die Gewährung der Wohnbauförderung eingeführt worden. **Die Anwendung startet mit 1. Juli 2015, bis dahin gilt die alte Regelung.**

Demnach werden ab 1. Juli 2015 die finanziellen Verhältnisse einer Familiengemeinschaft für die Zulassung zur Wohnbauförderung des Landes für den Kauf, den Bau und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf mit dem „Faktor wirtschaftliche Lage – FWL“ bemessen und zwar wie folgt:

- FWL bis 2,50 (1. Einkommensstufe)
- FWL von 2,51 bis 3,73 (2. Einkommensstufe)
- FWL von 3,74 bis 4,55 (3. Einkommensstufe)
- FWL von 4,56 bis 5,37 (4. Einkommensstufe)
- FWL von 5,38 bis 6,20 (5. Einkommensstufe)

Damit werden die früheren Einkommensstufen ersetzt. Die Landesregierung kann bei besonderen und begründeten Erfordernissen die notwendigen Anpassungen am FWL vornehmen.

### 2. Zahlenmäßiger Bestand der Familie

je Familienmitglied (einschließlich Gesuchsteller)

2 Punkte

Alleinstehende mit Kind/Kindern zusätzlich

2 Punkte

Für Kinder, die nach der Vorlage des Gesuchs aber vor der endgültigen Zulassung geboren werden, können die Punkte nachträglich gegeben werden.

### 3. Ansässigkeit oder Beschäftigung im Lande

Es werden für die ersten 5 Jahre

1 Punkt

für 9 Jahre

2 Punkte

für 12 Jahre

3 Punkte

für je zwei darauffolgende Jahre

1 Punkt

zuerkannt. Die Höchstzahl beträgt 11 Punkte unter Berücksichtigung des historischen Wohnsitzes, wo nachweisbar.

**4. Neugründung einer Familie**

Gesuch innerhalb von 3 Jahren ab Datum der Eheschließung **5 Punkte**

**5. Zwangsäumung**

Gerichtliche Kündigung – Ein mindestens 4-jähriger privater Mietvertrag muss **3 Punkte**

abgelaufen sein, und der Gesuchsteller muss seinen meldeamtlichen Wohnsitz seit mindestens 4 Jahren in der betroffenen Wohnung haben.

Ebenso als Zwangsäumung gilt der Widerruf einer Institutswohnung wegen Überschreitung der Einkommensgrenze.

N.B. Räumungsverfügungen, die Verwandte in gerader Linie betreffen, gelten nicht!

**6. Kündigung der Dienstwohnung**

Bewerber, denen die Dienstwohnung wegen Pensionierung widerrufen wurde, sofern der Gesuchsteller vor der Pensionierung mindestens 10 Jahre Dienstwohnungen besetzt hat. **3 Punkte**

**7. Unbewohnbarkeit der Wohnung** (Feststellung durch Kommission) **5 Punkte**

Ein Gebäude oder ein Teil davon kann aus Gründen der öffentlichen Gesundheit, der Sicherheit oder infolge von Naturkatastrophen für unbewohnbar erklärt werden.

Wohndauer von mindestens 3 Jahren zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung

**8. Überfüllung der Wohnung**

Wohndauer von mindestens 3 Jahren zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung; kleinere Wohnfläche als 23 m<sup>2</sup> für eine Person, kleinere Wohnfläche als 38 m<sup>2</sup> für zwei Personen und kleinere Wohnfläche als 10 m<sup>2</sup> für die übrigen; **2 Punkte**

*Dafür ist eine Bescheinigung der Gemeinde oder eine Erklärung eines Freiberuflers notwendig, aus der die Wohnfläche und die Anzahl ihrer Bewohner hervorgeht.*

**Dauer der schlechten Wohnverhältnisse**

Zusätzlich zu den unter Punkt 7 und 8 anerkannten Punkten wird für jedes weitere Jahr nach dem ersten ein Punkt zuerkannt. **1-3 Punkte**

*Dafür ist eine Bescheinigung der Gemeinde über die Dauer der Besetzung der Wohnung notwendig.*

**9. Kriegs-, Arbeits- und Zivildinvalid**

a) erhalten in der Person des Antragstellers:  
 von 34 – 49% bzw. 7. und 8. Kategorie **2 Punkte**  
 von 50 – 74% bzw. 5. und 6. Kategorie **3 Punkte**  
 von 75 – 83% bzw. 3. und 4. Kategorie **4 Punkte**  
 von 84 – 100% bzw. 1. und 2. Kategorie **5 Punkte**

b) eines unterhaltsberechtigten zusammenlebenden Familienangehörigen:  
 von 34 – 49% bzw. 7. und 8. Kategorie **1 Punkt**  
 von 50 – 100% bzw. 1. bis 6. Kategorie **2 Punkte**

c) Empfänger der Invalidenrente INPS/NISF **4 Punkte**

Bei festgestellter Arbeitsfähigkeitsverminderung von mehr als 83% (*Sanitätskommission*) **5 Punkte**

Wenn die Rente von einem unterhaltsberechtigten Familienmitglied, das mit dem Bewerber zusammen lebt, bezogen wird **2 Punkte**

d) Teilinvalide über 65 Jahre ohne Invalidenrente (*Sanitätskommission*) **3 Punkte**

Bei Vollinvalidität über 65 Jahre ohne Invalidenrente (*Sanitätskommission*) **5 Punkte**

**Familie**

Für die Wohnbauförderung zählen bei der Berechnung der Zahl der Familienmitglieder der Gesuchsteller, der Ehegatte oder die mit dem Gesuchsteller in eheähnlicher Beziehung lebende Person und, soweit zusammenlebend, die minderjährigen Nachkommen in gerader Linie, die Nachkommen zwischen 18 und 25 Jahren, die Schüler oder Studenten und steuermäßig zu Lasten sind, sowie die Kinder mit Behinderung und die gerichtlich anvertrauten Minderjährigen. Zur Anzahl der Familienmitglieder zählen auch die Eltern und die Schwiegereltern, die mit dem Gesuchsteller zum Zeitpunkt des Einreichens des Gesuchs seit mindestens einem Jahr zusammenleben (*gilt nur mehr bis 1. Juli 2015*).

**In eheähnlicher Beziehung lebende Personen**

Für die Wohnbauförderung gelten als in eheähnlicher Beziehung lebend:

- a) zwei Personen, die in einer gemeinsamen Wohnung wohnen und gemeinsame Kinder haben
- b) zwei Personen verschiedenen Geschlechts, die seit mindestens zwei Jahren in einer gemeinsamen Wohnung wohnen
- c) zwei Personen, die gemeinsame Kinder haben und erklären, die Wohnung, die Gegenstand der Förderung ist, nach deren Erwerb oder Fertigstellung, gemeinsam bewohnen zu wollen

Zwei Personen, die in eheähnlicher Beziehung leben, können gemeinsam zur Wohnbauförderung zugelassen werden, wenn beide Gesuchsteller die Voraussetzungen für die Zulassung zu den Wohnbauförderungen des Landes besitzen. Das Familieneinkommen wird in diesem Fall gleich berechnet wie bei den Ehegatten.

Wird ein in eheähnlicher Beziehung lebendes Paar zur Wohnbauhilfe zugelassen und ein Partner verzichtet vor der Auszahlung auf die Wohnbauförderung, kann die andere Person als Einzelperson zugelassen werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Gesuchvorlage die Voraussetzungen für die Zulassung zur beantragten Förderung erfüllt hat.

## Einkommensberechnung

(ab 1. Juli 2015 gilt die Berechnung gemäß EEEV)

Bei der Berechnung des gesamten Familieneinkommens zählen alle der Einkommenssteuer unterworfenen Einkommen sowie alle von der Einkommenssteuer befreiten Einkommen, welche in kontinuierlicher Weise zur Verfügung stehen (Ausnahmen: Begleitzulage und Studienstipendien).

Im Falle von selbständiger Arbeit oder eines Unternehmens wird das Einkommen auf der Grundlage des Umsatzes und des erklärten Gesamteinkommens bewertet. Bezieht der Geschützte sein Einkommen ausschließlich aus selbständiger Arbeit, wird auf jeden Fall ein Einkommen berechnet, das nicht geringer sein darf als jenes des Kollektivvertrags der jeweiligen Kategorie.

Der Grundbesitz wird in der Höhe von 2,5% des von der Landesschätzkommission festgelegten Wertes berechnet. Das Einkommen aus Besitz an Gebäuden entspricht dem sechsfachen Katasterertrag oder dem Mietertrag. Handelt es sich um Wohnungen, die im Gebäudekataster nicht erfasst sind, werden für die Einkommensbewertung die Katasterwerte für ähnliche im Gemeindegebiet gelegene Wohnungen herangezogen.

Das Einkommen aus Liegenschaften, die sich außerhalb des Landes befinden, wird aufgrund ihres Katasterertrages bewertet.

Nicht berechnet werden die Einkommen minderjähriger Kinder, studierender Kinder von 18 bis 25 Jahren (sofern sie nicht verheiratet sind und kein steuerbares Einkommen über 2.840,51 € haben) und der zu Lasten lebenden Kinder mit Behinderung. Die in der Familiengemeinschaft lebenden Eltern oder Schwiegereltern werden dazu gezählt, sofern sie bereits seit einem Jahr bei der Familie leben.

Als Berechnungsgrundlage wird das steuerbare Einkommen verwendet (Modell Cud Zeile 1 oder Mod. 730 bzw. Unico Zeile RN1).

Davon werden bei Selbständigen die NISF-Beiträge abgezogen. Weiters werden die festgelegten Freibeträge für den Ehegatten, auch wenn er erwerbstätig ist, in Abzug gebracht. Für in der Familiengemeinschaft lebende Eltern sind keine Freibeträge abziehbar. Ebenso sind bei Inanspruchnahme der Sonderbestimmungen für junge Ehepaare die Freibeträge nicht abziehbar.

### Modus für den Abzug der Freibeträge (ab 1. Juli 2015 abgeschafft)

Bei der Berechnung des Einkommens für die Einordnung in die Einkommensstufen und die Zuteilung der Punkte wird der Absatz 2 des Artikels 58 des Wohnbauförderungsgesetzes folgendermaßen interpretiert:

- 1) Handelt es sich ausschließlich um Einkommen aus lohnabhängiger Arbeit, werden zuerst die Freibeträge für den Ehepartner/Partner und Kinder abgezogen und dann 75% berechnet.

- 2) Handelt es sich um Einkommen aus selbständiger Arbeit, andere Einkommen, Einkommen aus Gebäuden und/oder Grunderträgen, so werden die Freibeträge von der Summe dieser Einkommen abgezogen.
- 3) Handelt es sich einerseits um Einkommen aus lohnabhängiger Arbeit und andererseits um Einkommen aus selbständiger Arbeit und/oder andere Einkommen und/oder Einkommen aus Gebäuden und/oder Grunderträgen, wird folgendermaßen vorgegangen: Zunächst werden vom Einkommen aus selbständiger Arbeit, anderen Einkommen, Einkommen aus Gebäuden und/oder Grunderträgen die Freibeträge abgezogen. Ergibt sich eine positive Differenz, so wird das Einkommen aus lohnabhängiger Arbeit zu 75% berechnet und dann dazu gezählt. Ist die Differenz negativ, so wird dieser Betrag vom Einkommen aus lohnabhängiger Arbeit abgezogen und anschließend werden 75% berechnet.

### Sonderbestimmungen für junge Ehepaare

1. Als „junge Ehepaare“ gelten Paare, deren Ehegatten:
  - in den letzten 5 Jahren vor Einreichen des Gesuchs geheiratet haben
  - nicht älter als 35 Jahre sind
  - zu ungeteilten Hälften die geförderte Wohnung erwerben
  - einer Vollzeitbeschäftigung oder einer Teilzeitbeschäftigung von mindestens 50% nachgehen (dieser Punkt wird mit 1. Juli 2015 gestrichen)
2. Die Zugehörigkeit zu einer der fünf Einkommensstufen wird berechnet, indem von der Summe aus dem Einkommen der beiden Ehegatten nur ein bestimmter Prozentsatz hergenommen wird.
3. Der Freibetrag für den Ehegatten wird dabei nicht in Abzug gebracht (wird mit 1. Juli 2015 gestrichen).
4. Die Anwendung dieser Sonderbestimmungen erfolgt ausschließlich auf Antrag und ist nur bei Förderungen für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf möglich sowie bei der Zuweisung von Flächen für den geförderten Wohnbau.

## Lebensminimum

Anzahl Personen	Familiensituation	Anzahl der Kinder	Lebensminimum 2014
1	Einzelperson	0	5.904,00 €
2	ledig	1	7.724,40 €
2	verheiratet	0	7.724,40 €
3	ledig	2	10.036,80 €
3	verheiratet	1	10.036,80 €
4	ledig	3	12.103,20 €
4	verheiratet	2	12.103,20 €
5	verheiratet	3	14.022,00 €
6	verheiratet	4	15.744,00 €

## Was kann gefördert werden?

### Volkswohnungen und Wohnungen mit erhöhter Zimmerzahl

Gegenstand der Wohnbauförderung des Landes für den Bau und den Kauf von Wohnungen für den Grundwohnbedarf können nur Wohnungen sein, die die Merkmale von Volkswohnungen besitzen. Für die Wiedergewinnung können sowohl Wohnungen mit den Merkmalen von Volkswohnungen berücksichtigt werden als auch Wohnungen mit erhöhter Zimmerzahl, wenn sie ein Mindestalter von 25 Jahren aufweisen. Dasselbe gilt für Gebäude, die eine andere Zweckbestimmung haben und zu einer Wohnung umgebaut werden sollen. Wiedergewinnungsmaßnahmen sind im Falle des völligen Abbruchs und Wiederaufbaus Gegenstand dieser Förderung. Der Wiederaufbau kann an gleicher Stelle oder in unmittelbarer Nähe erfolgen. Für die Rechtswirkungen der Wiedergewinnung gelten Kubaturerweiterungen bis zu 20% als Wiedergewinnung. Auch bei Wiedergewinnung müssen die Standards im Bereich Energieeinsparung und Lärmbelästigung eingehalten werden.

### Volkswohnungen

Eine Wohnung gilt als Volkswohnung, wenn sie nicht die Merkmale einer Luxuswohnung gemäß Ministerialdekret vom 2. August 1969 aufweist; weiters muss sie:

1. mindestens einen und nicht mehr als fünf Wohnräume außer den Nebenräumen (Küche, Bad, Toilette, Abstellraum und Eingang) haben;
2. eine eigene abgeschlossene Wohnung bilden;
3. die Bedingungen erfüllen, die in den Verordnungen über Hygiene und Bauwesen vorgesehen sind;
4. eine bewohnbare Nutzfläche haben, die nicht geringer als 28 und nicht größer als 110 m<sup>2</sup> ist. Als Volkswohnungen gelten auch Wohnungen, die mit einer vor dem 30. Dezember 1978 erteilten Baukonzession erbaut worden sind und deren bewohnbare Nutzungsfläche maximal 130 m<sup>2</sup> beträgt, wobei die restlichen Merkmale einer Volkswohnung gegeben sein müssen.
5. Bei Familien mit mehr als fünf Mitgliedern kann die bewohnbare Nutzfläche für jede zusätzliche Person um 15 m<sup>2</sup> erhöht werden oder es kann ein Wohnraum in diesem Ausmaß dazu gebaut werden.
6. Aufgrund des erhöhten Wohnraumbedarfes einer Familie, in der eine Person lebt, die eine dauerhafte körperliche Behinderung aufweist, kann die Wohnung um je 15 m<sup>2</sup> erhöht werden, und es kann von der Baudichte und überbaubaren Fläche abgewichen werden. Auch können die Zusatzflächen höher sein als die Wohnfläche selbst.

Im Falle der Wiedergewinnung von Wohnungen kann aus Gründen des Denkmalschutzes, des Landschaftsschutzes und des Ortsbildschutzes von den vorher beschriebenen Vorschriften abgewichen werden.

### Wohnungen mit erhöhter Zimmerzahl

Als Wohnungen mit erhöhter Zimmerzahl gelten Wohnungen, welche:

- 1) eine eigene abgeschlossene Wohneinheit bilden
- 2) den Bedingungen in den Verordnungen über Hygiene und Bauwesen entsprechen
- 3) außer den Nebenräumen nicht mehr als zehn Wohnräume besitzen
- 4) eine bewohnbare Nutzfläche von nicht mehr als 160 m<sup>2</sup> haben

Aus Gründen des Denkmal-, des Landschafts- und des Ortsbildschutzes kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

### Welches sind die Merkmale, die eine Wohnung aufweisen muss?

Eine Wohnung gilt als angemessen, wenn die bewohnbare Nutzfläche für eine Person nicht kleiner als 28 m<sup>2</sup> ist. Diese Fläche wird für jede weitere Person um 15 m<sup>2</sup> erhöht. Als überfüllt gilt die Wohnung, wenn die bewohnbare Nutzfläche für eine Person kleiner als 23 m<sup>2</sup>, für zwei Personen kleiner als 38 m<sup>2</sup> ist. Diese Fläche wird für jedes weitere Familienmitglied um 10 m<sup>2</sup> erhöht. Eine Wohnung gilt als leicht erreichbar, wenn sie nicht mehr als 40 km vom Arbeitsplatz oder vom Wohnsitz des Gesuchstellers entfernt ist.

Folglich kann der Eigentümer einer nicht angemessenen, nicht leicht erreichbaren oder überfüllten Wohnung um eine Wohnbauförderung bzw. um Zusatzförderung ansuchen. In diesem Fall wird von der zu fördernden Fläche jene der ungeeigneten bzw. überfüllten Wohnung abgezogen.

### Nicht geeignete bzw. überfüllte Wohnung (Nettoflächen)

Anzahl Familienmitglieder	1	2	3	4	5	+
Überfüllung	<23 m <sup>2</sup>	<38 m <sup>2</sup>	<48 m <sup>2</sup>	<58 m <sup>2</sup>	<68 m <sup>2</sup>	+ <10 m <sup>2</sup>
Unangemessenheit	<28 m <sup>2</sup>	<43 m <sup>2</sup>	<58 m <sup>2</sup>	<73 m <sup>2</sup>	<88 m <sup>2</sup>	+ <15 m <sup>2</sup>

## Höhe und Arten der Wohnbauförderungen für den Kauf, den Neubau und die Wiedergewinnung

Ausmaß und Art der Wohnbauförderung sind von verschiedenen Kriterien abhängig: Einkommensstufe bzw. Faktor wirtschaftliche Lage (FWL), Punktbewertung, Anzahl der zusammenlebenden Familienmitglieder, Wohnfläche der Wohnung, Kaufpreis bzw. Kostenvoranschlag. Im Falle von Eigentum oder Miteigentum an anderen Wohnungen, die aufgrund ihrer Größe als ungeeignet eingestuft werden oder mehr als 40 km vom Wohnort oder Arbeitsplatz entfernt sind, wird deren Konventionalfäche von jener des Förderungsobjektes in Abzug gebracht. Hierbei werden Alter und Erhaltungszustand sowie eventuell die gesetzlichen Baukosten der jeweiligen Provinz außerhalb Südtirols berücksichtigt.

Um ein zinsloses Darlehen für Kauf und Neubau\* zu erhalten, sind nicht nur mindestens 20 Punkte Voraussetzung, sondern es darf die erste Einkommensstufe nicht

\* für die Wiedergewinnung ist die Gewährung des zinslosen Darlehens seit 1.1.2006 ausgesetzt

überschritten werden. Mit zwei Kindern zu Lasten ist die Laufzeit der Rückzahlung 20-jährig, ansonsten 15-jährig. Förderungsempfänger, die zu einem 15-jährigen Darlehen zugelassen wurden, können nach der Geburt des 2. Kindes um die Verlängerung der Darlehenszeit auf 20 Jahre ansuchen. Zur Laufzeit des Darlehens kommt noch eine eventuelle Voramortisierungszeit von max. 2 Jahren.

Der Darlehensbetrag beim Bau darf grundsätzlich 75% der gesetzlichen Baukosten der Wohnung mit einer festgesetzten Obergrenze (siehe Seite 25) nicht überschreiten. Für die 1. Einkommensstufe kann diese 100% erreichen.

Der Darlehensbetrag für den Kauf kann wegen der Grund- und Erschließungskosten um 20% erhöht werden, jedoch beträgt dieser nie mehr als 75% des Kaufpreises. Allerdings gilt auch hier die festgelegte Obergrenze.

Der einmalige Beitrag wird jenen Bewerbern gewährt, die die Obergrenze der Einkommensstufe nicht überschreiten. Die Einkommensstufe und auch die erreichte Punktzahl bestimmen das Ausmaß der Wohnbauförderung. Wohnfläche und Kostenvorschlag sind genauso ausschlaggebend.

Für Gesuchsteller in der 5. Einkommensstufe besteht die diesbezügliche Förderung entweder in der Inanspruchnahme des geförderten Baulands oder in einem einmaligen Beitrag in der Höhe von 20% des Darlehens, das laut Familienzusammensetzung zustehen würde.

Wird von Verwandten 1. Grades gekauft, wird ein einmaliger Beitrag in der Höhe von 20% des maximalen Darlehens laut Familienzusammensetzung gewährt.

Die Wohnbauförderung kann auch beansprucht werden, wenn eine Wohnung gekauft wird, welche zwar auf gefördertem Baugrund errichtet wurde, bei der jedoch bereits 30 Jahre Bindungszeit verstrichen sind bzw. für die zwischen dem 20. und dem 30. Jahr der gesetzlich geschuldete Betrag von bis zu 10% der gesetzlichen Baukosten der Wohnung an die Gemeinde bezahlt wurde und die Bindung aufgrund der Ermächtigung des Abteilungsleiters für den Wohnbau im Grundbuch gelöscht wurde.

### Höchstausmaß der zinsfreien Darlehen für Kauf und Neubau

Einkommensstufe	Anzahl der Familienmitglieder	Höchstbetrag des Darlehens
1.	Einzelperson	65.000 €
1.	Ehepaare od. Zusammenlebende ohne Kinder	95.000 €
1.	Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	117.000 €
1.	Ehepaare od. Zusammenlebende mit 2 Kindern	130.000 €
1.	Ehepaare od. Zusammenlebende mit 3 Kindern	144.000 €
1.	Ehepaare od. Zusammenlebende mit 4 Kindern	149.760 €
1.	Einzelperson mit 1 Kind	90.000 €
1.	Einzelperson mit 2 Kindern	104.000 €
1.	Einzelperson mit 3 Kindern	118.000 €
1.	Erhöhung für beide Eltern	15.493,71 €
1.	Erhöhung für einen Elternteil	10.329,14 €

### Höchstaussmaß der einmaligen Beiträge für den Bau oder Kauf bei mindestens 20 Punkten

Anzahl der Familienmitglieder	1. Einkommensstufe 45%	2. Einkommensstufe 45–35,60%	3. Einkommensstufe 35,60–28,57%	4. Einkommensstufe 28,57–20%	5. Einkommensstufe 20%
Einzelperson	29.250 €	23.199 € 29.250 €	18.571 € 23.140 €	13.000 € 18.571 €	13.000 €
Ehepaare oder Zusammenlebende	42.750 €	33.820 € 42.750 €	27.142 € 33.820 €	19.000 € 27.142 €	19.000 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	52.650 €	41.652 € 52.650 €	33.427 € 41.652 €	23.400 € 33.427 €	23.400 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	58.500 €	46.280 € 58.500 €	37.141 € 46.280 €	26.000 € 37.141 €	26.000 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	64.800 €	51.264 € 64.800 €	41.141 € 51.264 €	28.800 € 41.141 €	28.800 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	67.392 €	53.315 € 67.392 €	42.786 € 53.315 €	29.952 € 42.786 €	29.952 €
Einzelperson mit 1 Kind	40.500 €	32.040 € 40.500 €	25.713 € 32.040 €	18.000 € 25.713 €	18.000 €
Einzelperson mit 2 Kindern	46.800 €	37.024 € 46.800 €	29.713 € 37.024 €	20.800 € 29.713 €	20.800 €
Einzelperson mit 3 Kindern	53.100 €	42.008 € 53.100 €	33.713 € 42.008 €	23.600 € 33.713 €	23.600 €

### Höchstaussmaß der Beiträge für die Wiedergewinnung bei mindestens 20 Punkten

Anzahl der Familienmitglieder	1. Einkommensstufe 50%	2. Einkommensstufe 50–40,60%	3. Einkommensstufe 40,60–33,57%	4. Einkommensstufe 33,57–25%	5. Einkommensstufe 25%
Einzelperson	32.500 €	26.390 € 32.500 €	21.812 € 26.390 €	16.250 € 21.821 €	16.250 €
Ehepaare oder Zusammenlebende	47.500 €	38.570 € 47.500 €	31.892 € 38.570 €	23.750 € 31.892 €	23.750 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	58.500 €	47.502 € 58.500 €	39.277 € 47.502 €	29.250 € 39.277 €	29.250 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	65.000 €	52.780 € 65.000 €	43.641 € 52.780 €	32.500 € 43.641 €	32.500 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	72.000 €	58.464 € 72.000 €	48.341 € 58.464 €	36.000 € 48.341 €	36.000 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	74.880 €	60.803 € 74.880 €	50.274 € 60.803 €	37.440 € 50.274 €	37.440 €
Einzelperson mit 1 Kind	45.000 €	36.540 € 45.000 €	30.213 € 36.540 €	22.500 € 30.213 €	22.500 €
Einzelperson mit 2 Kindern	52.000 €	42.224 € 52.000 €	34.913 € 42.224 €	26.000 € 34.913 €	26.000 €
Einzelperson mit 3 Kindern	59.000 €	47.908 € 59.000 €	39.613 € 47.908 €	29.500 € 39.613 €	29.500 €

### Höchstaussmaß der Beiträge für den Bau oder Kauf bei weniger als 20 Punkten

Anzahl der Familienmitglieder	1. Einkommensstufe 35,60%	2. Einkommensstufe 35,60%	3. Einkommensstufe 35,60–28,57%	4. Einkommensstufe 28,57–20%	5. Einkommensstufe 20%
Einzelperson	23.140 €	23.140 €	18.571 € 23.140 €	13.000 € 18.571 €	13.000 €
Ehepaare oder Zusammenlebende	33.820 €	33.820 €	27.085 € 33.820 €	19.000 € 27.142 €	19.000 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	41.652 €	41.652 €	33.427 € 41.652 €	23.400 € 33.427 €	23.400 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	46.280 €	46.280 €	37.141 € 46.280 €	26.000 € 37.141 €	26.000 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	51.264 €	51.264 €	41.141 € 51.264 €	28.800 € 41.141 €	28.800 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	53.315 €	53.513 €	42.786 € 53.315 €	29.952 € 42.786 €	29.952 €
Einzelperson mit 1 Kind	32.040 €	32.040 €	25.713 € 32.040 €	18.000 € 25.713 €	18.000 €
Einzelperson mit 2 Kindern	37.027 €	37.024 €	29.713 € 37.024 €	20.800 € 29.713 €	20.800 €
Einzelperson mit 3 Kindern	42.008 €	42.008 €	33.713 € 42.008 €	23.600 € 33.713 €	23.600 €

### Höchstaussmaß der Beiträge für die Wiedergewinnung bei weniger als 20 Punkten

Anzahl der Familienmitglieder	1. Einkommensstufe 40,60%	2. Einkommensstufe 40,60%	3. Einkommensstufe 40,60–33,57%	4. Einkommensstufe 33,57–25%	5. Einkommensstufe 25%
Einzelperson	26.390 €	26.390 €	21.821 € 26.390 €	16.250 € 21.821 €	16.250 €
Ehepaare oder Zusammenlebende	38.570 €	38.570 €	31.893 € 38.570 €	23.750 € 31.892 €	23.750 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	47.502 €	47.502 €	39.227 € 47.502 €	29.250 € 39.277 €	29.250 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	52.780 €	52.780 €	43.641 € 52.780 €	32.500 € 43.641 €	32.500 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	58.464 €	58.464 €	48.341 € 58.464 €	36.000 € 48.341 €	36.000 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	60.803 €	60.803 €	50.274 € 60.803 €	37.440 € 50.274 €	37.440 €
Einzelperson mit 1 Kind	36.540 €	36.540 €	30.213 € 36.540 €	22.500 € 30.213 €	22.500 €
Einzelperson mit 2 Kindern	42.224 €	42.224 €	34.913 € 42.224 €	26.000 € 34.913 €	26.000 €
Einzelperson mit 3 Kindern	47.908 €	47.908 €	39.613 € 47.908 €	29.500 € 39.613 €	29.500 €

## Berechnung der Konventionalfläche von Wohnungen

Laut Gesetzesbestimmungen ist die Konventionalfläche für die Berechnung der Förderung ausschlaggebend.

Für die Rechtswirkung des Gesetzes wird die Konventionalfläche von Wohnungen aus der Summe folgender Flächen berechnet:

- die um 25% erhöhte Nettowohnfläche der Wohnung
- 25% der Fläche der Balkone
- 50% der Fläche der Loggia und der nicht beheizbaren Wintergärten; im Sinne von Artikel 127 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13
- 30% der Keller
- 60% der Fläche der Garagen
- 30% der Fläche der offenen Autoabstellplätze
- 25% der Fläche der offenen Laubengänge im Erdgeschoss
- 15% der Fläche der Terrassen, die zur ausschließlichen Verfügung der Wohnung stehen
- 30% der Fläche des Dachbodens, der nicht die Merkmale aufweist, um im Sinne der Hygienebestimmungen als Wohnraum genutzt werden zu können, und zwar für jenen Teil, der eine lichte Höhe von mehr als 1,50 m aufweist

Räume im Dachgeschoss oder im Kellergeschoss gelten als Wohnräume, wenn sie laut den Hygienebestimmungen die Mindestmerkmale besitzen um als Wohnräume genutzt werden zu können. Die Fläche von Wintergärten gilt als Wohnfläche, wenn der Wintergarten beheizbar und nicht thermisch getrennt ist.

Im Falle von Kondominien werden für den gemeinsamen Gebrauch bestimmte Flächen nicht zur Konventionalfläche der einzelnen Wohnungen gezählt.

Für die Berechnung des höchstzulässigen Darlehensbetrages für die Wohnbauförderung ist die Konventionalfläche der Volkswohnung mit 160 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### Wichtig!

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Rechtswirkung der Zulassung zu den Wohnbauförderungen für den Bau und den Kauf von Volkswohnungen für den Eigenbedarf, die Summe der Flächen der „Wintergärten“, der Keller und der Garagen die Nettowohnfläche der Wohnung selbst nicht überschreiten darf. Von dieser Einschränkung abgesehen werden kann im Falle von Wohnungen mit weniger als 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder im Falle der Zulassung zur Wohnbauförderung für die Wiedergewinnung bestehender Wohnungen, ausgenommen Abbruch und Wiederaufbau.

## Berechnung der Wohnfläche (Nettofläche)

Die Berechnung der Wohnfläche ist einerseits für die Überprüfung der Wohnungsgröße im Verhältnis zur Anzahl der Familienmitglieder notwendig und dient andererseits als Berechnungsgrundlage für die Konventionalfläche. Die Wohnfläche einer Wohnung entspricht der begehbaren Fläche und ergibt sich aus der Gesamtfläche der Wohnung abzüglich der Außenmauern und Trennwände, Türschwellen, Fensternischen und Treppenaufgänge samt Zwischenpodesten. Ausgleichstufen bis zu drei Steigungen zählen nicht als Treppe.

## Berechnung der Förderungen

### Darlehen

#### Neubau

##### 1. Einkommensstufe – mehr als 20 Punkte

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten
  - Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung
- Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

#### Kauf

##### 1. Einkommensstufe – mehr als 20 Punkte

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten + 20%
  - Kaufpreis x 75%
  - Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung
- Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

### Einmaliger Beitrag

#### Neubau

##### 1. Einkommensstufe – mehr als 20 Punkte

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 45%
  - Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x 45%
- Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

##### 1. Einkommensstufe – weniger als 20 Punkte

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 35,60%
  - Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x 35,60%
- Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

##### 2. Einkommensstufe – mehr als 20 Punkte

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 75% x (Interpolation 35,60%–45%)
  - Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x (Interpolation 35,60%–45%)
- Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.



**2. Einkommensstufe – weniger als 20 Punkte**

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 75% x 35,60%
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x 35,60%

Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

**Kauf****1. Einkommensstufe – mehr als 20 Punkte**

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 45%
- Kaufpreis x 75% x 45%
- Höchstdarlehen lt. Familienzusammensetzung x 45%

Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

**1. Einkommensstufe – weniger als 20 Punkte**

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 35,60%
- Kaufpreis x 75% x 35,60%
- Höchstdarlehen lt. Familienzusammensetzung x 35,60%

Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

**2. Einkommensstufe – mehr als 20 Punkte**

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 75% x (Interpolation 35,60%–45%)
- Kaufpreis x 75% x (Interpolation 35,60% – 45%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x (Interpolation 35,60%–45%)

Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

**2. Einkommensstufe – weniger als 20 Punkte**

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 75% x 35,60%
- Kaufpreis x 75% x 35,60%
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x 35,60%

Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

**Wiedergewinnung****1. Einkommensstufe – mehr als 20 Punkte**

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 50%
- Kostenvoranschlag x 75% x 50%
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x 50%

Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

**1. Einkommensstufe – weniger als 20 Punkte**

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 40,60%
- Kostenvoranschlag x 75% x 40,60%
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x 40,60%

Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

**2. Einkommensstufe – mehr als 20 Punkte**

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 75% x (Interpolation 40,60%–50%)
- Kostenvoranschlag x 75 x (Interpolation 40,60%–50%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x (Interpolation 40,60%–50%)

Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag.

**2. Einkommensstufe – weniger als 20 Punkte**

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 75% x 40,60%
- Kostenvoranschlag x 75% x 40,60%
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x 40,60%

Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag

Die Förderungen der 3., 4. und 5. Einkommensstufen können den Tabellen entnommen werden.

**Konventionierte Wiedergewinnung**

- Konventionalfläche ( max. 120 m<sup>2</sup>) x gesetzliche Baukosten x 20%
- Kostenvoranschlag x 30%

Die Förderung entspricht dem niedrigeren Betrag

**Zusätzliche Förderung im Falle von Bau, Kauf und Erweiterung**

Wer bereits eine Wohnbauförderung des Landes erhalten hat, kann zu einer weiteren Förderung für den Kauf oder den Bau einer anderen Wohnung bzw. für die Erweiterung der nicht mehr für den Bedarf der Familie angemessenen Wohnung zugelassen werden. Die Förderung errechnet sich nach der zugelassenen Differenz.

**Kauf und Wiedergewinnung**

Im Falle des Kaufes einer Wohnung kann das Gesuch um die Gewährung der Förderung für die Wiedergewinnung gleichzeitig mit jenem um die Förderung des Kaufes oder auch später eingereicht werden. Die Wohnung muss zum Zeitpunkt der Vorlage des Gesuchs um die Zusatzförderung mindestens 25 Jahre alt sein. Es wird die normale Förderung für den Kauf und ebenso jene für die Wiedergewinnung gewährt.

## Bereitstellung von Bauland

In den Erweiterungszonen, die die Gemeinde im Bauleitplan für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung ausweisen, müssen grundsätzlich 55% bzw. 60% der noch zu erstellenden Baumasse dem geförderten Wohnbau vorbehalten werden, je nachdem ob der Durchführungsplan von der Gemeinde oder auf Initiative der Eigentümer erstellt wird. Die Gemeinde erwirbt die Grundstücke des geförderten Wohnbaus in der Regel durch Enteignung und gibt sie für die Bebauung an die Berechtigten weiter. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer kann im Durchführungsplan auch ein höherer Anteil für den geförderten Wohnbau reserviert werden. Werden mindestens 80% der Fläche und Baumasse dem geförderten Wohnbau oder der Verwirklichung von Wohnanlagen vorbehalten, die von nicht gewinnorientierten Körperschaften geführt werden, welche die Förderung eines solidarischen Zusammenlebens von jungen Menschen und Senioren zum Ziel haben, dann braucht der Rest gemäß Art. 27 des Landesraumordnungsgesetzes nicht mehr konventioniert werden.

Jener Anteil der Fläche und Baumasse, der über 55 bzw. 60% hinausgeht, kann von der Gemeinde auch für sekundäre Erschließungsanlagen genutzt werden oder für den Bau von konventionierten Wohnungen für Personen, die seit mindestens 5 Jahren den meldeamtlichen Wohnsitz in der Gemeinde haben. Die diesbezügliche Zuweisung wird mit Gemeindeverordnung geregelt.

Sollten die Flächen für den geförderten Wohnbau im Rahmen der Erweiterungszonen ausgeschöpft sein, so kann eine Gemeinde den Bauleitplan abändern und im Bereich von Auffüllzonen oder historischen Ortskernen unbebaute Flächen mit einer Größe von nicht weniger als 2.000 m<sup>2</sup> als neue Flächen für den geförderten Wohnbau ausweisen.

Der Landesrat gewährt den Gemeinden zinsfreie Darlehen aus dem Rotationsfonds für den Ankauf von Grundstücken, die als Baugrund geeignet sind. Vor dem Ankauf des Grundes muss die Gemeinde das bindende Gutachten der Kommission für Natur-, Landschaft- und Raumentwicklung über die Eignung des Grundstücks als Baugrund einholen. Dieses muss innerhalb von 90 Tagen abgegeben werden. Läuft die Frist ohne Äußerung ab, gilt das Gutachten als positiv. Für die Flächen, die dann dem geförderten Wohnbau vorbehalten werden, werden 50% des Darlehens für Ankauf und Erschließung in einen Schenkungsbeitrag umgewandelt.

### Voraussetzungen für die Zulassung zu gefördertem Bauland

Der Gesuchsteller muss die allgemeinen und spezifischen Voraussetzungen für die Wohnbauförderung zum Bau einer Eigentumswohnung erfüllen und darf die 5. Einkommensstufe nicht überschreiten (siehe Seiten 12, 16, 17).

- Zudem muss er seinen Wohnsitz oder Arbeitsplatz in der Gemeinde oder, sofern vorhanden, in Verwaltungsgemeinschaften zwischen Nachbargemeinden haben. Im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde kann die Landesregierung festlegen,

dass Flächen für den geförderten Wohnbau auch Gesuchstellern zugewiesen werden, die in einer angrenzenden Gemeinde ansässig sind.

- Weiters darf er in einem leicht erreichbaren Ort kein Bauland besitzen, das für die Errichtung einer Volkswohnung von 495 m<sup>3</sup> ausreicht, noch ein solches in den letzten 5 Jahren verkauft haben.
- Er muss im Sinne der Punktebewertung mindestens 16 Punkte erreichen.
- Ins Ausland Abgewanderte, die vor der Auswanderung mindestens 5 Jahre lang im Lande ansässig waren und wieder zurückkehren wollen, können das Gesuch um Grundzuweisung in der Gemeinde vorlegen, in der sie den letzten Wohnsitz hatten oder in der sie nach der Rückkehr nachweislich ihrem Beruf oder ihrer Arbeit nachgehen können. Die im Ausland geleistete Arbeitszeit wird als in der Gemeinde geleistet angesehen.

Auch bei der Zuweisung von gefördertem Bauland muss der Bewerber nachweisen, dass er über ein Einkommen verfügt, das mindestens so hoch ist wie das Lebensminimum plus die Rückzahlungsrate eines normalen Darlehens für Bau und Kauf. Das Vermögen der Eltern und Schwiegereltern bzw. Kinder wird ebenfalls bewertet. Die Gesuche um Grundzuweisung können bei der Gemeinde zu den vorgegebenen Terminen eingereicht werden.

Die Gemeinde erstellt periodisch eine Rangordnung für die Grundzuweisung. Vorrang bei der Zuweisung hat das Wohnbauinstitut, wenn dieses beabsichtigt, die in seinem Bauprogramm für die jeweilige Gemeinde vorgesehenen Bauprogramme zu verwirklichen. Es folgen die Wohnbaugenossenschaften, sofern die Mitglieder, die bauen wollen, die Voraussetzungen für die Wohnbauförderung erfüllen und dies im gemeindeeigenen Reglement vorgesehen ist. Es folgen die Einzelgesuchsteller, gereiht nach der erzielten Punktezahl. Bei gleicher Punktezahl erhält jene Person den Vorrang, die eine längere Ansässigkeitsdauer in der Gemeinde nachweisen kann. In der Verordnung kann die Gemeinde auch vorsehen, dass für die Dauer der Ansässigkeit in der Gemeinde zwei zusätzliche Punkte anerkannt werden und dass die Rangordnung eine Geltungsdauer von höchstens 3 Jahren hat.

Das geförderte Bauland kann auch Gesellschaften und Körperschaften ohne Gewinnabsicht zugewiesen werden, sofern diese beabsichtigen, aufgrund einer Vereinbarung mit der Landesverwaltung sogenannte Wohnungen für den Mittelstand im Sinne von Buchstabe I (siehe Seite 46) zu verwirklichen, d.h. zu bauen und zu verkaufen bzw. mit Verkaufsversprechen zu vermieten. Dafür müssen unter anderem angemessene finanzielle Sicherheiten für die Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen geboten werden.

### Enteignungspreis des geförderten Baulands

Der Enteignungspreis des geförderten Baulands, sofern 55 bzw. 60% enteignet werden, entspricht 50% des Verkehrswertes des Grundstücks. Werden erhöhte Prozentsätze (bis 100%) enteignet, entspricht der erhöhte Anteil dem vollen Verkehrswert. Die diesbezüglichen Richtwerte werden jährlich vom Direktor des Landesschatz-amtes verfügt.

## Die gesetzlichen Baukosten

Die Landesregierung setzt halbjährlich die gesetzlichen Baukosten für die Rechtswirkungen des geförderten Wohnbaus fest. Derzeit gelten 1.420 € pro m<sup>2</sup> und 355 € pro Kubikmeter. Diese Richtwerte gelten für die Festsetzung des Konventionalwerts der Wohnungen, die Festsetzung der Baukostenabgabe sowie die Berechnung des Landesmietzinses (siehe unten).

## Der Konventionalwert der Wohnung

Der Konventionalwert der Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

- aus den gesetzlichen Baukosten, die sich aus der Anwendung der Baukosten je m<sup>2</sup> auf die Konventionalfläche der Wohnung ergeben;
- aus den Baugrundkosten, deren Anteil nicht mehr als 30% der gesetzlichen Baukosten betragen darf;
- aus den von der jeweiligen Gemeinde festgelegten primären und sekundären Erschließungskosten, welche insgesamt nicht mehr als 10% der gesetzlichen Baukosten betragen dürfen.

Beispiel für die Berechnung des Konventionalwertes pro m<sup>2</sup> für eine Wohnung in Bozen:

Baukostenpreis pro m <sup>2</sup>	1.420 €
30% Grundanteil	426 €
10% primäre + sekundäre Erschließung	142 €
-----	
Konventionalwert pro m <sup>2</sup>	1.988 €

## Der Landesmietzins

Soweit nicht anders bestimmt, darf der Mietzins für Wohnungen, die mit Wohnbauförderung des Landes gebaut, gekauft oder wiedergewonnen wurden, nicht mehr als 4% des Konventionalwertes der Wohnungen betragen (Landesmietzins).

Der Landesmietzins wird errechnet, indem die Konventionalfläche der Wohnung (siehe Seite 30) mit dem jeweils gültigen Konventionalwert (siehe oben) multipliziert wird. 4% von dem so errechneten Betrag, der den Wohnungswert darstellt, bilden den Landesmietzins.

Beispiel für die Berechnung des Landesmietzinses bei einer Konventionalfläche von 100 m<sup>2</sup>:

Konventionalwert = 1.988 € x 100	198.800,00 €
Wohnungswert von 198.800 € davon 4%	7.952,00 € = Jahresmiete
Jahresmiete 7.992 € : 12	662,66 €
Demnach beträgt der Landesmietzins pro m <sup>2</sup> derzeit	6,63 €.

Der Landesmietzins erhöht sich immer dann, wenn die Landesregierung die gesetzlichen Baukosten erhöht.

## Die Erschließungskosten

Die Gemeinden setzen mit Durchführungsverordnung die Kosten für die primäre und sekundäre Erschließung fest. Der Erschließungsbeitrag beläuft sich auf 5–10% der gesetzlichen Baukosten je Kubikmeter. Die so generell festgelegten Erschließungskosten werden nur in den Auffüllzonen berechnet. Innerhalb dieser Prozentsätze wird der jeweilige Anteil für die primäre und die sekundäre Erschließung festgelegt. In den Erweiterungsgebieten werden die effektiven Kosten für die primäre Erschließung berechnet, während der Anteil, der für die sekundäre Erschließung festgelegt wurde, dazugerechnet wird.

Die Belastung für die Arbeiten, die notwendig sind, um die Zone an die außerhalb liegenden Anlagen anzuschließen, muss den für die Arbeiten genehmigten Kosten entsprechen und darf bezogen auf die zulässige Baumasse nicht mehr als 3% der gesetzlichen Baukosten betragen.

## Erwerb des geförderten Baulands

Wer gefördertes Bauland erhält, zahlt an die Gemeinde die Hälfte des Enteignungspreises für den Grund sowie 40% der Kosten der primären, sekundären und eventuellen externen Erschließung. Wichtig ist, dass die Abrechnung der Erschließungskosten durch die Gemeinde innerhalb von drei Jahren nach Zulassung erfolgt, so dass eventuelle Erhöhungen auch von Seiten des Landes anerkannt werden können.

Ebenso gibt es eine Förderung für geotechnische Sicherungsmaßnahmen im Ausmaß von 60%, um das Grundstück baureif zu machen. Voraussetzung hierfür sind ein geologisches Gutachten, das die Notwendigkeit der baulichen Maßnahmen bestätigt, sowie der Nachweis, dass die Erwerbs- und primären Erschließungskosten höher als 20% der gesetzlichen Baukosten sind (355 € pro m<sup>3</sup>, d.h. derzeit maximal 71 € pro m<sup>3</sup>).

Für die Übertragung des geförderten Grundes ins Eigentum des Antragsstellers ist, wo vorgesehen, auch die Mehrwertsteuer geschuldet. Die Enteignungsbeträge werden um den MwSt.-Betrag erhöht.

Die Personen, denen gefördertes Bauland zugewiesen wird, können vom Gemeindevorstand ermächtigt werden, die im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen auch vor der endgültigen Zuweisung zu besetzen und somit mit den Bauarbeiten zu beginnen. Der Zuweisungsbeschluss gilt als Rechtstitel für das Ansuchen um die Baukonzession. 80% der voraussichtlichen Grund- und Erschließungskosten müssen dabei im Voraus an die Gemeinde entrichtet werden.

## Erweiterung der Wohnung oder zusätzlicher Bau einer eigenständigen Wohnung

Nach Ablauf von fünf Jahren ab Erklärung über die tatsächliche Bewohnung der Wohnung kann die restliche auf der zugewiesenen Fläche eventuell zulässige Baumasse genutzt werden, um die eigene Wohnung, welche die Merkmale einer Wohnung mit erhöhter Zimmerzahl beibehalten muss, zu erweitern, oder um eine eigenständige Wohnung zu bauen.

Falls eine eigenständige Wohnung errichtet wird, muss diese für den Wohnbedarf von Verwandten und Verschwägerten innerhalb des 3. Grades dienen, welche die Voraussetzungen für die Zuweisung von gefördertem Bauland in der jeweiligen Gemeinde haben. Die Sozialbindung für geförderttes Bauland ist auf der Grundlage einer einseitigen Verpflichtungserklärung zu übernehmen und im Grundbuch aufgrund eines Plans über die materielle Teilung ausschließlich zu Lasten der neu errichteten Wohnung neu anzumerken.

## Kauf von freiem Baugrund

Einzelne oder in Genossenschaften zusammengeschlossene Gesuchsteller, welche die allgemeinen Voraussetzungen für die Zuweisung von gefördertem Bauland erfüllen und einen freien Baugrund kaufen, um eine Volkswohnung zu errichten, bzw. wer ein Gebäude erwirbt, das eine andere Zweckbestimmung hatte und durch Wiedergewinnungsmaßnahmen in eine Wohnung umgewandelt wurde, erhält auf Antrag beim Amt für Wohnbauförderung die Hälfte der Grund- und 60% der primären und sekundären Erschließungskosten bis zu einem Höchstausmaß von 10% der gesetzlichen Baukosten der zu errichtenden Wohnung rückerstattet. Dem Gesuch muss das genehmigte Projekt sowie der Nachweis über den erfolgten Kauf des Grundes und die erfolgte Bezahlung der Erschließungsbeiträge an die Gemeinde beigelegt werden. Beigelegt werden müssen ferner alle für die Punktebewertung erforderlichen Dokumente. Die Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erfüllt werden. Auch in diesem Falle muss eine 20-jährige Sozialbindung für den geförderten Wohnbau im Grundbuch eingetragen werden.

## Vorkehrungen gegen die Spekulation mit gefördertem Bauland

Die Flächen für den geförderten Wohnbau unterliegen einer 30-jährigen Sozialbindung. Allerdings kann der Eigentümer ab dem zwanzigsten Jahr von der Sozialbindung befreit werden, wenn er der Gemeinde einen Betrag in der Höhe von 10% der zu jener Zeit geltenden gesetzlichen Baukosten der Wohnung bezahlt. Dieser Betrag verringert sich für jedes Jahr nach dem zwanzigsten um 10%.

Die Wohnungen, die auf gefördertem Bauland errichtet werden, müssen grundsätzlich vom Eigentümer ständig und regelmäßig bewohnt werden. Die Grundzuweisung verfällt, wenn die erbaute Wohnung nicht innerhalb eines Jahres ab Bewohnbarkeitserklärung vom Eingewiesenen bewohnt wird.

In bestimmten Fällen kann zur Veräußerung, Vermietung oder zur Belastung der Wohnung mit dinglichen Rechten ermächtigt werden. In diesen Fällen kann die Wohnung nur an Personen veräußert oder mit dinglichen Rechten belastet bzw. vermietet werden, welche die Voraussetzungen für die Zuweisung von gefördertem Bauland in der Gemeinde haben. Der Verkaufspreis entspricht dem Konventionalwert der Wohnung, und die Miete darf nicht höher sein als die Landesmiete. Bei Erhalt einer Wohnbauförderung entspricht die Miete bis zum Ablauf der 20-jährigen Bindung 75% des Landesmietzinses.

Wer eine auf gefördertem Bauland errichtete Wohnung veräußert oder vermietet, muss den Nachweis erbringen, dass er selbst über eine dem Bedarf seiner Familie angemessene Wohnung verfügt.

Nach Ablauf von 30 Jahren ab der Erklärung der effektiven Besetzung der Wohnung verfällt die Sozialbindung. Für Wohnungen, die vor dem 10. August 2001 auf gefördertem Grund errichtet wurden, läuft diese Bindungsfrist ab dem Datum der Ausstellung der Bewohnbarkeitserklärung.

Obwohl im Wohnbaugesetz die 30-jährige Sozialbindung vorgesehen ist (gemäß Art. 86 in Zusammenhang mit Art. 62), wurde mit LG Nr. 10 vom 19. Juli 2013 im Rahmen der Abänderungen zum Landesraumordnungsgesetz vorgesehen, dass nunmehr die Wohnungen, die auf Flächen für den geförderten Wohnbau errichtet werden, im Sinne des Art. 79 des Landesraumordnungsgesetzes auch zu konventionieren sind. Die diesbezügliche Bindung wird gegebenenfalls zusätzlich zur obgenannten 30-jährigen Bindung im Grundbuch angemerkt. Das heißt, dass nach Ablauf der 20-jährigen Sozialbindung für allfällige Wohnbauförderungen und nach Ablauf der 30-jährigen Bindung für die Zuweisung des geförderten Grundes, die zeitlich unbegrenzte d.h. ewige Bindung der Konvention gemäß Art. 79 des Landesraumordnungsgesetzes greift und die diesbezüglichen Bestimmungen ab diesem Datum einzuhalten sind.

## Konventionierter Wohnbau

Art. 79 des Landesraumordnungsgesetzes

Die Konventionierung von Wohnungen ist grundsätzlich beim Bau von neuen Wohnungen auf freiem Bauland vorgesehen, d.h. für 60% der Baumasse des freien Teiles der Erweiterungszone besteht die Pflicht der Konventionierung. Die restliche Baumasse kann freiwillig konventioniert werden.

Neu eingeführt ist die gesetzliche Konventionierung bei der Zuweisung von gefördertem Bauland sowie für Wohnungen, für welche eine Wohnbauförderung gewährt wurde, soweit auf Art. 79 Bezug genommen wird. Dies gilt auch für Erstwohnungen, die von der Baukostenabgabe befreit werden wollen (siehe Seite 42).

---

Sofern nicht anders bestimmt, gilt die Konventionierung laut Art. 79 unbegrenzt, d.h. auf ewig.

---

Konventionierte Wohnungen müssen für den ständigen eigenen Wohnbedarf besetzt werden, und zwar von Personen, die:

- zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baukonzession den meldeamtlichen Wohnsitz in einer Gemeinde Südtirols hatten. Bei in Gütergemeinschaft lebenden Ehepaaren, muss nur eine Person den meldeamtlichen Wohnsitz nachweisen.
- Die Person bzw. deren Familienmitglieder dürfen nicht Eigentümer oder Nutznießer einer dem Bedarf der Familie angemessenen und vom Arbeitsplatz leicht erreichbaren Wohnung sein.
- Was den Wohnsitz anbelangt, so sind Personen gleichgestellt, die ihren Wohnsitz oder Arbeitsplatz zum Zeitpunkt der Besetzung der Wohnung seit mindestens 5 Jahren in einer Gemeinde des Landes haben.
- Ebenfalls gleichgestellt sind Personen (Heimatferne), die ihren Wohnsitz vor der Abwanderung für mindestens 5 Jahre in Südtirol hatten. Dasselbe gilt für ihre gesetzlich nicht getrennten Ehegatten und Kinder.
- Um die Freizügigkeit der Arbeitnehmer zu erleichtern, können die konventionierten Wohnungen für die Dauer des Arbeitsverhältnisses auch von Arbeitern (auch Nicht-EU-Bürger und Staatenlose) besetzt werden, die in Südtirol über einen ordnungsgemäßen Arbeitsvertrag verfügen und sich regulär im Land aufhalten.
- Die konventionierten Wohnungen können auch als Wohnheime für Arbeiter, Schüler, Studenten oder Behinderte oder als Wohngemeinschaften und geschützte Wohnungen verwendet werden.
- Bei Vermietung darf der Mietzins in den ersten 20 Jahren nicht höher sein als der Landesmietzins, es sei denn, der Eigentümer entrichtet auch nach Erteilung der Benützungsgenehmigung die Baukostenabgabe von 15% der zum Zeitpunkt des entsprechenden Antrages geltenden Baukosten.
- Jede Vereinbarung, die den genannten Bestimmungen widerspricht, ist nichtig.
- Die Baukonzession kann im Falle von Konventionierung nur erteilt werden, wenn die Gemeinde ermächtigt wird, die Bindung laut Art. 79 im Grundbuch auf Kosten des Bauwerbers anmerken zu lassen.
- Die Wohnung muss innerhalb eines Jahres ab Ausstellung der Benützungsgenehmigung besetzt werden. Innerhalb dieser Frist müssen der berechnete Käufer oder der Mieter und deren Familienangehörige ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die Wohnung verlegen.

- Bei Freiwerden der konventionierten Wohnung muss diese innerhalb von sechs Monaten vom Berechtigten wieder besetzt werden, wobei das Freiwerden der Wohnung innerhalb von 30 Tagen der Gemeinde gemeldet werden muss. Erfolgt diese Meldung nicht fristgerecht oder wird sie unterlassen, verhängt die Gemeinde eine Geldbuße von 500 €.
- Wird die Wohnung nicht innerhalb von 6 Monaten wieder besetzt, ist dies innerhalb von 30 Tagen der Gemeinde und dem Wohnbauinstitut zu melden. Der Eigentümer ist in diesem Fall verpflichtet, die Wohnung zum Landesmietzins dem Institut für den sozialen Wohnbau oder Personen zu vermieten, die von der Gemeinde bestimmt werden. Innerhalb von 30 Tagen wird diese Mitteilung wirksam, außer der Eigentümer besetzt die Wohnung innerhalb dieser Frist durch Berechtigte seiner Wahl. Werden diese Termine nicht eingehalten, muss der Eigentümer dem Institut oder der Gemeinde für jeden Monat der verspäteten Übergabe eine Geldstrafe in der Höhe des Landesmietzins bezahlen.
- Das Verfahren der Namhaftmachung von Personen durch die Gemeinde wird mit Gemeindeverordnung geregelt.
- Werden Wohnungen von nicht berechtigten Personen besetzt, wird für die Dauer der widerrechtlichen Besetzung eine Geldbuße in der Höhe des zweieinhalbfachen Landesmietzins verhängt. Wird die widerrechtlich besetzte Wohnung nicht innerhalb von sechs Monaten ab Vorhaltung geräumt, ist eine weitere Geldbuße des vierfachen Landesmietzins geschuldet. In touristisch stark entwickelten Gebieten werden die Geldbußen verdoppelt.
- Diese Geldbußen werden jeweils aufgrund eines vom Bürgermeister erlassenen Zahlungsbefehls eingehoben, der gemäß den Vorschriften über die Einhebung der Vermögenseinnahmen des Staates auszustellen ist (Art. 91 des Landesraumordnungsgesetzes).
- Die Gemeinden haben ein öffentliches Verzeichnis der konventionierten Wohnungen anzulegen. Darin werden die konventionierten Wohnungen ohne Wohnbauförderung und jene, die mit Wohnbauförderung wiedergewonnen wurden, getrennt angeführt. Hierfür teilt die Landesverwaltung den Gemeinden die Namen der Wohnbauhilfeempfänger und alle weiteren Informationen mit.
- Die Berechtigung, eine konventionierte Wohnung zu besetzen, muss mittels amtlicher Bescheinigung bzw. Original oder Ablichtung der betreffenden Unterlagen belegt werden.
- Wenn die Bindung des konventionierten Wohnbaus nicht aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung sondern freiwillig übernommen wurde, kann sie nach Einholen der Unbedenklichkeitserklärung seitens des Bürgermeisters bzw. des Direktors der Landesabteilung Wohnungsbau gelöscht werden, sofern es sich um eine mit Fördermitteln des Landes wiedergewonnene Wohnung handelt (Art. 79, Abs. 14). Die Entrichtung der Baukostenabgabe muss in diesem Fall am Tag der Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung erfolgen.

## Die Baukostenabgabe

Grundsätzlich ist die Baukostenabgabe gemäß Art. 75 Landesraumordnungsgesetz mit 3% festgelegt. Für den Bau von Gebäuden mit Zweckbestimmung „Wohnung“ beläuft sich die Baukostenabgabe vorbehaltlich einer anderen Regelung in der Gemeindeverordnung auf 15% der gesetzlichen Baukosten. Für das Wohnvolumen an der Hofstelle des geschlossenen Hofes sind allerdings höchstens 3% der gesetzlichen Baukosten geschuldet.

### Von der Baukostenabgabe befreit sind:

- landwirtschaftliche Gebäude;
- abgebrochene und wiedererrichtete Kubatur, sofern keine Änderung der Zweckbestimmung erfolgt;
- konventionierte Wohnungen bzw. Baumasse, für welche die Bindung gemäß Art. 79 des Landesraumordnungsgesetzes gesetzlich oder freiwillig übernommen wurde;
- öffentliche Bauten und Einrichtungen.

Die grundsätzliche Befreiung von der Baukostenabgabe für Erstwohnungen im Ausmaß von bisher 495 m<sup>3</sup> ist mit den Änderungen des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 10 vom 19. Juli 2013 abgeschafft worden. Die Befreiung gilt nur für Wohnungen, für welche die zeitlich unbegrenzte Bindung gemäß Art. 79 im Grundbuch angemerkt wird.

## Die Wiedergewinnung

### Wiedergewinnung der eigengenutzten Wohnung

Um eine Förderung für die Wiedergewinnung der eigengenutzten Wohnung (derzeit nur mehr in Form von einmaligen Beiträgen) kann sich bewerben, wer die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulassung zur Wohnbauförderung erfüllt, sowie Personen, die noch nicht zu einem öffentlichen Beitrag für den Bau, den Kauf oder die Sanierung einer Wohnung zugelassen wurden (außer im Falle der Neugründung einer Familie oder der Schaffung einer Wohnung durch Einzelpersonen). Ein Beitrag für die Wiedergewinnung kann gewährt werden, wenn der Antragsteller vor mindestens 25 Jahren zum öffentlichen Beitrag zugelassen wurde und dieser im Falle von Darlehen zur Gänze zurückgezahlt wurde bzw. wenn die erworbene Wohnung älter als 25 Jahre ist. Dasselbe gilt für Gebäude, die eine andere Zweckbestimmung haben und in Wohnungen umgebaut werden sollen.

Die Kosten für die Wiedergewinnung müssen mindestens 10% der gesetzlichen Baukosten der Wohnung betragen (derzeit 35,50 € pro m<sup>3</sup>)

Im Falle von Besitz, Mitbesitz, Miterbe oder Veräußerung einer nicht angemessenen Wohnung in den letzten 5 Jahren wird der Beitrag aus der Differenz der Bruttoflächen errechnet.

Für die Wiedergewinnung muss der Antragsteller die Verfügbarkeit über die sanierungsbedürftige Wohnung als Eigentümer oder Fruchtnießer haben.

Kubaturerweiterungen bis zu 20% gelten als Wiedergewinnung und werden als solche gefördert. Erweiterungen bis zum Ausmaß von 110 m<sup>2</sup> sind grundsätzlich erlaubt. Beträgt die Erweiterung mehr als 20%, muss das Bauvorhaben als Neubau behandelt werden. Ebenso wird der Abbruch und Wiederaufbau an gleicher Stelle oder im unmittelbaren Bereich als Wiedergewinnung gefördert.

Für denkmalgeschützte Bauten können die anerkannten Kosten für die Mehrausgaben um bis zu 25% erhöht werden.

---

Mit den Arbeiten für die Wiedergewinnung kann 30 Tage nach Vorlage des Gesuchs begonnen werden, es sei denn, man wird innerhalb dieser Frist vom Amt aufgefordert, nicht mit den Arbeiten zu beginnen. Sollte der Lokalaugenschein nicht innerhalb der darauf folgenden 30 Tage durchgeführt werden, kann der Gesuchsteller mit den Arbeiten beginnen.

---

Die Gesuche um Förderung für die Wiedergewinnung können jederzeit beim Amt für Wohnbauförderung oder in den Außenstellen eingereicht werden. Einzuzureichen sind der wahrheitsgetreu ausgefüllte Fragebogen und die erforderlichen Dokumente für die Punktebewertung, die Berechnung des Darlehens bzw. des Beitrages sowie die geforderten technischen Unterlagen.

Empfänger eines Beitrags für die Wiedergewinnung der eigengenutzten Wohnung unterliegen den Verpflichtungen, die für den Bau und Kauf einer Wohnung gelten. [Die Einkommensberechnung für die Wiedergewinnung erfolgt ab 1. Juli 2015 gemäß EEEV wie beim Bau und Kauf einer Wohnung.](#)

### Konventionierte Wiedergewinnung

Für die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen laut Art. 71 wird ein einmaliger Verlustbeitrag gewährt, der 30% der anerkannten Kosten bzw. maximal 20% der gesetzlichen Baukosten nicht überschreiten darf. Es werden 120 m<sup>2</sup> als maximale Bezugs-Konventionsfläche anerkannt.

Für die Rechtswirkungen der konventionierten Wiedergewinnung gelten auch Kubaturerweiterungen bis zu 20% als Wiedergewinnung.

Für denkmalgeschützte Bauten können die anerkannten Kosten für die Mehrausgaben um bis zu 50% erhöht werden. Die Mehrausgaben müssen von Fall zu Fall entweder von der Abteilung Denkmalpflege oder vom Landesbeirat für Baukultur und Landschaft entsprechend der Zuständigkeit festgestellt werden (Art. 71, Abs. 8). Diese Wohnungen müssen für 20 Jahre konventioniert werden.

Die Förderungen laut Art. 71 können nur für die Wiedergewinnung einer Wohnung gewährt werden, die für den Wohnbedarf des Antragstellers selbst und seiner Familie oder seiner Verwandten in gerader Linie bestimmt ist. Hierbei sind folgende Bestimmungen zu berücksichtigen, die in die Vereinbarung oder einseitige Verpflichtungserklärung aufgenommen werden müssen:

- a) Der Förderungsempfänger darf die konventionierte Wohnung mit seiner Familie nur dann besetzen, wenn er in keinem anderen Gebäude außer in jenem, das Gegenstand der Förderung ist, Eigentümer einer angemessenen Wohnung ist. Er darf nicht über ein Familiengesamteinkommen verfügen, das jenes der 5. Einkommensstufe übersteigt.
- b) Die Verwandten des Förderungsempfängers in gerader Linie dürfen die konventionierte Wohnung nur besetzen, wenn sie die „allgemeinen Voraussetzungen für die Wohnbauförderung“ (siehe Seite 12) erfüllen.
- c) Die so konventionierte Wohnung darf im ersten Bindungsjahrzehnt nur an Verwandte des Förderungsempfängers in gerader Linie veräußert werden.

In bestimmten Fällen kann der Direktor der Abteilung Wohnungsbau eine Ausnahmegenehmigung zum Verkauf oder zur Vermietung erteilen und zwar\*:

- wenn der Förderungsempfänger beabsichtigt, eine andere für den Bedarf seiner Familie geeignete Wohnung zu kaufen;
- wenn er seinen Wohnsitz in einer anderen Gemeinde verlegen will;
- wenn er pflegebedürftig geworden ist und nicht mehr in der Lage ist, die Wohnung selbst zu besetzen;
- wenn er in die Wohnung des Ehepartners bzw. der in eheähnlichen Beziehung lebenden Person zieht;
- wenn aus schwerwiegenden Gründen die geförderte Wohnung vermietet und im Tauschwege eine andere für den Bedarf der Familie geeignete Wohnung angemietet werden möchte;
- wenn der Eigentümer eines geschlossenen Hofes, zu dem die geförderte Wohnung als untrennbarer Bestandteil gehört, beabsichtigt, diesen zu übergeben, muss gleichzeitig mit der Hofübergabe das Fruchtgenussrecht oder das Wohnrecht an einer angemessenen Wohnung vorbehalten werden;
- im Falle der Trennung, der Auflösung oder des Erlöschens der bürgerlichen Wirkung der Ehe.

\*Diese Ausnahmegenehmigungen gelten auch für alle geförderten Wohnungen.

Wird die Wohnung im 1. Jahrzehnt der Bindungsdauer frei, muss sie an das Wohnbauinstitut oder an eine von der Gemeinde namhaft gemachte Person vermietet werden. Sind beide Institutionen nicht interessiert, so kann die Wohnung an Personen vermietet werden, die die „allgemeinen Voraussetzungen“ für die Wohnbauförderung des Landes besitzen. An Letztere kann die konventionierte Wohnung auch im 2. Jahrzehnt der Bindungsdauer vermietet oder veräußert werden, und zwar nach vorheriger Ermächtigung durch den Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau.

Diese Förderung kann auch für Wohngebäude gewährt werden, welche gemäß Landesraumordnungsgesetz Art. 107, Abs. 12 enteignet und an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet wieder errichtet werden.

## Wiedergewinnung von Mietwohnungen

Um Wiedergewinnungsarbeiten an Wohnungen der bestehenden Bausubstanz zu fördern, können laut Art. 71/bis die für die konventionierte Wiedergewinnung

vorgesehenen einmaligen Beiträge für jede wiedergewonnene Wohnung gewährt werden (siehe Seite 26). Dies sofern die Wohnungen für 20 Jahre zum Landesmietzins an Personen vermietet werden, welche die allgemeinen Voraussetzungen für den Erhalt der Wohnbauförderung des Landes erfüllen (siehe Seite 12).

## Kauf und Wiedergewinnung von Wohnungen in verbauten Ortskernen (Art. 71ter)

Diese neue Maßnahme gilt seit Inkrafttreten des LG Nr. 10 vom 17.09.2013. Um die Wiedergewinnung von Wohnungen der bestehenden Bausubstanz innerhalb der verbauten Ortskerne zu fördern, kann den Eigentümern ein Beitrag für jede wiedergewonnene Wohnung im Höchstausmaß laut Art. 71, Abs. 1 gewährt werden. Diese Wohnungen müssen gemäß Art. 79 für 20 Jahren konventioniert und im Grundbuch angemerkelt werden. Für Mehrausgaben für Wohnungen unter Denkmalschutz wird der Förderbeitrag um 10% erhöht.

Werden diese wiedergewonnenen und konventionierten Wohnungen innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss der Arbeiten von Personen erworben, welche die Voraussetzungen für die Zulassung zur Wohnbauförderung besitzen, so wird anstelle der vorgesehenen Wohnbauförderungen ein einmaliger Beitrag in Höhe von 30% des Konventionalwertes der Wohnung (höchstens 30.000 €) gewährt. Dafür ist die Sozialbindung für 20 Jahre laut Art. 62 im Grundbuch anzuwenden.

## Finanzierung der Wiedergewinnung von Gebäuden mit besonderer Zweckbestimmung

Die Förderung der konventionierten Wiedergewinnung gemäß Art. 71, Abs. 1, wird auch für die Sanierung von Pfarrhäusern und Häusern von religiösen Gemeinschaften gewährt, mit der Auflage, 20 Jahre lang die Zweckbestimmung zu erhalten (Art. 74).

Für die Wiedergewinnung von Gebäuden, die als Heime für Arbeiter und Studenten bestimmt sind, kann ab 2015 ein einmaliger Beitrag bis zu 50% der als zulässig anerkannten Ausgaben gewährt werden. Die Heime müssen von Körperschaften oder von Vereinen ohne Gewinnabsicht geführt werden und mindestens 25 Jahre alt sein. Auch hier muss die Zweckbestimmung 20 Jahre eingehalten werden (Art. 74 bis).

Die Gesuche können laufend beim Amt für Wohnbauförderung in Bozen und in den Außenstellen eingereicht werden, wo auch die Gesuchsformulare mit Angabe der erforderlichen Dokumente erhältlich sind.

## Freischreibung der Sozialbindung bei konventionierter Sanierung

Der Förderungsempfänger kann jederzeit die Freischreibung von der 20-jährigen Sozialbindung erreichen. Im ersten Bindungsjahrzehnt muss der volle Schenkungsbeitrag rückerstattet werden. Im zweiten Bindungsjahrzehnt muss für jedes Jahr, das bis zur Vollendung der 20-jährigen Bindung fehlt, ein Zehntel des Schenkungsbeitrags zurückgezahlt werden.

## Miet-/Kaufwohnungen für den Mittelstand

Bereits im Dezember 2008 hat die Landesregierung ein Bauprogramm für den Mittelstand von 1.000 Wohnungen, davon 700 für Gemeinden über 10.000 Einwohner, beschlossen. Vorgesehen sind 330 für Bozen, 120 für Meran, 66 für Brixen, 54 für Leifers, 49 für Bruneck, 45 für Eppan und 36 für Lana. Die Realisierung steht noch weitgehend aus.

Dem Mittelstand werden im Sinne dieser Förderungsmaßnahme Personen zugerechnet, die der 2. bis 5. Einkommensstufe für Kleinsparer angehören.

Es können einmalige Beiträge an Gemeinden, an das Wohnbauinstitut, an Gesellschaften oder Körperschaften vergeben werden, die ohne Gewinnabsicht Volkswohnungen bauen, kaufen oder wiedergewinnen, um diese auch mit dem Versprechen eines späteren Verkaufs zu vermieten. Der Beitrag darf nicht höher sein als 40% der gesetzlichen Baukosten einer Wohnung mit einer Konventionalfläche (Bruttofläche) von 80 m<sup>2</sup>. Das ergibt einen derzeitigen Höchstbeitrag von 45.440 €. (80m<sup>2</sup> x 1.420 x 0,40 = 45.440 €). Zudem kann auch gefördertes Bauland beansprucht werden.

Dieser Höchstbeitrag von 40% wird nur für Wohnungen gewährt, welche von Personen besetzt werden, die der 2. Einkommensstufe angehören. Für Personen der 3. Einkommensstufe werden 30% (34.080 €) gewährt, für jene der 4. Einkommensstufe 20% (22.720 €) und für jene der 5. Einkommensstufe 10% für (11.360 €).

Die Wohnungen dürfen nur Personen zugewiesen werden, welche die allgemeinen und spezifischen Voraussetzungen für die Wohnbauförderung und die Zuweisung von gefördertem Bauland erfüllen.

Bis zu 30% der vorgesehenen Wohnungen müssen in Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern für die Vermietung bestimmt werden. Die Mietdauer beträgt für jeden Mieter nicht mehr als 10 Jahre. Die monatliche Miete für Mieter der 2. Einkommensstufe entspricht dem Landesmietzins (derzeit 6,63 € pro m<sup>2</sup> Konventionalfläche), jene der 3. Einkommensstufe dem Landesmietzins + 5%; jene der 4. Einkommensstufe dem Landesmietzins + 10%; jene der 5. Einkommensstufe dem Landesmietzins + 15%. Dieser Mietzins wird jährlich aufgrund der Baukostensteigerung erhöht.

Die Besetzung der Wohnung und die Verlegung des meldeamtlichen Wohnsitzes in die angemietete Wohnung müssen innerhalb eines Jahres ab Benützungsgenehmigung erfolgen.

Falls der Mieter vorzeitig das Mietverhältnis auflöst, muss die Wohnung innerhalb von 6 Monaten mit einem Mieter derselben Einkommensstufe und mit allen vorgesehenen Voraussetzungen nachbesetzt werden.

**Mieter dieser Wohnungen haben keinen Anspruch auf Wohngeld.**

Bei Ratenkauf entspricht der Kaufpreis den tatsächlichen Kosten für die Realisierung der Liegenschaft, abzüglich des für die Wohnung erhaltenen einmaligen Beitrages.

Der Kaufpreis muss nach 10 Jahren ab Unterzeichnung der Vereinbarung beglichen werden, wobei die überwiesene Anzahlung und eine etwaige überschüssige Differenz der bezahlten Raten zu berücksichtigen sind.

**Für den Kauf können keine weiteren Förderungen beansprucht werden.**

Die **Anzahlung**, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung zu leisten ist, darf nicht höher sein als 25% des vereinbarten Preises der Wohnung. Die monatlichen Raten zu Lasten der Gesuchsteller entsprechen dem Landesmietzins, wobei auch höhere Raten vereinbart werden können.

Werden Wohnungen auf gefördertem Baugrund errichtet, darf der Käufer zum Zeitpunkt der Abtretung nicht Eigentümer oder Nutznießer einer angemessenen und leicht erreichbaren Wohnung sein, noch eine solche in den letzten 5 Jahren verkauft haben. Ebenso darf er nicht Besitzer eines Grundstückes sein, auf dem 495 m<sup>3</sup> Wohnkubatur errichtet werden können, noch ein solches in den vorhergehenden 5 Jahren verkauft haben.

Die auf gefördertem Bauland gemäß diesem Bauprogramm erbauten Wohnungen unterliegen der 30-jährigen Sozialbindung für den Grund laut Art. 86 und anschließend der unbegrenzten Bindung laut Art. 79 des Landesraumordnungsgesetzes, sofern der geförderte Baugrund nach 2013 zugewiesen wurde, sowie der 20-jährigen Sozialbindung für die Kleinsparerförderung laut Art. 62.

Die auf freiem Grund erbauten Wohnungen müssen laut Art. 79 für unbegrenzte Dauer konventioniert werden, siehe Seite 39.

Ebenso muss beim Kauf dieser Wohnungen dem Wohnbauinstitut für die Dauer von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages ein Vorkaufsrecht für den Fall des Verkaufs der Wohnung eingeräumt werden. Verträge, die in Abweichung davon abgeschlossen werden, sind nichtig. Die so erbauten Wohnungen werden gemäß Rangordnung zugewiesen. Werden die Wohnungen auf gefördertem Bauland errichtet, erstellt die Gemeinde die Rangordnung nach den Kriterien für die Grundzuweisung. Werden die Wohnungen vom Wohnbauinstitut realisiert, wird die Rangordnung von diesem erstellt.



## Notstandshilfe

### Naturkatastrophen

Notstandshilfen für Volkswohnungen oder Wohnungen mit erhöhter Zimmerzahl werden zur Behebung von Schäden bei Naturkatastrophen, ausgenommen Brand, gewährt. Dafür muss innerhalb von 6 Monaten (bei Möbeln innerhalb von 90 Tagen) nach der Katastrophe das Gesuch um Notstandshilfe beim Amt für Wohnbauförderung eingereicht werden. Im Gesuch müssen die Ursache der Katastrophe und das Ausmaß der Schäden angegeben und dokumentiert werden.

Es werden einmalige Beiträge in Höhe von 30 bis 70% gewährt, wobei die Höchstgrenze der anerkannten Ausgaben die gesetzlichen Baukosten einer Volkswohnung mit einer Konventionalfläche von 160 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Bei denkmalgeschützten Bauten wird der Betrag um 25% erhöht. Die Verlustbeiträge für geotechnische Sicherungsmaßnahmen werden im Ausmaß von 70% gewährt. Bei der Gewährung der Beiträge wird das Familieneinkommen berücksichtigt (EEVE) (siehe Seite 17). Als Obergrenze gilt die 5. Einkommensstufe, und der Gesuchsteller darf keine andere geeignete und leicht erreichbare Wohnung besitzen oder eine solche in den vorhergehenden 5 Jahren verkauft haben. Diese Voraussetzungen gelten nicht, wenn die Wohnung konventioniert wird. In diesem Fall beträgt der Beitrag max. 30% der anerkannten Kosten.

Sofern für das zerstörte Gebäude noch Rückzahlungsraten für den Bau fällig sind, wird für max. 2 Jahre ein einmaliger Beitrag auch dafür gewährt. Wird anstelle des Wiederaufbaus eine andere Wohnung gekauft, so wird für die erhöhten Grund- und Erschließungskosten der Beitrag um 10% erhöht. Es gibt auch Beiträge an Familien für verlorene Möbel und Hausrat.

### Besondere soziale Härtefälle

Notstandshilfen können auch zum Ausgleich in besonderen sozialen Härtefällen gewährt werden. Der Antragsteller muss die allgemeinen Voraussetzungen für die Wohnbauförderung erfüllen und darf das Einkommen der 2. Einkommensstufe nicht überschreiten. Weiters darf der Härtefall nicht auf eigenes Verschulden zurückzuführen sein. Der Antragsteller muss dazu einen Bericht vorlegen.

Als besondere Notlage gilt auch, wenn der Bewerber den Arbeitsplatz wegen Entlassung aus nicht selbst verschuldeten Gründen verliert oder in Mobilität überstellt ist oder sich in der Lohnausgleichskasse befindet. In diesem Fall wird bei der Berechnung des Einkommens auf die Einkommenssituation zum Zeitpunkt der Gesuchvorlage Bezug genommen.

Die Notstandshilfe besteht in einem einmaligen Beitrag oder höchstens drei gleichbleibenden Jahresbeiträgen und darf insgesamt nicht mehr als 10% des Konventionalwertes der Wohnung betragen.

Die Notstandshilfe kann nur dann gewährt werden, wenn dadurch das Wohnungseigentum für die Familie dauerhaft gesichert ist.

## Erwerb von geförderten Wohnungen, die von Zwangsversteigerung bedroht sind

Sollte jemand nicht selbstverschuldet derart in Schwierigkeiten geraten, dass seine geförderte Wohnung Gefahr läuft, versteigert zu werden, so kann auf Antrag des Förderungsempfängers das Institut für den sozialen Wohnbau vom Direktor der Abteilung Wohnbau ermächtigt werden, diese Wohnung zu kaufen.

Der Kaufpreis, den das Wohnbauinstitut bezahlen kann, entspricht den gesetzlichen Baukosten, und der Verkäufer muss seine Zustimmung geben, dass der Kaufpreis vorrangig für die Bezahlung der Schulden verwendet wird.

Der frühere Eigentümer kann mit allen Rechten und Pflichten Institutsmieter dieser oder einer anderen angemessenen Wohnung werden, sofern er die allgemeinen Voraussetzungen für die Wohnbauförderung erfüllt und mindestens 20 Punkte erreicht. In diesem Fall wird der Kaufpreis um 20% reduziert. Der frühere Eigentümer ist erst wieder nach 20 Jahren rückkaufberechtigt.

## Maßnahmen für Menschen mit Behinderung

Für die Durchführung von Arbeiten, die unmittelbar darauf abzielen, in bereits bestehenden Gebäuden architektonische Hindernisse zu beseitigen, können Beiträge je nach Einkommensstufe von 30 bis zu 80% der anerkannten Ausgaben gewährt werden. Dies gilt auch für Gebäude, die als Wohnheime und Anstalten für Menschen mit Behinderung eingerichtet sind.

### Zugelassen zur Förderung werden:

- Personen mit bleibenden funktionellen Behinderungen oder Beeinträchtigungen, einschließlich der Blindheit sowie Geh- und Bewegungsbehinderungen;
- Personen, zu deren Lasten Obgenannte leben;
- Kondominien, Wohnheime oder Anstalten, in denen die genannten Begünstigten leben.

Die Begünstigungen können auch Personen in Miete gewährt werden, welche einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren ab Gesucheinreichung nachweisen können. Die Begünstigungen sind mit jenen kumulierbar, die der Person mit Behinderung, der Person, zu deren Lasten diese lebt, dem Wohnheim, der Anstalt oder dem Kondominium aufgrund irgendeines anderen Rechtsanspruchs gewährt wurden. Die Beiträge werden nur gewährt, wenn sich die Kosten für die geplanten Arbeiten auf mindestens 2.000 € belaufen.

Um zum Beitrag zugelassen zu werden, müssen die Arbeiten zur Beseitigung der architektonischen Hindernisse den technischen Vorschriften des Ministerialdekretes entsprechen. Sollte es aus nachgewiesenen technischen Gründen nicht möglich sein, die einzige bestehende Wohnung an die Vorschriften zur Beseitigung der architektonischen Hindernisse anzupassen, kann ein einmaliger Beitrag für den Erwerb oder Bau einer neuen Wohnung bis zu 20% des Konventionalwertes gewährt werden. Mit Durchführungsverordnung werden die Bedingungen und Modalitäten für die Vorlage der Gesuche, das Ausmaß der Beiträge, die anerkannten Ausgaben und die Modalitäten für die Auszahlung des Beitrages festgesetzt.

## Das Südtiroler Bausparmodell

Dieses beinhaltet die Gewährung von finanziellen Mitteln zur Unterstützung des Erwerbes der Erstwohnung nach dem Bausparmodell.

Das Bausparmodell verfolgt das Ziel, im Rahmen der Zusatzrentenfonds Anreize zum Privatsparen für die Finanzierung des Eigenheimes zu schaffen. Ein mehrjähriges Programm soll die Zusatzvorsorge mit dem Bausparen verbinden, indem es den Sparern, welche Mitglieder der Rentenfonds sind, den vereinfachten Zugriff auf Darlehen für Bau, Kauf und Wiedergewinnung ermöglichen soll.

Es sind zwei Darlehensarten vorgesehen, und zwar das Bauspardarlehen und das Eigenheimdarlehen als mittel- bis langfristige Finanzierung. Für beide muss die Hypothek ersten Grades im Grundbuch eingetragen werden.

### Das Bauspardarlehen

Das Bauspardarlehen wird dem Gesuchsteller unabhängig von dessen Einkommen und Vermögen gewährt, sofern die folgenden Zugangsvoraussetzungen erfüllt werden.

Der Gesuchsteller muss:

- den Wohnsitz seit mindestens 5 Jahren in Südtirol haben;
- nicht älter als 55 Jahre alt sein;
- in einem Rentenfonds eingeschrieben sein, der Mitglied des Bausparmodells ist;
- in der Zusatzvorsorge eingeschrieben sein und den Nachweis über eine Ansparphase von mindestens 8 Jahren erbringen;
- der angereifte Betrag der persönlichen Rentenposition, welcher frei von Lasten, Verbindlichkeiten, Bindungen und Auflagen ist, muss sich auf mindestens 15.000 € belaufen;
- die Erstwohnung muss sich auf eine in Südtirol befindliche Immobilie beziehen.

Zum Zwecke der Gewährung des Bauspardarlehens muss der Gesuchsteller die gesamte Finanzierbarkeit des Kauf-, Bau- und Wiedergewinnungsprojektes bzgl. der Erstwohnung nachweisen können.

Das Gesuch um Gewährung eines Bauspardarlehens wird der ausgewählten Bank, die dem Bausparmodell beigetreten ist, vorgelegt und wird von dieser überprüft. Bei Kauf der Erstwohnung muss das Ansuchen innerhalb von 18 Monaten nach Abschluss des diesbezüglichen Kaufvertrages eingereicht werden. Im Falle des Baus und der Wiedergewinnung der Erstwohnung muss das Gesuch spätestens 18 Monate nach Ausstellung der ersten Rechnung eingereicht werden.

Dem Ansuchen müssen die Rechnungen beigelegt werden.

Der Betrag des Bauspardarlehens, der von den Banken vergeben wird, darf nicht höher sein als die doppelte Rentenposition und darf zwischen 15.000 € und 200.000 € betragen. Als Garantie für das zinsbegünstigte Bauspardarlehen wird zugunsten des Landes eine Hypothek ersten Grades auf die Erstwohnung eingetragen. Der Zinssatz des Bauspardarlehens ist variabel und wird in der Vereinbarung festgelegt. Es sind halbjährliche Raten (Juni und Dezember) vorgesehen. Die Laufzeit kann zwischen 18 Monaten und 20 Jahren betragen.

Die Verwaltungskosten gehen zu Lasten des Landes. Der Darlehensnehmer hat die Möglichkeit, das Bauspardarlehen vorzeitig zu tilgen.

Zur Auszahlung des Bauspardarlehens greift die Bank auf die diesbezüglichen zweckgebundenen Mittel des Rotationsfonds für den geförderten Wohnbau zurück. Der Zugriff zum Fonds hat ausschließlich die Gewährung von zinsbegünstigten Darlehen zum Gegenstand. Dafür sind per Gesetz derzeit 20 Millionen € vorgesehen.

### Das Eigenheimdarlehen

Die Vereinbarung mit der Bank regelt außerdem besondere Bedingungen zur Gewährung eines sogenannten Eigenheimdarlehens als optionalen Zusatz zum Bauspardarlehen. Die Bank muss das Eigenheimdarlehen zu Konditionen gewähren, die mit dem Darlehensnehmer festzulegen sind, in jedem Fall aber zu den besten Marktbedingungen.

Für dieses Darlehen übernimmt das Land nicht die Verwaltungskosten.

Das Bauspardarlehen sowie das Eigenheimdarlehen sind beide zweckgebunden für Bau, Kauf und Wiedergewinnung der Erstwohnung.

### Erhöhen der Wohnbauförderung für Bausparen (Art. 60bis)

Die zusätzlichen Fördermaßnahmen zum Bausparen werden nur dann gewährt, wenn der Gesuchsteller über die Voraussetzungen für die Zulassung zur Wohnbauförderung des Landes für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf verfügt. Die Gewährung der Förderung bedingt auch hier die Anmerkung der 20-jährigen Sozialbindung im Grundbuch.

## Zinsloses Darlehen als Vorschuss für staatliche Steuerabzüge

für Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage des theoretischen Gesamtbetrags

Seit dem 1. Juli 2014 ist es möglich, bei der Abteilung Wohnungsbau um die Vorauszahlung der staatlichen Steuerabsetzbeträge (siehe Seite 81) für die in den Jahren 2014 und 2015 getätigten bzw. vorgesehenen Ausgaben für Sanierungsarbeiten laut bezahlten Rechnungen anzusuchen.

Dazu muss die Erklärung eines im Berufsalbum eingetragenen Technikers über die voraussichtlichen Kosten der Arbeiten bzw. über die bezahlten Rechnungen vorgelegt werden. Die Finanzierung besteht in der Vorauszahlung des Vorsteuerabzuges der angefallenen Kosten für die Sanierung des Immobilienvermögens wie vom Staatsgesetz vorgesehen.

Berücksichtigt werden Ausgaben, für welche der Gesuchsteller beabsichtigt, einen Steuerabzug für Sanierungsarbeiten in Anspruch zu nehmen. Es ist die Gewährung eines zinslosen Darlehens für private Wiedergewinnungsmaßnahmen in der Höhe des theoretischen Gesamtbetrages der Steuerabzüge laut staatlicher Gesetzgebung

vorgesehen. Dieses muss in 10 konstanten Jahresraten rückerstattet werden. Der zulässige Höchstbetrag ist mit 96.000 € festgelegt. Das zinslose Darlehen kann somit für max. 48.000 € gewährt werden.

Die erste Rate des Darlehens muss innerhalb 30. September des nach der Unterzeichnung des Darlehensvertrages folgenden Jahres rückerstattet werden.

Es können nur physische Personen ansuchen, welche folgende Voraussetzungen erfüllen:

- den Wohnsitz oder Arbeitsplatz seit min. 5 Jahren im Lande haben
- das volle Eigentum an der von der Sanierungsmaßnahme betroffenen Wohnung haben, welche sich in Südtirol befindet und welche als Erstwohnung dient, in der sie zum Zeitpunkt der Gesuchvorlage den meldeamtlichen Wohnsitz haben
- die Wohnung muss im Gebäudekataster den Kategorien A1 bis A6 angehören

Die Arbeiten auf Zubehörsflächen und auf den gemeinsamen Anteilen der Immobilie werden nicht berücksichtigt.

Sollte sich die Wohnung im Eigentum von mehreren Personen befinden, so kann um die Vorauszahlung der Steuerbegünstigung angesucht werden, sofern alle Eigentümer die genannten Voraussetzungen erfüllen können und den Antrag unterzeichnen.

Für die Auszahlung der Finanzierung ist die Einreichung der Steuererklärung notwendig, aus der die Höhe der Steuerabzüge, bezogen auf die Jahre 2014 und 2015 hervorgeht, sowie die Unterzeichnung des 10-jährigen zinslosen Darlehens, welches die Modalitäten und Bedingungen der Rückzahlung regelt.

Zwischen den Gesuchstellern und dem Land wird ein Darlehensvertrag in Höhe der genehmigten Finanzierung abgeschlossen. Auf jeden Fall darf der Betrag das Ausmaß der getätigten Steuerabzüge nicht überschreiten.

Die Registergebühr in Höhe von derzeit 3% des Darlehensbetrages und die für die Registrierung notwendigen Stempelmarken gehen zu Lasten des Darlehensnehmers. Im Falle der ordentlichen Auszahlung muss zusätzlich ein Quittungsvertrag unterzeichnet werden. Für die diesbezügliche Registrierung muss eine Gebühr von derzeit 0,5% des Darlehensbetrages entrichtet werden.

Bis zur Erfüllung der Voraussetzungen für die Auszahlung kann die Finanzierung bei Vorlage einer Bankbürgschaft in der Höhe des genehmigten Betrages im Voraus ausbezahlt werden. Bei Unterzeichnung des Darlehensvertrages wird die Bankbürgschaft rückerstattet.

---

Wichtig: Sind die getätigten Steuerabzüge geringer als die anhand der Erklärung des Bauleiters errechnete Finanzierung, so wird die gewährte Finanzierung reduziert, und das Darlehen wird aufgrund der aus den Steuererklärungen hervorgehenden Steuerabzüge abgeschlossen.

---

Im Falle der vorzeitigen Auszahlung muss der Differenzbetrag mit den gesetzlichen Zinsen rückerstattet werden.

Für die Förderung ist ein Rotationsfonds von 12 Millionen € geschaffen worden.

Die eingereichten Gesuche können bis zur Ausschöpfung der verfügbaren Geldmittel gewährt werden.

## Agentur für die Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften betreffend die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau

Diese Agentur ist eine öffentlich rechtliche Körperschaft und ist bei der Landesabteilung Wohnungsbau angesiedelt. Ihr obliegt es, die Zuwiderhandlungen gegen die diversen Sozialbindungen für den geförderten Wohnbau festzustellen und die diesbezüglichen allfälligen gesetzlich vorgesehenen Strafen sowie die nachträglichen Ermächtigungen zu erteilen.

Auch die Gemeinden, die für die Einhaltung der Bindung des konventionierten Wohnbaus zuständig sind, können den Dienst der Agentur in Anspruch nehmen. Dafür ist eine eigene Vereinbarung notwendig. Die Landesregierung legt auch Kriterien für die diesbezügliche Spesenrückvergütung fest.

## Gemeinden mit hoher Wohnungsnot

Aufgrund des staatlichen Mietgesetzes ist es vorgesehen, dass in Gemeinden mit hoher Wohnungsnot erhöhte Steuerbefreiungen für jene Mietverträge gewährt werden, welche aufgrund der lokalen Vereinbarungen zwischen den Vereinigungen der Hauseigentümer und den vertretungsstärksten Mietervereinigungen abgeschlossen werden. In der Folge hat die Landesregierung mit Beschluss nachstehende Gemeinden als Gemeinden mit hoher Wohnungsnot erklärt: Bozen, Meran, Algund, Lana, Eppan, Leifers. In diesen Gemeinden können also obgenannte Steuerbefreiungen beansprucht werden.

## Was gilt es noch zu wissen?

Der Informationsdienst der Abteilung Wohnungsbau betreffend die Wohnbauförderung für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung wird im Hauptsitz in Bozen, Landhaus 12 in der Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1 und in den Außenstellen (Bruneck, Meran, Brixen und Schlanders) gewährleistet. Während der Öffnungszeiten kann man sich am Schalter von den Mitarbeitern beraten lassen. Um aufgerufen zu werden, muss vorher eine Nummer gezogen werden. Ein Verwaltungsbeamter und ein Geometer stehen Rede und Antwort und berechnen die mögliche Förderung. Hierfür sind die Einkommen der letzten zwei Jahre und ein vidimierter Grundriss bzw. genehmigter Plan der zu fördernden Wohnung in einem Maßstab unbedingt notwendig.

Um die Art und das Ausmaß der Förderung zu berechnen, müssen die Verwaltungsbeamten eine Punktebewertung anhand der verschiedenen Kriterien erstellen (siehe Seite 16) und die eventuelle Interpolation errechnen. Weiters werden allgemeine Auskünfte über die Arten der Förderungen erteilt. Der Mitarbeiter des technischen Amtes überprüft nicht nur die technischen Voraussetzungen für den Neubau, den Kauf oder die Wiedergewinnung, sondern gibt auch Hinweise, ob die Wohnung den Bestimmungen der Wohnbauförderung entspricht. Weiters wird der Konventionalwert berechnet und eine Berechnung der möglichen Förderung erstellt. Dem Gesuchsteller wird eine Simulation der Beitragsberechnung der beiden Beamten ausgehändigt. Das ausgefüllte und unterschriebene Gesuch mit den erforderlichen

Unterlagen kann ebenfalls am Informationsschalter abgegeben werden. Bei Abgabe des Gesuchs wird eine Bestätigung ausgehändigt. Telefonische Auskünfte können nur am Hauptsitz in Bozen eingeholt werden. Dokumente für die Auszahlung bereits genehmigter Gesuche können im technischen Amt (1. Stock, Zimmernummer 161 und 146) oder in den Außenstellen abgegeben bzw. per Post zugeschickt werden.

Für Informationen bezüglich der vorzeitigen Auszahlung, der Ermächtigung zur Veräußerung bzw. Vermietung, des Verzichts, der Nachfolge in der Wohnbauförderung und der Erbfolge ist das Amt für Wohnbauprogrammierung zuständig. Zudem kann auch die Webseite unter [www.provinz.bz.it/Wohnungsbau](http://www.provinz.bz.it/Wohnungsbau) besucht werden, wo das Einkommen oder die Konventionalfäche online berechnet werden können.

---

Für die Beantwortung ganz spezifischer persönlicher Fragen zum gegebenen Zeitpunkt ist es sicher noch erforderlich, sich an die Mitarbeiter der zuständigen Ämter oder an die Gemeinde (für Grund) zu wenden, um die auf die spezielle Situation ausgerichteten Antworten zu erhalten.

---

Weiters liegt in der Abteilung Wohnungsbau eine Informationsbroschüre mit dem Titel „Die Wohnbauförderung nach der Gewährung“ auf.

Diese enthält Informationen zu folgenden Fragen:

- Vorzeitige und normale Auszahlung der Wohnbauförderungen
- Sozialbindung
- Hinweise betreffend die Anmerkung der Sozialbindung
- Löschung und Freistellung der Hypotheken
- Arbeitsablauf der Löschung von Hypotheken
- Abschluss der Darlehensverträge
- Wohnbaukomitee – Rekurse
- Verletzungen der Sozialbindung (Zuwiderhandlungen)
- Veräußerung der geförderten Wohnung
- Vermietung der geförderten Wohnung
- Abtretung der ungeteilten Hälfte des Wohnungseigentums an den Ehegatten – Abtretung des nackten Eigentums
- Teilweise Vermietung der geförderten Wohnung
- Trennung oder Scheidung: Abtretung der geförderten Wohnung an den Ehegatten
- Verzicht auf die Wohnbauförderung und Annullierung
- Nachfolge in der Wohnbauförderung
- Veräußerung von konventionierten Wohnungen
- Ratenzahlung der Schulden
- Neuverhandlung oder vorzeitige Tilgung von Hypothekendarlehen

---

Bevor Förderungsempfänger etwas an oder mit der geförderten Wohnung unternehmen, (z.B. nicht selbst bewohnen, vermieten, verkaufen usw.), sollten sie sich auf jeden Fall im Amt für Wohnbauförderung informieren, ob und wie das Vorhaben möglich ist. Dies um Strafen bzw. Sanktionen zu entgehen.

---

# Schritt für Schritt zum Eigenheim

## Der Weg zu den eigenen vier Wänden

Schon lange vor der konkreten Realisierung des Eigenheimes kann in Gedanken das eigene Zuhause geplant werden. Am besten erstellt man eine Checkliste mit den eigenen Wunschvorstellungen. Diese sollte dann mit der ganzen Familie besprochen werden, denn das neue Zuhause soll auch die Träume der anderen Familienmitglieder erfüllen. Durch einen Erfahrungsaustausch mit Freunden und Bekannten können weitere gute Ideen und Tipps gesammelt werden.

*Am Anfang steht ein Traum!*

Anschließend gilt es, die finanziellen Möglichkeiten der Familie genau zu überprüfen, um sich zu vergewissern, ob die Wunschvorstellungen den finanziellen Rahmen nicht sprengen. Ansonsten müssen eben Abstriche gemacht werden.

Ist die Wunschliste einmal fertig gestellt, so sollte man sich überlegen, ob man selbst bauen oder eine Wohnung kaufen will. Ob es sich hierbei um ein Fertighaus, ein Haus aus Ziegeln oder Holz handelt, spielt erst in einem zweiten Moment eine Rolle, da Gebäude mittlerweile in allen Bauweisen energiesparend errichtet werden können. Wichtig ist nur, dass man sich über die Qualität, also den Energieverbrauch des künftigen Gebäudes, im Klaren ist. Auch der Schallschutz und die Baubiologie, d.h. Aspekte wie gesundes und umweltverträgliches Bauen, sollten nicht außer Acht gelassen werden.

### Fachinformationen sammeln

Um alle nötigen Fachinformationen für die richtigen Entscheidungen zu erhalten, sollte man sich Fachbücher und Broschüren besorgen. Auch der Besuch von Seminaren und Fachmessen, das Stöbern im Internet und Gespräche mit Fachpersonen sind hilfreich. Wichtig ist, dass man ausreichend Informationen sammelt, um bei der Verwirklichung der Traumwohnung mitreden zu können.

Da bestimmte Entscheidungen, wie z.B. die Wahl des Heizsystems, schon in der Planungsphase getroffen werden müssen, sollten das Sammeln von Fachinformationen und die Hausplanung Hand in Hand gehen.

Man sollte sich über sämtliche Möglichkeiten im Klaren sein:

- Welcher Baustil (modern, traditionell, rustikal) kommt in Frage?
- Welchen Qualitätsstandard sollte das Haus haben? (KlimaHaus-Klasse)
- Soll das Gebäude in Ziegel oder Holz errichtet werden?
- Welche Baumaterialien kommen in Frage?
- Wie soll das Dach aussehen? (begrüntes Flachdach, traditionelles Dach usw.)
- Wie soll der Aufbau des Daches, der Außenwände, der Decken und Böden erfolgen?
- Welches Heizsystem soll verwendet werden?
- Soll die Sonnenenergie genutzt werden?

### Fachinformationen erhalten Sie bei:

- den Hausbau- und Sanierungsseminaren
- der Wohnbaumesse
- der KlimaHaus-Messe
- der produktunabhängigen Energie-, Bau- und Sanierungsberatung beim Energieforum
- dem Bauberatungsdienst der Verbraucherzentrale Südtirol

## Der Bau des Eigenheims

### Bauen in der Gruppe

In Südtirol ist es selten möglich, alleine zu bauen. Deshalb erfolgt das Bauen meist in Form von Baugruppen oder Wohnbaugenossenschaften. Der Bau des Eigenheims ist freilich zeitaufwendiger und bürokratischer als der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses. Allerdings bringt der Bau eine höhere Entscheidungsfreiheit und geringere Kosten mit sich.

Für die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft sind mindestens drei Personen erforderlich. Um auf gefördertem Bauland bauen zu können, müssen die Mitglieder die allgemeinen und spezifischen Voraussetzungen für die Zuweisung von gefördertem Bauland erfüllen. Weitere Details dazu finden sich im Kapitel „Die Wohnbauförderung“. Durch den Zusammenschluss in einer Wohnbaugenossenschaft entstehen für die einzelnen Genossenschaftsmitglieder Vorteile, wie z.B. geringere Baukosten, da die Genossenschaft meist einen größeren Verhandlungsspielraum bei Bauunternehmen, Handwerkern und Planern hat. Aber auch eine gemeinsam errichtete und geführte Heizanlage sowie gemeinschaftlich genutzte Grünflächen bedeuten für die Zukunft geringere Kosten für den Einzelnen. Zu bedenken ist, dass durch die Gründung, Verwaltung und Auflösung einer Wohnbaugenossenschaft Kosten entstehen. In Südtirol gibt es mittlerweile mehrere Organisationen, welche entsprechende Dienstleistungen für Wohnbaugenossenschaften anbieten.

Eine Alternative zu den Wohnbaugenossenschaften stellen die sogenannten Wohnbaugruppen dar. Anhand eines Vereinbarungsvertrages werden die wichtigsten Punkte vertraglich vereinbart. Eine Wohnbaugruppe bringt im Vergleich zu einer Wohnbaugenossenschaft zusätzliche Kosteneinsparungen mit sich, da z.B. keine Spesen für die Gründung, Verwaltung und Auflösung der Genossenschaft anfallen. Auch in einer losen Gruppe werden die Entscheidungen prinzipiell gemeinsam getroffen. Daher bedarf es oft einiger Zeit, bis ein gemeinsamer Nenner gefunden ist.

*Wohnbaugruppe als Alternative zur Wohnbaugenossenschaft*

### Die Baugrundsuche

Sofern nicht ein eigenes Baugrundstück vorhanden ist oder ein freier Baugrund erworben werden kann und sofern die Voraussetzungen bestehen, muss bei der Gemeinde um die Zuweisung von gefördertem Bauland angesucht werden (siehe Seite 34).

## Die Planersuche

Ist der Baugrund in Aussicht, so ist der nächste wichtige Schritt zum Eigenheim die Wahl des richtigen Planers (Architekt, Geometer). Man sollte sich auf jeden Fall ausreichend Zeit dafür nehmen. Neben der zeitlichen Verfügbarkeit sollte auch der Baustil des Planers beachtet werden.

Hat man den geeigneten Planer gefunden, so sollte vorab und schriftlich geklärt werden, welche Aufgabenbereiche er abdeckt und vor allem welches Honorar er dafür verlangt.

### Mögliche Aufgabenbereiche:

- Zeichnung einer Skizze – Erstellung Vorprojekt
- Kostenschätzung und Finanzierungsplan
- Erstellung der Detailpläne und Varianten
- Beratung zu den verschiedenen Förderungen und Steuerabzügen
- Ansuchen um Steuerabzug und Erstellung der erforderlichen Dokumente
- Erstellung der technischen Unterlagen für die Beitragsgesuche
- Statik
- Geologisches Gutachten
- Durchführung der Ausschreibungen
- Erstellung der KlimaHaus-Berechnung – Ansuchen um Zertifizierung
- Ansuchen um Baukonzession
- Hilfestellung bei der Materialwahl, Haus- und Heiztechnik
- Bauleitung
- Sicherheitskoordination
- Arbeitsabnahme / Bauabnahme
- Durchführung von erforderlichen Messungen, wie z.B. Luftdichtheitsmessung
- Eintragung im Gebäudekataster

Bevor der Planer mit seiner Arbeit beginnt, nimmt er Einsicht in die Durchführungspläne der jeweiligen Zone in der Gemeinde. Diese enthalten die Auflagen, die in der Bauzone erfüllt werden müssen.

Außerdem sollte man es nicht versäumen, auf jeden Fall die eigenen Wünsche und Vorstellungen im Rahmen der Gesetze in die Planung mit einfließen zu lassen, denn schließlich sollte man sich in seinem künftigen Eigenheim wohlfühlen.

## Angebote und Verträge vergleichen

Um sich einen Überblick über die realistischen Preise für sämtliche Bauarbeiten zu verschaffen, sollte man für alle Arbeiten mehrere Angebote einholen.

Grundsätzlich wird zwischen zwei verschiedenen Ausschreibungsmodellen unterschieden:

- Detailausschreibung
- Funktionalausschreibung

Die **Detailausschreibung** lässt keinen Spielraum für die Anbieter zu, da alle Details genau ausgeschrieben werden. Durch diese Ausschreibungsform ist ein Vergleich der Angebote leichter möglich.

Die **Funktionalausschreibung** gibt einige Leistungen vor, überlässt jedoch dem Anbieter einigen Spielraum. Dies bietet die Möglichkeit, einen Überblick über die verschiedenen Varianten zu erhalten. Ein Vergleich dieser Angebote ist jedoch wesentlich schwieriger.

Normalerweise wird die Ausschreibung vom eigenen Planer erstellt und betreut. Auch ein Handwerker, Energieberater, Baubiologe oder andere Fachleute könnten diese Aufgabe übernehmen. Wichtig ist dabei nur, dass im Rahmen des Finanzplanes die eigenen Wünsche und Vorstellungen nicht zu kurz kommen.

Nach Erhalt der Angebote gilt es, diese genau zu vergleichen, denn es kommt nicht selten vor, dass Angaben fehlen.

### Beispiel eines schnellen und übersichtlichen Vergleichs von Fensterangeboten

Beschreibung	Firma A	Firma B	Firma C
Fensterrahmen			
Wärmedämmwert Rahmen			
Verglasung			
Wärmedämmwert Verglasung			
Lichteinflussfaktor (g-Wert)			
Schallschutzwert			
Luftdichtheit			
Preise			

Ist die Entscheidung für eine Baufirma als Generalunternehmen oder die Vergabe der Arbeiten nach Gewerken gefallen, so sollten die Verträge sowohl vom Bauherrn als auch von den einzelnen Handwerkern unterzeichnet werden.

Um in den Genuss des reduzierten Mehrwertsteuersatzes von 10% für Sanierungsarbeiten oder 4% für den Bau, Kauf oder die Erweiterung der Erstwohnung zu kommen, ist der Abschluss eines Werkvertrages ohnehin Voraussetzung.

### *Vertrauen ist gut – Verträge sind besser!*

Ein detailliertes Angebot und ein genauso ausführlicher Werkvertrag sind die Basis für ein korrektes Verhältnis zwischen Bauherren, Baufirma und Handwerker.

Um einen reibungslosen Ablauf der Bauarbeiten zu gewährleisten, sollten alle an der Baustelle Beteiligten möglichst frühzeitig an einen Tisch geholt werden. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Planungsteam und ausführenden Firmen ist nicht nur in der Bauphase, sondern bereits während der Planung sinnvoll.

### *Bauabläufe koordinieren!*

Durch die Planung eines rationellen Bauablaufs können unnötige Zeitverzögerungen und somit erhöhte Kosten verhindert werden.

## Erforderliche Ansuchen, Behördengänge, Berechnungen

Um mit dem Bau des Eigenheims beginnen zu können, muss ein Antrag um Baukonzession an die Gemeinde gestellt werden. Dieser Antrag und alle dafür erforderlichen Dokumente, werden normalerweise vom Planer erstellt und eingereicht. Innerhalb von 60 Tagen nach Eingang des Antrages in der Gemeinde, müssen die Baukommission und der Bürgermeister eine Entscheidung treffen. Läuft diese Frist ab, so gilt das Gesuch als genehmigt.

Zusätzlich muss der Bauherr sowohl im Falle eines Neubaus, als auch bei einer größeren Renovierung erklären, dass die Unterlagen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes (KlimaHaus-Berechnung) vor Baubeginn an die KlimaHaus Agentur übermittelt wurden.

Dem Antrag um Baukonzession muss außerdem eine Erklärung über die Einhaltung der gesetzlichen Mindeststandards (Neubau: KlimaHaus-Standard B) beigelegt werden. Nach Erhalt der Baukonzession und vor Beginn der Arbeiten muss der Inhaber der Baukonzession dem Gemeindebauamt den Arbeitsbeginn melden. Gleichzeitig müssen auch der Name des Bauleiters und des Bauunternehmens mitgeteilt werden.

Wird der Energiebonus (siehe Seite 74) in Anspruch genommen, so muss dies aus der Baukonzession oder Baubewilligung hervorgehen, da die Gemeinde diese in einem eigenen Verzeichnis führen muss.

---

Innerhalb eines Jahres ab der Erteilung der Baukonzession muss mit den Bauarbeiten begonnen werden. Ist dies nicht der Fall, so muss erneut um eine Konzession angesucht werden. Der Bau muss innerhalb von drei Jahren ab Baubeginn abgeschlossen sein.

---

Um bei Bauabschluss die Benutzungsgenehmigung von Seiten der Gemeinde zu erhalten, müssen wieder verschiedene Dokumente vorgelegt werden. Dazu zählen unter anderen die KlimaHaus-Berechnung bzw. das KlimaHaus-Zertifikat, sämtliche Konformitätsbescheinigungen bzw. eine Eigenerklärung von Seiten des Bauleiters sowie die Eintragung in das Gebäudekataster. Da die erforderlichen Unterlagen von Fall zu Fall variieren, sollte man sich vor Bauende von der Gemeinde eine Liste aushändigen lassen, aus welcher hervorgeht, welche Unterlagen erforderlich sind. Erst wenn alle Dokumente ordnungsgemäß in der Gemeinde abgegeben wurden, wird innerhalb von 30 Tagen die Benutzungsgenehmigung ausgestellt.

## KlimaHaus-Berechnung / Energieausweis

Für die KlimaHaus-Berechnung, welche in der Regel vom Planer (Architekten oder Geometer), einem Heizungstechniker oder Fachingenieur erstellt wird, sind verschiedene Daten des Gebäudes erforderlich. Diese werden gewöhnlich von der Person zusammengetragen, die die Berechnung durchführt.

## Folgende Daten werden für die KlimaHaus-Berechnung benötigt:

- allgemeine Daten zum Gebäude, wie z.B. Bauparzelle
- Angaben zu den verschiedenen Baubeteiligten (Projektant, Bauleiter)
- Wohnfläche und Volumen
- Flächen der einzelnen Bauteile
- detaillierter Aufbau der Bauteile
- Angaben zu eventuellen Wärmebrücken
- technische Daten der Lüftungsanlage
- technische Daten der Heizungsanlage

Für Gebäude der KlimaHaus-Klassen B, A, Gold und Nature\* muss die Berechnung von der KlimaHaus Agentur begutachtet werden. Nach positiver Begutachtung erhält man den Energieausweis bzw. das KlimaHaus-Zertifikat.

\* *KlimaHaus-Klasse Nature:*

*Hierbei wird auch der Energieverbrauch für die Herstellung und den Transport der Materialien berücksichtigt. KlimaHaus Nature stellt somit ein Bewertungsinstrument für die Ermittlung der Nachhaltigkeit eines Gebäudes dar.*

## Für das Erlangen des Zertifikats müssen dem Gesuch folgende Unterlagen beigelegt werden:

- KlimaHaus-Berechnung
- Planungsunterlagen mit sämtlichen erforderlichen Details und farblichen Differenzierungen
- Konstruktionsdetails
- Zertifikate und technische Datenblätter der verwendeten Materialien
- Fotografische Dokumentation
- Technische Details der Lüftungsanlage
- Ergebnisse des Luftdichtheitstest (BlowerDoor-Test)
- Konformitätserklärung laut KlimaHaus
- Für die KlimaHaus Nature Zertifizierung muss zusätzlich ein Formular ausgefüllt werden, aus welchem die Einhaltung der Kriterien hervorgeht.

Normalerweise wird das gesamte Ansuchen um das KlimaHaus-Zertifikat von der Person betreut, die die Berechnung durchführt.

Der Energieausweis hat eine Gültigkeit von 10 Jahren und muss bei jedem Eingriff, der die Energieeffizienz wesentlich verändert, aktualisiert werden. Werden innerhalb dieser 10 Jahre keine Bauarbeiten vorgenommen, so fügt der Eigentümer oder der Verwalter vor Ablauf der Frist eine Eigenerklärung hinzu. Auf diese Weise wird die Gültigkeit des Energieausweises um weitere 10 Jahre verlängert. Eine Kopie der Eigenerklärung muss an die KlimaHaus Agentur übermittelt werden.

## Wann ist welcher Energieausweis erforderlich?

Bei den Energieausweisen kann zwischen verschiedenen Verfahren gewählt werden. Je nach Alter und energetischem Zustand des Gebäudes bzw. je nachdem wofür der

Energieausweis benötigt wird, gibt es verschiedene Möglichkeiten, um in den Besitz eines Energieausweises zu kommen.

### Altbauten mit hohem Energieverbrauch

Für Gebäude, die einen hohen Energieverbrauch aufweisen (Energieklasse G entspricht einem Heizwärmebedarf von über 160 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr) und an denen keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, ist der Einsatz eines vereinfachten Zertifizierungsprotokolls möglich. Das Protokoll kann von der Internetseite der KlimaHaus Agentur heruntergeladen werden.

Dieser Ausweis kann lediglich für das gesamte Gebäude beantragt werden, setzt also voraus, dass alle Miteigentümer damit einverstanden sind. Der Energieausweis hat Gültigkeit für alle im Gebäude befindlichen Wohneinheiten und ist bei Verkauf oder Vermietung den Verträgen beigelegt.

### Vereinfachter Energieausweis (APE)

Für einzelne Wohneinheiten kann der vereinfachte Energieausweis laut staatlichen Vorgaben durch einen ins Berufsalbum eingetragenen Techniker (Architekt, Geometer, Ingenieur) erstellt werden. Dieser vereinfachte Energieausweis gilt für Wohnungen aller Energieklassen.

### Vereinfachte Zertifizierung für Altbauten

Für Gebäude der Wärmeschutzklassen D, E und F, also die meisten Altbauten, gibt es ein vereinfachtes Protokoll für die Zertifizierung.

Bei dieser vereinfachten Zertifizierung kann auf der Webseite der KlimaHaus Agentur das Ansuchen online ausgefüllt werden. Zusätzlich muss ein qualifizierter Techniker eine Fotodokumentation abstempeln und unterzeichnen, die KlimaHaus-Berechnung ausarbeiten und einige Pläne des Gebäudes der KlimaHaus Agentur vorlegen.

### KlimaHaus-Zertifizierung

Die komplette KlimaHaus-Zertifizierung muss im Falle eines Neubaus und bei Inanspruchnahme des Energiebonus für die energetische Gebäudesanierung erstellt werden: im Grunde immer dann, wenn ein Gebäude der Kategorie C, B oder A entspricht.

### Der Energiebonus (Kubaturbonus) für den Neubau

Wird ein Gebäude neu errichtet oder abgebrochen und wieder aufgebaut und wird dabei der gesetzlich vorgeschriebene Mindeststandard (derzeit KlimaHaus B) unterschritten, so hat man Anspruch auf einen Bonus in Form von zusätzlich verbaubarer Kubatur. Das Ausmaß der zusätzlichen Baumasse ist abhängig von der KlimaHaus-Klasse.

*KlimaHaus-Standard B „nature“: + 10%*

*KlimaHaus-Standard A: + 15%*

*KlimaHaus-Standard A „nature“: + 20%*

Der Energiebonus für den Neubau ist zeitlich befristet.

Ab dem 01.01.2017 erhält man nur mehr für ein Gebäude der KlimaHaus-Klasse A „nature“ einen Bonus und zwar diesen im Ausmaß von 10% der zulässigen Baumasse. Ab 01.01.2020 gibt es keinen Energiebonus mehr.

## Der Kauf des Eigenheims

### Die Wohnungssuche

Die perfekte Wohnung zu finden und zu kaufen, ist oft ein großes Unterfangen. Man wird schnell feststellen, dass man mit der Suche nach dem Eigenheim nicht alleine ist, denn viele Menschen suchen ihr Traumhaus. Im Falle des Falles wird es darauf ankommen, dass man sicher und schnell entscheidet, ob die angebotene Immobilie in die engere Auswahl kommt.

Die Suche nach einer neuen oder gebrauchten Wohnung kann über verschiedene Wege erfolgen:

- über eigene Inserate
- über einen Makler
- über persönliche Kontakte
- über Versteigerungen

Beim Wohnungskauf muss man sehr oft Kompromisse eingehen, denn die eigenen Wunschvorstellungen sind nicht immer identisch mit der angebotenen Immobilie. Erst wenn man eine qualitativ gute Wohnung, in einer guten Lage und vor allem zu einem bezahlbaren Preis gefunden hat, kann man zufrieden sein. Das wird zwar nicht immer das Traumhaus sein, aber doch ein guter Kompromiss. Bevor man sich konkret auf die Suche macht, sollten einige Dinge geklärt werden, wie etwa der maximale Kaufpreis, der Platzbedarf (Wohn-, Garten-, Garagenfläche), die Lage und weitere Punkte der persönlichen Wunschliste.

### Eine Hilfestellung für die Entscheidungsfindung kann die Auflistung der nachstehenden Vor- und Nachteile bieten

Kauf einer Eigentumswohnung	Kauf eines Reihen- oder Einfamilienhauses
preisgünstigere Erwerbsmöglichkeit	meist kostenintensiver
das Gebäude wird mit anderen Eigentümern geteilt	das gesamte Gebäude ist im eigenen Besitz
gewisse Entscheidungen werden in der Gemeinschaft getroffen	fast alle Entscheidungen kann man alleine treffen
geringere Instandhaltungskosten	meist höhere Instandhaltungskosten
Kosten für Gebäudeverwaltung	geringe oder keine Kosten für Verwaltung
geringere Nebenkosten (Heizung, Warmwasser)	meist höhere Nebenkosten

Die Kondominiumsfilbel der Verbraucherzentrale Südtirol gibt einen Überblick über die Rechte und Pflichten in einem Mehrfamilienhaus.

Auf keinen Fall sollte man sich bei der Suche nach der geeigneten Immobilie von der Angst leiten lassen, eine vermeintliche Gelegenheit zu verpassen. Dadurch werden bei gebrauchten Wohnungen wichtige Vorsichtsmaßnahmen, wie etwa die Suche nach dem wahren Verkaufsgrund, außer Acht gelassen. Dies kann nach Abschluss des Kaufvertrags zu bösen Überraschungen führen.



## Kauf vom Bauunternehmen

Entscheidet man sich für den Kauf einer Immobilie über ein Bauunternehmen, so sollte vorab geklärt werden, welche persönlichen Vorstellungen noch in das Bauvorhaben mit einfließen können, sofern sich die Immobilie im Bau befindet, und vor allem zu welchen Kosten.

Beim Kauf einer in Bau befindlichen Immobilie von einem Bauunternehmen besteht das Risiko, dass die Firma in Konkurs gehen kann. Um sich als Käufer im Falle des Konkurses abzusichern, sollte von der Baufirma eine Bankbürgschaft (über den gesamten Betrag) oder eine Versicherungspolice verlangt werden.

Der Gesetzgeber sieht zum Schutz des Käufers eine Bankbürgschaft in Höhe der im Voraus geleisteten Zahlungen und Raten vor. Diese Bankbürgschaft ist bis zur Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrages gültig. Es muss überprüft werden, ob für die Bankbürgschaft nicht das betreffende Bauobjekt garantiert.

*Keine voreiligen Kaufentscheidungen treffen!*

## Baumängel

Jeder auftretende Mangel muss dem Verkäufer so bald wie möglich mitgeteilt werden. Das Gesetz schreibt eine Frist von acht Tagen ab Feststellung des Mangels vor. Innerhalb dieser Frist ist ein Einschreibebrief mit Rückantwort zu verfassen, in welchem erstens der Mangel beschrieben und zweitens seine Beseitigung innerhalb kürzester Frist verlangt wird.

Die Anzeige eines schweren Baumangels muss innerhalb eines Jahres ab Entdeckung erfolgen oder ab dem Moment, in welchem man sich ein Bild über das Ausmaß des Mangels gemacht hat bzw. das Gutachten eines Experten sicherstellt, dass es sich um einen Baumangel handelt.

Als Schutzmaßnahme kann mit dem Bauunternehmen auch eine Langzeitgarantie von 10 Jahren vereinbart werden. Wurde nach dem 21. Juli 2005 um die Baugenehmigung oder Baukonzession angesucht, so ist die Baufirma sogar dazu verpflichtet, dem Käufer eine Versicherung gegen Baumängel mit 10-jähriger Gültigkeit auszuhändigen. Hierbei wird eine Versicherung gegen Baumängel zugunsten des Bauherrn ausgestellt. Nach Ablauf der Zehnjahresfrist kann der Bauunternehmer nicht mehr für Baumängel zur Verantwortung gezogen werden.

Unter einem schweren Baumangel sind nicht nur Mängel zu verstehen, welche die Stabilität des Gebäudes beeinflussen, wie etwa große Risse oder Bodensenkungen. Auch jene Mängel, die nur einen Gebäudeteil betreffen aber sich dennoch auf das gesamte Gebäude auswirken und die Wohnbarkeit beeinträchtigen, können als schwere Baumängel eingestuft werden. Die Mängel müssen so schwerwiegend sein, dass sie die Wohnqualität empfindlich stören, wie z.B. Wassereintrüche, Feuchtigkeit und Schimmel, Risse oder ein schwerer Defekt der Heizanlage.

## Kauf über Immobilienagentur (Makler)

Beim Erwerb des Eigenheims über eine Immobilienagentur gibt es zwei Möglichkeiten:

- man findet das Inserat von Maklern oder Immobiliengesellschaften in der Zeitung
- man wendet sich an einen Makler bzw. eine Immobiliengesellschaft, welche ein geeignetes Objekt ausfindig macht.

Die Provision sollte vorab schriftlich abgeklärt und der Vertrag gut durchgelesen und geprüft werden. Neben der Höhe der zu zahlenden Maklergebühr und den entsprechenden Zahlungsmodalitäten enthält der Maklervertrag auch Angaben über die zu zahlenden Auslagen für die Objektsuche, sofern es zu keinem Kaufvertrag kommen sollte, oder andere Kosten, wie z.B. Schaltung von Zeitungsinseraten.

Die Maklergebühren für den Käufer liegen in Südtirol in der Regel bei 2% bis 3% des tatsächlich bezahlten Kaufpreises, zuzüglich 22% Mehrwertsteuer. Auch der Verkäufer muss denselben Betrag bezahlen. Bei einem Kaufpreis von 300.000 € beläuft sich somit die Maklergebühr auf 7.320 € bis 10.980 €. Mit etwas Verhandlungsgeschick lässt sich das Honorar aber auch reduzieren.

*Der Immobilienmakler muss ins Berufsalbum bei der Handelskammer eingetragen sein!*

Seit 2007 ist es möglich, 19% der Kosten für Immobilienvermittler von der Einkommenssteuer IRPEF abzuziehen, wenn es sich um den Erwerb einer Immobilie handelt, die als Hauptwohnsitz dient. Der Höchstbetrag beläuft sich auf 1.000 € und ist innerhalb eines Steuerjahres in Abzug zu bringen.

## Kauf von Privat

Beim Kauf einer Immobilie von einer Privatperson ist es von großer Wichtigkeit, den wahren Verkaufsgrund herauszufinden. Dies gilt auch beim Kauf durch einen Makler. Die Ursachen für den Verkauf einer Immobilie können sein:

- Wohnsitzwechsel aus persönlichen oder beruflichen Gründen
- Es stehen demnächst größere Reparaturen an, wie z.B. die Wasserleitungen.
- Die Immobilie weist versteckte Baumängel auf.
- Die Bausubstanz ist marode und beeinträchtigt die Statik.
- Eine Durchzugsstraße wird künftig am Garten vorbeiführen, usw.

Unverzichtbar bei den Nachforschungen über die anzukaufende Wohnung ist auf jeden Fall ein Gang zum Grundbuchsamt. Dort erhält man zahlreiche Informationen über die Immobilie, wie z.B. Grenzen, Gemeinschaftseigentum, Oberflächen, Keller-, Dach- und andere Nebenräume, Belastungen und Bindungen.

### Der Grundbuchsauszug besteht aus 3 Teilen:

- Der erste Teil wird als „Gutbestandsblatt“ (Blatt A) bezeichnet und enthält Pläne und Beschreibungen der Immobilie sowie Zubehörflächen. Weiters werden das Gemeinschaftseigentum, die materielle Teilung und die Grunddienstbarkeiten aufgezeigt.
- Der zweite Teil, auch „Eigentumsblatt“ (Blatt B) genannt, legt das Eigentum der Immobilie und seine Beschränkungen fest, wie das Vorhandensein von Vorverträgen, Klageschriften, Konkurse, usw.

- Der dritte Teil des Grundbuchsauszuges wird als „Lastenblatt“ (Blatt C) bezeichnet und führt Belastungen und Bindungen an. Auch das Vorhandensein von weiteren Eigentümern, Nutznießern, Wohnrechten oder Hypotheken ist in diesem Teil enthalten.

Bei materiell geteilten Gebäuden ist für jede einzelne Einheit ein eigenes B- und C-Blatt vorhanden.

In den Gemeinden, die auf das entsprechende Datenverarbeitungssystem umgestellt haben, kann in den Bauämtern Einsicht in die Grundbuchsauszüge genommen werden. Auf diese Weise erspart man sich den Gang zum jeweiligen Grundbuchsamt.

## Die Besichtigung der Immobilie

Eine der wichtigsten Kaufentscheidungen kann durch die Besichtigung der Immobilie erfolgen.

Bei der Hausbesichtigung ist das größte Problem meist der Zeitdruck. Man sollte vorab klären, wie viel Zeit für die Besichtigung zur Verfügung steht und auf die Unverbindlichkeit hinweisen. Erhält man Pläne, wie Grundrisse und Ansichten, vor dem Besichtigungstermin, so kann man sich bereits vorab einen Überblick über die Immobilie verschaffen und dann gezielte Fragen stellen.

### Checkliste für die Besichtigung einer gebrauchten Wohnung oder eines Hauses

- Wie alt ist das Gebäude?
- Wurden am Gebäude Sanierungsarbeiten vorgenommen?
- Wann und welche?
- Wie ist der optische Zustand des Gebäudes?
- Aus welchem Material besteht die Außenwand? Woraus die Decken?
- Wurde das Gebäude mit einer Wärmedämmung versehen? Wenn ja, wo und wie viele Zentimeter?
- Über welche Nettogröße verfügt die Wohnung?
- Wie groß ist die Grünfläche?
- Wie groß sind Balkone und Terrassen?
- Ist die Innenaufteilung für den eigenen Bedarf grundsätzlich geeignet?
- Sind im Dachgeschoss feuchte Stellen zu sehen, die auf ein undichtes Dach schließen lassen?
- Sind in anderen Räumen feuchte Stellen oder sogar Schimmel zu erkennen?
- Wurden die Balkone thermisch getrennt, also mit einem Isolierkorb oder mit einer Wärmedämmung versehen?

### Checkliste für die Besichtigung einer gebrauchten Wohnung oder eines Hauses

- In welchem Zustand sind die Kellerräume?
- Ist dort ein modriger Geruch vorzufinden oder gibt es feuchte Stellen?
- Wie sehen die Bodenbeläge aus?
- Sind sie in nächster Zukunft zu erneuern?
- Gibt es Risse oder Mauerfraß im Innen- oder Außenbereich?
- Wie ist der optische Zustand der Fenster?
- Sind die vorhandenen Dichtungen noch intakt?
- Sind Rollläden und Jalousien voll funktionsfähig?
- Gibt es Fenster, die nicht richtig schließen oder sich nicht richtig öffnen lassen?
- Wie ist der Zustand der Eingangstür und der Innentüren?
- Wie sieht es mit der Elektroinstallation aus? Entspricht sie den gesetzlichen Normen?
- Wurden an dieser Änderungen vorgenommen?
- Wie sieht es mit den Wasserleitungen aus?
- Wurden diese bereits erneuert? Wann?
- Sind bereits Undichtheiten aufgetreten?
- Gibt es Waschbecken mit schlechtem Wasserablauf?
- Gibt es undichte Wasserhähne?
- Wie sieht es mit den Heizungsleitungen aus?
- Wurden diese bereits erneuert? Wann?
- Sind bereits Undichtheiten aufgetreten?
- Welches Heizsystem ist im Einsatz?
- Wie alt ist die Heizanlage, der Brenner?
- Wurden diese bereits ausgetauscht? Wann?
- Wie alt ist der Öltank?
- Wurde dieser bereits saniert? Wann?
- Wie sehen die Bodenbeläge im Außenbereich aus, sind diese in nächster Zukunft zu erneuern?
- Dasselbe gilt für die Bodenbeläge der Balkone und Terrassen.
- Ist ein Holzofen vorhanden?
- Ist dieser voll funktionstüchtig oder weist er Mängel auf?
- Gibt es Holzöfen oder Kamine, die nicht verwendet werden?
- Wird das Warmwasser über die Heizanlage produziert?
- Existiert eine Solaranlage?
- Wie hoch ist der jährliche Heizverbrauch?
- Wie hoch sind die momentanen Heizkosten?

### Checkliste für die Besichtigung einer gebrauchten Wohnung oder eines Hauses

- Wie wird der Heizverbrauch aufgeteilt?
- Wie hoch ist der Fixanteil bei der Heizkostenverteilung?
- Wie wird die Temperatur in den Räumen reguliert?
- Gibt es einen Wohnungsthermostat oder Raumthermostat?
- Sind die Wandbeläge in Küche und Badezimmer in gutem Zustand?
- Sind die Fugen porös, gebrochen oder sogar verschimmelt?
- Existiert ein Regenwassertank?
- Wie sieht es mit dem Schallschutz zu anderen Wohnungen aus?
- Wie ist der Schallschutz innerhalb des Gebäudes?
- Ist eine Erdungsanlage vorhanden?
- Gibt es einen Netzfreischalter in den Schlafräumen?
- Gibt es in der Nähe Hochspannungsleitungen und wie weit sind diese entfernt?
- Gibt es in der Nähe Mobilfunkantennen oder andere große Antennenstandorte?

Die Antworten auf diese Fragen geben Aufschluss darüber, welche Arbeiten auf jeden Fall in nächster Zukunft anfallen werden und wo es unter Umständen Schwachstellen gibt. Dies kann bei der zu verhandelnden Kaufsumme berücksichtigt werden.

### Der Kaufvorvertrag

Beim Kauf einer Immobilie ist es durchaus üblich, dass ein Kaufvorvertrag mit Anzahlung eines Teilbetrages erfolgt. Da bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages das Risiko beim Käufer liegt, sollte die Zeitspanne zwischen Kaufvorvertrag und notariellem Kaufvertrag so kurz wie möglich sein, oder man sollte sich für die Anzahlung eine Bankgarantie geben lassen.

Zur Vermeidung von unangenehmen Überraschungen, kann auch eine Vormerkung im Grundbuch für den Verkauf von Vorteil sein. Damit der Vorvertrag im Grundbuch angemerkt werden kann, muss er die Form des endgültigen Vertrages haben und die von den Gesetzen vorgesehenen Klauseln und Erklärungen enthalten.

Das Ansuchen um eine Wohnbauförderung kann erst mit dem registrierten Kaufvorvertrag oder dem registrierten Kaufvertrag erfolgen. Das Ansuchen muss innerhalb von 6 Monaten ab der Registrierung des endgültigen Kaufvertrages erfolgen, ansonsten hat man keinen Anspruch auf Förderung.

In einigen Buch- und Papierhandlungen werden Vordrucke für Kaufvorverträge angeboten. Diese müssen dann von den Parteien ausgefüllt und unterzeichnet werden.

In der Regel reichen diese Vordrucke aus, allerdings sollte Folgendes beachtet werden:

- genaue Festlegung der Liegenschaft mit Nebenräumen und Zubehör
- genaue Angabe der Personalien der Parteien mit besonderem Augenmerk auf den Güterstand der verheirateten Vertragspartner
- Art der Anzahlung (normalerweise Bestätigungsanzahlung)
- genaue Angabe des Preises und der Zahlungsweise, Vorschüsse, Raten und Endbegleichung in der Regel bei Unterschrift der notariellen Urkunde
- Klausel hinsichtlich Übergabe der Liegenschaft
- Klauseln hinsichtlich jeglicher Lasten, wie z.B. Hypotheken und Bindungen (mit Beschreibung der zu löschenden Hypotheken und Bindungen)
- Klauseln hinsichtlich urbanistischer Sicherheiten. Der Käufer muss die Baukonzession und/oder Baugenehmigung, die Bewohnbarkeitsbescheinigung und allfällige Anträge auf Bausündernachlass liefern.
- Erklärung des Verkäufers, dass innerhalb der Wohnung keine Maßnahmen vorgenommen wurden, welche nicht ordnungsgemäß gemeldet wurden
- Erklärung des Verkäufers, dass die Immobilie ordnungsgemäß in der letzten Steuererklärung angegeben wurde
- Aushändigung der Grundbuch-, Hypothekarunterlagen, der urbanistischen Unterlagen, allfälliger Mietverträge, der Hausordnung mit der Tausendsteltabelle von Seiten des Verkäufers

Bei Kaufvorverträgen herrscht vielfach Unklarheit in Zusammenhang mit den zu leistenden Zahlungen. Im Normalfall zahlt der Käufer bei Abschluss des Kaufvortrages an den Verkäufer eine Geldsumme. Diese Summe kann als Angeld, als Reugeld oder einfach als Akonto bezahlt werden. Diese drei Arten sind grundlegend verschieden. Für Personen, die eine Landesförderung beantragen wollen, ist der Vorvertrag sehr wichtig, weil mit dem registrierten Vorvertrag der Antrag für das Landesdarlehen oder den Landesbeitrag gestellt werden kann. Die Registrierung kostet 168 € zuzüglich der im Verhältnis vorgesehenen Steuern von 0,50% für die Bestätigungsanzahlungen, 3% bei Reugeld und 3% auf die Anzahlung. Die jeweilige Steuer (0,50% und 3%) auf Anzahlungen und Vorschüsse kann von der Hauptsteuer bei der Registrierung des endgültigen Vertrages in Abzug gebracht werden.

Das **Angeld** ist die am häufigsten gewählte Form. Mit dem Angeld übergibt man eine Geldsumme, um die mit dem Vorvertrag eingegangene Bindung zu bestätigen. Zieht sich der Käufer aus dem Vertrag zurück, verliert er die ganze gezahlte Summe. Zieht sich hingegen der Verkäufer zurück, so muss er die bezahlte Summe plus denselben Betrag als Pönale erstatten.

Das **Reugeld** ist ein von den Parteien für den Fall des Rücktritts vereinbartes Entgelt. Wer den Schaden erleidet, hat Anrecht auf das Reugeld.

Ein **Akonto** ist ein Teil des Kaufpreises, der vorab bezahlt wird, und der erstattet werden muss, wenn der Kauf aus irgendeinem Grund nicht zustande kommt.

Jede dieser drei Formen bringt spezifische Rechte und Pflichten mit sich. Es ist daher ratsam, vorher genau abzuwägen, welche Form den eigenen Bedürfnissen am besten entspricht.

## Der Kaufvertrag

Mit der Unterzeichnung des Kaufvorvertrages verpflichten sich sowohl der Käufer als auch der Verkäufer, innerhalb eines gewissen Datums den notariellen Kaufvertrag abzuschließen.

Neben den allgemeinen Vertragsklauseln sollte der Kaufvertrag auch eine detaillierte Baubeschreibung beinhalten. Auch der Energieausweis, in Südtirol unter dem Begriff KlimaHaus-Ausweis oder KlimaHaus-Zertifikat bekannt, muss dem Kaufvertrag beigelegt werden, oder es geht eine entsprechende Erklärung aus dem Kaufvertrag hervor. Idealerweise erhält man den Energieausweis vor Vertragsunterzeichnung und kann sich einen Überblick über die qualitative Ausführung der Immobilie und somit die künftig anfallenden Heizkosten machen.

Zudem könnten die Kondominiumsabrechnungen angefordert werden. Aus diesen sind die Heizkosten sowie sämtliche anfallende Nebenkosten am besten ersichtlich.

Alle neuen Wohngebäude und Gebäude, welche einer größeren Sanierung unterzogen werden oder für die um einen Beitrag oder einen Steuerabzug angesucht wird, müssen über einen KlimaHaus-Ausweis bzw. ein KlimaHaus-Zertifikat verfügen.

Es ist wichtig zu wissen, dass im Falle eines Neubaus oder eines renovierten Gebäudes, bei Fehlen des KlimaHaus-Zertifikats keine Benutzungsgenehmigung ausgestellt werden kann.

### *Dienstleistung der Verbraucherzentrale Südtirol: Hilfestellung bei Kauf- und Kaufvorverträgen*

Für den Abschluss des Kaufvertrages ist ein Notar erforderlich. Dieser erstellt und beurkundet den Kaufvertrag und sorgt für die Eintragung im Grundbuch.

## Erwerb durch Versteigerung

Ein Wohnungserwerb durch eine Versteigerung ist eine Möglichkeit, um kostengünstig an ein Eigenheim zu kommen. In der Regel liegen die Versteigerungspreise unter dem Marktwert. Außerdem fallen bei einer Versteigerung keine Vermittlungs- und Notargebühren an.

Die Versteigerungsobjekte werden bekannt gegeben über:

- die Tageszeitung „Alto Adige“
- die Dolomitenbeilage „Markt“
- die Wochenblätter „FF“ und „Bazar“
- bei Gericht ([www.tribunale.bolzano.it](http://www.tribunale.bolzano.it))
- auf [www.wohnen-in-suedtirol.it](http://www.wohnen-in-suedtirol.it)

Die Angaben über die Immobilie sind absolut verlässlich. Neben den allfälligen urbanistischen und baurechtlichen Informationen erfährt man auch alles über eventuelle Bausünden und die Kosten für deren Sanierung. Dabei ist die Einsichtnahme im Grundbuch für ev. Bindungen und Servitute wichtig.

Bei manchen Immobilien ist es sogar möglich, einen Lokalausweis vorzunehmen. Die ersteigerte Immobilie ist von jeglichen Belastungen befreit (Hypotheken,

Pfändungen), nicht jedoch von den noch ausstehenden Kondominiumsspesen und sonstigen Sozialbindungen.

Bestehende Mietverträge bleiben aufrecht. Der Mieter hat somit das Recht, für die Dauer des Mietvertrages in der versteigerten Wohnung zu verbleiben.

Möchte man eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ersteigern, so sollte man sich vorab beim Verwalter über die Beschaffenheit der Immobilie informieren.

*Auch bei einer ersteigerten Wohnung hat man Anrecht auf eine Wohnbauförderung.*

## Teilnahme an einer Versteigerung

Möchte man an einer Versteigerung teilnehmen, so muss man am Vortag der Versteigerung (innerhalb 12 Uhr) bei der Kanzlei für Immobilienversteigerungen bei Gericht eine schriftliche Anfrage stellen und eine Kautions (10% oder 20% des angebotenen Preises) hinterlegen. Außerdem wird normalerweise auch ein Scheck über 15% des Ausrufpreises für die Registergebühren hinterlegt. Die Bedingungen werden von Fall zu Fall bekanntgegeben. Sobald der Richter die Versteigerung eröffnet hat, beginnen die Teilnehmer mit ihren Angeboten. Diese orientieren sich am Ausrufpreis. Hat man den Zuschlag erhalten, so muss man innerhalb einer bestimmten Frist (30 oder 60 Tage) den gesamten Betrag inklusive Spesen an den Konkursverwalter oder an die Kanzlei für Immobilienversteigerungen überweisen.

Um den Antrag auf die Eintragung ins Grundbuch sowie um die Löschung von Hypotheken und möglichen anderen Belastungen kümmert sich die Kanzlei für Immobilienversteigerungen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage des Gerichts:

<http://bolzano-bozen.entribunali.kataweb.it/>

## Die Schenkung

Eine weitere Möglichkeit, um an eine Eigentumswohnung zu kommen, ist die Schenkung einer Wohnung. Allerdings fallen auch hier Spesen an. Je nach Verwandtschaftsgrad gelten unterschiedliche Freibeträge und Steuersätze für die Schenkung.

### Schenkungssteuer für Immobilien

zugunsten des Ehepartners und der Verwandten in gerader Linie (Kinder und Eltern)	Freibetrag 1 Million € darüber 4%
zugunsten der Geschwister	Freibetrag 100.000 € darüber 6%
zugunsten der Verwandten bis zum 4. Grad und der Verschwägerten in gerader Linie, außerdem der Verschwägerten in der Seitenlinie bis zum 3. Grad	6%
zugunsten aller anderen	8%
zugunsten von Personen mit Behinderung	Freibetrag 1,5 Millionen € darüber je nach Verwandtschaftsgrad

## Der Fruchtgenuss

Ein Fruchtgenussrecht kann durch Kauf oder Schenkung erworben werden.

### Wert des Fruchtgenussrechts

Alter des Begünstigten	Koeffizienten	Fruchtgenuss %	nacktes Eigentum %
von 0 bis 20	95	95	5
von 21 bis 30	90	90	10
von 31 bis 40	85	85	15
von 41 bis 45	80	80	20
von 46 bis 50	75	75	25
von 51 bis 53	70	70	30
von 54 bis 56	65	65	35
von 57 bis 60	60	60	40
von 61 bis 63	55	55	45
von 64 bis 66	50	50	50
von 67 bis 69	45	45	55
von 70 bis 72	40	40	60
von 73 bis 75	35	35	65
von 76 bis 78	30	30	70
von 79 bis 82	25	25	75
von 83 bis 86	20	20	80
von 87 bis 92	15	15	85
von 93 bis 99	10	10	90

## Die Sanierung des Eigenheims

Ist eine Wohnung oder ein Haus älter als 25 Jahre und sind Sanierungsarbeiten (auch Kubaturerweiterungen bis zu 20% gelten als Sanierung) notwendig, werden diese unter bestimmten Voraussetzungen vom Amt für Wohnbauförderung mit einmaligen Beiträgen (siehe Seite 26) gefördert.

### Erforderliche Ansuchen, Behördengänge, Berechnungen

Bevor mit der Sanierung des Eigenheims begonnen wird, sollte mit dem Planer geklärt werden, welche gesetzlichen Mindestkriterien hinsichtlich der Energieeffizienz (Energieeinsparung) und der Nutzung erneuerbarer Energiequellen eingehalten werden müssen. Je nach Art der geplanten Sanierungsmaßnahmen müssen verschiedene gesetzliche Auflagen erfüllt werden.

Im Anschluss an die Planung der Sanierungsarbeiten wird die Baukonzession oder ein vereinfachtes Verfahren, wie z.B. die Bauermächtigung, beantragt. Je nachdem um welche Sanierungsarbeiten es sich handelt, gelten unterschiedliche Regelungen. Prinzipiell gilt, dass für energetische Sanierungsarbeiten (ohne Erweiterung), wie z.B. Wärmedämmung der Außenwände, Einbau von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung, lediglich ein vereinfachtes Verfahren in Form einer Bauermächtigung erforderlich ist.

Handelt es sich bei den Sanierungsarbeiten um Maßnahmen, für die eine Baukonzession beantragt werden muss, so wird diese gewöhnlich vom Planer eingereicht. Neben dem Antrag um Baukonzession müssen weitere Dokumente, wie z.B. Pläne, technischer Bericht und KlimaHaus-Berechnung, beigelegt werden. Zusätzlich muss der Bauherr bei einer größeren Sanierung erklären, dass die Unterlagen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes (KlimaHaus-Berechnung) vor Baubeginn an die KlimaHaus Agentur übermittelt wurden. Dem Antrag um Baukonzession muss außerdem eine Erklärung über die Einhaltung der gesetzlichen Mindeststandards bzw. die Inanspruchnahme des Energiebonus beigelegt werden.

Nach Erhalt der Baukonzession und vor Beginn der Arbeiten muss der Inhaber der Baukonzession dem Gemeindebauamt den Arbeitsbeginn melden. Gleichzeitig müssen auch der Name des Bauleiters und des Bauunternehmens mitgeteilt werden. Nach Eingang des Antrags um Baukonzession hat die Gemeinde 60 Tage Zeit, um eine Entscheidung zu treffen. Läuft diese Frist ab, so gilt das Gesuch als genehmigt.

Wird der Energiebonus (siehe Seite 74) in Anspruch genommen, so muss dies aus der Baukonzession oder Baubewilligung hervorgehen, da die Gemeinde diese in einem eigenen Verzeichnis führen muss.

Unter einer größeren Sanierung ist zu verstehen, dass mehr als 25% der Gebäudehülle (ohne Fensterflächen) einer Erneuerung unterzogen werden, durch welche deren Beschaffenheit verändert wird.

Nach Erlangung der Baukonzession kann mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden. Wer um einen Sanierungsbeitrag beim Amt für geförderten Wohnbau ansuchen will, darf erst 30 Tage nach Abgabe des Gesuchs mit den Arbeiten beginnen. Der anschließende Baubeginn muss der Gemeinde gemeldet werden. Um nach Abschluss der Sanierungsarbeiten die Benützungsgenehmigung zu erhalten, muss ein weiteres Ansuchen an die Gemeinde gestellt werden.

Diesem Ansuchen müssen diverse Unterlagen, wie z.B. das KlimaHaus-Zertifikat, Konformitätsbescheinigungen usw., beigelegt werden. Da die erforderlichen Unterlagen von Fall zu Fall variieren, sollte man sich vor Bauende vom Gemeindebauamt eine Liste aushändigen lassen, aus der hervorgeht, welche Unterlagen erforderlich sind. Handelt es sich bei den Arbeiten um Sanierungsarbeiten, für die um einen Landesbeitrag oder eine Steuerbegünstigung angesucht wird, so müssen alle erforderlichen Unterlagen termingerecht eingereicht werden.

Details zu den Förderungen und Steuerbegünstigungen sind in den Kapiteln „Die Wohnbauförderung“, „Die Energiesparförderung“ und „Die Steuerreduzierung und Absetzbeträge“ enthalten.

## Der Energiebonus (Kubaturbonus) für die Gebäudesanierung

Wird das Eigenheim aus energetischen Gesichtspunkten saniert, wie z.B. durch die Anbringung einer Wärmedämmung an der Außenwand oder den Austausch der Fenster, so hat man Anspruch auf den so genannten Energiebonus.

Um diesen Bonus zu erlangen, müssen diverse Voraussetzungen erfüllt werden:

- Das Gebäude muss vor dem 12. Jänner 2005 errichtet, bzw. die Baukonzession vor diesem Datum ausgestellt worden sein.
- Das gesamte Gebäude muss im Zuge der Sanierungsarbeiten von einer niedrigeren KlimaHaus-Klasse mindestens in die KlimaHaus-Klasse C eingestuft werden oder mit der Zertifizierung KlimaHaus R eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes erreichen.
- Das Gebäude muss eine Baumasse über Erde von wenigstens 300 m<sup>3</sup> aufweisen.
- Das Gebäude muss vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden (mind. 50%).
- Bei der Erweiterung muss es sich um Baumasse für Wohnzwecke handeln.
- Bei Gebäuden mit mehreren Eigentümern und Mehrfamilienhäusern muss zusätzlich aus einem eigenen Beschluss die Zustimmung sämtlicher Eigentümer hervorgehen.

Durch die Nutzung des Energiebonus kann das bestehende Gebäude um 20% der vorhandenen Baumasse erweitert werden, wobei in jedem Fall eine Erweiterung von 200 m<sup>3</sup> möglich ist. Im landwirtschaftlichen Grün darf der Bonus die 200 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Die Erweiterung des Gebäudes ist in Höhe, Breite und Tiefe möglich, wobei die zulässige Gebäudehöhe um bis zu einen Meter bzw. in Wohnbauzonen um bis zu drei Meter überschritten werden darf.

Der Energiebonus kann nur einmal im Rahmen einer einzigen energetischen Sanierung in Anspruch genommen werden. Wird nur ein Teil des „Bonus“ genutzt, so kann der Rest in einem zweiten Moment nicht mehr in Anspruch genommen werden.

Erfüllt man all diese Voraussetzungen und möchte den Energiebonus in Anspruch nehmen, so muss im Rahmen des Ansuchens um die Baukonzession eine entsprechende Erklärung abgegeben werden, aus der hervorgeht, dass alle genannten Voraussetzungen erfüllt werden.

Um schlussendlich die Benutzungsgenehmigung zu erhalten, muss neben anderen Dokumenten auch das KlimaHaus-Zertifikat in der Gemeinde hinterlegt werden. Hierfür ist es erforderlich, vor Baubeginn die KlimaHaus-Berechnung erstellen zu lassen, um sicher zu sein, dass man durch die geplanten Sanierungsarbeiten die geforderte KlimaHaus-Klasse erreicht.

Für Dachgeschosse besteht eine Sonderregelung: Dachgeschosse, die rechtmäßig bestehen, aber bisher nicht als Baumasse berechnet wurden, werden im Zuge der Nutzung des Energiebonus als bestehende Baumasse anerkannt, wenn sie durch Hinzufügen neuer Baumasse für Wohnzwecke wiedergewonnen werden. Die zulässige Baumasse darf dabei ausschließlich im Bereich des Dachgeschosses verwendet werden. Zudem darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1 m überschritten werden.

In Wohnbauzonen kann die zulässige Baumasse um bis zu 20% mit einem Minimum von 200 m<sup>3</sup> erhöht werden, sofern die Erweiterung für die Schaffung einer neuen Wohneinheit genutzt wird. Dabei ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe um bis zu 3 Meter auch ohne Abänderung des Durchführungsplans gestattet (es sei denn die Gemeinde sieht etwas anderes vor). In diesem Fall ist zu gewährleisten, dass die Höhe der Außenwand nicht größer ist als der Abstand zum gegenüberliegenden Gebäude. Bei einer Überschreitung von über 3 Metern ist ein Durchführungsplan bzw. die Abänderung des geltenden Durchführungsplans vorgeschrieben.

Wohneinheiten, die im Zuge der Nutzung des Energiebonus neu geschaffen werden, unterliegen der Pflicht der Konventionierung gemäß Art. 79 des Landesraumordnungsgesetzes (siehe Seite 39). Dies gilt auch dann, wenn die Wohneinheiten erst in einem zweiten Moment abgetrennt werden.

### Abriss und Wiederaufbau

Werden mehr als 50% der bestehenden Baumasse abgebrochen, kommt der Energiebonus für den Neubau zur Anwendung (siehe Seite 62).

## Die Finanzierung des Eigenheims

### Finanzielle Situation abklären

Vor dem Kauf bzw. Bau der eigenen vier Wände sollte man sich zuerst über die finanzielle Situation klar werden. Was kostet die Verwirklichung des eigenen Traums, welche finanziellen Möglichkeiten hat man und auf welche Förderungen hat man Anspruch?

Um sich darüber klar zu werden, ist es ratsam, eine Übersicht über Einkommen und Lebenshaltungskosten zu erstellen. Wer hier schummelt, kann später sein blaues Wunder erleben. Daher sollte die Kostenaufstellung so genau wie möglich ausfallen.

### Ermittlung der Lebenshaltungskosten und Familienausgaben

1. Lohn / Gehalt	€ / Jahr	€ / Monat
Eigenes Einkommen		
Einkommen (Ehe) Partner		
Kind(er) geben zu Hause ab		
Pension / Rente / Arbeitslosengeld		
Heim- bzw. Gelegenheitsarbeiten		
Familiengeld		
Studienbeihilfe		
Alimente		
sonstige Einkünfte		

2. Lebenshaltungskosten in der bisherigen Wohnung	€ / Jahr	€ / Monat
Kosten für die Wohnung ohne Kaltmiete (Heizung, Strom, Verwaltung, Müllabfuhr, Wasser, usw.)		
Öffentliche Verkehrsmittel		
Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Mensa)		
Reinigungs- und Pflegemittel		
Körper- und Gesundheitspflege, Friseur, usw.		
Sport, Freizeit, Hobby, Feste, Kultur, usw.		
Bekleidung, Schuhe		
Kindergarten und Schule: Material, usw.		
Autokosten (Benzin, Reparatur, Steuer)		
TV-Abonnement		
Telefon, Internet, Fax, Handy		
Zeitungen, Zeitschriften, Bücher		
Versicherungsbeträge (Auto-, Haus-, Lebensversicherung, usw.)		
Kleinkredite, Kontogebühren		
Sparverträge		
Rücklagen (Urlaub, Auto, Möbel, Haushaltsgeräte, Reparaturen, usw.)		
Mitgliedsbeiträge		
Taschengeld		
Haustiere		
Alimente		
Sonstiges		
<b>Lebenshaltungskosten insgesamt</b>		

### Ermittlung des verfügbaren Eigenkapitals

Barmittel + Schenkung von den Eltern	
+ Sparguthaben und Termingelder	
+ sonstiges Eigenkapital	
+ Wertpapiervermögen (Anleihen, Aktien, usw.)	
+ Bausparguthaben aus zuteilungsfähigen Bausparverträgen	
– Sicherheitsreserven für unvorhersehbare Ausgaben	
<b>= Verfügbares Eigenkapital</b>	

Die Finanzierung ist am solidesten, wenn möglichst viel Eigenkapital zur Verfügung steht. Beim Finanzierungskonzept gilt es, die gleiche Sorgfalt walten zu lassen wie beim Bau selbst. Man sollte sich einen Überblick über den Finanzierungsbedarf und die Finanzierungsmöglichkeiten verschaffen.

### Ermittlung der Gesamtkosten

<b>A Kaufvorhaben</b>	
Kaufpreis	
+ Register-, Hypothekar-, Katastergebühren	
+ Sanierungskosten	
+ Maklergebühren	
+ Notarkosten für Kaufabwicklung	
+ Grundbuchgebühren für Eigentumsübertragung	
<b>Zwischensumme A</b>	
<b>B Bauvorhaben</b>	
Grundstückskaufpreis	
+ Erschließungs- und Vermessungskosten	
+ Kosten für Architekt, Sicherheitskoordinator, Baugenehmigung und Statik	
+ Baukosten des Hauses inkl. Außenanlagen	
+ Vorfinanzierungskosten	
+ Grundbuchgebühren für Hypothekareintragen	
<b>Zwischensumme B</b>	
<b>C Sonstige Kosten</b>	
Kosten für notwendige zusätzliche Anschaffungen (Möbel, usw.)	
+ Umzugskosten	
+ sonstige Ausgaben	
<b>Zwischensumme C</b>	
<b>Gesamtkostenermittlung</b>	
Zwischensumme A oder B	
+ Zwischensumme C	
<b>Gesamtkosten des Kauf- bzw. Bauvorhabens</b>	

### Eigenkapital

Ein gesicherter finanzieller Rahmen und ausreichend Eigenkapital ist für den Erwerb des Eigenheims Voraussetzung. Sollte das eigene Geld nicht ausreichen, so kann auch ein Teil der Abfertigung für die Realisierung der eigenen vier Wände herangezogen werden. In diesem Fall sollte man sich beim Arbeitgeber und den Gewerkschaften erkundigen, welche Möglichkeiten es gibt und vor allem, wie hoch die zu erwartende Abfertigungssumme ist. Wird die Abfertigung in einen Zusatzrentenfonds (z.B. Pensplan, Raiffeisen Offener Pensionsfonds) eingezahlt, so besteht auch dort die Möglichkeit, sich einen Teil davon auszahlen zu lassen.

### Aufnahme von Darlehen

Wer für sein Eigenheim noch Geld von der Bank benötigt, sollte sich auf jeden Fall Angebote von mehreren Banken einholen. Es lohnt sich, sich dafür Zeit zu nehmen, denn eine Fehlentscheidung kann einiges an Geld kosten.

Prinzipiell wird zwischen dem fixverzinsten, dem variablen, dem variablen indexierten Zinssatz mit Höchstgrenze und dem gemischten Wohnbaurdarlehen unterschieden.

Einen Überblick über die unterschiedlichen Darlehensformen und Angebote der verschiedenen Banken erhält man z.B. durch den „Vergleich der Wohnbaurdarlehen“, erstellt von der Verbraucherzentrale Südtirol ([www.verbraucherzentrale.it/22v22d506.html](http://www.verbraucherzentrale.it/22v22d506.html)).

### Günstige staatliche Kredite für junge Familien

Durch einen staatlichen Garantiefonds haben junge Familien die Möglichkeit, bei einem Erstwohnungskauf, bei Renovierungsarbeiten und bei einer energetischen Sanierung ein günstiges Wohnbaurdarlehen zu erhalten. Für weitere Informationen siehe Informationen der Verbraucherzentrale Südtirol ([www.verbraucherzentrale.it/22v34339d93761.html](http://www.verbraucherzentrale.it/22v34339d93761.html)).

## Die anfallenden Kosten

### Steuern und Gebühren

Neben den reinen Bau- und Grundstückskosten gibt es eine ganze Reihe von weiteren Kosten, die im Finanzierungsplan berücksichtigt werden müssen.

Für die anfallenden Kosten sind unterschiedliche Faktoren ausschlaggebend, so z.B. hängt die Höhe der Mehrwertsteuer damit zusammen, ob es sich beim Erwerb des Gebäudes um eine Erstwohnung handelt oder nicht. Die Nebenkosten variieren auch je nachdem, ob die Immobilie über eine Privatperson, einen Makler oder ein Unternehmen erworben wird.

#### Nebenkosten für die Erstwohnung (ausgenommen Luxuswohnungen)

Steuern	Kauf von Privat oder Makler	Kauf von Unternehmen
Mehrwertsteuer	0%	4%
Registergebühr	2% mit Minimum von 1.000 €	200 €
Hypothekengebühr	50 €	200 €
Katastergebühr	50 €	200 €

#### Nebenkosten für die Zweitwohnung oder Luxuswohnungen

Steuern	Kauf von Privat oder Makler	Kauf von Unternehmen
Mehrwertsteuer	0%	10% / für Luxuswohnung 22%
Registergebühr	9%	200 €
Hypothekengebühr	50 €	200 €
Katastergebühr	50 €	200 €

### Wurden die Bau- bzw. Sanierungsarbeiten am Gebäude vor mehr als 5 Jahren abgeschlossen, so gelten für den Käufer folgende Nebenkosten

Steuern	Kauf einer Erstwohnung	Kauf der Nicht-Erstwohnung oder von Luxuswohnungen
Mehrwertsteuer	0%	0%
Registergebühr	2%	9%
Hypothekengebühr	50 €	50 €
Katastergebühr	50 €	50 €

#### Nebenkosten für Schenkung und Erbschaft einer Immobilie

	Hypothekengebühr	Katastergebühr
Erstwohnung	200 €	200 €
Andere Wohnung	2%	1%

Der Käufer kann vom Notar verlangen, dass als Steuergrundlage für die Anwendung der Registersteuer der Katasterwert der Immobilie verwendet wird und nicht der Betrag aus dem Kaufvertrag.

Die Schenkung und Erbschaft einer Immobilie unterliegt außerdem der Schenkungs- bzw. Erbschaftssteuer, welche je nach Verwandtschaftsgrad unterschiedlich hohe Freibeträge und Steuersätze vorsieht (siehe Seite 71).

### Kosten für den Notar

Die Notargebühren fallen bei allen Urkunden in Zusammenhang mit der Immobilie an. Die Gebühren für die Grundbucheintragung werden direkt über den Notar beglichen. Die Höhe des Notarhonorars orientiert sich an der Höhe des Kaufpreises der Immobilie sowie an der Art des Gebäudes (Erstwohnung, Zweitwohnung). Das Honorar unterliegt zwar einer Tarifrictlinie, ist jedoch mit den einzelnen Notaren frei verhandelbar.

## Die Energiesparförderung

### Erforderliche Schritte

Das Land Südtirol vergibt für die verschiedensten Maßnahmen zur Energieeinsparung Beiträge in Höhe von bis zu 30% der anerkannten Kosten (Betrag ohne Mehrwertsteuer). Um in den Genuss dieser Beiträge zu kommen, müssen je nach Maßnahme eine Reihe von verschiedenen Auflagen erfüllt werden.

Vorab gilt es jedoch, das Beitragsgesuch vor Beginn der Arbeiten beim Amt für Energieeinsparung einzureichen. Je nach Energiesparmaßnahme sind unterschiedliche Unterlagen, wie z.B. das Datenblatt gemäß Vorlage des Amtes, detaillierte



Kostenvoranschläge, Pläne oder Berechnungen des Jahresheizwärmebedarfs (KlimaHaus-Berechnung) im Amt zu hinterlegen.

Anschließend kann mit den Arbeiten begonnen werden. Nach schriftlicher Aufforderung des Amtes müssen die quittierten Originalrechnungen nachgereicht werden. Die Gesuchsformulare sind auf der Internetseite des Landes unter [www.provinz.bz.it](http://www.provinz.bz.it) und im Amt für Energieeinsparung erhältlich.

## Energiesparmaßnahmen

Für folgende Energiesparmaßnahmen kann beim Amt für Energieeinsparung um einen Beitrag angesucht werden, und es müssen die verschiedenen nachstehend angeführten KlimaHausstandards erreicht werden:

- Wärmedämmung von Dächern, Außenmauern, obersten oder untersten Geschossdecken, Lauben und Terrassen an bestehenden Gebäuden. Voraussetzungen: Baukonzession vor dem 12.01.2005 sowie Erreichen des KlimaHaus C-Standards
- Austausch von Fenstern und Fenstertüren. Voraussetzungen: Baukonzession vor dem 12.01.2005 sowie KlimaHaus C-Standard und U-Wert der Verglasung (Ug) max. 1,2 W/m<sup>2</sup>K
- Einbau von thermischen Solaranlagen für die Warmwasserbereitung und/oder Schwimmbaderwärmung
- Einbau von thermischen Solaranlagen für die Heizungsunterstützung und/oder Kühlung. Voraussetzung: KlimaHaus A-Standard
- Einbau von automatisch beschickten Heizanlagen für feste Brennstoffe, wie Hack-schnitzel und Pellets. Bei Baukonzession vor dem 14.12.2009 Voraussetzung KlimaHaus C-Standard, bei Baukonzession nach diesem Datum gilt als Voraussetzung KlimaHaus A-Standard.
- Einbau von Stückholzvergaserkesseln. Bei Baukonzession vor dem 14.12.2009 Voraussetzung KlimaHaus C-Standard, bei Baukonzession nach diesem Datum gilt als Voraussetzung KlimaHaus A-Standard.
- Einbau von geothermischen Wärmepumpen. Bei Baukonzession vor dem 14.12.2009 Voraussetzung KlimaHaus C-Standard, bei Baukonzession nach diesem Datum gilt als Voraussetzung KlimaHaus A-Standard.
- Erstellung von Machbarkeitsstudien für Projekte mit besonders innovativem Charakter zur Energieeinsparung oder zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen
- Wärmerückgewinnung aus Anlagen zur Kühlung von Produkten
- Bau und Erweiterung von Fernheizanlagen
- Einbau von Systemen zur verbrauchsabhängigen Erfassung und Abrechnung des Energiebedarfes für Heizung, Kühlung und Warmwasser in bestehenden Gebäuden.

*Im Einzugsgebiet von Fernheizwerken gibt es keine Beiträge für Wärmeerzeuger und Solaranlagen!*

Bis zu 80% Beitrag erhält man für den Einbau von Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen, sofern für diese keine nationalen Fördertarife beansprucht werden und keine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Stromnetz besteht.

## Steuerreduzierung und Absetzbeträge

### Die MwSt.-Reduzierung

Um in den Genuss der verminderten Mehrwertsteuersätze von 10% zu kommen, muss für die Sanierungsarbeiten ein Werkvertrag abgeschlossen werden. Prinzipiell kann für alle ordentlichen und außerordentlichen Sanierungsarbeiten der verminderte MwSt.-Satz in Anspruch genommen werden. Für die Erweiterung der Erstwohnung (sofern es sich um keine Luxuswohnung handelt) ist es sogar möglich, den verminderten Mehrwertsteuersatz von 4% in Anspruch zu nehmen.

Im Falle des Wohnungskaufs orientiert sich die Höhe der Mehrwertsteuer an mehreren Faktoren. Weitere Details dazu können aus dem Kapitel „Die anfallenden Kosten“ entnommen werden.

### 50% Steuerabzug für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten

Für außerordentliche Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten von Wohnungen und Wohngebäuden können 50% der Ausgaben von der Einkommenssteuer (IRPEF) abgezogen werden (auf 10 Jahre aufgeteilt). Die Steuerbegünstigungen bietet der Staat noch bis Ende 2015 an.

*Höchstbetrag für Arbeiten: 96.000 € pro Wohnung / Baueinheit.*

Diesbezüglich hat das Land seit 1. Juli 2014 eine gesetzliche Möglichkeit vorgesehen, ein 10-jähriges zinsloses Darlehen als Vorschuss für staatliche Steuerabzüge für die Jahre 2014 und 2015 zu beanspruchen, allerdings mit einigen Einschränkungen und Ausnahmen (siehe Seite 51).

### Abzugsfähige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten

- außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, wie Erneuerung der sanitären Anlage, Austausch von Wasser- oder Gasleitungen, Erneuerung der Elektroanlage, Austausch der Fenster, Einbau einer Heizanlage, usw.
- Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten (gilt vor allem für Gebäude mit einem besonderen architektonischen oder historischen Wert)
- Umbauarbeiten, wie z.B. Veränderung der Raumaufteilung, Austausch der Eingangstür mit einer Sicherheitstür, Errichtung eines Aufzuges
- andere förderungswürdige Bauarbeiten, wie z.B. Arbeiten zur Energieeinsparung, zur Anpassung an diverse Sicherheitsbestimmungen
- Ankauf von bereits sanierten Wohngebäuden
- Neubau einer Autobox bzw. Garage als Zubehör der Wohnung
- Anschaffung einer Photovoltaikanlage zur Abdeckung des Stromverbrauchs für die Wohnung
- Ankauf von Möbeln und energieeffizienten Elektrogeräten für die sanierte Wohnung

- Bei Mehrfamilienhäusern werden auch ordentliche Instandhaltungsarbeiten (Arbeiten, die zur Erhaltung des Gebäudes bzw. der technischen Anlagen dienen) gefördert.

Der Steuerabzug wird nur auf das bestehende Gebäude vergeben. Wird im Zuge der Sanierungsarbeiten das Gebäude erweitert, so kann der Steuerabzug für diesen Anteil nicht in Anspruch genommen werden.

### 65% Steuerabzug für Energiesparmaßnahmen

Für diverse energetische Sanierungsarbeiten vergibt der Staat bis Ende 2015 eine Steuerreduzierung im Ausmaß von 65% der Ausgaben (aufzuteilen auf 10 Jahre).

Um in den Genuss der Steuerreduzierung zu kommen, müssen die Ausgaben innerhalb 31.12.2015 bezahlt werden, und es muss eine Meldung an die ENEA (Rom) erfolgen.

Für Mehrfamilienhäuser (Gemeinschaftsanteile und Bereiche, die alle Wohneinheiten betreffen) ist der Stichtag der 30. Juni 2016.

Steuerlich begünstigt (abzuziehen von der Einkommenssteuer IRPEF) werden energietechnische Optimierungen von Gebäuden (Gesamtsanierung), Einzelmaßnahmen wie die Wärmedämmung von Wänden, Decken und Dächern, der Fensteraustausch, der Austausch der Heizanlage und die Anschaffung von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung.

Um den Steuerabzug im vollen Ausmaß in Anspruch nehmen zu können, ist es wichtig vorab zu klären, wie hoch die eigene Einkommenssteuer ist. Wer keine Steuern bezahlt, kann nichts abziehen. Die Bezahlung der Rechnungen darf nur mittels Banküberweisung erfolgen, wobei auf den Belegen die Steuernummer des Auftraggebers, Mehrwertsteuernummer der Firma oder des Freiberuflers sowie der Zahlungsgrund aufscheinen muss.

## Die richtige Versicherung

### Die Hausratsversicherung

Der Abschluss einer Versicherung für das neue Eigenheim ist unbedingt notwendig, um im Falle eines Brandes oder anderer Schadensfälle die Existenz der Familie zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass der versicherte Betrag den Neuwert abdeckt. Mögliche Schadensfälle: Schäden, die durch Brand, Blitzschlag, Sturm, Explosion, Hagel, Wind, Schnee und ähnliches verursacht werden. Auch der Abschluss einer Familienhaftpflichtversicherung ist empfehlenswert.

Der Inhalt der Versicherungspolizze sollte auf jeden Fall vor der Unterzeichnung genauestens durchgelesen werden; auch auf das Kleingedruckte achten!

### Die Bauversicherung

Wenn ein Haus gebaut, umgebaut, ausgebaut oder saniert wird, trägt der Bauherr die Verantwortung für Schäden, die durch die Ausübung der Arbeiten entstehen. Durch das Abschließen einer Bauherrenhaftpflichtversicherung kann man sich für den Bedarfsfall absichern.

Da auch ein Brand in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden kann, sollte über den Abschluss einer Feuerversicherung nachgedacht werden. Eine Alternative dazu stellt eine All-Risk-Versicherung dar. Diese deckt die verschiedensten Schadensfälle ab. Der Abschluss dieser Versicherung muss von Fall zu Fall geklärt werden.

---

Wie bei allen Verträgen gilt auch bei der Gebäudeversicherung und den Bauversicherungen: alle Punkte genau durchlesen und mehrere Angebote zum Vergleich einholen.

---

Bevor man eine Bauversicherung abschließt, sollte man klären, welche Bereiche bereits die Baufirma über ihre Versicherung abdeckt. Damit können unter Umständen unnötige Kosten eingespart werden.

# Bau- und Sanierungs- tipps

## Wärmeverluste ausfindig machen

Bei einem Neubau ist es relativ einfach zu bestimmen, wo und wieviel Energie über die einzelnen Bauteile verloren geht. Anhand der verschiedenen Berechnungsprogramme wie z.B. dem KlimaHaus-Berechnungsprogramm werden die Energieverluste der Außenwände, des Daches, der Fenster und aller anderen Bauteile ermittelt. Bei einem bestehenden Gebäude wird es da schon etwas schwieriger.

Vielfach weiß niemand mehr, mit welchen Baumaterialien das Gebäude errichtet wurde. Auch die Ausführungsqualität, also der Übergang der einzelnen Baumaterialien, wie z.B. zwischen Außenwand und Fenster, Dach und Außenwand, sind meistens nicht bekannt. Dies alles macht es schwierig zu verstehen, wo am meisten Energie verloren geht.

*Mit der Gebäudethermografie lassen sich Energieverluste am schnellsten ausfindig machen.*

Mit einer Gebäudethermografie, also den farbigen Wärmebildern, können die für das menschliche Auge unsichtbaren Wärmeverluste sichtbar gemacht werden. Durch die Gebäudethermografie lassen sich auch Durchfeuchtungen, Wärmebrücken und Luftundichtheiten ermitteln.

Luftundichtheiten an einem Gebäude können auch mit einem Luftdichtheitstest, dem so genannten BlowerDoor, sichtbar gemacht werden. Gebäudebereiche, in denen die Luft unkontrolliert zirkulieren kann, stellen nicht nur ein erhöhtes Risiko für Kondensbildung und somit einen Bauschaden dar, sondern bringen auch erhöhte Heiz- und Kühlverluste mit sich.

## Gebäude-Energie-Check

Um bei einem bestehenden Gebäude die mengenmäßigen Energieverluste bestimmen zu können, ist die Erstellung entsprechender Berechnungen erforderlich. Als erster Schritt wird die Ist-Situation erhoben, damit anschließend die einzelnen Sanierungsmaßnahmen und das Einsparpotential bestimmt werden können. Abgerundet werden die Berechnungen durch eine vereinfachte Amortisationsberechnung der einzelnen Energiesparmaßnahmen. Dies erleichtert die Entscheidungsfindung.

Im Zuge dieses Gebäude-Energie-Checks wird nicht nur die Gebäudehülle, sondern auch die Heizanlage bzw. Kühl- und Lüftungsanlage unter die Lupe genommen, und die verschiedenen Fördermöglichkeiten und Steuerabzüge werden aufgezeigt.

## Gesetzliche Mindeststandards

Wenn man ein neues Gebäude errichten möchte oder ein bestehendes saniert, so müssen die gesetzlich vorgesehenen Mindeststandards eingehalten werden.

### Mindestanforderungen für die Sanierung

Wird ein Gebäude einer größeren Renovierung unterzogen oder werden gebäude-technische Systeme oder Bauteile ausgetauscht oder erneuert, müssen die vom Gesetzgeber vorgesehenen Mindestanforderungen erfüllt werden.

Bei einer sogenannten größeren Renovierung werden mehr als 25% der Gebäudehülle (ohne Fensterflächen) einer Erneuerung unterzogen, durch welche deren Beschaffenheit verändert wird.

Um den Auflagen des Gesetzgebers nachzukommen, muss im Zuge der Sanierung der Gesamtprimärenergiebedarf des Gebäudes zu mindestens 25% mit erneuerbaren Energiequellen abgedeckt werden. Auch die Warmwasserbereitung muss zu mindestens 60% aus erneuerbaren Energien stammen. Bezieht ein Gebäude seinen gesamten Bedarf an thermischer Energie aus Fernwärme, so entfallen diese Anforderungen. Als Alternative besteht auch die Möglichkeit, den Gesamtprimärenergiebedarf durch Verbesserung der Effizienz der Anlagen um 25% zu verringern.

Neben den technischen Verbesserungen müssen auch die einzelnen Bauteile des Gebäudes die Grenzwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten (kurz U-Werte) einhalten. Bei Gebäuden, welche sich in der Klimazone E befinden, muss zusätzlich der sommerliche Wärmeschutz eingehalten werden. Als Grenzwert gilt eine Phasenverschiebung von 9 Stunden.

Der U-Wert gibt Auskunft über die Wärmeverluste der einzelnen Bauteile und wird rechnerisch anhand der verwendeten Materialien ermittelt. Je kleiner der U-Wert, desto geringer die Energieverluste.

### Mindestanforderungen für den Neubau

Für den Neubau gilt das KlimaHaus B als Mindeststandard. Dieser Standard setzt sich wie folgt zusammen:

- Energieeffizienz der Gebäudehülle:  $\leq 50$  kWh pro  $m^2$  und Jahr. Man spricht hier in der Praxis auch vielfach vom so genannten 5-Liter-Haus.
- Gesamtenergieeffizienz:  $\leq 50$  kg  $CO_2$  pro  $m^2$  und Jahr für die Gemeinde Bozen. Sollte sich das Gebäude in einer anderen Gemeinde befinden, so muss der Grenzwert vom Techniker entsprechend angepasst werden.
- Kohlendioxidemissionen des Gebäudes: Grenzwerte für KlimaHaus B dürfen nicht überschritten werden.
- Einzelne Bauteile müssen die Grenzwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einhalten.

- In der Klimazone\* E muss man zusätzlich auf den sommerlichen Wärmeschutz achten (Phasenverschiebung von mindestens 9 Stunden).

\*Eine Liste der Klimazonen der Südtiroler Gemeinden ist auf der Internetseite des Landes enthalten.

### Mindest-U-Werte

Beschreibung	Gebäude in der Klimazone E	Gebäude in der Klimazone F
opake vertikale Außenbauteile: Außenwand	0,34 W/m <sup>2</sup> K	0,33 W/m <sup>2</sup> K
opake horizontale / geneigte Bauteile: Dach	0,30 W/m <sup>2</sup> K	0,29 W/m <sup>2</sup> K
opake horizontale / geneigte Bauteile: Decken	0,33 W/m <sup>2</sup> K	0,32 W/m <sup>2</sup> K
Fensterverglasungen	1,70 W/m <sup>2</sup> K	1,30 W/m <sup>2</sup> K
Gesamtes Fenster	2,20 W/m <sup>2</sup> K	2,00 W/m <sup>2</sup> K

## Der ideale Wärmedämmstoff

Den idealen Wärmedämmstoff für alle Einsatzgebiete gibt es nicht. Je nachdem welche Anforderungen die Wärmedämmung erfüllen soll, gibt es eine Vielzahl an verschiedenen Produkten, die zum Einsatz kommen können.

Neben der Wärmedämmeigenschaft spielen bei den einzelnen Bauteilen oft auch andere Faktoren, wie der Schallschutz, die Dampfdiffusionsoffenheit, die Wasserdichtigkeit, Feuchtigkeitsresistenz, der Brandschutz oder auch der Hitzeschutz eine Rolle.

Immer wichtiger werden auch die Fragen nach der Nachhaltigkeit des Dämmstoffes und dessen späterer Entsorgung. Dies sollte bei der Entscheidungsfindung nicht unterschätzt werden.

Um die Dämmstoffe untereinander vergleichen zu können, sind einige Kennzahlen besonders wichtig. Nachstehend die gängigsten Begriffserklärungen.

### U-Wert – Wärmedurchgangskoeffizient (W/m<sup>2</sup>K)

Die Wärmedurchgangszahl U (Fachausdruck Wärmedurchgangskoeffizient) beschreibt, wie groß die Verluste bei 1  $m^2$  eines Bauteiles sind, welches aus verschiedenen einzelnen Baustoffen (Putz, Mauerwerk, Dämmung, Fensterscheibe, Rahmen, Holzsparrn, usw.) besteht. Der Temperaturunterschied zwischen draußen und drinnen beträgt dabei 1°C. Somit beschreibt der U-Wert die thermische Qualität des jeweiligen Bauteils, wie z.B. der Wand, des Fensters, usw. Er wird rechnerisch anhand verschiedener Kennzahlen ermittelt.

Je kleiner der U-Wert, desto weniger Energie geht verloren.

## λ-Wert – Wärmeleitzahl (W/mK)

Der λ-Wert (Wärmeleitzahl) gibt an, welche Wärmemenge in Watt durch eine 1 m dicke Schicht eines Stoffes in einer Stunde hindurchgeht, wenn die Fläche 1 m<sup>2</sup> und der Temperaturunterschied 1 Kelvin (entspricht 1°C) beträgt. Die Wärmeleitzahl der Materialien kann aus den jeweiligen technischen Beschreibungen entnommen werden. Je kleiner der λ-Wert, desto weniger Wärme geht verloren.

## μ-Wert – Dampfdiffusions – Widerstandszahl

Die Dampfdiffusions-Widerstandszahl beschreibt die Fähigkeit von Baustoffen, wasserdampfdurchlässig zu sein. Je niedriger der Wert, desto weniger wird der Wasserdampf auf dem Weg von der warmen zur kalten Seite gebremst.

Der μ-Wert von 1 bedeutet, dass das Material Dampf genau so gut wie Luft durchlässt. Ein μ-Wert von 2 bedeutet, dass der Widerstand der Dampfdiffusion zweimal so groß ist wie bei Luft.

Der sd-Wert (Dampfdiffusionszahl) ergibt sich aus der Multiplikation des μ-Wertes mit der Materialstärke.

### μ-Wert

bis 10	sehr hohe Diffusionsoffenheit
10 – 50	mittlere Diffusionsoffenheit
50 – 500	eingeschränkte Diffusionsoffenheit
unendlich	keine Diffusionsoffenheit = Dampfsperre

## Brandschutz

Bei der Entscheidungsfindung spielt auch die Brandschutzklasse eines Materials eine wichtige Rolle:

<b>Brandschutzklassen</b>	A1 bzw. A2: nicht brennbar
	B1 schwer entflammbar
	B2 normal entflammbar

## Schallschutz

Als Lärm wird jene Art des Schalls definiert, durch welchen sich die Menschen gestört oder belästigt fühlen.

Um ein Geräusch sozusagen hörgerecht beurteilen zu können, wird die Empfindlichkeit des menschlichen Gehörs technisch nachsimuliert. In diesem Fall wird der Schallschutzpegel in der Einheit dB (A) angegeben.

*Als Faustformel gilt:*

*Ein Unterschied von 10 dB wird als doppelte bzw. halbe Lautstärke wahrgenommen.*

## Hitzeschutz

Der Hitzeschutz wird anhand der Eigenschaften der verschiedenen Materialien ermittelt. Hierbei spielen vor allem zwei Faktoren eine wichtige Rolle: die Phasenverschiebung und die Amplitudendämpfung. Massive Bauteile, wie z.B. ein Ziegel, transportieren die Wärme nur sehr langsam (ca. 1 cm pro Stunde) weiter. Die Hitze der Mittagssonne erreicht die Innenräume somit erst in den kühleren Abendstunden. Hier spricht man dann von der so genannten Phasenverschiebung. Diese sollte bei mindestens 9 Stunden liegen.

Die Dämpfung der Temperaturspitzen wird hingegen Amplitudendämpfung genannt. Diese sollte bei mindestens 90% liegen.

Bauteile, welche beide Aufgaben erfüllen, weisen einen guten Hitzeschutz auf. Zur rechnerischen Ermittlung des Hitzeschutzes sind einige Kennzahlen, wie die Rohdichte und das Gewicht der einzelnen Materialien, erforderlich. Diese können aus den technischen Datenblättern der Produkte entnommen werden.

## Verschiedene Bauweisen

Um ein Bau- oder Sanierungsvorhaben in die Tat umzusetzen, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Im privaten Wohnungsbau hat sich vor allem die Ziegel- und Holzbauweise durchgesetzt. Aber auch hier gibt es viele unterschiedliche Systeme.

- Ziegelbauweise – Stein auf Stein
- Ziegelbauweise als Fertigbau (Massivfertigbauweise)
- Holzmassivbauweise
- Holzskelettbauweise oder Holzständerbauweise
- Holzrahmenbauweise oder Holztafelbauweise

### Ziegelbauweise – Stein auf Stein

Neben den herkömmlichen roten Ziegeln, bei welchen zur Erreichung der gesetzlichen Mindestwärmedämmwerte zusätzlich ein Wärmedämmstoff erforderlich ist, bietet der Markt mittlerweile auch Ziegelsteine an, bei welchen die Wärmedämmung bereits integriert ist. Ein Nachteil dieser Energiesparziegel besteht darin, dass sie ein geringes Gewicht und somit einen geringeren Schallschutz haben. Bei einer Erweiterung eines bestehenden Gebäudes bietet sich aus Gewichtsgründen auch der Bau mit sogenannten Porenbetonziegeln (weiße Ziegelsteine) an.

### Ziegelbauweise als Fertigbau (Massivfertigbauweise)

Im Holzbereich ist der Fertigbau bereits seit vielen Jahren eine bewährte Methode, um auf der Baustelle schnell voranzukommen. Mittlerweile gibt es den Fertigbau auch in

Ziegelbauweise, der so genannten Massivfertigbauweise. Hierbei werden die Ziegelwände in der Werkhalle vorgefertigt und dann direkt auf die Baustelle transportiert. Der Vorteil liegt einerseits bei der schnellen Fertigstellung des Baus vor Ort, als auch beim garantierten Fixpreis, der generell als Vorteil der verschiedenen Fertigbauweisen gilt.

### Holzmassivbauweise

Die einzelnen Elemente werden in den Fertigungshallen geschosshoch vorgefertigt. Bei den verschiedenen Fertigungsverfahren wird das Massivholz verleimt und mit Holzdübeln oder Metallverbindungen versehen. Auf der Baustelle müssen die einzelnen Wandteile dann nur mehr miteinander verbunden werden. Da diese Wandelemente aus einem massiven Holzkern bestehen, wird die Wärmedämmung gewöhnlich auf der Wandaußenseite angebracht.

### Holzskelettbauweise oder Holzständerbauweise

Bei dieser Bauweise werden die Hölzer in den Fertigungshallen zugesägt und auf dem Bauplatz in Skelettbauweise aufgestellt. Dabei werden die Holzbalken in waagrecht und senkrechter Stellung zu einem Tragegerüst verschraubt. Dieses Gerüst kann dann mit einer beliebigen Wärmedämmung ausgefacht werden.

### Holzrahmenbauweise oder Holztafelbauweise

Die einzelnen Wandelemente, welche aus einer Kombination von Holztafeln und einem dazwischen montierten Holzbalkenrahmen bestehen, werden in den Fertigungshallen mit hochmodernen Holzzuschnittanlagen für die Baustelle vorbereitet. Auch die Wärmedämmung wird bereits im Werk in die Wandelemente eingebracht und kann somit vom Bauherrn frei gewählt werden.

## Fenster und Verschattungen

Die Fenster und Balkontüren an einem Gebäude beeinflussen den Energieverbrauch maßgeblich. Im Schnitt fällt rund ein Viertel des Energieverbrauches eines Gebäudes in diesem Bereich an.

Die verglasten Flächen bieten jedoch auch die Möglichkeit, die Energie der Sonne zu nutzen.

Um ein richtiges Maß zwischen Wärmeverlusten und Wärmegewinnung zu erreichen, muss einiges berücksichtigt werden. Dazu zählt unter anderem die richtige Verschattung der verglasten Flächen, um eine Überhitzung der Räume an heißen Sommertagen zu vermeiden.

Als Verschattung können neben gezielt gewählten Gebäudeauskragungen (Dachvorsprünge, Balkone) auch andere Systeme wie Rollos, Jalousien oder Raffstores zum

Einsatz kommen. Aber auch andere Verschattungselemente, wie z.B. Segeltücher, Markisen und dergleichen, kommen immer öfter zum Einsatz. Generell ist es empfehlenswert, die Verschattungselemente an der Gebäudeaußenseite anzubringen, damit die Hitze erst gar nicht nach innen eindringen kann.

Um das ideale Fenster für die geplante Gebäudequalität wählen und die verschiedenen Anbieter untereinander vergleichen zu können, sind in erster Linie folgende Kennwerte wichtig:

- U-Wert der Verglasung
- U-Wert des Rahmens
- U-Wert des gesamten Fensters
- Abstandshalter
- Gesamtenergiedurchlassgrad (g-Wert)
- Lichttransmissionsgrad (Tv-Wert)
- Schallschutzwert
- Luftdichter und wärmebrückenfreier Einbau

### U-Werte

Neben dem so genannten Gesamt-U-Wert eines Fensters ( $U_w$ ), sollten stets auch der U-Wert der Verglasung ( $U_g$ ) und jener des Rahmens ( $U_f$ ) betrachtet werden. Das Rahmenmaterial spielt in Bezug auf den Energieverbrauch eine untergeordnete Rolle, denn die meisten Materialien erreichen mittlerweile sehr gute Wärmedämmwerte.

*Je kleiner der U-Wert,  
desto weniger Energie geht verloren.*

### Abstandshalterprofile

Die Abstandshalterprofile, auch Distanzhalter, Steg oder Scheibenabstandshalter genannt, stellen den Abstand zwischen den Verglasungen her. Die Art und somit thermische Qualität hängt von der Wärmeleitfähigkeit, also dem Lambda-Wert des verwendeten Materials ab.

Aluminiumstege haben eine hohe Wärmeleitfähigkeit ( $\lambda$ -Wert ca. 160 W/mK) und bedingen somit einen erhöhten Wärmeverlust. Energetisch günstiger sind Profile aus Edelstahl, Butyl-Matrix oder aus Spezialkunststoffen.

*Je geringer die Wärmeleitfähigkeit des Materials,  
desto geringer der Energieverlust und  
die Gefahr von Kondensbildung.*

## Gesamtenergiedurchlassgrad (g-Wert)

Der g-Wert gibt Auskunft darüber, wie viel Sonnenenergie (in %) durch die Verglasung ins Gebäudeinnere gelangt. Je größer der g-Wert, desto größer ist der Strahlungs- bzw. Wärmegewinn.

Ein g-Wert von 60% bedeutet, dass 60% der Sonnenenergie ins Gebäudeinnere gelangen und der verbleibende Rest von 40% zurück ins Freie reflektiert wird.

## Lichttransmissionsgrad (Tv-Wert)

Der Lichttransmissionsgrad der Verglasung gibt den prozentuellen Anteil der Sonneneinstrahlung (sichtbares Licht) an, welcher von außen nach innen durchgelassen wird.

## Schallschutz

Ein weiteres Qualitätskriterium der Fenster ist deren Schallschutz. Besonders bei Gebäuden, die sich neben viel befahrenen Straßen befinden, sollten die Fenster einen guten Schallschutzwert aufweisen (Empfehlung: mind. 37 dB).

## Luftdichter und wärmebrückenfreier Einbau

Nicht nur die Qualität eines Fensters ist für den Energieverbrauch ausschlaggebend, sondern auch der luftdichte und der wärmebrückenfreie Einbau.

## Nutzung der Sonnenenergie

Die kostenlose Energie der Sonne kann auf verschiedene Arten genutzt werden. Eine der bekanntesten Methoden ist die Nutzung der Sonnenenergie für die Warmwasseraufbereitung mittels einer thermischen Solaranlage.

Dieses System zur Warmwasseraufbereitung kann mit allen herkömmlichen Heizsystemen kombiniert werden, um sonnenarme Zeiten zu überwinden. Meistens wird die Warmwassersolaranlage so ausgelegt, dass ca. 70 bis 80% des gesamten Warmwasserbedarfes abgedeckt wird und der Rest über die Nachheizung erfolgen kann.

---

Bei Kleinanlagen gilt für die Warmwassersolaranlage folgende Faustformel: 1,5 bis 2 m<sup>2</sup> pro Person bei einem Boilervolumen (Warmwasserspeicher) von 100 Liter pro Person.

---

Auch die Beheizung der Wohnung mit Sonnenenergie ist schon seit vielen Jahren möglich. Dabei wird die Solaranlage einfach größer ausgelegt und ein zusätzlicher Heizungsspeicher mit eingebaut, und schon können die Räume zum Teil über die Solaranlage mitbeheizt werden.

Bei diesem System ist jedoch zu bedenken, dass in jener Jahreszeit, in der am meisten Energie benötigt wird, also im Winter, die Sonne am wenigsten zur Verfügung steht.

Mit der Sonne wird also nur ein Teil der erforderlichen Heizenergie abgedeckt, der Rest muss mit einem weiteren Heizsystem produziert werden. Zwar bietet auch hier der Markt bereits technische Möglichkeiten, mit denen die Sonne zu 100% den Heiz- und Warmwasserbedarf abdecken könnte. Diese Systeme sind derzeit allerdings noch relativ kosten- und platzintensiv.

Eine weitere Möglichkeit um die Energie der Sonne zu nutzen ist die Photovoltaikanlage. Diese wandelt die Energie der Sonne in elektrische Energie, also Strom um. Auf diese Weise kann der Strombedarf des Haushaltes und bestenfalls auch der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser abgedeckt werden.

---

Als oberstes Gebot gilt in jedem Fall die Reduzierung des Energie- und Stromverbrauchs.

---

## Energiespartipps

- Wird die Raumtemperatur um 1°C gesenkt, lassen sich bis zu 6% an Energie einsparen.
- Durch richtiges Lüften, wie mehrmals am Tag Stoß- bzw. Querlüften, lässt sich so einiges an kostbarer Energie einsparen.
- Durch das Verdecken der Heizkörper mittels Vorhängen oder Abdeckungen werden bis zu 40% mehr Energie verbraucht.
- Am Anfang der Heizperiode sollten die Heizkörper entlüftet werden, dadurch kann die Wärme besser an den Raum abgegeben werden.
- Duschen statt Baden spart bis zu 2/3 an Energie und Wasser.
- Durch das Anbringen von Durchflussbegrenzern können bis zu 40% an Wasser und somit auch an Energie eingespart werden.
- Die Luft ist der günstigste Wäschetrockner, das Trocknen der Wäsche ist damit kostenlos.
- Das Geschirr nicht bei laufendem Wasser spülen, dadurch werden viel Energie und Wasser verschwendet.
- Warme Speisen abkühlen lassen, bevor man sie in den Kühl- bzw. Gefrierschrank stellt.
- Kühl- und Gefrierschrank regelmäßig abtauen, denn Eis wirkt dämmend und erhöht somit den Energieverbrauch.
- Beim Kochen immer Deckel auf die Töpfe und Pfannen geben.
- Das Eierkochen mittels eines Eierkochers spart bis zu 80% an Energie.
- Gerichte mit langer Garzeit sollten stets im Schnellkochtopf zubereitet werden.
- Das Licht beim Verlassen der Räume stets ausschalten.
- Durch den Bereitschaftsdienst (Standby) der Geräte, wie Videorekorder, Fernseher, Radio, Kaffeemaschine usw., geht einiges an kostbarer Energie ungenutzt verloren. Das Einsparpotential in einer durchschnittlichen Familie liegt hier bei ca. 80 € pro Jahr.
- Die Beleuchtung sollte auf energieeffiziente Leuchtmittel umgestellt werden.

## Kontrollierte Wohnraumlüftung

In Zeiten, in denen energiesparendes Bauen und Sanieren an oberster Stelle steht, gewinnen auch die verschiedensten technischen Hilfsmittel zunehmend an Bedeutung. Zu diesen Hilfsmitteln zählt auch die Be- und Entlüftungsanlage, also die mechanische Wohnraumlüftung.

Eine Lüftungsanlage hilft, den Energieverbrauch beim Lüften einzuschränken und dennoch eine gute Wohnraumqualität zu garantieren.

Es gibt verschiedene Arten von Lüftungsgeräten. Eine davon ist die so genannte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Bei diesem System befindet sich die Lüftungsmaschine meist in einem Technikraum des Gebäudes, und die Außenluft wird über ein Rohrsystem in die einzelnen Räume geliefert. Die verbrauchte, feuchtigkeitshaltige Luft wird nach außen abtransportiert. Auf diese Weise wird das gesamte Gebäude bzw. die Wohnung mit ausreichend Frischluft versorgt.

Bei einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird ein Teil der Wärme, die sich in der Abluft befindet (Luft, die von den Räumen kommt) über einen Wärmetauscher an die einströmende Frischluft abgegeben. Auf diese Weise wird Energie eingespart, da die Raumluft nicht mehr so stark aufgeheizt werden muss.

Um zu verhindern, dass die kalte Außenluft das Lüftungsgerät vereist, werden entweder zusätzliche Rohre im Erdreich verlegt, wo die einströmende Frischluft sozusagen „vorgewärmt“ wird, oder das Gerät wird elektrisch enteist. Je nach Lage des Gebäudes ist zu entscheiden, was sinnvoller und kostengünstiger ist.

### Lüftungsanlage für Gebäudesanierung

Bei einer Gebäudesanierung ist es aus Platzgründen oft nicht möglich, eine zentrale Lüftungsanlage mit Rohrsystem zu verlegen. Als Alternative kann hier auf die dezentralen Lüftungsgeräte zurückgegriffen werden. Bei diesen Systemen befindet sich das Lüftungsgerät direkt in der Außenmauer und bringt dort abwechselnd Frischluft in den Raum oder führt die verbrauchte Luft nach außen ab. Auch diese Geräte sind mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet und bieten somit ein gewisses Maß an Energieeinsparung. Es besteht auch die Möglichkeit, innerhalb einer Wohnung mehrere Geräte zu installieren und somit die gesamte Fläche mit Frischluft zu versorgen.

Sowohl bei zentralen als auch bei dezentralen Lüftungsanlagen ist es äußerst wichtig, dass diese genauestens auf die Gegebenheiten der Wohnräume und ihrer Nutzer abgestimmt sind. Auf diese Weise können lästige Zuglufterscheinungen und Geräuschbildungen von vornherein vermieden werden.

---

Wie jedes technische Gerät benötigen auch Lüftungsanlagen eine gewisse Wartung. Die im Lüftungssystem befindlichen Filter müssen alle paar Monate (je nach Benutzerverhalten und Außenluftqualität) gereinigt oder ersetzt werden. Auch alle anderen Bestandteile der Lüftungsanlage sollten in angemessenen Zeitabständen kontrolliert bzw. gewartet werden.

---

## Heizsysteme im Vergleich

Die Wahl des „richtigen“ Heizsystems ist nicht so einfach wie oft angenommen. Zwar braucht ein jedes Wohngebäude, ob Altbau oder Neubau, eine Heizung. Die Frage nach dem optimalen Heizsystem kann jedoch nicht so einfach beantwortet werden. Die Möglichkeiten sind vielfältig, und die richtige Entscheidung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab.

Neben den Kosten spielen auch Aspekte wie der Komfort und der Platzbedarf eine wichtige Rolle. Außerdem sollten auch Aspekte wie Umweltschutz, Ressourcenschonung und die anfallenden Wartungs- und Reinigungskosten berücksichtigt werden. Früher war die Wahl des Heizsystems ganz einfach: Entweder man entschied sich für eine Heizölanlage oder für das Heizen mit Stückholz. Heutzutage ist die Entscheidung für das richtige Heizsystem schwieriger. Dies nicht zuletzt aufgrund der zahlreichen Möglichkeiten.

Bevor man sich auf die Suche nach dem geeigneten Heizsystem begibt, sollte man sich einen Überblick über den effektiven Energieverbrauch des Gebäudes verschaffen. Je nachdem, wie groß die Heizanlage (Leistung) sein muss, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten für die richtige Beheizung des Gebäudes.

Auch eine gemeinschaftliche Heizanlage mit den Nachbarn sollte nicht außer Acht gelassen werden. Viele kleine Heizanlagen kosten meist wesentlich mehr als eine größere Anlage. Auch die Wartungen, Kontrollen und Brennstofflieferungen sind bei größeren Anlagen verhältnismäßig günstiger.

### Kurzüberblick über die verschiedensten Heizsysteme

Die nachstehenden Tabellen können dabei behilflich sein, das optimale Heizsystem ausfindig zu machen. Als Kostengrundlage wurde der Heizkesselbarometer herangezogen. Dieser steht auf der Internetseite des Energieforums Südtirol in der Fachbroschüre „Heizanlagen im Vergleich“ zur Verfügung und wird jährlich im Frühjahr und Herbst an die aktuellen Preise angepasst.

	Heizölanlage	Erdgasanlage	Flüssiggasanlage
Brennstoffkosten	hoch	mittelmäßig	hoch
Investitionskosten	mittelmäßig	gering	gering
Brennstofflager	hoher Platzbedarf	keines notwendig	hoher Platzbedarf
Umweltverschmutzung durch Verbrennung	hoch	gering	gering
Transport	Umweltrisiko	Umweltrisiko	Umweltrisiko
Brennstoffvorkommen	begrenzt	begrenzt	begrenzt
Nutzungskomfort	hoch	hoch	hoch



	Pelletsanlage	Stückholzanlage	Hackschnitzel-anlage
Brennstoffkosten	gering	gering	gering
Investitionskosten	mittelmäßig	mittelmäßig	hohe Investitionskosten
Brennstofflager	hoher Platzbedarf	hoher Platzbedarf	hoher Platzbedarf
Umweltverschmutzung durch Verbrennung	CO <sup>2</sup> -neutral	CO <sup>2</sup> -neutral	CO <sup>2</sup> -neutral
Transport	kein Risiko	lokal verfügbar	lokal verfügbar
Brennstoffvorkommen	ausreichend	ausreichend	ausreichend
Nutzungskomfort	Arbeitsaufwand für Aschenentleerung	Arbeitsaufwand für Aschenentleerung und Bestückung	Arbeitsaufwand für Aschenentleerung

	Wärmepumpe mit Tiefenbohrung	Wärmepumpe mit Flächenkollektoren	Luft-Wärmepumpe
Brennstoffkosten	gering	gering	mittelmäßig
Investitionskosten	hoch	hoch	hoch
Brennstofflager	keines notwendig	Platzbedarf für Flächenkollektoren	keines notwendig
Umweltverschmutzung durch Verbrennung	keine	keine	keine
Transport	vor Ort verfügbar	vor Ort verfügbar	vor Ort verfügbar
Brennstoffvorkommen	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
Nutzungskomfort	hoch	hoch	hoch

Neben den bereits angeführten Heizsystemen gibt es auch andere Möglichkeiten, ein Gebäude mit Wärme zu versorgen. Dazu gehört zum Beispiel eine Ganzhausheizung. Hierbei kann zentral über einen Kachelofen (modern oder traditionell) das gesamte Gebäude mit Wärme versorgt werden. Die Wärme des Kachelofens wird an einen Speicher (Puffer) abgegeben und von dort aus in die Räume transportiert. Durch das Kombinieren der Ganzhausheizung mit einer thermischen Solaranlage kann das warme Wasser auch im Sommer umweltfreundlich produziert werden.

Bei besonders energiesparenden Gebäuden (KlimaHaus Gold bzw. Passivhaus) könnte auch eine direkte Stromnutzung den erforderlichen Restwärmebedarf liefern. Entweder kommt der Strom direkt vom lokalen Netzanbieter oder von der hauseigenen Photovoltaikanlage.

Nicht vergessen werden sollte auch die Möglichkeit einer so genannten teilsolaren Raumheizung. Dabei übernimmt die thermische Solaranlage nicht nur die Produktion des Warmwassers, sondern liefert auch einen Teil der Heizenergie.

Besteht die Möglichkeit, die Wohneinheit an ein Fernheizwerk anzuschließen, so könnte auch dies die optimale Lösung für das eigene Gebäude darstellen.

## Kühlen

Wenn es ums Thema Kühlen geht, sollte bedacht werden, dass zusätzliche Technik wieder Mehrkosten (Investition, Wartung, Bedienung) mit sich bringt. Oberstes Ziel sollte die Vermeidung der Überhitzung durch gezieltes Bauen und Sanieren sein.

Bereits bei der Planung sollte darauf Bedacht genommen werden, dass die Ausrichtung des Hauses so gestaltet wird, dass im Frühjahr und Herbst die Sonne direkt in die Wohnung scheint, im Sommer jedoch über das Haus geht, um die Überhitzung derselben zu vermeiden. Auf jeden Fall sollten sämtliche Maßnahmen getroffen werden, um einer eventuellen Überhitzung der Wohnräume vorzubeugen; dazu zählen die Einplanung geeigneter Verschattungselemente für die verglasten Elemente und die Auswahl geeigneter Wärmedämmstoffe und Baumaterialien.

In der Regel werden Raumtemperaturen im Bereich von 20 bis 22 Grad und eine Luftfeuchtigkeit von 50–60% als angenehm empfunden.

Durch das Beachten zusätzlicher „Kühl Tipps“ kann die Raumtemperatur noch angenehmer gestaltet werden. Nachstehend einige Anregungen:

- tagsüber sind Fenster und Türen konsequent geschlossen zu halten;
- nachts lüften, am besten in der zweiten Nachthälfte, weil es da am kühler ist;
- unbedingt verhindern, dass die Sonnenstrahlen auf das Fensterglas fallen. Fenster sind von außen zu verschatten (Jalousien, Markisen, Raffstores).
- stundenlanges Kochen im Sommer vermeiden, möglichst abends vorkochen, anschließend Nachtkühle in die Küche lassen;
- wo Luft in die Wohnung eindringt, kann auch die Hitze eindringen, daher sollten Ritzen und Fugen abgedichtet werden;
- ein Ventilator schafft Linderung, denn durch das Erzeugen von Wind wird die Raumtemperatur als angenehmer empfunden;
- nicht zuletzt wirkt oft auch eine heiße Dusche wie ein Wunder.

Die Temperaturunterschiede zwischen Innenraum und Außenluft sollten nicht mehr als 6 Grad betragen, um die Gefahr einer Erkältung und Kreislaufbeschwerden vorzubeugen.

## Adressen und Kontakte

### Amt für Wohnbauförderung

Hauptsitz Bozen  
Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1  
Tel. 0471 418700/01 allgemeine Nummer  
Mo–Fr 9–12 h, Do 8.30–13 und 14–17.30 h  
www.provinz.bz.it/wohnungsbau

Außenstelle Brixen  
Regensburger Allee 18 (Villa Adele)  
jeden 2. und 4. Mi im Monat  
9–12 und 14–17 h

Außenstelle Bruneck  
Kapuzinerplatz 3  
jeden 1. und 3. Mi im Monat  
9–12 und 14–17 h

Außenstelle Meran  
Sandplatz 10  
jeden Di 9–12 und 14–17 h

Außenstelle Schlanders  
Schlandersburgstr. 6  
jeden 1. Mi im Monat: 9–12 und 14–17 h

Mitte Juni bis Mitte September: Sprechstunden nur in Bozen

### Amt für Energieeinsparung

Hauptsitz Bozen  
Mendelstraße 33  
Tel. 0471 414720  
Mo–Fr 9–12 h, Do 8.30–13 und 14–17.30 h  
www.provinz.bz.it/umweltagentur

Außenstelle Auer  
Hauptplatz 5 (Gemeindeamt)  
jeden 1. Mo im Monat 9–10 Uhr

Außenstelle Brixen  
Säbener-Tor Gasse 3 (BZG Eisacktal)  
jeden 4. Mi im Monat 9–12 h

Außenstelle Bruneck  
M.-Pacher-Str. 2  
(Institut für geförderten Wohnbau)  
jeden 1. Mi im Monat 9–12 h

Außenstelle Laas  
Vinschgastr. 52 (Gemeindeamt)  
jeden 4. Fr im Monat 9–10 h

Gesuchformulare: [www.provinz.bz.it/wasser-energie/foerderungen/foerderungen.asp](http://www.provinz.bz.it/wasser-energie/foerderungen/foerderungen.asp)  
Die Außenstellen bleiben in den Monaten Juli und August geschlossen.

Außenstelle Mals  
Bahnhofstr. 19 (Gemeindeamt)  
jeden 4. Fr im Monat 11–12 h

Außenstelle Meran  
O.-Huber-Str. 13 (BZG Burggrafenamt)  
jeden 2. Di im Monat 9–10.30 h

Außenstelle Neumarkt  
Rathausring 7 (Gemeindeamt)  
jeden 1. Mo im Monat 11–12 h

Außenstelle Schlanders  
Hauptstr. 134 (Bezirksgemeinschaft)  
am 2. Di im Monat 11.30–12.30 h

Außenstelle Sterzing  
Neustadt 21 – Rathaus (BZG Wipptal)  
am 2. Mi im Monat 9–12 h

### Anlaufstellen für Wohnbaugenossenschaften

#### Arche im KVW

Bozen, Beda-Weber-Straße 1  
Tel. 0471 061300  
info@arche-kvw.org  
www.kvw.org/de/wohnen/wohnbaugenossenschaft/

#### Legacoopbund

Bozen, Mazziniplatz Nr. 50–56  
Tel. 0471 067 100  
info@legacoopbund.coop  
www.legacoopbund.coop

#### Versteigerungen

Kanzlei für Immobilienversteigerungen  
(Landesgericht Bozen) Bozen, Gerichtsplatz 1  
Tel. 0471 226111  
Eingang Seite Italienstraße Zimmer 14, 15, 16  
Mo–Fr 9.30–13.30 h  
esecuzione.tribunale.bolzano@giustizia.it

#### Südtiroler Verbraucherzentrale

Bozen, Zwölfmalgreinerstraße 2  
Tel. 0471 975597  
info@verbraucherzentrale.it  
www.verbraucherzentrale.it

### Agentur der Einnahmen (Steueramt)

50% Steuerreduzierung  
Grüne Nummer: 848 800 444  
Gesuchformulare: [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)

### ENEA in Rom

65% Steuerreduzierung  
Grüne Nummer: 848 800 444  
Mittlung: [www.acs.enea.it](http://www.acs.enea.it)

### Klimahausesagentur

Zuständig für die Gebäudezertifizierung  
Bozen, Handwerkerstraße 31  
Tel. 0471 062140  
info@klimahausesagentur.it  
www.klimahausesagentur.it

### Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster

Bozen, Giorgio-Ambrosoli-Platz 16  
Tel. 0471 417300  
abteilung.41@provinz.bz.it  
[www.provinz.bz.it/kataster-grundbuch](http://www.provinz.bz.it/kataster-grundbuch)  
Öffnungszeiten der Ämter:  
Mo–Fr 8.30–12.30 h

Bozen, Giorgio-Ambrosoli-Platz 14  
Grundbuchamt: Tel. 0471 417360  
Katasteramt: Tel. 0471 417400

Brixen, V.-Gasser-Straße 73  
Grundbuchamt: Tel. 0472 802650  
Katasteramt: Tel. 0472 831730

Bruneck, Kapuzinerplatz 3/F  
Grundbuchamt: Tel. 0474 582150  
Katasteramt: Tel. 0474 582170

Kaltern, Goldgasse 25  
Grundbuchamt: Tel. 0471 963600  
Katasteramt: Tel. 0471 964580

In den Gemeinden, die auf das Datenverarbeitungssystem umgestellt haben, kann in den Bauämtern in die Grundbuchsauszüge Einsicht genommen werden. Es können auch beglaubigte Abschriften ausgehändigt werden.

Klausen, Gartengasse 2  
Grundbuchamt: Tel. 0472 847515  
Katasteramt: Tel. 0472 847782

Meran, Domplatz 38  
Grundbuchamt: Tel. 0473 252740  
Katasteramt: Tel. 0473 252730

Neumarkt, Bahnhofstraße 10  
Grundbuchamt: Tel. 0471 812540  
Katasteramt: Tel. 0471 81 27 77

Schladers, Göflanerstraße 4  
Grundbuchamt: Tel. 0473 730882  
Katasteramt: Tel. 0473 730876

Sterzing, St.-Margarethen-Straße 6  
Grundbuchamt: Tel. 0472 765276  
Katasteramt: Tel. 0472 766580

Welsberg, Paul-Troger-Straße 10/B  
Grundbuchamt: Tel. 0474 944230  
Katasteramt: Tel. 0474 944250

### Kammer der Architekten

Bozen, Sparkassenstraße 15  
Tel. 0471 971741  
info@arch.bz.it  
www.arch.bz.it

### Ingenieurkammer

Bozen, Sparkassenstraße 15  
Tel. 0471 971818  
info@ingbz.it, [www.ingbz.it](http://www.ingbz.it)

### Notarkammer Bozen

Bozen, Rosministraße 4  
Tel. 0471 981953  
consigliobolzano@notariato.it  
www.notai.bz.it

### Geometerkollegium

Bozen, Resselstr. 2/F, 8. Stock  
Tel. 0471 974359  
sede@collegio.geometri.bz.it  
www.geometerkollegium.bz.it

## AFB Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein Energieforum

Hausbau- und Sanierungsseminare, Energie-, Bau- und Sanierungsberatung  
Bozen, Pfarrhofstraße 60/a  
Tel. 0471 254199 – Fax 0471 1880494  
info@afb.bz – [www.afb.bz](http://www.afb.bz), [info@energieforum.bz](http://info@energieforum.bz) – [www.energieforum.bz](http://www.energieforum.bz)

## AFB

Ziel des Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein – AFB ist es, ein breitgefächertes Angebot in allen Arbeitnehmerfragen zu gewährleisten. Die Tätigkeit des Vereins ist daher sehr vielseitig.

Das größte Anliegen des AFB ist es, ArbeitnehmerInnen möglichst aus erster Hand über die gesetzlichen Möglichkeiten im Bereich sozialer und geförderter Wohnbau zu informieren. Mit der **Wohnbaumesse**, die jährlich Ende Oktober über die Bühne geht, und der Herausgabe der **Wohnbaufibel** ist der AFB seit Jahren das Südtiroler Kompetenzzentrum in Sachen Wohnbauinformation.

Für alle, die ihr Haus bauen, bietet der AFB **Hausbau- und Sanierungsseminare** an, die großen Anklang finden. Die Seminarteilnehmer erhalten umfangreiche Informationen über Werk- und Kaufverträge am Bau, Wohnbauförderung, Versicherungswesen, Baumaterialien und energiesparendes Bauen u.v.m.

Ergänzt wird die Informationstätigkeit durch die Herausgabe von Informationsblättern und durch individuelle Beratungstätigkeit.

Der AFB ist Gründungsmitglied der Verbraucherzentrale Südtirol und gestaltet deren Arbeit aktiv mit. Seitdem es die Verbraucherzentrale gibt, ist der AFB im Vorstand vertreten.

Europäische Rückendeckung für seine Tätigkeit erhält der AFB als Mitglied des Europäischen Zentrums für Arbeitnehmerfragen (EZA). Jedes Jahr ist Südtirol Austragungsort internationaler Symposien, welche der AFB in Zusammenarbeit mit dem EZA ausrichtet. Seit 2012 leitet der AFB die Plattform für Chancengleichheit innerhalb des EZA, bei der derzeit sechs Länder mitwirken.

Im Jahr 1994 wurde innerhalb des AFB die Arbeitsgruppe **Energieforum Südtirol** gegründet. Diese ist zuständig für den Bereich erneuerbare Energiequellen und führt Energieberatungen für Privatpersonen und für öffentliche Einrichtungen durch, erstellt Energieberechnungen und berät bei der Wahl der richtigen Baustoffe. Auch den Schulen bietet das Energieforum seine Dienste in Form von kleineren praxisorientierten Projekten an, die von den Schülern mit Begeisterung aufgenommen werden.

Der **Selbstbau von Sonnenkollektoren** ist ein weiterer wichtiger Tätigkeitsbereich des AFB. Erschwingliche Baukosten, fachgerechte Bauweise, hohe technische Zuverlässigkeit, Spaß und Freude am eigenen Werk und dazu Gratiswärme von der Sonne: so lautet das Erfolgsrezept der Selbstbaugruppen in Südtirol.

**AFB** Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein  
Energieforum

Bozen, Pfarrhofstraße 60/a  
Tel. 0471 254199 – Fax 0471 1880494  
info@afb.bz – www.afb.bz, info@energieforum.bz – www.energieforum.bz

## Energieforum Südtirol

Das Energieforum Südtirol ist eine private Vereinigung von Fachpersonen, die produktunabhängige Beratungen, Berechnungen, Messungen und Sensibilisierungsarbeit im Energie- und Baubereich durchführen.

Das Energieforum Südtirol wurde 1995 als Arbeitskreis im AFB gegründet. Ziel war und ist es auch heute noch, das Energiesparen und den Einsatz der heimischen erneuerbaren Energieträger sowie allgemein die umweltgerechte Energieversorgung und Baukultur zu verbreiten und zu fördern.

### Überblick über die Tätigkeiten des Energieforum Südtirol

- Energie-, Bau- und Sanierungsberatungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gemeinden und öffentliche Körperschaften;
- Hausbau- und Sanierungsseminare für angehende „Häuslebauer“;
- Gebäude-Energiechecks;
- Thermografieaufnahmen zur Schwachstellenanalyse;
- Luftdichtheitsmessungen;
- Berechnungen, wie z.B. Dimensionierung von Solaranlagen, U-Wert-Berechnungen;
- Sonnenstandsdiagramme zur Ermittlung der Sonnenstunden;
- Vorträge und Seminare im Bereich der Energieeinsparung sowie über Förderungen und Steuerabzüge;
- Schulprojekte im Bereich alternativer, erneuerbarer Energien;
- Energiesparschulungen für Hausmeister und Lehrkräfte;
- Veranstaltung von Informationsmessen;
- Verfassen von Fachartikeln zu den verschiedensten Themen im Energie- und Baubereich;
- Selbstbau von Sonnenkollektoren.

Erst die langjährige Erfahrung und die Zusammenarbeit mit verschiedenen Institutionen und Fachpersonen ermöglichen dieses reichhaltige Angebot. Nichts ist bei dem riesigen Angebot im Bausektor wichtiger, als einen globalen Überblick zu haben, um individuell die beste Lösung zu finden.

### Warum ist eine Energie-, Bau- bzw. Sanierungsberatung so wichtig?

- weil eine produktunabhängige, verbraucherbezogene Beratung unbezahlbar ist;
- weil Energie- und Heizkosteneinsparungsmöglichkeiten erkannt werden;
- weil Verbesserungs- und Sanierungsmaßnahmen aufgezeigt werden;
- weil durch gezielte Sanierungsmaßnahmen der Wohnkomfort gesteigert wird;
- weil die Ursachen für Baumängel, wie etwa Schimmelbildung, erkannt werden;
- weil man einen Überblick über die Fördermöglichkeiten erhält;
- weil aktiver Umweltschutz betrieben wird.

## Hausbau- und Sanierungsseminare

Jeder Hausbau und jede Gebäudesanierung ist eine große Herausforderung und wirft viele Fragen auf.

Deshalb bietet das Energieforum Südtirol Seminare für den Hausbau und die Gebäudesanierung an, um dem Häuslbauer den Einstieg in das Bauwesen zu erleichtern.

Folgende Themen werden in den Hausbau- und Sanierungsseminaren behandelt:

### **Wohnbauförderung und Finanzierung für Neubau und Sanierung**

Wohnbauförderung, Raumordnung, Finanzierung, Kostenkalkulation, Werk- und Kaufverträge, Verbraucherschutz, Versicherungen am Bau

### **Baubürokratie, Förderungen und Bautechnik für Sanierung**

Auswahl des Planers, Kostenkalkulation, Ausschreibung, Angebote, Landesförderungen für Energiesparmaßnahmen, Steuerabzüge für Sanierungsarbeiten, energieeffiziente Sanierung (Klimahaus, Passivhaus), U-Wert-Berechnung, Wintergarten, Energiebonus, Radon, Gebäudeluftdichtheit, Gebäudethermografie, Schall- und Hitzeschutz, Feuchtigkeit und Schimmel

### **Bautechnik, Heiz- und Haustechnik für Sanierung**

Dämmstoffe im Vergleich, Außenwände, Dachaufbauten, Deckenaufbauten, Fenster, Verschattungen, Heizsysteme im Vergleich, Wärmeabgabesysteme: Wand-, Bodenheizung – Heizkörper, Solaranlagen, Photovoltaik, Lüftungsanlagen

### **Förderungen und Bautechnik für Neubau**

Auswahl des Planers, Ausschreibung, Angebote, Förderungen für den Neubau, energiesparendes Bauen (Klimahaus, Passivhaus), gesetzliche Mindeststandards, Aufbau Außenwände, Dachaufbauten, Deckenaufbauten, Holz- und Ziegelbauweise, Hitzeschutz, Schallschutz, Radon, Gebäudeluftdichtheit (BlowerDoor), Gebäudethermografie

### **Heiz- und Haustechnik für Neubau**

Heizsysteme im Vergleich, Wärmeabgabesysteme: Wand- und Bodenheizung, Heizkörper, Solaranlagen, Photovoltaik, Regenwasser- und Staubsauganlage

### **Baubiologie und Raumplanung für Neubau und Sanierung**

Der gesunde Wohnraum, Bauen mit natürlichen Materialien, LO-feng-shui, Betrachtung des Bauplatzes, Wahl des Einganges, Lichteinfall in den Räumen, individuell gestaltete Raumeinteilung

Anmeldung, weitere Informationen und detailliertes Programm:

**AFB** Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein  
Energieforum

Bozen, Pfarrhofstraße 60/a  
Tel. 0471 254199 – Fax 0471 1880494  
info@afb.bz – www.afb.bz, info@energieforum.bz – www.energieforum.bz



Ich vertraue dem,  
auf den ich immer bauen kann.

Die Raiffeisenkasse bietet mir mehr als eine solide Finanzierung: umfassende Beratung rund um das Thema Wohnen – von der öffentlichen Förderung über steuerliche Vorteile bis hin zum energetischen Bauen und Sanieren. Die Bank meines Vertrauens.

[www.raiffeisen.it](http://www.raiffeisen.it)

 **Raiffeisen** Meine Bank

