

WOHNEN IM SCHLERNGEBIET

*Wege zum
leistbaren
Zuhause*



Raiffeisen
Mehr Nähe. Mehr Bank.



Referenten des Abends



Ulli Mair,
Landesrätin für Wohnen, Sicherheit
und Gewaltprävention



Leonhard Resch,
Referatsleiter
Arche im KVV



Paul Höller,
Filialleiter der Filiale Völs
Raiffeisenkasse Schlern-Rosengarten



Michael Torggler,
Kreditberater
Raiffeisenkasse Kastelruth-St. Ulrich



LANDESRÄTIN 
ULLI MAIR



Mehr Wohnraum
für Ansässige schaffen



Gezielt finanziell fördern
und unterstützen



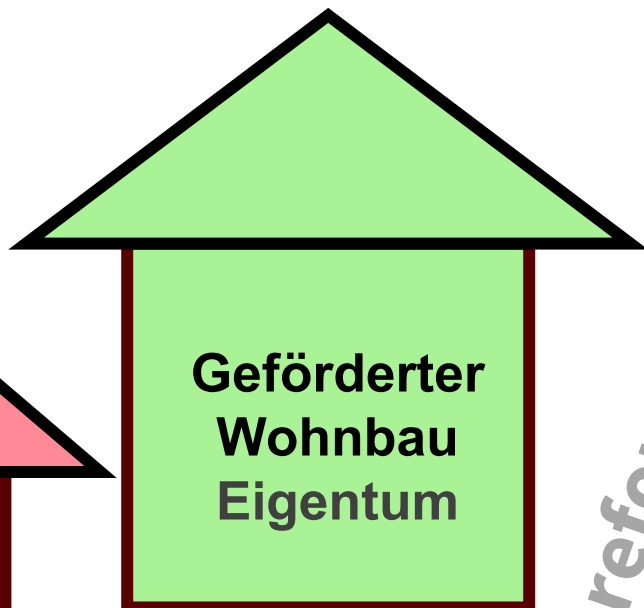
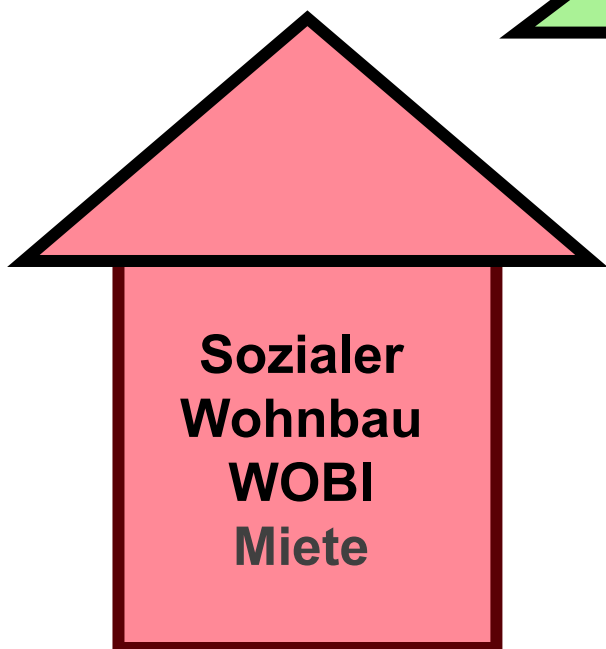
Verfahren vereinfachen
und beschleunigen



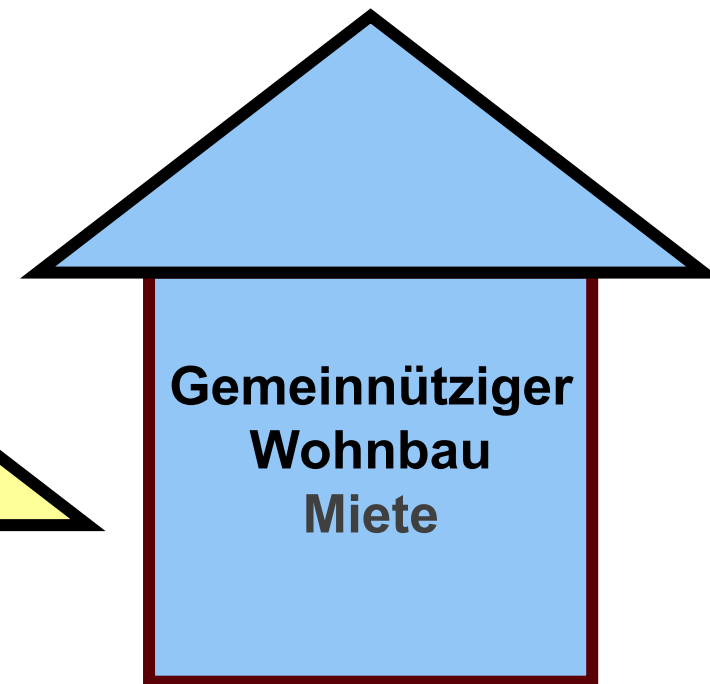


MEHR WOHNRAUM FÜR ANSÄSSIGE SCHAFFEN





Wohnreform 2025





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!**





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.





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



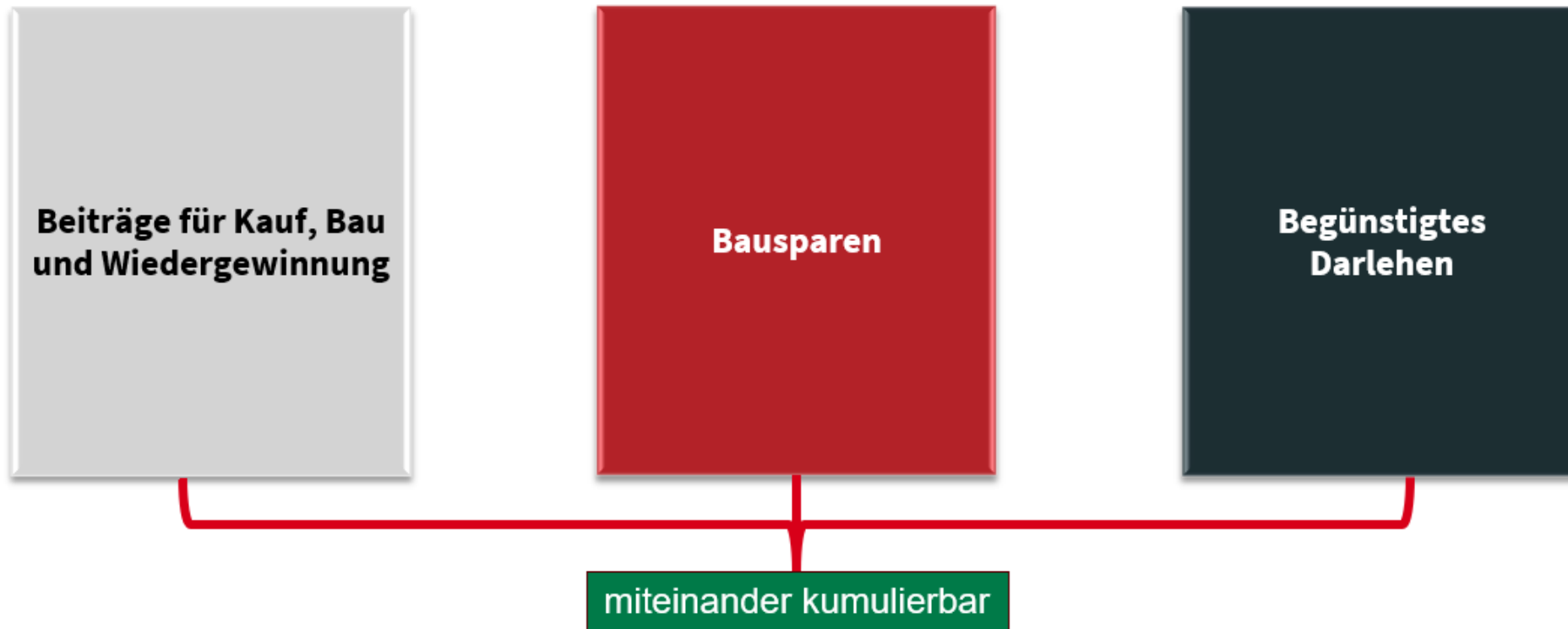


GEZIELT FÖRDERN UND UNTERSTÜTZEN



Zinsbegünstigte Darlehen

- **Zusätzliche** Förderschiene neben Wohnbauförderung und Bausparen



Zinsbegünstigte Darlehen

- **Voraussetzung:** Zugang zur Wohnbauförderung
- Mit den Banken vereinbarte **Zinskonditionen**

→ Zusätzlich: **Landesbeitrag**



Bausparen

- Vorteile für **Unter-36-Jährige**
 - Vorteile für **Paare**
 - Vorteile für **Südtirol-Rückkehrer**
 - Vorteile bei **Nachwuchs**
- Reduzierung des **Zinssatzes** von 1,00% auf **0,70%**



Neue Berechnung der Wohnbauförderung

Grundbetrag gemäß Familiengröße:

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

Je nach **Einkommensstufe** beträgt der Beitrag 100%, 80%, 65% oder 50% des Grundbetrages.





Erhöhung der Einkommensstufen

Einkommensstufe	ALT	NEU
1.	FWL bis 3,75	FWL bis 4,00
2.	FWL von 3,76 bis 5,15	FWL von 4,01 bis 5,50
3.	FWL von 5,16 bis 5,85	FWL von 5,51 bis 6,50
4.	FWL von 5,86 bis 6,30	FWL von 6,51 bis 7,50

FWL: Faktor Wirtschaftliche Lage laut EEE





Welchem Einkommen entspricht der FWL?

- **FWL 7,50 für Einzelperson:** **ca. 77.000 €** steuerbares Bruttoeinkommen (bisher ca. 66.000 €)
- **FWL 7,50 für Paar:** **ca. 102.500 €** steuerbares Bruttoeinkommen (bisher ca. 86.000 €)
- **FWL 7,50 für Paar mit 1 Kind:** **ca. 145.000 €** steuerbares Bruttoeinkommen (bisher ca. 120.500 €)

*Beispiele aufgrund von Einkommen aus abhängiger Arbeitstätigkeit; mit 2 Personen mit Einkommen im Beispiel des Paares mit Kind



Neue Erleichterungen für den Mittelstand

■ Einzelpersonen:

bisher 150.000 €  künftig **250.000 €**

■ 2 oder mehr Personen:

bisher 250.000 €  künftig **350.000 €**

Anhebung der **Einkommenskategorien.**



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)



Wichtige Termine

Abgabe Gesuch:

- **Kauf:** Innerhalb von 12 Monaten ab Registrierung definitiver Kaufvertrag
- **Neubau:** In gesamter Bauphase, jedenfalls vor Meldung der Bezugsfertigkeit
- **Wiedergewinnung:** Mindestens 30 Tage vor Beginn der Arbeiten
→ Kontrollen durch das Amt



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).



Garantiefonds für Vermietende

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



Wohnen mit Preisbindung

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



Beispielrechnung

Beiträge für Kauf, Bau
und Wiedergewinnung

Bausparen

Begünstigtes
Darlehen

250.000 € Darlehen

68.000 €
+ 25% (für mehrstöckigen Bau)
= **85.000 €**

120.000 € Bauspardarlehen
auf 20 Jahre
= **ca. 29.000 €** Zinsvorteil

130.000 € begünstigtes Darlehen
auf 20 Jahre
= **ca. 16.000 €** zusätzlicher Beitrag

ca. 130.000





VERFAHREN VEREINFACHEN UND BESCHLEUNIGEN



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



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

Geförderter Wohnbau im Schlerengebiet

Bestehende und neue Formen der
Wohnbauförderung und ihre praktische
Umsetzung

17.03.2026

Leonhard Resch

- Arche im KVV VFG: nicht gewinnorientierter Verein – im RUNTS eingetragen
- Betreut seit 25 Jahren Wohnbauprojekte in Südtirol (mehr als 100 betreute Projekte mit rund 1.200 Wohnungen)
- Projektwerkstatt im KVV (Wohnen im Alter, Carsharing, Wohnungen mit Preisbindung, Gemeinnütziger Wohnbau-Mietwohnungen)
- 6 hauptamtliche Mitarbeiter

Wohnbauförderung:

- Förderung für Grund und Infrastrukturen (Gemeinde/individuell)
- Förderung für Bau/Kauf
- Wiedergewinnung
- **Wohnungen mit Preisbindung**
- **Gemeinnütziger Wohnbau (Miete)**
- Sozialer Wohnbau (Wobi – Junges Wohnen)
- Bausparen
- Zinsbegünstigtes Darlehen
- Förderungen für Sonderfälle

Voraussetzungen für den geförderten Wohnbau

- Mindestalter 18 Jahre
- Arbeit/Ansässigkeit für min. 5 Jahre in der Provinz
- Keine angemessene Eigentumswohnung
- Einkommensgrenze (DWL EEVE min 1,5 max. 7,5 für Beitrag, max. 8 für Grund)
- Mindestens 16 Punkte für Grund/Mietwohnung
 - **max 11 Punkte für Ansässigkeit in der Provinz (5J/1P; 9J/2P; 12J/3P; +2J/1P; 11P mit 28 J)**
 - max 10 Punkte für das Einkommen
 - + 2 Punkte je Familienmitglied
 - + 5 Punkte für Hochzeit (in den letzten 3 Jahren)
 - + Zwangsräumung/überfüllt/unbewohnbar/Invalidität/...
- Keine Mindestpunkte für den einmaligen Beitrag (Bau/Kauf)

Wie hoch sind die Schenkungsbeiträge für Kauf/Bau ?

Die Förderung ist abhängig vom DWL-EEVE und der Anzahl der Familienmitglieder

Für die erste Einkommensstufe: FWL 1,5 – 4,0 gilt:

35.000€ für Einzelpersonen;

52.000€ für Paare;

+ 8.000€ für zusätzliche Familienmitglieder

+ 25% bei WG in Mehrfamilienhäusern auf 1 Stock (nur bei Neubau)

Die Beiträge der 2., 3. und 4.EKS betragen 80%, 65% und 50% des Beitrages der 1. Einkommensstufe

Wohnungen mit Preisbindung

Neue Form des geförderten Wohnbaues mit dem Ziel **einfach, schnell und preiswert**,
Wohnungen mit Preisbindung Ansässigen zum Kauf anzubieten.

Wohnungen mit Preisbindung

- Die Gemeinde verhandelt mit dem Bauträger über Größe, Zeit, Preis, Qualität
- Wohnungen werden vom Bauträger realisiert und zum gebundenen Preis an die Personen der Gemeinde laut Ranglisten verkauft
- Die Wohnungen müssen für den Eigenbedarf als Erstwohnung genutzt werden
- Mitmachen können all jene, die in der Gemeinde wohnen oder arbeiten und eine Erstwohnung kaufen möchten.
- Es werden zwei getrennte Ranglisten erstellt.
 - A) Personen mit Voraussetzungen des geförderten Wohnbaus (hat Vorrang)
 - B) Rangliste mit Voraussetzungen für den konventionierten Wohnbau bzw. „Wohnen für Ansässige“

Der gemeinnützige Wohnbau

- neue Form des geförderten Wohnbaus
- Zweck: Bau oder Sanierung von Mietwohnungen, die für 30 Jahre, maximal zum Landesmietzins -5% vermietet werden
- Begünstigte: Organisationen ohne Gewinnabsichten (z.B. Stiftungen), öffentliche Körperschaften oder kirchliche Körperschaften
- Förderung: Beiträge von bis zu 55% (bei Neubau) bzw. bis zu 65% (bei Leerstand seit 10 Jahren) der Bau und Planungskosten
- Gemeinnützige Mietwohnungen können auch auf geförderten Baugrund errichtet werden

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Arche im KVW, Beda-Weber-Str. 1, 39100 Bozen
Tel. 0471-061300, www.kvw.org/arche; info@arche-kvw.org

WOHNEN IM SCHLERNGEBIET

*Wege zum
leistbaren
Zuhause*



Raiffeisen
Mehr Nähe. Mehr Bank.





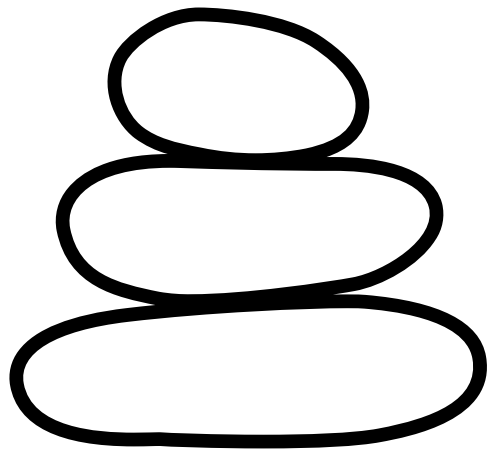
Projekt gut vorbereiten

- Frühzeitig mit Bank sprechen
- Pensionsfonds frühzeitig starten und aufbauen
- Eigenmittel aufbauen bzw. organisieren





Bausteine der Wohnbaufinanzierung



- **Schenkungsbeiträge** für Kauf, Bau oder Sanierung der Erstwohnung
- **Bauspardarlehen**
- **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 möglich.



Schenkungsbeiträge

Anzahl Personen	Stufe 1 – 100%	Stufe 2 – 80%	Stufe 3 – 65%	Stufe 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

- Erhöhung +25% für Sanierungen und für Bau Mehrfamilienhäuser
- Erhöhung +25% für Wohnungen in strukturschwachen Gemeinden
- In Summe maximale Erhöhung von +35%

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**



Sprachgruppenzugehörigkeitserklärung



- EU-Bürger müssen eine gültige Sprachgruppenzugehörigkeitserklärung (nicht älter als 6 Monate) vorlegen.
- Wird die Erklärung erst später als 12 Monate nach Volljährigkeit oder Zuzug abgegeben, gilt sie erst nach 18 Monaten.
- Erst danach kann um die Wohnbauförderung angesucht werden.
- Zuständig für die Ausstellung: Landesgericht Bozen.



Maximaler Kaufpreis bzw. Kosten für den Neubau inkl. 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	Maximaler Kaufpreis bzw. Kosten Neubau inkl. MwSt.
1	490.000 €
2	676.000 €
3	780.000 €
4	884.000 €
5 und mehr	988.000 €



Bauspardarlehen - Voraussetzungen

- **konventionierter Pensionsfonds**
 - nicht konventionierter Pensionsfonds kann in einen konventionierten Pensionsfonds überführt werden
- **Mindestlaufzeit:**
 - Einzelpersonen: 8 Jahre
 - unter 36-jährige: 5 Jahre
 - bei Paaren durch Summierung beider Laufzeiten bei Mindestlaufzeit jeder einzelnen Position von 4 Jahren: 12 Jahre





Bauspardarlehen – konventionierte Pensionsfonds

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

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



Bauspardarlehen – maximale Höhe

- Das **Doppelte** (Dreifache bei kollektiven Pensionsfonds öffentlicher Angestellter) des im Pensionsfonds befindlichen Betrages
 - mindestens 30.000 Euro
 - max. 150.000 Euro für Einzelpersonen
 - max. 250.000 Euro für Paare.
- Für unter 36-jährige wird die Pensionsfondsposition **verdreifacht** (vervierfacht bei öffentlichen Angestellten)
 - max. Zusatzbetrag ist 25.000 Euro
- Wenn Paare ein gemeinsames Bauspardarlehen machen wollen, müssen sie beide Eigentümer der Immobilie sein oder werden.



Bauspardarlehen – Eigenschaften

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





Zinsbegünstigtes Darlehen

- Voraussetzung: Zulassung zu einem Schenkungsbeitrag
- 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 Beitrag
über 250.000 Euro	3.200 Euro
zwischen 200.000 und 250.000 Euro	2.800 Euro
zwischen 150.000 und 200.000 Euro	2.400 Euro
zwischen 100.000 und 150.000 Euro	1.900 Euro
zwischen 50.000 und 100.000 Euro	1.200 Euro
unter 50.000 Euro	700 Euro



Vorfinanzierung der Wohnbauförderungen

- Schenkungsbeitrag
- Bauspardarlehen
- Zinsbegünstigtes Darlehen
- ... teilweise sind diese zeitlich erst später verfügbar und werden von uns vorfinanziert.





Beispiel:

Paar mit 2 Kindern kauft 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 zinsbegünstigtes Darlehen

= 500.000 Euro



781,60 Euro monatliche Rate Bauspardarlehen 20 Jahre

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

21.500 Euro Summe jährliche Beiträge für zinsbegünstigtes Darlehen



Beispiel:

Paar, unverheiratet, kein gemeinsamer Wohnsitz und ohne gemeinsame Kinder saniert Wohnung, die nur auf einen der Partner lautet

400.000 Euro Gesamtkosten Sanierung

106.250 Euro Eigenmittel

43.750 Euro Schenkungsbeitrag Land

150.000 Euro Bauspardarlehen (nur auf Eigentümer)

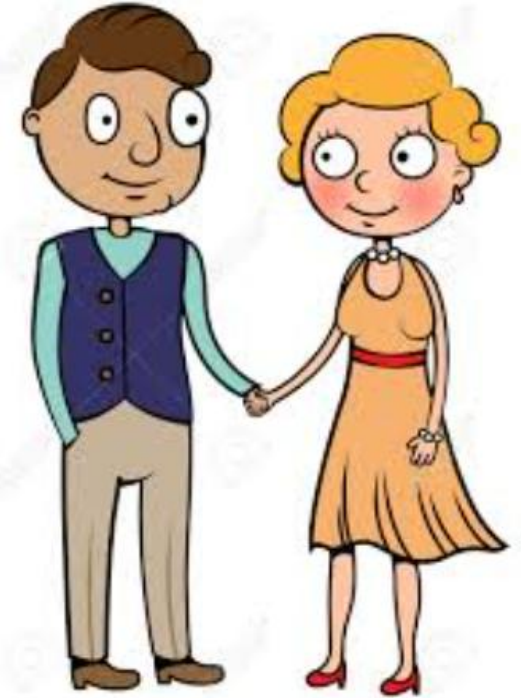
100.000 Euro zinsbegünstigtes Darlehen (nur auf Eigentümer)

= 400.000 Euro

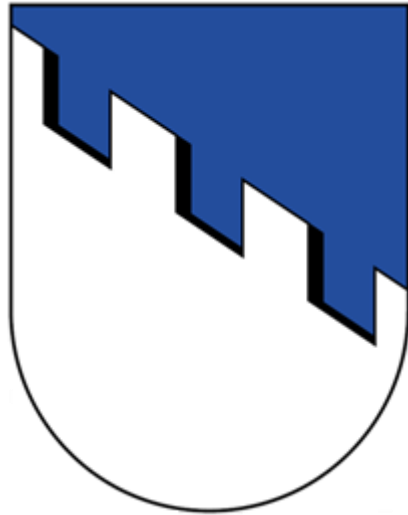
670,00 Euro monatliche Rate Bauspardarlehen 20 Jahre

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

12.000 Euro Summe jährliche Beiträge für zinsbegünstigtes Darlehen

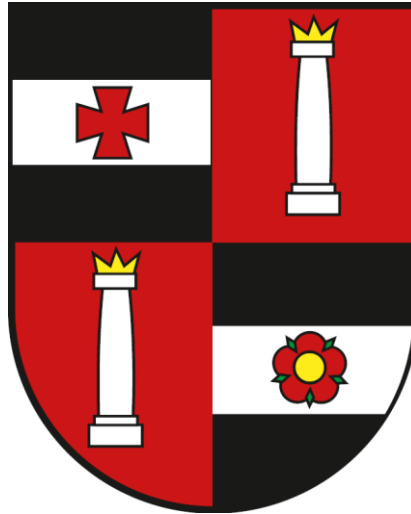


Unsere Gemeindevertreter



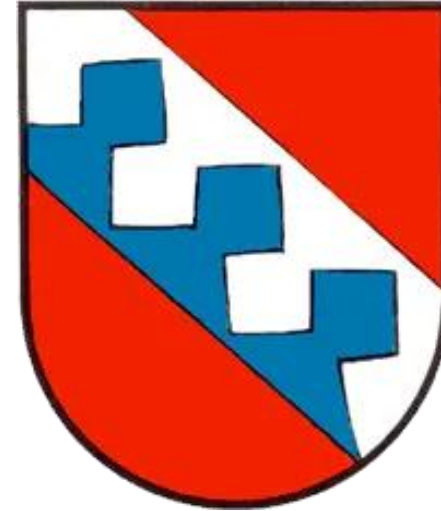
Kastelruth

Cristina
Pallanch



Völs

Othmar
Stampfer



Tiers

Armin
Villgrattner

WOHNEN IM SCHLERNGEBIET

*Wege zum
leistbaren
Zuhause*



Raiffeisen
Mehr Nähe. Mehr Bank.

Fragen?

