



Dein Wohnraum beginnt hier

Von der Idee bis zur passenden
Finanzierung



WOHNREFORM 2025

WOHNRAUM

FÜR   

SÜDTIROL

LANDESRÄTIN 
ULLI MAIR



Mehr Wohnraum
für Ansässige schaffen



Gezielt finanziell fördern
und unterstützen



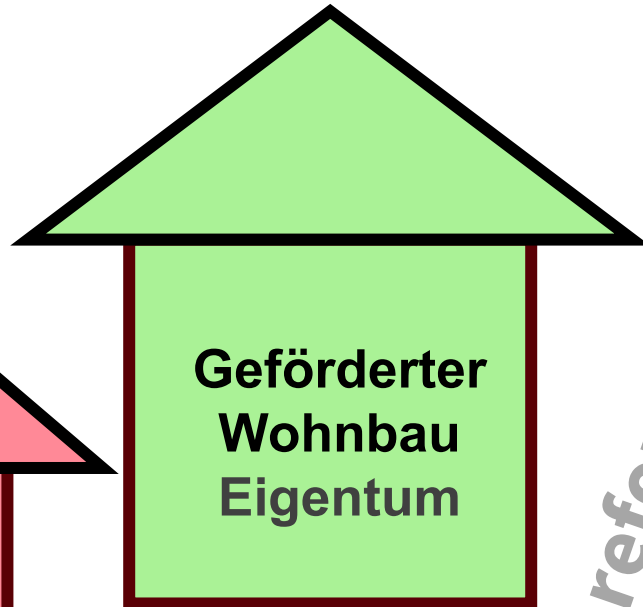
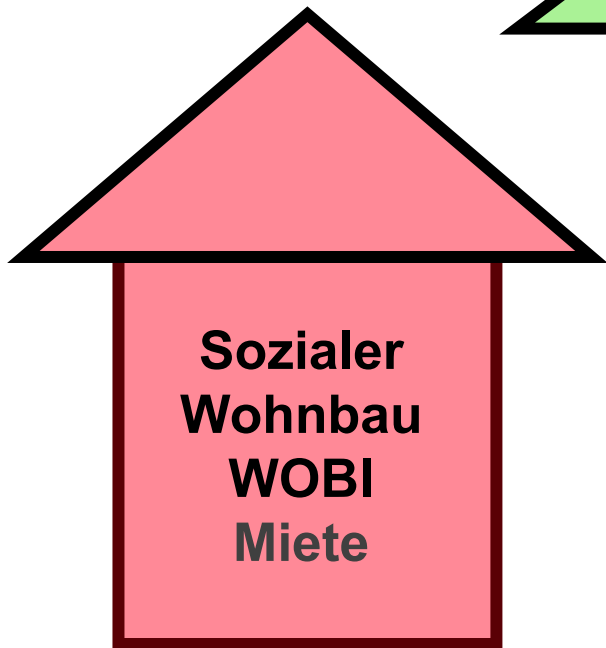
Verfahren vereinfachen
und beschleunigen



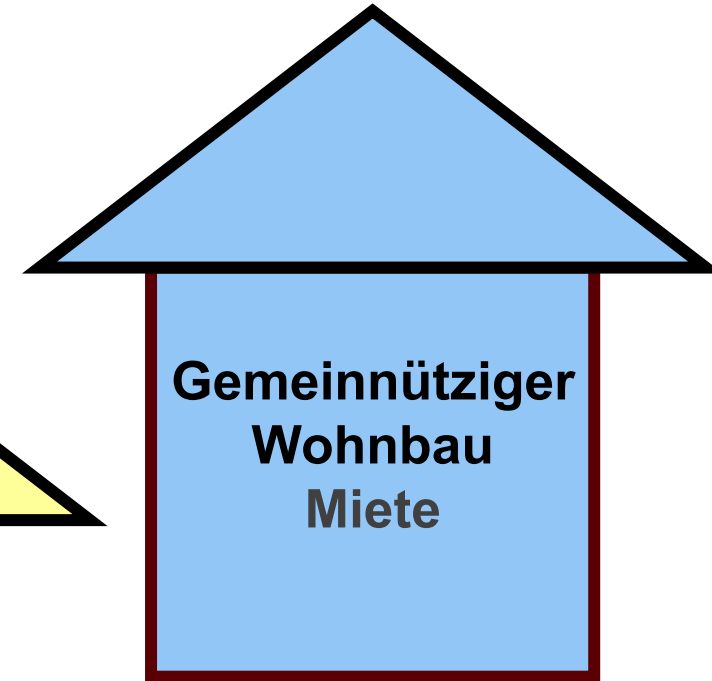
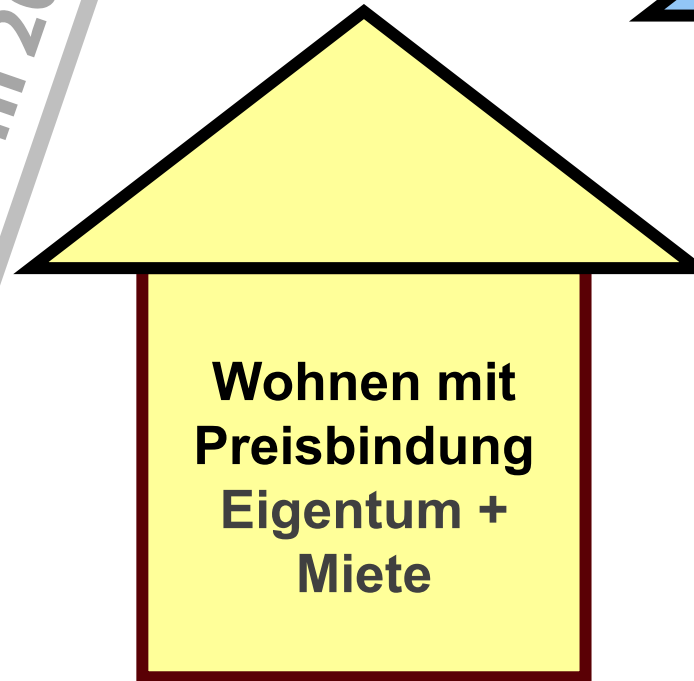


MEHR WOHNRAUM FÜR ANSÄSSIGE SCHAFFEN





Wohnreform 2025





100 % Wohnen für Ansässige

Neue Wohnbauzonen und Wohnkubatur (Änderung der urbanistischen Zweckbestimmung) sind künftig zu **100%** dem **Wohnbedarf von Ansässigen** vorbehalten.

Bei **Inanspruchnahme einer Wohnbauförderung** wird neben der Sozialbindung auch die Bindung für Ansässige eingetragen.



Wohnen für Ansässige: Klare Kriterien

- Berechtigte müssen **5 Jahre Ansässigkeit** oder **Arbeitsvertrag** bzw. **Studienplatz** in Südtirol nachweisen
- Alle weiteren bisherigen Einschränkungen **entfallen**
- Schafft Anreize für **Vermietung**
- Flexiblere Regelung des **Landesmietzinses** mit Differenzierung der Werte nach Gemeinde





Längere Sozialbindung

- Verlängerung der Sozialbindung von 10 auf künftig **20 Jahre.**
Verlängerung der Bindung von 20 auf künftig **30 Jahre.**
- Vereinfachte Regelung für **Verkauf oder Vermietung** während der Laufzeit der Bindung
- Vereinfachte Regelung **bei Verzicht** auf die Förderung





Konsequente Kontrollen gegen Missbrauch

- Intensivierte, flächendeckende **Kontrollen** & höhere **Strafen**
- Zusammenarbeit mit **externen Dienstleistern**
- Übernahme der Kontrolltätigkeit **in allen Gemeinden** durch Wohnbauaufsicht





Gemeinnütziger Mietwohnbau

- **Bestand + Neubau**
- **55%** Förderung der Planungs- und Baukosten für den Bau von Mietwohnungen durch **gemeinnützige Bauträger**, wenn die Wohnungen seit 10 Jahren leer stehen, sind es **65%**
- **30 Jahre** Zweckbindung, Mietzins muss mindestens **5%** unter dem Landesmietzins liegen → **Leistbare Mietwohnungen!**



Wohnen mit Preisbindung

- **Vorkaufsrecht** für WOBI in Gemeinden mit Wohnungsnot
- **30%** des Wohnraums in Form von günstigen Mietwohnungen für den **Mittelstand**



Garantiefonds für Vermietende

- **Aktivierung** des vom Gesetz vorgesehenen Garantiefonds
- **Erweiterung** der möglichen Träger
- **Schutz** vor Mietausfällen & Schäden



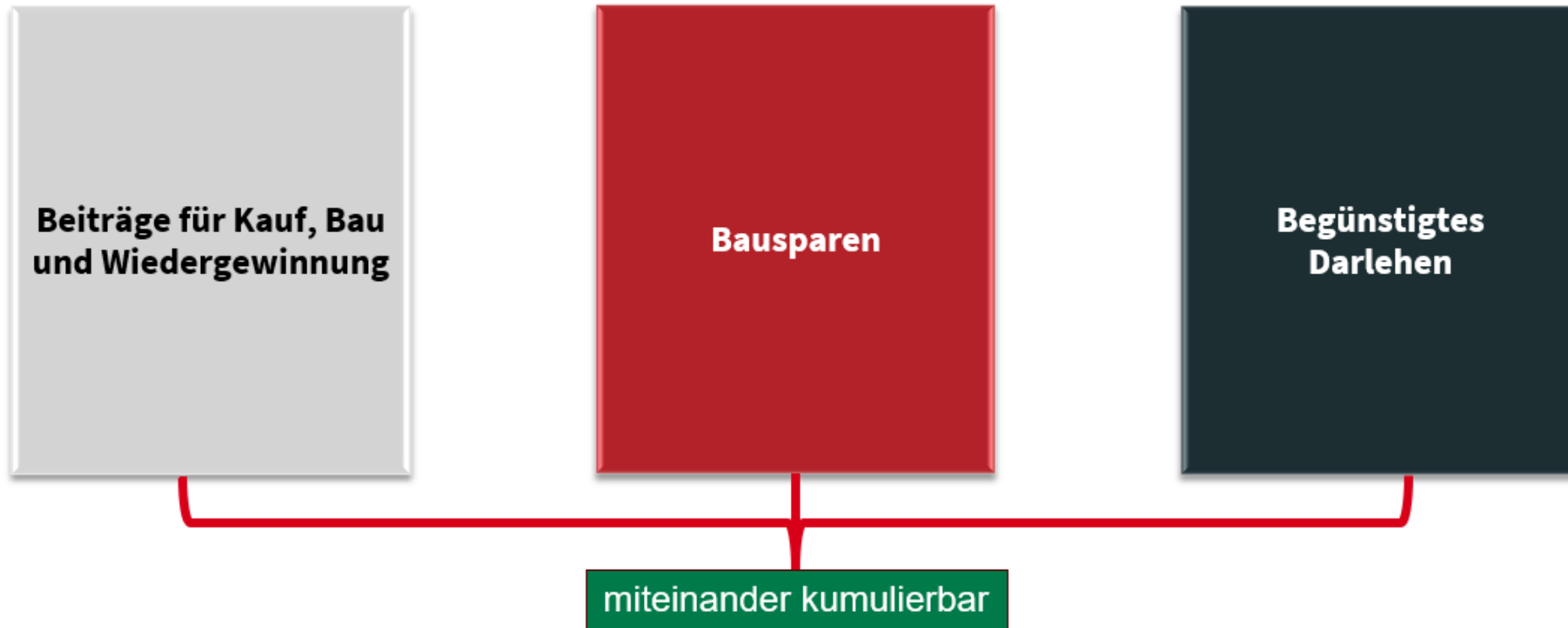


GEZIELT FÖRDERN UND UNTERSTÜTZEN



Zinsbegünstigte Darlehen

- **Zusätzliche** Förderschiene neben Wohnbauförderung und Bausparen



Neue Anreize in der Wohnbauförderung

Anreize zur **effizienten Raumnutzung**:

- **+ 25%** für Bauen im Bestand (Sanieren, Verdichten, Aufstocken)
- **+ 25%** für Mehrfamilienhäuser (Neubau)

Anreize für **strukturschwache Gemeinden**:

- **+ 25%**, kumulierbar mit den anderen Anreizen bis zu **+ 35%** (in Ausarbeitung)



Neue Erleichterungen für den Mittelstand

■ Einzelpersonen:

bisher 150.000 €  künftig **250.000 €**

■ 2 oder mehr Personen:

bisher 250.000 €  künftig **350.000 €**

Einkommensstufen:

maximaler FWL 6,30  maximaler **FWL 7,50**



Voraussetzungen

Erklärung der Sprachgruppenzugehörigkeit!

Die Erklärung gilt, insofern diese 12 Monate nach Erreichen des **18. Lebensjahres** abgegeben wird, **sofort**.

→ Andernfalls: **18 Monate Sperrfrist** (aufgrund der Autonomiebestimmungen).





VERFAHREN VEREINFACHEN UND BESCHLEUNIGEN



Wohnbauförderung → Seit 1.2.2026!

- **Vereinfachte Berechnung:** Grundbetrag je Familiengröße, angepasst durch Einkommensfaktor und etwaige Zuschläge
- **Schnellere Bearbeitung** durch Entfall komplexer Zugangskriterien (z.B. Katasterkategorie statt Berechnung der Wohnfläche)
- **Digitalisierung** der **Wohnbauförderung**
- Neues **Beitragssystem** mit neuen **Beträgen**, Einkommensklassen und Freibeträgen





WOHNREFORM 2025

WOHNRAUM

FÜR



SÜDTIROL



Förderungen & Steuerabsetzbeträge

Praxisbeispiel

Michael Kaun

Privater Verein ohne Gewinnabsichten

=> produktneutrale Informations- und Beratungsstelle

- Energie-, Bau- und Sanierungsberatungen
- **Infoblätter**, Newsletter
- Vorträge

www.afb.bz

Energieberatung
Bezirksgemeinschaft
Vinschgau



17. - 18. Oktober 2026
Bozen
Waltherhaus

Inhalt

- I. Eindrücke vom Haus vor der Sanierung und danach
- II. in Anspruch genommene Förderungen & Steuerabzüge
- III. Übersicht aktuelle Förderungen und Steuerabzüge



Wohnbauzone A₁ mit Wiedergewinnungsplan Ensembleschutzgebiet



Unsere Vorgehens- weise

- IST-Situation
- Urbanistische und finanzielle Möglichkeiten
- Entscheidung Abriss/Neubau oder Sanierung?
- Wo wollen wir energetisch hin?
- Welche Bauweise beim Zubau?





H&M
HOLZBAU

ROMEN
HEIZUNG SANITAR KLIMA
333 3461822 - info@romen.bz
KALTERN - CALDARO

HELLA 110V

HELLA 110V

HELLA 110V

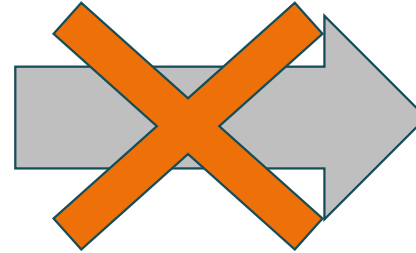


in Anspruch genommene Förderungen

- keine Wohnbauförderung und keinen Kubaturbonus
- 2 Beiträge beim Amt für Energie & Klimaschutz
 - Dämmung Geschossdecke & Innendämmputz
 - Wärmepumpe mit Photovoltaik
- Amt für Mobilität (Wallbox)
- diverse Steuerabzüge
 - Wiedergewinnung, energ. Sanierung, Möbel- & Gartenbonus
- Bausparen

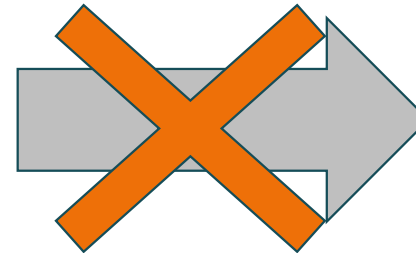
Beispiele Gewerke

Dämmung
Außenmauer



Steuer-
absetzbeträge

neues Dach



Amt für Energie &
Klimaschutz

⇒ **Zunächst Gewerke anschauen => wo wird was wie gefördert**
(welche speziellen Kriterien muss ich berücksichtigen)

⇒ **Jede Situation ist anders**

Förderungen in Zahlen

- Ausgaben **Wärmepumpe** und Co.: **20.000 €** inkl. MwSt.
- Ausgaben **PV** + Speicherbatterie: **24.840 €** inkl. MwSt.
- => Beitrag: **12.622 €** 40% (29 %)
- Ausgaben **Dämmung**: **30.765 €** inkl. MwSt.
 - Isolierputz innen, Perlittenschüttung Gewölbedecke und Kellerdecke
- => Beitrag: **7.835 €** 40 % (25 %)

Beispiele Steuerabsetz beträge

50 % Wiedergewinnung (Bonus Casa)

- $1 \times 96.000 \text{ €} * 50 \% = 48.000 \text{ €}$
/ 10 Jahre = **4.800 €/a**

- Maurerarbeiten 86.000 €
- Geometer 3.000 €
- Ofenbauer 4.000 €
- Bodenleger 3.000 €

- Möbelbonus $8.000 \text{ €} * 50 \% / 10 \text{ Jahre}$
= **400 €/a**

energetischen Sanierung (EcoBonus)

- 65 % Steuerabzug auf verschiedene
Maßnahmen

Steuerberater und
Techniker an einen Tisch
=> unterschiedlicher
Meinung

Steuerabsetz- beträge

2026

- Bonus Casa: 50 % / 36 %
- Eco Bonus: 50 % / 36 %
- Möbelbonus (5.000 €) 50 %
- Einkommensgrenze

Was passiert 2027?

verschiedene Anlaufstellen

Provinz Südtirol

- Amt für Wohnbauförderung
- Amt für Energie & Klimaschutz
- Amt für Mobilität
- Amt für Luft und Lärm

- Bausparen
- Kubaturbonus/Energiebonus

- Amt für Bau- und Kunstdenkmäler
- Amt für ländliches Bauwesen

Staat Italien

- Steuerabsetzbeträge 36 - 50 %

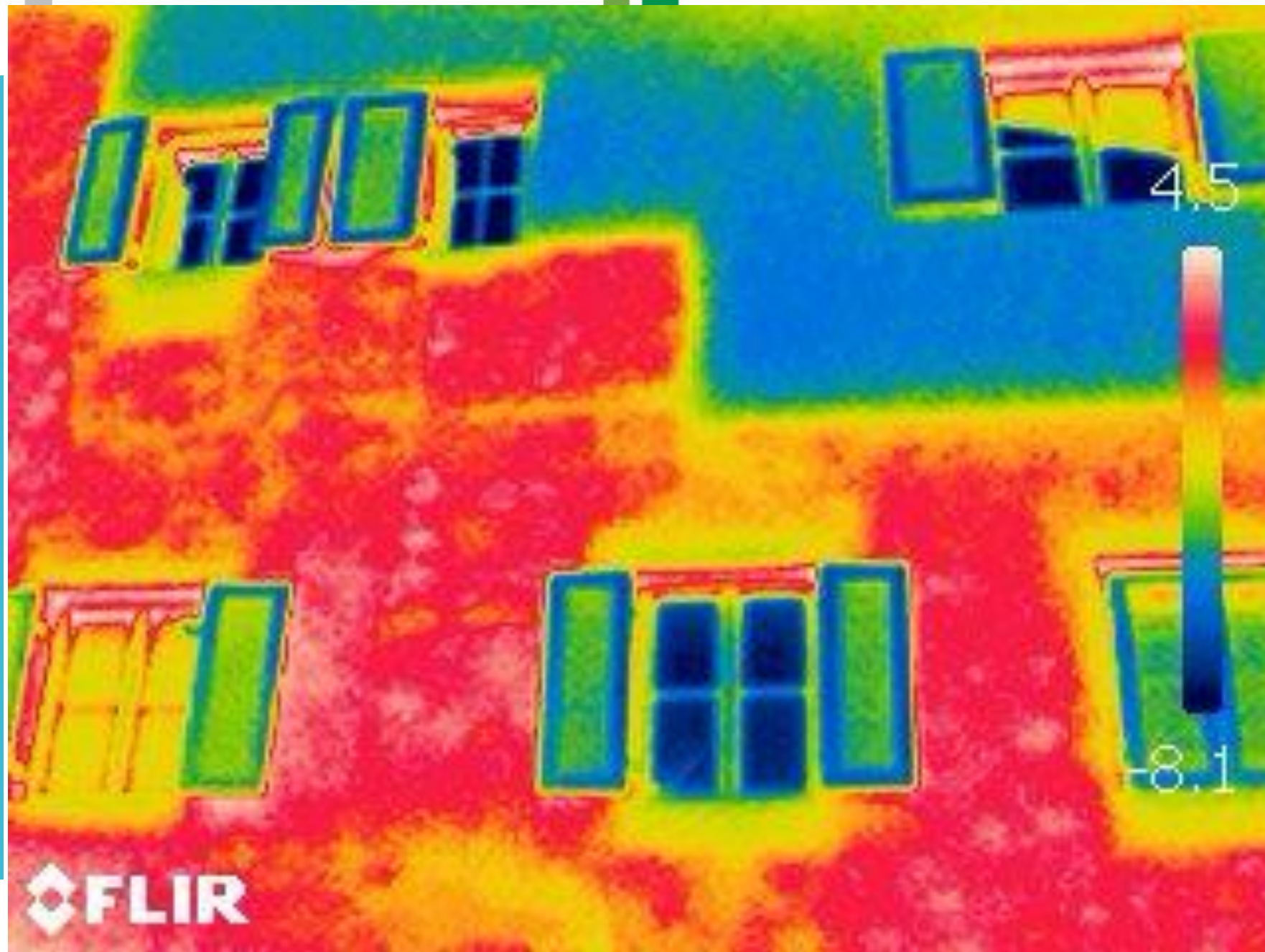
- Conto termico

- Energiegemeinschaft

U-Wert

- **Wärmedurchgangskoeffizient** ($\text{W}/\text{m}^2\text{K}$) wie groß die Verluste durch 1 m^2 eines Bauteiles sind
⇒ je kleiner, desto weniger Energie geht verloren

Ergebnis & Beispiele – U-Werte



Vorgehens- weise

- Gespräche mit verschiedenen Planern & Handwerkern führen
 - **die richtigen finden**
- gleiche Frage => **3** unterschiedliche Antworten
- Notizen machen – **Überblick**

...andere Themen...

- Licht
- Wandfarbe
- Raumluft
- Heizanlage

Zeit nehmen
zum
Reflektieren...



Was braucht
es noch?

Eigeninitiative

„Lieber eine Stunde über
Geld nachdenken, als eine
Stunde für Geld arbeiten.“

John Davison Rockefeller





Kontakt

Bildungs- und Energieforum

Pfarrhofstrasse 60a , I-39100 Bozen (BZ)

Tel: **+39 0471 254199**

E-Mail: **info@energieforum.bz**

Öffnungszeiten: Mo - Fr von 9 bis 13 Uhr

Weitere Informationen

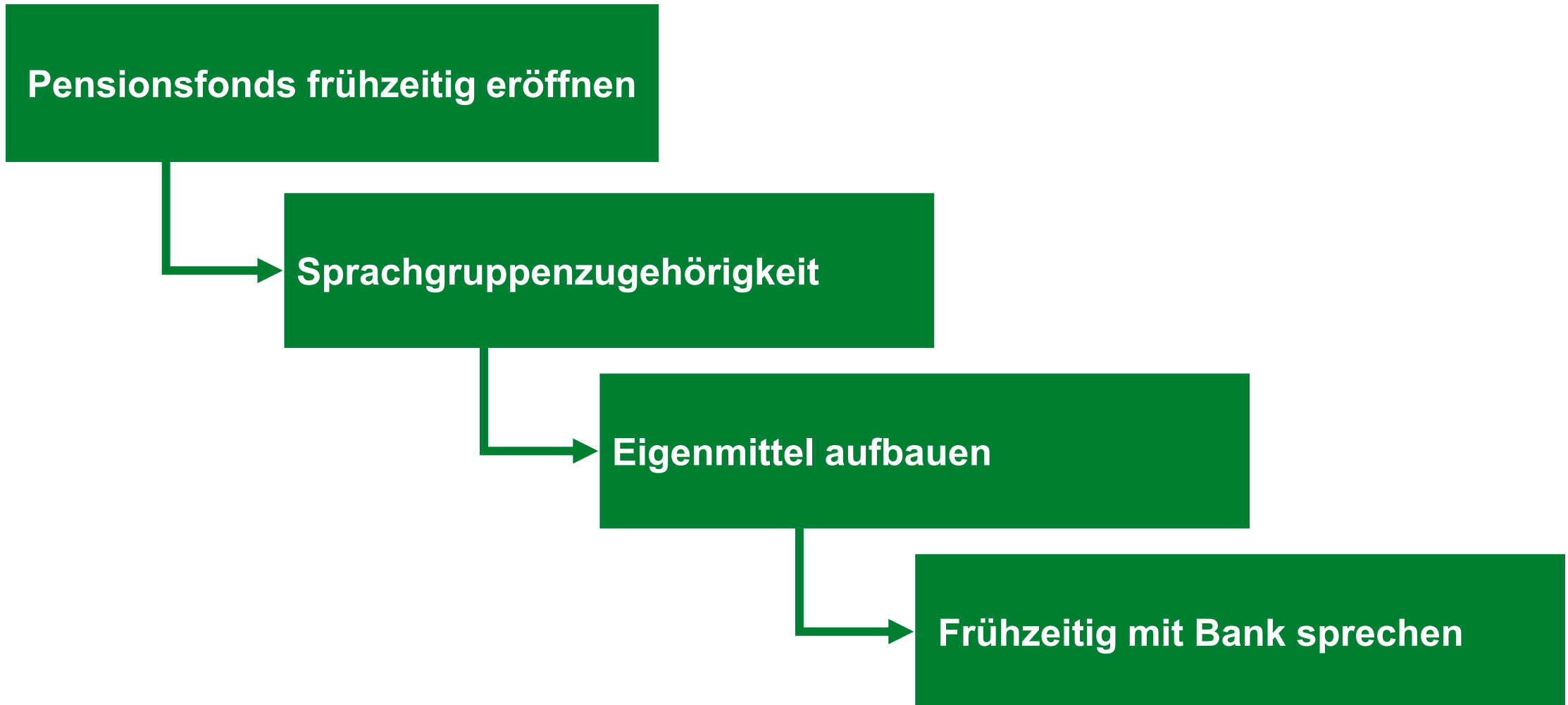
Hier über diesen QR-Link viele weitere Informationen auf unserer Webseite



Dein Wohntraum beginnt hier

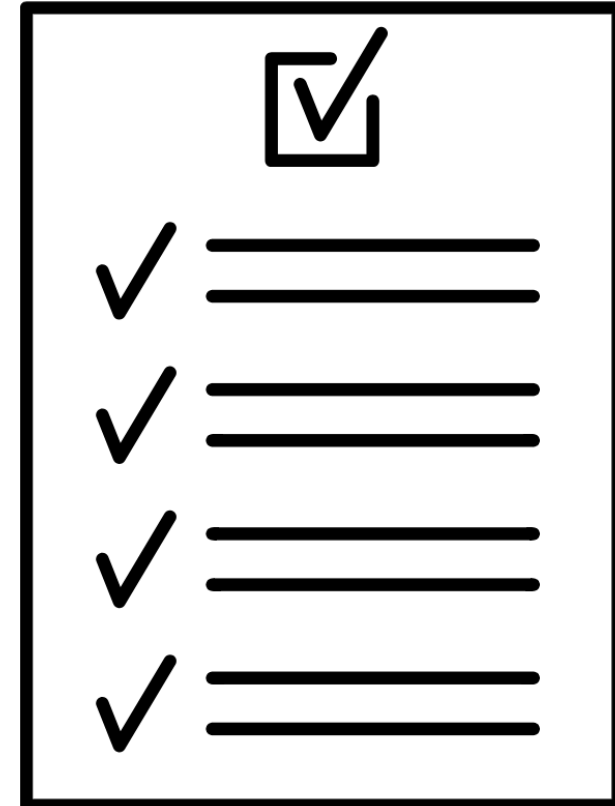
Von der Idee bis zur passenden
Finanzierung

Fundament einer soliden Finanzierung



Sprachgruppenzugehörigkeit

- EU-Bürger müssen eine gültige Sprachgruppenzugehörigkeitserklärung vorlegen (nicht älter als 6 Monate).
- Wird die Erklärung später als 12 Monate nach **Volljährigkeit** oder Zuzug abgegeben, gilt sie erst nach 18 Monaten.
- Wohnbauförderung kann **nur** mit Sprachgruppenzugehörigkeit angesucht werden
- Zuständige Behörde: Landesgericht Bozen



EEVE

 **EEVE 2023 + 2024**

Vom **01.07.2025** bis
zum **30.06.2026**

 **EEVE 2024 + 2025**

Vom **01.07.2026** bis
zum **30.06.2027**

Bausteine der Wohnbauförderung

Bauspardarlehen

Schenkungsbeiträge:

Kauf, Bau oder Sanierung der Erstwohnung

**Zinsbegünstigtes
Darlehen**

Voraussetzung für jede dieser drei Förderungen ist die Eintragung der Landesbindung laut Art. 39 (ewige Bindung).

Weitere Förderungen über Amt für Energie und Klimaschutz und staatliche Steuerabschreibungen sind kumulierbar und möglich.

Schenkungsbeiträge

Anzahl Personen	Einkommensstufe 1 100%	Einkommensstufe 2 80%	Einkommensstufe 3 65%	Einkommensstufe 4 50%
1	35.000 €	28.000 €	22.750 €	17.500 €
2	52.000 €	41.600 €	33.800 €	26.000 €
3	60.000 €	48.000 €	39.000 €	30.000 €
4	68.000 €	54.400 €	44.200 €	34.000 €
5 und mehr	76.000 €	60.800 €	49.400 €	38.000 €

- 20-jährige Sozialbindung
- Verheiratet, gemeinsame Kinder oder eheähnliche Beziehung (2 Jahre gemeinsamer Wohnsitz)






Maximaler Kaufpreis bzw. Kosten für den Neubau exkl. MwSt.

- Einzelpersonen: nicht höher als 14x maximaler Beitrag der ersten Einkommensstufe laut Anzahl Personen
- Familien, die aus mehreren Personen bestehen: nicht höher als 13x maximaler Beitrag der ersten Einkommensstufe laut Anzahl Personen

Anzahl Personen	Max. Kaufpreis bzw. Kosten Neubau exkl. MwSt.
1	490.000 €
2	676.000 €
3	780.000 €
4	884.000 €
5 und mehr	988.000 €

Bauspardarlehen – konventionierte Pensionsfonds

<p>RENTENFONDS</p> <p>Raiffeisen Offener Pensionsfonds</p> <p> Raiffeisen Offener Pensionsfonds</p>	<p>RENTENFONDS</p> <p>Rentenfonds Laborfonds</p> <p>laborfonds </p> <p>Fondo pensione. Zusatzrentenfonds.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>RENTENFONDS</p> <p>Arca Previdenza Fondo Pensione Aperto</p> <p></p>	<p>RENTENFONDS</p> <p>Fondo Pensione Aperto Aureo</p> <p></p>	<p>RENTENFONDS</p> <p>Fondo Pensione Dipendenti Autobrennero</p> <p></p>	<p>RENTENFONDS</p> <p>Fondo Pensione Fopen</p> <p></p> <p>Fondo Pensione Complementare Dipendenti Gruppo Enel</p>
<p>RENTENFONDS</p> <p>Fondo pensione Previbank</p> <p></p>	<p>RENTENFONDS</p> <p>Offener Rentenfonds PensPlan Profi</p> <p></p>	<p>RENTENFONDS</p> <p>Offener Rentenfonds Plurifonds</p> <p></p> <p>Der offene Rentenfonds von ITAS LEBEN AG</p>	<p>RENTENFONDS</p> <p>Pensionsfonds für die Mitarbeiter der Südtiroler Sparkasse AG</p> <p></p> <p>SPARKASSE CASSA DI RISPARMIO</p>

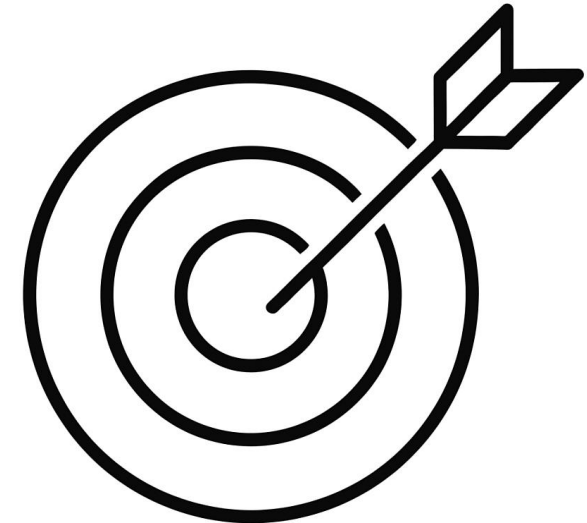
Bausparen - Voraussetzungen

- **Konventionierter Pensionsfonds**

- Nicht konventionierter Pensionsfonds kann zu einen konventionierten Pensionsfonds übertragen werden

- **Voraussetzungen**

- Erstwohnung
- Besitzverhältnisse
- Einzelpersonen: 8 Jahre
- Unter 36-jährige: 5 Jahre
- Mindestens 15.000 Euro
- Bei Paaren: Mindestlaufzeit 12 Jahre, davon mind. 4 Jahre für die kürzere Position



Bauspardarlehen - Eigenschaften

- Laufzeit: max. 20 Jahre (Verlängerung bei Familienzuwachs möglich)
- Monatliche oder semestrale Tilgung
- Zinssatz fix 0,70%
- Keine Bearbeitungsgebühr
- Keine Ersatzsteuer
- Einkommensunabhängig



Bauspardarlehen – maximale Höhe

- Das Doppelte (Dreifache bei kollektiven Pensionsfonds öffentlicher Angestellter) des im Pensionsfonds befindlichen Betrages:
 - Mind. 30.000 Euro
 - Max. 150.000 Euro für Einzelpersonen
 - Max. 250.000 Euro für Paare
- Personen unter 36 Jahren erhalten für die ersten 25.000 Euro den dreifachen Betrag, danach den doppelten. Öffentlich Bedienstete erhalten für die ersten 25.000 Euro das Vierfache, danach das Dreifache.
- Wenn Paare ein gemeinsames Bauspardarlehen machen wollen, müssen sie beide Eigentümer der Immobilie sein oder werden.

Beispiel:

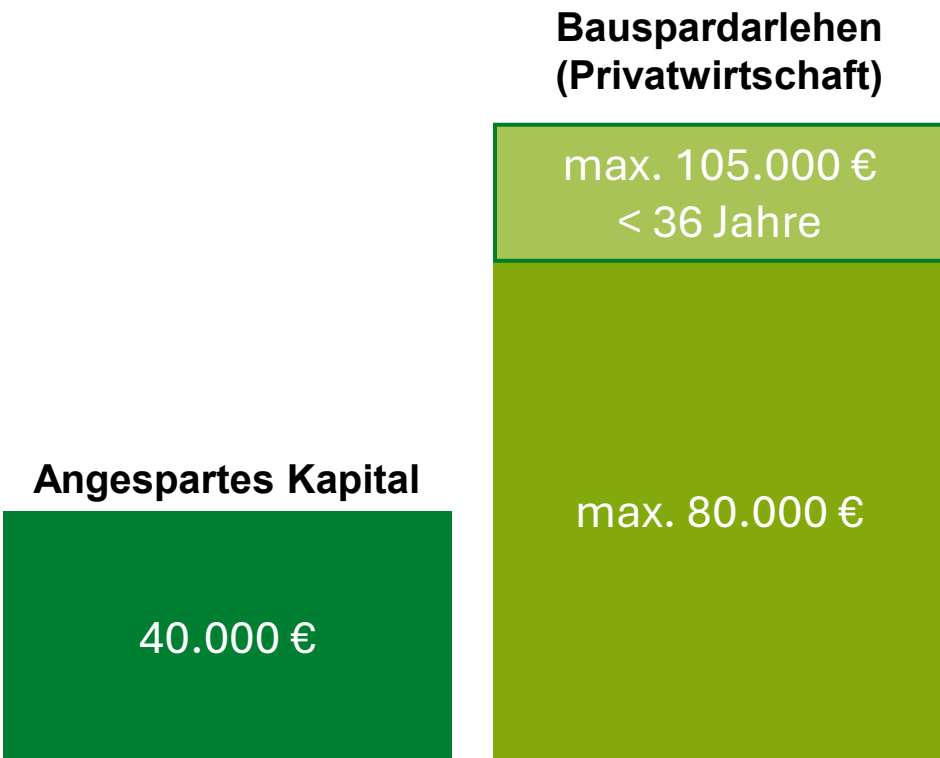
Interessent hat im Pensionsfonds 40.000 Euro angespart

- Bei Erfüllung der Voraussetzungen hat die interessierte Person Anspruch auf das **Bauspardarlehen**, in maximal doppelter* Höhe des angesparten Kapitals, also bis zu **80.000 Euro** (Privatwirtschaft).

*öffentlich Bedienstete erhalten das Dreifache

- Ist der Interessent **unter 36 Jahre alt**, wird ein Anteil von bis zu 25.000 Euro der angereiften Zusatzrentenposition im Ausmaß vom Dreifachen* berücksichtigt ($25.000 \text{ €} \times 3 + 15.000 \text{ €} \times 2$) und somit hat die interessierte Person Anspruch auf ein **Bauspardarlehen bis zu 105.000 €**.

*öffentlich Bedienstete erhalten das Vierfache



Zinsbegünstigtes Darlehen

- Voraussetzung: Gesuch um Wohnbauförderung muss gestellt sein oder Dekret nicht älter als 6 Monate
- Maximaler Betrag:
 - 250.000 Euro für Einzelpersonen
 - 350.000 Euro für Paare
 - Abzüglich des Betrages des Bauspardarlehens (falls dieses beansprucht wird)
- Begünstigter Zinssatz laut Konvention:
 - Variabel: Eur. 3M ger. $\frac{1}{4}$ + 0,50% bis zu max. 30 Jahren Laufzeit
 - Fix: IRS Laufzeit ger. $\frac{1}{10}$ + 0,70% bis zu max. 25 Jahren Laufzeit
- Jährlicher fixer Landesbeitrag für maximal 10 Jahre auf Restkapital zum 31.12. des Vorjahres

Zinsbegünstigtes Darlehen

Jährliche Landesbeiträge für zinsbegünstigtes Darlehen für **maximal 10 Jahre**:

Restschuld Darlehen zum 31.12.	Fixer Betrag
über 250.000 €	3.200 €
zwischen 200.000 € und 250.000 €	2.800 €
zwischen 150.000 € und 200.000 €	2.400 €
zwischen 100.000 € und 150.000 €	1.900 €
zwischen 50.000 € und 100.000 €	1.200 €
unter 50.000 €	700 €

Beispiel:

Paar mit zwei Kindern kauft eine gemeinsame Wohnung

500.000 Euro Gesamtkosten Wohnung

82.000 Euro Eigenmittel

68.000 Euro Schenkungsbeitrag Land

175.000 Euro gemeinsames Bauspardarlehen

175.000 Euro gemeinsames zinsgünstiges Darlehen

= 500.000 Euro

784,66 Euro monatliche Rate Bauspardarlehen 20 Jahre

714,42 Euro monatliche Rate neues zinsbegünstigtes Darlehen 30 Jahre variabel

= 1.499,08 Euro

21.500 Euro Summe jährliche Beiträge für zinsbegünstigtes Darlehen



Beispiel:

Paar verheiratet, kein gemeinsamer Wohnsitz und ohne Kinder, saniert Wohnung im Mehrfamilienhaus, die nur auf einen Partner lautet.

400.000 Euro Gesamtkosten Sanierung

106.250 Euro Eigenkapital

43.750 Euro Schenkungsbeitrag Land

150.000 Euro Bauspardarlehen (nur auf Eigentümer)

100.000 Euro zinsbegünstigtes Darlehen (nur auf Eigentümer)

= 400.000 Euro

672,56 Euro monatliche Rate Bauspardarlehen 20 Jahre

408,24 Euro monatliche Rate neues zinsbegünstigtes Darlehen 30 Jahre variabel

= 1.080,08 Euro

12.000 Euro Summe jährliche Beiträge für zinsbegünstigtes Darlehen



Darlehen zu Marktbedingung/mit Förderungen

Darlehen zu Marktbedingungen

- **Eigenheimdarlehen** über **250.000 €** zu 3,3 % (= variabel), Laufzeit 20 Jahre

Betrag	Zinssatz	Monatliche DL-Rate	Gesamtzinsen z.L. Kunde
250.000 €	3,3 %	~ 1.424 €	~ 91.841 €

Darlehen mit Förderungen

- **Bauspardarlehen** über **150.000 €** zu 0,7% (= fix), Laufzeit 20 Jahre
- **Begünstigtes Darlehen** über **100.000 €** zu 2,75% (= variabel), Laufzeit 20 Jahre
 - Zusätzlicher Beitrag: 12.000 € (1.200 € für 10 Jahre)

Betrag	Zinssatz	Monatliche DL-Rate	Gesamtzinsen z.L. Kunde
150.000 €	0,7 %	~ 669 €	~ 10.789 €
100.000 €	2,75 %	~ 542 €	~ 30.120 €

250.000 € 1,54% ~ 1.211 € ~ 40.909 €
 (gewichteter Zins)

Rechnet man den Landesbeitrag von insgesamt 12.000 € über die ersten zehn Jahre im gewichteten Zinssatz von 1,54 % ein, ergäbe sich für dieses Beispiel ein effektiver **Zinssatz von rund 1,1 % und einer monatlichen Rate von 1.162 €.**

Zusammenfassung

Bauspardarlehen

Schenkungsbeiträge

Zinsbegünstigtes Darlehen

teilweise sind diese zeitlich
erst später verfügbar und werden
von uns vorfinanziert.





Fragen?