

# Informations- BLATT

Informationen zum Wohnbauförderungsgesetz



## Einleitung

### Tabellen

- 03 Wer sind wir?
- 04 Wo sind wir?
- 04 Öffnungszeiten
- 08 Flächen
- 10 Einkommen
- 11 Lebensminimum und Mindesteinkommen
- 12 Höchstbeträge
- 16 Berechnungen

Das Informationsblatt soll eine allgemeine Übersicht in die Wohnbauförderung des Landes geben. Da dieser Bereich sehr umfangreich und vielfältig ist, versuchte man unter Anwendung einer vereinfachten Sprache, die verschiedenen Förderungsarten und die Zulassungskriterien verständlich zu machen. Das Informationsblatt ist nicht nur für Personen, die für den Kauf, den Neubau oder die Wiedergewinnung von Wohnungen ansuchen, nützlich, sondern auch für all jene, die sich mit Wohnbauplanung beschäftigen. Für die Beantwortung spezifischer und ausführlicher Fragen ist es jedoch erforderlich, sich an die Mitarbeiter der zuständigen Ämter zu wenden. Eine allgemeine Information seitens des Bürgers ist für die Beratung am Schalter von großem Vorteil. Aus dem Informationsblatt können außer den allgemeinen Richtlinien, die Öffnungszeiten, die verschiedenen Aufgabenbereiche unserer Ämter und die mitzubringenden Dokumente entnommen werden.



Ein Eigenheim ist für viele Südtirolerinnen und Südtiroler ein wichtiges Ziel und Voraussetzung für eine gesicherte Lebens- und Familienplanung. Damit die eigenen vier Wände Realität werden, steht die öffentliche Hand den Menschen zur Seite und unterstützt durch unterschiedliche Förderungen, Beiträge oder (zinslose) Darlehen. Im Laufe der Jahre sind dadurch eine Vielzahl an Maßnahmen zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger entstanden. Dieses Informationsblatt soll dabei helfen, den Überblick zu behalten und konkrete Ansprechpartner schnell zu finden. Das Recht auf Wohnen ist ein Grundrecht: Dass in Südtirol beinahe 70 Prozent der Wohnungen Eigentumswohnungen sind, ist ein Zeugnis dafür, dass Südtirols Wohnbaupolitik in den letzten Jahrzehnten eine erfolgreiche war, die es weiterzuentwickeln gilt, und dass die verschiedenen Unterstützungen weiterhin für viele Südtirolerinnen und Südtirolern eine wichtige Hilfestellung in Richtung Eigenheim sind.

**Waltraud Deeg**  
die Landesrätin

# Inhaltsangabe

- 01 Einleitung
- 04 Schalter- und Telefondienst
- 05 Wissenswertes
- 06 Allgemeine und spezifische Voraussetzungen
- 06 Förderungsarten
- 07 Förderungsobjekte
- 08 Angemessene, nicht angemessene, überfüllte und leicht erreichbare Wohnungen
- 09 Bevorzugungskriterien und Punktebewertung
- 11 Lebensminimum und Mindesteinkommen
- 12 Höhe und Ausmaß der Wohnbauförderung
- 15 Berechnung der Konventionalfläche
- 15 Berechnung der begehbaren Fläche
- 16 Wie wird die Förderung berechnet ?
- 18 Auszahlung der Förderung
- 20 Fertigstellungs- und Besetzungsfrist
- 21 Die zehnjährige Sozialbindung
- 22 Schlusswort

# Wer sind wir?

## Ressort für Wohnungsbau Abteilung 25

### Landesrätin

Waltraud Deeg Tel. 0471 418000

### Ressortdirektor

Luca Critelli Tel. 0471 418010

### Persönlicher Referent

Hannes Wisthaler Tel. 0471 418003

### Sekretariat

Gertrud Stoll Tel. 0471 418001

Sabine Obexer Tel. 0471 418002

### Mitarbeiterin

Gerda Fulterer Tel. 0471 418004

## Abteilung Wohnungsbau

### Abteilungsdirektor

Stefan Walder Tel. 0471 418700/01

### Sekretariat

Irene Chiti Tel. 0471 418705

Georg Kohler Tel. 0471 418701

### Mitarbeiter/Innen

Marcella Lazzeri Tel. 0471 418703

Egon Marangoni Tel. 0471 418707

### Ausgeherin

Monika Blaas Tel. 0471 418796

## Amt für Wohnbauprogrammierung Abteilung 25 **Amt 1**

### Amtsdirktorin

Patrizia Zomer Tel. 0471 418710/11

### Sekretariat

Loredana Bartolacelli Tel. 0471 418711

### Protokoll

Katia Baldessari Tel. 0471 418712

### Verstoß gegen die Bestimmungen der Sozialbindung/ Abtretung gef. Wohnung infolge Trennung-Scheidung

Michela Foglietti Tel. 0471 418734

### Buchhaltung - Auszahlungen

Katja Seebacher Tel. 0471 418736

Vilma Vettoretto Tel. 0471 418733

Elisabetta Squarcina Tel. 0471 418722

Daniela Lattisi Tel. 0471 418725

### Anmerkung der Sozialbindung / Darlehensverträge

Lorena Soligo Tel. 0471 418728

### Anmerkung Sozialbindung - Abtretung der Wohnung zwischen Ehegatten-Lebensgefährten / Aufnahme Verwandte

Oscar Insam Tel. 0471 418731

### Löschung Hypotheken und Bindungen / Bestätigungen Hypothek 2. Bindungsjahrzehnt

Stefania Lorandi Tel. 0471 418724

Irene Bonani Tel. 0471 418726

### Wohnbaukomitee / Aufsichtsbeschwerden

Iris Aigner Tel. 0471 418713

### Teilweise Freistellungen - Unbedenklichkeitserklärungen konventionierter Wohnungen / gefördertes Bau- land - Abtretung nacktes Eigentum

Elisabeth Scherlin Tel. 0471 418730


### Veräußerungen und Übertragung Sozialbindung / Abwesenheiten

Daniele Crosa Tel. 0471 418716

Elisabetta Antodaro Tel. 0471 418717

Sabrina Gelio Tel. 0471 418719

Mattia Romani Tel. 0471 418727

weiter 

**Erbfolge in der Wohnbauförderung / Vermietungen**

Michela Foglietti Tel. 0471 418734

Adriana Mazza Tel. 0471 418718

**Verzicht / Annullierung der Wohnbauförderung / Auflösung eheähnliche Beziehung**

Michaela Ploner Tel. 0471 418729

**Amt für Wohnbauförderung  
Abteilung 25 Amt 2****Amtsleiter**

Martin Zelger Tel. 0471 418740/41

**Sekretariat**

Teresita Campagnolo Tel. 0471 418742

**Bearbeitung der Gesuche**

Stefania Bonsignori Tel. 0471 418744

Eleonora Capolongo Tel. 0471 418746

Ornella Cella Tel. 0471 418747

Verena Conci Tel. 0471 418749

Thomas De Zordo Tel. 0471 418751

Bernardo Gröber Tel. 0471 418752

Natalie Niederkofler Tel. 0471 418743

Karl Ober Tel. 0471 418754

Karin Pirpamer Tel. 0471 418757

Elena Tommasi Tel. 0471 418755

Doris Wenger Tel. 0471 418756

**Verlängerung Feststellungs- und / oder Besetzungsfrist**

Teresita Campagnolo Tel. 0471 418742

**Mitarbeiterinnen**

Maria Corda Tel. 0471 418745

Elisabeth Micheli Tel. 0471 418753

**Finanzierung des Erwerbes und der Erschließung der Flächen für den geförderten Wohnbau**

Ivo Ponticello Tel. 0471 418758

**In Übereinstimmung mit den Schulferien sind unsere Außenstellen geschlossen. Auf der Webseite werden die jeweiligen Schließungen der Außenstellen bekanntgegeben.**

Unsere Webseite:

[www.provinz.bz.it/wohnungsbau](http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau)**Technisches Amt für den geförderten Wohnbau  
Abteilung 25 Amt 3****Amtsleiterin**

Martina Toepper Tel. 0471 418760/61

**Sekretariat****Konventionalwertbestätigungen**

Silvia Bernardi Tel. 0471 418761

Petra Dibiasi / Petra Plank Tel. 0471 418764

**Technische Überprüfung der Gesuche**

Michael Adami Tel. 0471 418770

Alessandro Becchimanzi Tel. 0471 418763

Marzia Dalsass Tel. 0471 418765

Florian Gurschler Tel. 0471 418769

Monika Legierska Tel. 0471 418777

Martha Mitterer Tel. 0471 418774

Karin Plank Tel. 0471 418773

Sabine Rottensteiner Tel. 0471 418766

Flavia Vanzetta Tel. 0471 418780

Manuel Weissenegger Tel. 0471 418768

**Vorbereitung Sitzung konventionierte Wohnungen**

Petra Dibiasi Tel. 0471 418762

Irene Ritsch Tel. 0471 418775

**Überprüfung der Voraussetzungen für die Besetzung konventionierter Wohnungen**

Manuela Pircher Tel. 0471 418772

Brigitte Tauferer Tel. 0471 418771

**Überprüfung Unterlagen für Auszahlungen**

Marialuisa Epp Tel. 0471 418767

Hansjörg Zatelli Tel. 0471 418776

**Wer und wo sind wir...****Hauptsitz Bozen:**

Landhaus 12, Kanonikus-Michael-Gamperstraße 1  
(Ecke Schlachthofstraße) - Tel. 0471/418710/40/60  
Montag bis Freitag von 09.00 bis 12.00 Uhr

Donnerstag von 08.30 bis 13.00 und von 14.00 bis 17.30 Uhr

**Außenstelle Brixen:**

Regensburger Allee 18 (Villa Adele)  
jeden 2. und 4. Mittwoch des Monats  
von 09.00 bis 12.00 und von 14.00 bis 17.00 Uhr

**Außenstelle Bruneck:**

Kapuzinerplatz 3  
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat  
von 09.00 bis 12.00 und von 14.00 bis 17.00 Uhr

**Außenstelle Meran:**

Esplanade, Sandplatz 10  
jeden Dienstag von 09.00 bis 12.00  
und von 14.00 bis 17.00 Uhr

**Außenstelle Schlanders:**

Schlandersburgstr. 6  
jeden 1. Mittwoch im Monat  
von 09.00 bis 12.00 und von 14.00 bis 17.00 Uhr

## Parteienverkehr und telefonische Auskünfte

Der Informationsdienst wird im Hauptsitz in Bozen und in unseren Außenstellen (Bruneck, Meran, Brixen und Schlanders) gewährleistet. Während der Öffnungszeiten kann man sich am Schalter von unseren Mitarbeitern beraten lassen, nachdem die von Ihnen gezogene Nummer am Display aufgerufen worden ist. Ein Verwaltungsbeamter und ein Geometer beraten Sie und berechnen Ihnen die mögliche Förderung. 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) oder in unseren Außenstellen abgegeben bzw. per Post zugeschickt werden.

Für Informationen bezüglich der vorzeitigen Auszahlung, die Ermächtigung zur Veräußerung bzw. Vermietung, für den Verzicht, die Nachfolge in die Wohnbauförderung und die Erbfolge ist das Amt für Wohnbauprogrammierung zuständig.



## Was muss ich wissen? Informationsschalter und Abgabe der Gesuche

Um ausführliche und detaillierte Auskünfte zu erhalten ist es notwendig, sich an den Informationsschalter zu wenden, **nachdem für alle Familienmitglieder bei einem konventionierten Patronat oder Steuerbeistandszentrum (Caaf) die EEVE-Erklärung der letzten zwei Bezugsjahre abgegeben wurde.**

Für Gesuche, die bis zum 30. Juni 2019 eingereicht werden, sind die EEVE-Erklärungen 2016 und 2017 notwendig, ab dem 01. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020, die EEVE-Erklärungen für 2017 und 2018. **Zudem muss ein Plan bzw. Projekt der zu fördernden Wohnung, vorgelegt werden.** Der Verwaltungsbeamte überprüft die allgemeinen und spezifischen Voraussetzungen.

Um die Art und das Ausmaß der Förderung zu berechnen, haben die Verwaltungsbeamten die Aufgabe eine Punktbewertung anhand verschiedener Kriterien, wie Einkommen, Anzahl der Familienmitglieder, Dauer der Ansässigkeit, Zwangsäumung, Überfüllung, Trauung, Invalidität, Unbewohnbarkeit, usw. zu erstellen (das genaue Punktesystem ist auf Seite 9 beschrieben) und die eventuelle Interpolation zu berechnen. Zusätzlich zur Punktbewertung wird die

Einkommensstufe für das Höchstausmaß der verschiedenen Förderungsarten festgesetzt. Weiters werden allgemeine Auskünfte über die Arten der Förderungen erteilt. Am Informationsschalter ist gemeinsam mit dem Verwaltungsbeamten auch ein Mitarbeiter des technischen Amtes anwesend. Die Gesuchsteller müssen den Plan, bzw. das Projekt der Wohnung vorlegen, für welche für den Kauf, Neubau oder Wiedergewinnung angesucht wird. Der Mitarbeiter des technischen Amtes überprüft nicht nur die technischen Voraussetzungen für den Neubau, den Kauf oder für 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.

Diesbezügliche Auskünfte sind nicht nur für den Gesuchsteller hilfreich, sondern auch für Architekten, Geometer und Projektanten. **Dem Gesuchsteller wird eine Simulation der Beitragsberechnung der beiden Beamten ausgehändigt.** Auch die Abgabe des ausgefüllten und unterschriebenen Gesuches mit den erforderlichen Unterlagen erfolgt am Informationsschalter. Bei Abgabe des Gesuches wird eine Bestätigung ausgehändigt.



Um Informationen zu erhalten, ist es notwendig, die EEVE-Erklärung der letzten zwei Bezugsjahre für alle Familienmitglieder gemacht zu haben. Zudem ist der Grundriss oder das Projekt der zu fördernden Wohnung (im Maßstab) notwendig.

## Allgemeine und spezifische 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 fünf Jahren im Lande haben; Staatsbürger von Staaten, die nicht der Europäischen Union angehören, müssen sich bei Einreichen des Gesuches ohne Unterbrechung seit mindestens fünf Jahren regulär im Landesgebiet aufhalten und müssen mindestens eine dreijährige Erwerbstätigkeit im Landesgebiet ausgeübt haben.
- 2)** Gesuchsteller, die zur Abgabe der Sprachgruppenzugehörigkeitserklärung verpflichtet sind, müssen dem Gesuch diese Erklärung beilegen.
- 3)** Sie dürfen nicht Eigentümer einer dem Bedarf ihrer Familie angemessenen und leicht erreichbaren Wohnung (siehe Seite 8) sein, das Fruchtgenuss-, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht an einer solchen Wohnung haben, oder in den fünf Jahren vor Einreichen des Gesuches 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.
- 4)** Sie dürfen nicht Mitglieder von Familien 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.
- 5)** Sie dürfen nicht über ein Gesamteinkommen verfügen, welches die Einkommenshöchstgrenzen der verschiedenen Förderungsarten (siehe Tabelle Seite 10) übersteigt und **müssen für die jeweilige Förderungsart die erforderliche Mindestpunktzahl erreichen (20 Punkte Kauf, 23 Punkte Neubau).**
- 6)** Sie müssen das 23. Lebensjahr vollendet haben, falls es sich um ledige Antragsteller ohne unterhaltsberechtigten Familienangehörigen handelt. Diese Voraussetzung ist für Gesuchsteller mit Behinderung nicht erforderlich.
- 7)** Sie müssen über ein jährliches Durchschnittseinkommen verfügen, das **mindestens dem sozialen Mindesteinkommen entspricht, auch wenn sie für die Finanzierung der Wohnung kein Bankdarlehen aufnehmen.**
- 8)** Im Falle, dass Darlehen für die Wohnung aufgenommen werden, müssen sie nach Abzug der Amortisationsrate des Darlehens noch über das Lebensminimum für die Familie verfügen (siehe Seite 11).
- 9)** Von der Wohnbauförderung des Landes für den Bau und Kauf von Wohnungen sind die Gesuchsteller ausgeschlossen, deren Eltern, Schwiegereltern oder Kinder in einem vom Arbeitsplatz oder Wohnort des Gesuchstellers aus **leicht erreichbaren Ort** Eigentümer einer Konventionalfläche sind, welche größer ist als der Betrag, der sich aus der Konventionalfläche einer Wohnung mit 100 Quadratmetern 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 Gesuches veräußert wurden. Alter und Erhaltungszustand der Wohnungen werden auf jeden Fall berücksichtigt.
- 10)** Das Amt bewertet das Immobilienvermögen der Eltern, Schwiegereltern und Kinder einschließlich der Liegenschaften von Personengesellschaften, **auch wenn es vom Wohn -bzw. Arbeitsplatz des Gesuchstellers nicht leicht erreichbar ist.** Der Besitz von Wohnungen und entsprechenden Zubehörflächen wird in der Höhe des Konventionalwertes (Konventionalfläche mal Baukosten der zuständigen Gemeinde) ermittelt. Dabei wird auch das Alter bzw. der Erhaltungszustand berücksichtigt. Bei anderen Liegenschaften wie Geschäfte, Magazine, Büros, Werkhallen, usw. wird die Bruttofläche berücksichtigt. Der Grundbesitz wird unter Anwendung der Werte der Landeschätzkommission berechnet. Vom Gesamtwert der Liegenschaften wird ein Freibetrag von **861.200,00 €** und evtl. Restschulden abgezogen, die für den Bau, 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.

## Welches sind die Förderungsarten?

Die Arten der Einsätze des geförderten Wohnbaues sind umfangreich. Es werden hier nur jene aufgelistet, die im Artikel 2, Absatz 1, und zwar Buchstabe D), E4), F4), G), H), L), R) des Landesgesetzes vom 17.12.1998; Nr. 13 enthalten sind.

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

**D1)** Notstandhilfen, wenn der Notstand durch Naturkatastrophen bewirkt worden ist, unter Ausdehnung auch auf Katastrophen anderer Art,

**D2)** Notstandhilfen bei sozialen Härtefällen

### Für den Bau oder den Kauf von Volkswohnungen für den Grundwohnbedarf:

**E4)** Die Gewährung von einmaligen Beiträgen

### Für die Wiedergewinnung von Volkswohnungen für den Grundwohnbedarf:

**F4)** Die Gewährung von einmaligen Beiträgen.

### Für die Wiedergewinnung der bestehenden Bausubstanz an jene Gesuchsteller, die für die wiedergewonnenen Wohnungen die Verpflichtungen des konventionierten Wohnbaues übernehmen:

**G)** Einmalige Beiträge.

### Für die Finanzierung des Erwerbs und der Erschließung von Flächen für den geförderten Wohnbau:

**H)**

1) Die direkte Übernahme zu Lasten des Landes von 50% der Enteignungsentschädigungen und 60% der Erschließungskosten.

2) Die Gewährung von einmaligen Beiträgen an Personen im Besitze der Voraussetzungen für die Zuweisung von Flächen für den geförderten Wohnbau.

### Für die Durchführung von Arbeiten, die unmittelbar darauf abzielen, in bereits bestehenden Gebäuden architektonische Hindernisse zu beseitigen

**L)** Die Gewährung von einmaligen Beiträgen.

### Für die Wiedergewinnung der Eigentumswohnung in welcher der Gesuchsteller den Wohnsitz hat:

**R)** Die Gewährung eines zinslosen, zehnjährigen Darlehens auf der Grundlage des theoretischen Gesamtbetrages der staatlichen Steuerabzüge.

## Welches sind die Förderungsobjekte, 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. Gegenstand der Wohnbauförderung des Landes für die Wiedergewinnung können sowohl Wohnungen mit den Merkmalen von Volkswohnungen sein, als auch Wohnungen mit erhöhter Zimmerzahl.

**Sie müssen ein Mindestalter von 25 Jahren haben.** Das gleiche gilt für die Gebäude, die eine andere Zweckbestimmung als Wohnungen haben und in solche umgebaut werden sollen. Wiedergewinnungsmaßnahmen sind im Falle des völligen Abbruchs und Wiederaufbaues Gegenstand dieser Förderung. Auch Kubaturerweiterungen können als Wiedergewinnung gefördert werden. Im Falle einer Kubaturerweiterung von mehr als 20 Prozent müssen die Merkmale einer Volkswohnung eingehalten werden (110 Quadratmeter bewohnbare Nutzfläche).

### 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 anderen 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 Quadratmeter ist. Als Volkswohnungen gelten auch Wohnungen, die aufgrund einer vor Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 25. November 1978, Nr. 52 (30. Dezember 1978) erteilten Baukonzession erbaut worden sind und deren bewohnbare Nutzfläche nicht größer als 130 Quadratmeter ist; es müssen aber die übrigen Merkmale einer Volkswohnung gegeben sein.

Bei Familien mit mehr als fünf Mitgliedern kann die bewohnbare Nutzfläche für jede zusätzliche Person um 15 Quadratmeter erhöht werden, oder es kann, innerhalb dieser Grenze, ein Wohnraum dazugebaut werden. 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, die:

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

Das Gesuch für den Kauf einer Wohnung muss innerhalb von

# 6 Monaten

ab Registrierung des endgültigen Kaufvertrages eingereicht werden.

Im Falle eines Gesuches um einen einmaligen Schenkungsbeitrag für die Wiedergewinnung der eigenen Wohnung darf mit den Sanierungsarbeiten erst

# 30 Tage

nach Abgabe des Gesuches begonnen werden.



## Angemessene, nicht angemessene, überfüllte und leicht erreichbare Wohnungen

Um zur Wohnbauförderung zugelassen zu werden muss der Gesuchsteller folgende Voraussetzungen erfüllen: er darf nicht Eigentümer einer dem Bedarf seiner Familie angemessenen und leicht erreichbaren Wohnung sein, das Fruchtgenuss-, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht an einer solchen Wohnung haben, oder in den letzten fünf Jahren vor Gesuchseinreichung veräußert haben. Dasselbe gilt für den nicht getrennten Ehegatten und die für in eheähnlicher Beziehung lebende Person. Welches sind also die Merkmale, die eine Wohnung aufweisen muss? Eine Wohnung gilt als angemessen, wenn die bewohnbare Nutzfläche für eine Person nicht kleiner als 28 Quadratmeter ist. Diese Fläche wird für jede weitere Person um 15 Quadratmeter erhöht. Sie gilt als überfüllt, wenn die bewohnbare Nutzfläche für eine Person kleiner als 23 Quadratmeter ist, für zwei Personen kleiner als 38 Quadratmeter. Diese Fläche wird für jedes weitere Familienmitglied um 10 Quadratmeter erhöht.

Die leicht erreichbare Wohnung definiert sich aus der Wegstrecke und der Höhendifferenz zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz oder dem Wohnsitz des Gesuchstellers. Eine Wohnung gilt als leicht erreichbar, wenn sie nicht mehr als 40 Kilometer vom Arbeitsplatz oder vom Wohnsitz des Gesuchstellers entfernt ist. Falls die Wohnung beziehungsweise der Arbeitsplatz oder der Wohnsitz über 1000 Meter über dem Meeresspiegel liegt, gilt für die Bestimmung der Erreichbarkeit eine Entfernung von 30 Kilometer.

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

### Nicht geeignete bzw. überfüllte Wohnungen (bewohnbare Nutzfläche)

Anzahl der Familienmitglieder	1	2	3	4	5	6	7	+
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>	< 78 m <sup>2</sup>	< 88 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>	< 103 m <sup>2</sup>	< 118 m <sup>2</sup>	< 15 m <sup>2</sup> +



## Bevorzugungskriterien und Punktebewertung

Befassen wir uns eingehender mit den Bevorzugungskriterien für die Punktebewertung, welche die Förderungsarten festlegen: vorerst geben wir einen allgemeinen Überblick über dieselben, danach werden sie anhand von Tabellen ausführlicher behandelt. Bei der Gewährung der Wohnbauförderung des Landes sind vorwiegend zu berücksichtigen:

- A)** die wirtschaftlichen Verhältnisse der Familie, bzw. die wirtschaftlichen Verhältnisse der Lebensgefährten, die in eheähnlichen Lebensgemeinschaften zusammenleben,
- B)** die Anzahl der Familienmitglieder
- C)** die Dauer der Ansässigkeit in einer oder mehreren Gemeinden des Landes
- D)** die Zwangsräumung
- E)** der Widerruf von Dienstwohnungen
- F)** das Bewohnen einer für unbewohnbar erklärte Wohnung
- G)** das Bewohnen einer überfüllten Wohnung
- H)** die Gründung einer neuen Familie
- I)** der Umstand, dass der Gesuchsteller oder ein unterhaltsberechtigtes Familienmitglied ein Versehrter, Arbeits- oder Zivilinvalide ist.

**A)** Die Punktebewertung anhand des Einkommens mit den verschiedenen Einkommensstufen mit DFWL und diesbezüglicher Punktezahl ist auf Seite 10 aufgelistet (von 1 bis max. 10 Punkte).

**B)** Die Zuschreibung der Punkte anhand der Familienmitglieder ist einfach: für jedes Familienmitglied einschließlich des Antragstellers, werden zwei Punkte zuerkannt.

**C)** Für die ersten fünf Jahre der Dauer der Ansässigkeit oder der Beschäftigung im Lande wird 1 Punkt zuerkannt, für neun Jahre werden 2 Punkte und für zwölf Jahre werden 3 Punkte zuerkannt. Für je zwei darauf folgende Jahre wird 1 Punkt zuerkannt.

Maximal können für die Dauer der Ansässigkeit oder der Beschäftigung 11 Punkte zuerkannt werden. Bei der Berechnung der Mindestdauer der Ansässigkeit im Lande wird auch der historische Wohnsitz berücksichtigt (min. 1 bis max. 11 Punkte).

**D)** Dem Bewerber, welchem die Zwangsräumung der Wohnung wegen Ablaufs des Mietvertrages ausgesprochen wurde, werden drei Punkte zuerkannt.

**E)** Dasselbe gilt für Bewerber, welchen die Dienstwohnung widerrufen wurde.

**F)** Dem Bewerber, der in einer im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften des Landes als unbewohnbar erklärten Wohnung lebt, werden 5 Punkte zuerkannt.

**G)** Dem Bewerber, der in einer überfüllten Wohnung (siehe Tabelle Seite 8) lebt, werden 2 Punkte zuerkannt.

Für jedes Folgejahr nach dem ersten Jahr Aufenthalt in der unbewohnbaren oder überfüllten Wohnung wird 1 Punkt zuerkannt; es können höchstens 3 Punkte für die Dauer des Aufenthaltes in der unbewohnbaren oder überfüllten Wohnung zuerkannt werden. Die Punkte für die Besetzung einer unbewohnbaren oder überfüllten Wohnung werden nur dann zuerkannt, wenn der Bewerber zum Zeitpunkt der Gesuchsvorlage seit wenigstens drei Jahren die genannte Wohnung bewohnt.

**H)** Wird das Gesuch innerhalb von drei Jahren ab dem Datum der Eheschließung vorgelegt, werden fünf Punkte zuerkannt.

**I)** Dem Gesuchsteller, der Versehrter oder Kriegs-, Arbeits-, Dienst- oder Zivilinvalide ist, werden nach Maßgabe der Verminderung der Arbeitsfähigkeit oder der Kategorie der bezogenen Kriegspension folgende Punkte zuerkannt:

• **34 bis 49 Prozent**

bzw. siebte und achte Kategorie: zwei Punkte;

• **50 bis 74 Prozent**

bzw. fünfte und sechste Kategorie: drei Punkte;

• **75 bis 83 Prozent**

bzw. dritte und vierte Kategorie: vier Punkte;

• **84 bis 100 Prozent**

bzw. erste und zweite Kategorie: fünf Punkte.

Wenn ein unterhaltsberechtigtes Familienmitglied, das mit dem Bewerber im gemeinsamen Haushalt lebt, Versehrter oder Kriegs-, Arbeits-, Dienst- oder Zivilinvalide ist, werden, ebenfalls nach Maßgabe der Verminderung der Arbeitsfähigkeit oder der Kategorie der bezogenen Kriegspension, folgende Punkte zuerkannt:

• **34 bis 49 Prozent**

bzw. siebte und achte Kategorie: ein Punkt;

• **50 bis 100 Prozent**

bzw. erste bis sechste Kategorie: zwei Punkte.

Dem Bewerber, der eine Invalidenrente der staatlichen Sozialversicherungsanstalt oder als Dienstinvalide eine Rente des Schatzministeriums empfängt, werden vier Punkte zuerkannt; diese Punktezahl wird auf fünf erhöht, sofern die zuständige Sanitätskommission zur Feststellung der Zivilinvalidität eine Arbeitsfähigkeitsverminderung von mehr als 83 Prozent festgestellt hat; wenn die Rente von einem unterhaltsberechtigten Familienmitglied, das mit dem Bewerber im gemeinsamen Haushalt lebt, bezogen wird, werden zwei Punkte zuerkannt. Dem Bewerber, der älter als fünfundsiebzig Jahre ist, keine Invalidenrente der staatlichen Sozialversicherungsanstalt bezieht und von der zuständigen Sanitätskommission zur Feststellung der Zivilinvalidität ohne Angabe des Invaliditätsgrades als Teilinvalide erklärt wurde, werden drei Punkte zuerkannt; diese Punktezahl wird auf fünf erhöht, wenn die Kommission die Vollinvalidität festgestellt hat.

Mindestpunkteanzahl bei Kauf → 20

Mindestpunkteanzahl bei Neubau → 23

## Punktebewertung nach Einkommen

für die Gesuche um Wohnbauförderung für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf

Einkommensstufe	DFWL Durchschnittlicher Faktor der wirtschaftlichen Lage	Punkte
I.	bis zu 3,24	10
II.	von 3,25 bis 3,65	9
	von 3,66 bis 4,06	8
	von 4,07 bis 4,46	7
III.	von 4,47 bis 4,77	6
	von 4,78 bis 5,07	5
IV.	von 5,08 bis 5,27	4
	von 5,28 bis 5,48	3

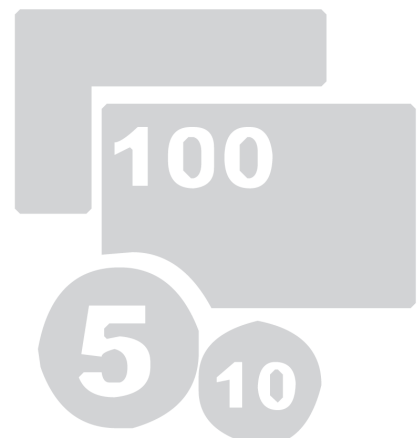
## Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung (EEVE)

Für Gesuche, die ab 1. Jänner 2017 eingereicht werden, wird die wirtschaftliche Lage der Familie anhand der Einheitlichen Einkommens- und Vermögenserklärung (EEVE) der letzten beiden Jahre ermittelt.

Die Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung ist eine jährliche Erhebung der wirtschaftlichen Lage, um den Zugang zu verschiedenen Leistungen oder Tarifbegünstigungen des Landes zu ermöglichen.

Für Wohnbauförderungsgesuche, die **bis 30. Juni 2019 eingereicht werden, ist die EEVE von 2016 und 2017** notwendig, **von 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020 die EEVE von 2017 und 2018**.

Die Simulation der Beitragsberechnung und die Förderung können nur beantragt werden, wenn **für alle Familienmitglieder bei einem konventionierten Patronat oder Steuerbeistandszentrum (Caaf) die EEVE-Erklärung für beide Steuerjahre abgegeben wurde**.



## Lebensminimum und Mindesteinkommen

Personen		Gewichtungsskala (fix)	Jährlicher Bedarf (in Euro)	Mindestnettoeinkommen für den Zugang zur Förderung (in Euro)	Lebensminimum für Rückzahlung Darlehen (in Euro)
1		1,00	<b>4.920,00</b>	6.002,40	7.202,88
1	(*)	1,20	<b>5.904,00</b>	7.202,88	7.202,88
2		1,57	<b>7.724,40</b>	9.423,77	9.423,77
2	(**)	1,77	<b>8.708,40</b>	10.624,25	10.624,25
3		2,04	<b>10.036,80</b>	12.244,90	12.244,90
3	(**)	2,24	<b>11.020,80</b>	13.445,38	13.445,38
4		2,46	<b>12.103,20</b>	14.765,90	14.765,90
4	(**)	2,66	<b>13.087,20</b>	15.966,38	15.966,38
5		2,85	<b>14.022,00</b>	17.106,84	17.106,84
5	(**)	3,05	<b>15.006,00</b>	18.307,32	18.307,32
6		3,20	<b>15.744,00</b>	19.207,68	19.207,68
6	(**)	3,40	<b>16.728,00</b>	20.408,16	20.408,16
+		0,35	<b>1.722,00</b>	2.100,84	2.100,84

(\*) der/die Gesuchsteller/in lebt bei Gesuchseinreichung alleine und teilt die Spesen mit niemand anderem

(\*\*) falls der/die Gesuchsteller/in und der Ehegatte/die Ehegattin bzw. die in eheähnlicher Beziehung lebende Person minderjährige Kinder haben und beide, laut letzter berücksichtigter EEVE, mit einem Einkommen von mindestens 10.000,00 Euro eine Tätigkeit ausgeübt haben, wird die Gewichtungsskala um 0,20 Punkte erhöht; dies gilt auch für alleinerziehende Antragsteller, die minderjährige Kinder haben und laut letzter berücksichtigter EEVE, mit einem Einkommen von mindestens 10.000,00 Euro, eine Tätigkeit ausgeübt haben.

### Lebensminimum für Rückzahlung Darlehen

Wenn für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung der Wohnung Darlehensverträge abgeschlossen werden, kann die Wohnbauförderung nur im Falle gewährt werden, dass nach Abzug der Amortisationsrate des Darlehens die Familie des Gesuchstellers über ein **Nettoeinkommen** verfügt, das nicht niedriger ist als das Lebensminimum.

Weiters darf der Betrag des hypothekarischen Darlehens für Wohnungen, die auf Flächen für den geförderten Wohnbau errichtet werden, nicht mehr als 100% des Konventionalwertes der Wohnung betragen. Für alle anderen Wohnungen kann der Betrag des hypothekarischen Darlehens 150% des Konventionalwertes der Wohnung betragen. (Artikel 62, Absatz 5 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13)

### Mindesteinkommen

Antragsteller, die ab 1. Jänner 2017 ein Wohnbauförderungsgesuch einreichen, müssen über ein **jährliches Durchschnittseinkommen verfügen, das mindestens dem sozialen Mindesteinkommen entspricht, auch wenn sie für die Finanzierung der Wohnung kein Bankdarlehen aufnehmen.**

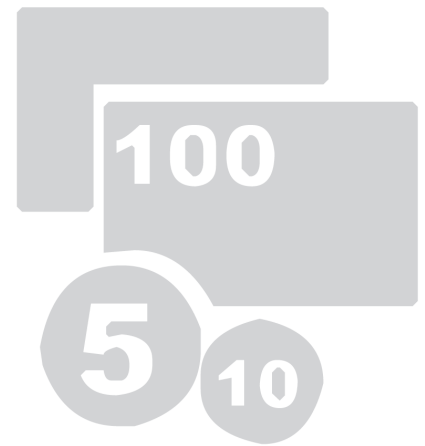
Das Nettoeinkommen wird laut EEVE der beiden Bezugsjahre ohne Berücksichtigung des Vermögens und ohne Anwendung der Korrekturkriterien bei eventueller selbstständigen Tätigkeit, aufgrund des erklärten Einkommens berechnet.

## Höhe der Wohnbauförderung für den Kauf, den Neubau und die Wiedergewinnung

Das Ausmaß der Wohnbauförderung ist von verschiedenen Kriterien abhängig: **Einkommensstufe, Punktebewertung, Anzahl der zusammenlebenden Familienmitglieder, Wohnfläche der Wohnung, Kaufpreis bzw. Kostenvoranschlag.** Im Falle von Eigentum, nacktes Eigentum, Fruchtgenussrecht oder Miteigentum an anderen Wohnungen, die in Bezug auf Größe ungeeignet sind oder mehr als 40 km vom Wohnort oder Arbeitsplatz entfernt sind, wird deren Konventionalfläche von jener des Förderungsobjektes in Abzug gebracht. Hierbei werden Alter- und Erhaltungszustand und eventuell die gesetzlichen Baukosten der jeweiligen Provinz außerhalb Südtirols berücksichtigt. Es werden auch Wohnungen von Personengesellschaften oder von Gesellschaften mit beschränkter Haftung berücksichtigt, an denen der Gesuchsteller oder der Ehegatte bzw. die in eheähnlicher Beziehung lebende Person beteiligt ist. Der Gesuchsteller kann die unten angeführten Tabellen heranziehen und sich anschließend an unsere

Schalter wenden, wo er genauere bzw. gezieltere Auskünfte erhält. Der einmalige Beitrag wird jenen Bewerbern gewährt, die die Obergrenze der vierten Einkommensstufe nicht übersteigen. **Bei Kauf ist die Mindestpunktzahl von 20 Punkten notwendig, bei Neubau sind mindestens 23 Punkte erforderlich.**

Die Einkommensstufe und auch die erreichte Punktzahl bestimmen das Ausmaß der Wohnbauförderung. Wie bereits erwähnt, sind Wohnfläche, Kaufpreis bzw. Kostenvoranschlag genauso ausschlaggebend. **Seit Mai 2015 wird für den Kauf von Verwandten oder Verschwägerten ersten Grades kein Beitrag mehr gewährt. Ab September 2015 werden keine zinsfreien Darlehen für den Kauf und den Bau der Erstwohnung mehr gewährt.** Das „theoretische“ Darlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Tabelle unten) dient als Grundlage für die Berechnung der einmaligen Schenkungsbeiträge.



## Höchstausschuss des theoretischen Darlehens laut Familienzusammensetzung

Anzahl der Familienmitglieder	Höchstbetrag des theoretischen Darlehens
Einzelperson	65.000,00 €
Ehepaare oder Zusammenlebende ohne Kind	95.000,00 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	117.000,00 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	130.000,00 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	144.000,00 €
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	149.760,00 €
Einzelperson mit 1 Kind	90.000,00 €
Einzelperson mit 2 Kindern	104.000,00 €
Einzelperson mit 3 Kindern	118.000,00 €
Erhöhung für beide Eltern	15.493,71 €
Erhöhung für einen Elternteil	10.329,14 €

## Höchstausmaß der einmaligen Beiträge für den **Kauf** (mindestens 20 Punkte) oder **Bau** (mindestens 23 Punkte)

Anzahl der Familienmitglieder	erste Einkommensstufe	zweite Einkommensstufe		dritte Einkommensstufe		vierte Einkommensstufe	
	45%	44,89%	31,38%	31,27%	24,58%	24,46%	20,00%
Einzelperson	29.250,00	20.397,00	29.179,00	15.977,00	20.326,00	13.000,00	15.899,00
		29.811,00	42.646,00	23.351,00	29.707,00	19.000,00	23.237,00
Ehepaare oder Zusammenlebende	42.750,00	29.811,00	42.646,00	23.351,00	29.707,00	19.000,00	23.237,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	52.650,00	36.715,00	52.521,00	28.759,00	36.586,00	23.400,00	28.618,00
		40.794,00	58.357,00	31.954,00	40.651,00	26.000,00	31.798,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	58.500,00	40.794,00	58.357,00	31.954,00	40.651,00	26.000,00	31.798,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	64.800,00	45.187,00	64.642,00	35.395,00	45.029,00	28.800,00	35.222,00
		46.995,00	67.227,00	36.811,00	46.830,00	29.952,00	36.631,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	67.392,00	46.995,00	67.227,00	36.811,00	46.830,00	29.952,00	36.631,00
Einzelperson mit einem Kind	40.500,00	28.242,00	40.401,00	22.122,00	28.143,00	18.000,00	22.014,00
		32.635,00	46.686,00	25.563,00	32.521,00	20.800,00	25.438,00
Einzelperson mit zwei Kindern	46.800,00	32.635,00	46.686,00	25.563,00	32.521,00	20.800,00	25.438,00
Einzelperson mit drei Kindern	53.100,00	37.028,00	52.970,00	29.004,00	36.899,00	23.600,00	28.863,00
		37.028,00	52.970,00	29.004,00	36.899,00	23.600,00	28.863,00

Erforderliche Mindestpunktzahl bei Kauf → 20  
 Erforderliche Mindestpunktzahl bei Neubau → 23

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

Anzahl der Familienmitglieder	erste Einkommensstufe	zweite Einkommensstufe		dritte Einkommensstufe		vierte Einkommensstufe	
	50%	49,89%	36,38%	36,27%	29,58%	29,46%	25,00%
Einzelperson	32.500,00	23.647,00	32.429,00	19.227,00	23.576,00	16.250,00	19.149,00
Ehepaare oder Zusammenlebende	47.500,00	34.561,00	47.396,00	28.101,00	34.457,00	23.750,00	27.987,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	58.500,00	42.565,00	58.371,00	34.609,00	42.436,00	29.250,00	34.468,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	65.000,00	47.294,00	64.857,00	38.454,00	47.151,00	32.500,00	38.298,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	72.000,00	52.387,00	71.842,00	42.595,00	52.229,00	36.000,00	42.422,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	74.880,00	54.483,00	74.715,00	44.299,00	54.318,00	37.440,00	44.119,00
Einzelperson mit einem Kind	45.000,00	32.742,00	44.901,00	26.622,00	32.643,00	22.500,00	26.514,00
Einzelperson mit zwei Kindern	52.000,00	37.835,00	51.886,00	30.763,00	37.721,00	26.000,00	30.638,00
Einzelperson mit drei Kindern	59.000,00	42.928,00	58.870,00	34.904,00	42.799,00	29.500,00	34.763,00

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

Anzahl der Familienmitglieder	erste Einkommensstufe	zweite Einkommensstufe	dritte Einkommensstufe		vierte Einkommensstufe	
	36,27%	36,27%	36,27%	29,58%	29,46%	25,00%
Einzelperson	23.576,00	23.576,00	19.227,00	23.576,00	16.250,00	19.149,00
Ehepaare oder Zusammenlebende	34.457,00	34.457,00	28.101,00	34.457,00	23.750,00	27.987,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 1 Kind	42.436,00	42.436,00	34.609,00	42.436,00	29.250,00	34.468,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 2 Kindern	47.151,00	47.151,00	38.454,00	47.151,00	32.500,00	38.298,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 3 Kindern	52.229,00	52.229,00	42.595,00	52.229,00	36.000,00	42.422,00
Ehepaare oder Zusammenlebende mit 4 Kindern	54.318,00	54.318,00	44.299,00	54.318,00	37.440,00	44.119,00
Einzelperson mit einem Kind	32.643,00	32.643,00	26.622,00	32.643,00	22.500,00	26.514,00
Einzelperson mit zwei Kindern	37.721,00	37.721,00	30.732,00	37.721,00	26.000,00	30.638,00
Einzelperson mit drei Kindern	42.799,00	42.799,00	34.904,00	42.799,00	29.500,00	34.763,00

## Berechnung der Konventionalfläche

Die Konventionalfläche (= die zu finanzierende Fläche) der Wohnung ist für die Berechnung der Förderung ausschlaggebend. Für die Rechtswirkungen des Gesetzes wird die Konventionalfläche von Wohnungen aus der Summe folgender Flächen berechnet:

- A)** die um 25 Prozent erhöhte Wohnfläche der Wohnung;
- B)** 25 Prozent der Fläche der Balkone;
- C)** 50 Prozent der Fläche der Loggia und der nicht beheizbaren Wintergärten; im Sinne von Artikel 127 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr.13;
- D)** 30 Prozent der Keller;
- E)** 60 Prozent der Fläche der Garagen;
- F)** 30 Prozent der Fläche der offenen Autoabstellplätze;
- G)** 25 Prozent der Fläche der offenen Laubengänge im Erdgeschoß;
- H)** 15 Prozent der Fläche der Terrassen, die zur ausschließlichen Verfügung der Wohnung steht;
- I)** 30 Prozent 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.

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

### Der Konventionalwert

Der Konventionalwert ist für das Ausmaß der Wohnbauförderung sowie für die Bestimmung des maximalen hypothekarischen Darlehens, welches die Wohnung belasten darf, ausschlaggebend.

Der Konventionalwert einer Wohnung ergibt sich aus den gesetzlichen Baukosten je Quadratmeter multipliziert mit der Konventionalfläche. Der so berechnete Betrag wird um den Anteil der Baugrundkosten im Ausmaß von 30 Prozent erhöht. Der Anteil der Erschließungskosten wird in dem von den jeweiligen Gemeindeverordnungen festgesetzten Ausmaß anerkannt (zwischen 5% und 10% der Baukosten).

## Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche bezweckt einerseits eine Kontrolle der Wohnungsgröße im Verhältnis zur Anzahl der Familienmitglieder (siehe Seite 8) und andererseits die Berechnungsgrundlage der Konventionalfläche. Die Wohnfläche einer Wohnung entspricht der begehbaren Fläche und ergibt sich aus der Gesamtfläche der Wohnung abzüglich der Außenmauern und Trennwände, Türschwelen, Fensterbänken und Treppenaufgänge samt Zwischenpodesten. Ausgleichstufen bis zu drei Steigungen zählen nicht als Treppen.



Wie wird die Konventionalfläche in Bezug auf die Förderung und den Konventionalwert berechnet?

# Wie wird die Förderung berechnet?

Die Berechnung der Wohnbauförderung ist von verschiedenen Kriterien abhängig (siehe Seite 9). Abgesehen von den bereits angeführten Höchstbeiträgen gibt es mehrere Berechnungsmöglichkeiten. Der jeweils niedrigste Betrag entspricht der Förderung.

## Einmalige Beiträge

### **Neubau (mindestens 23 Punkte)**

#### **1. Einkommensstufe**

- Konventionalfäche x gesetzliche Baukosten x 45%
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x 45%

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

#### **2. Einkommensstufe**

- Konventionalfäche x gesetzliche Baukosten x 75% x (Interpolation 31,38% - 44,89%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x (Interpolation 31,38% - 44,89%)

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

#### **3. Einkommensstufe**

- Konventionalfäche x gesetzliche Baukosten x 75 % x (Interpolation 24,58% - 31,27%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung x (Interpolation 24,58% - 31,27%)

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

#### **4. Einkommensstufe**

- Konventionalfäche x gesetzliche Baukosten x 75 % x (Interpolation 20% - 24,46%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x (Interpolation 20% - 24,46%)

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

### **Kauf (mindestens 20 Punkte)**

#### **1. Einkommensstufe**

- Konventionalfäche x gesetzliche Baukosten erhöht um 20% x 45%
- Kaufpreis x 75% x 45%
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x 45%

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

#### **2. Einkommensstufe**

- Konventionalfäche x gesetzliche Baukosten erhöht um 20% x 75% x (Interpolation 31,38% - 44,89%)
- Kaufpreis x 75% x (Interpolation 31,38% - 44,89%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x (Interpolation 31,38% - 44,89%)

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

#### **3. Einkommensstufe**

- Konventionalfäche x gesetzliche Baukosten erhöht um 20% x 75% x (Interpolation 24,58% - 31,27%)
- Kaufpreis x 75% x (Interpolation 24,58% - 31,27%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x (Interpolation 24,58% - 31,27%)

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

#### **4. Einkommensstufe**

- Konventionalfäche x gesetzliche Baukosten erhöht um 20% x 75% x (Interpolation 20% - 24,46%)
- Kaufpreis x 75% x (Interpolation 20% - 24,46%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x (Interpolation 20% - 24,46%)

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung



## Wiedergewinnung

### 1. Einkst. - mindestens 20 Punkte

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 50%
- Kostenvoranschlag x 75% x 50%
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x 50%

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

### 1. Einkst. - weniger als 20 Punkte

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 36,27%
- Kostenvoranschlag x 75% x 36,27%
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x 36,27%

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

### 2. Einkst. - mindestens 20 Punkte

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 75% x (Interpolation 36,38% - 49,89%)
- Kostenvoranschlag x 75% x (Interpolation 36,38% - 49,89%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x (Interpolation 36,38% - 49,89%)

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

### 2. Einkst. - weniger als 20 Punkte

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 75% x 36,27%
- Kostenvoranschlag x 75% x 36,27%
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x 36,27%

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

### 3. Einkst. - Punkte nicht ausschlaggebend

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 75% x (Interpolation 29,58% - 36,27%)
- Kostenvoranschlag x 75% x (Interpolation 29,58% - 36,27%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x (Interpolation 29,58% - 36,27%)

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

### 4. Einkst. - Punkte nicht ausschlaggebend

- Konventionalfläche x gesetzliche Baukosten x 75% x (Interpolation 25% - 29,46%)
- Kostenvoranschlag x 75% x (Interpolation 25% - 29,46%)
- Höchstdarlehen laut Familienzusammensetzung (siehe Seite 12) x (Interpolation 25% - 29,46%)

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

## Konventionierte Wiedergewinnung

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

Der niedrigere Betrag entspricht der Förderung

## Kauf und Wiedergewinnung

Bei Kauf und gleichzeitiger Wiedergewinnung einer Wohneinheit wird die Berechnung wie für den Kauf und für die konventionierte Wiedergewinnung angewandt.

## Auszahlung der Förderungen

### **Auszahlung der zinslosen Darlehen (für eingereichte Gesuche bis zum 31.08.2015)**

Im Falle des **Neubaues** erfolgt die Auszahlung der zinsfreien Darlehen aus dem Rotationsfonds, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- A)** das Darlehen muss durch die grundbücherliche Einverleibung der Hypothek sichergestellt sein;
- B)** die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau gemäß Artikel 62, Landesgesetz vom 17.12.1998, Nr. 13, muss im Grundbuch angemerkt sein;
- C)** es muss eine Erklärung des Bauleiters vorgelegt werden, dass die Arbeiten in Übereinstimmung mit dem im Förderungsgesuch beigelegten Projekt bzw. dem eventuellen Varianteprojekt ausgeführt wurden;
- D)** die Bewohnbarkeitserklärung muss vorgelegt werden;
- E)** die Wohnung muss vom Wohnbauförderungsempfänger und den im Gesuch angegebenen Familienmitgliedern effektiv bewohnt sein;
- F)** der Förderungsempfänger und seine Familienmitglieder müssen ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die geförderte Wohnung verlegt haben.

Im Falle des **Kaufes** erfolgt die Auszahlung der zinsfreien Darlehen aus dem Rotationsfonds, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- A)** das Darlehen muss durch die grundbücherliche Einverleibung der Hypothek sichergestellt sein;
- B)** die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau gemäß Artikel 62, Landesgesetz vom 17.12.1998, Nr. 13, muss im Grundbuch angemerkt sein;
- C)** es muss eine Kopie des endgültigen registrierten Kaufvertrages vorgelegt werden;
- D)** die Bewohnbarkeitserklärung muss vorgelegt werden;
- E)** die Wohnung muss vom Förderungsempfänger und den im Gesuch angegebenen Familienmitgliedern effektiv bewohnt sein;
- F)** der Förderungsempfänger und seine Familienangehörigen müssen ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die geförderte Wohnung verlegt

#### **Vorzeitige Auszahlung des Darlehens**

Das Darlehen kann in voller Höhe vorzeitig ausgezahlt werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind: Es muss eine Bankbürgschaft über einen Betrag vorgelegt werden, der dem um 30% erhöhten Darlehensbetrag entspricht. Im Falle des Neubaues oder des Kaufes einer in Bau befindlichen Wohnung ist die Fertigstellung des Rohbaues notwendig. Sie muss durch den Bauleiter mittels einer abgegebenen Erklärung bestätigt werden.

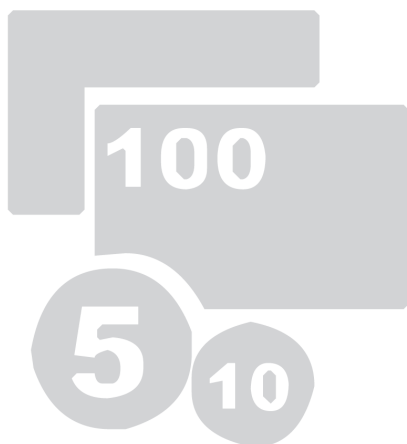
## Auszahlung der einmaligen Beiträge

Die einmaligen Beiträge werden ab dem Jahr gewährt, in dem das Gesuch genehmigt wird. Im Falle des **Neubaues** erfolgt die Auszahlung des einmaligen Beitrages, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- A)** die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau gemäß Artikel 62, Landesgesetz vom 17.12.1998, Nr. 13, muss im Grundbuch angemerkt sein;
- B)** es muss eine Erklärung des Bauleiters vorgelegt werden, dass die Arbeiten in Übereinstimmung mit dem, dem Förderungsgesuch beigelegten Projekt bzw. dem eventuellen Varianteprojekt, ausgeführt wurden;
- C)** die Bewohnbarkeitserklärung muss vorgelegt werden;
- D)** die Wohnung muss vom Wohnbauförderungsempfänger und den im Gesuch angegebenen Familienmitgliedern effektiv bewohnt sein;
- E)** der Förderungsempfänger und seine Familienmitglieder müssen ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die geförderte Wohnung verlegt haben.

Im Falle des **Kaufes** erfolgt die Auszahlung des einmaligen Beitrages wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- A)** die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau gemäß Artikel 62, Landesgesetz vom 17.12.1998, Nr. 13, muss im Grundbuch angemerkt sein;
- B)** es muss eine Kopie des definitiven registrierten Kaufvertrages vorgelegt werden;
- C)** die Bewohnbarkeitserklärung muss vorgelegt werden;
- D)** die Wohnung muss vom Förderungsempfänger und den im Gesuch angegebenen Familienmitgliedern effektiv bewohnt sein;
- E)** der Förderungsempfänger und seine Familienmitglieder müssen ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die geförderte Wohnung verlegt haben.



Im Falle der **Wiedergewinnung** der Wohnung für Eigenbedarf erfolgt die Auszahlung des einmaligen Beitrages, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- A)** die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau gemäß Artikel 62, Landesgesetz vom 17.12.1998, Nr. 13, muss im Grundbuch angemerkt sein;
- B)** es muss eine Erklärung des Bauleiters vorgelegt werden, aus welcher hervorgeht, dass die Arbeiten in Übereinstimmung mit dem, dem Förderungsgesuch beigelegten Projekt bzw. dem eventuellen Varianteprojekt, ausgeführt wurden und dass ihr Umfang dem technischen Bericht und dem Kostenvoranschlag entspricht;
- C)** die Bewohnbarkeitserklärung muss vorgelegt werden;
- D)** die Wohnung muss vom Förderungsempfänger und den im Gesuch angegebenen Familienmitgliedern effektiv besetzt sein;
- E)** der Förderungsempfänger und seine Familienmitglieder müssen ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die geförderte Wohnung verlegt haben.
- F)** es muss der Nachweis der bezahlten Rechnungen in Höhe des genehmigten Beitrages (ohne MwSt.) erbracht werden.

## Fertigstellungs- und Besetzungsfrist und Vorlage der Dokumente für die Auszahlung

Die geförderten Wohnungen müssen innerhalb von **drei Jahren** nach der Genehmigung der Förderung fertiggestellt und vom Wohnbauförderungsempfänger und den Familienmitgliedern bewohnt werden, die im Gesuch um Wohnbauförderung angegeben sind.

Im Falle des **Kaufs von bestehenden Wohnungen**, für die keine Wiedergewinnungsmaßnahmen notwendig sind, muss die Wohnung innerhalb **eines Jahres** nach Genehmigung der Förderung dauerhaft bewohnt werden. Innerhalb von einem weiteren Jahr (also vier bzw. zwei Jahre nach Genehmigung der Förderung) muss zu Lasten der geförderten Wohnung die Sozialbindung grundbücherlich angemerkt und es müssen alle Unterlagen, die für die Auszahlung der Wohnbauförderung (oder bei vorzeitiger Auszahlung für die Rückerstattung der Bankbürgschaft) notwendig sind, vorgelegt werden. Nach fruchtlosem Ablauf der Fristen spricht der Landesrat für Wohnungsbau den Verfall der Wohnbauförderung aus.



### Vorzeitige Auszahlung Einmaliger Beitrag

In Erwartung der Erfüllung der angegebenen Voraussetzungen kann der Beitrag vorzeitig ausbezahlt werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind: es muss eine Bankbürgschaft über einen Betrag vorgelegt werden, der dem um 30% erhöhten Betrag des Beitrages entspricht. Im Falle des Neubaues oder des Kaufes einer in Bau befindlichen Wohnung ist die Fertigstellung des Rohbaues notwendig. Sie muss durch den Bauleiter mittels einer abgegebenen Erklärung bestätigt werden. Im Falle der Wiedergewinnung bedarf es einer Bestätigung, dass mindestens die Hälfte der geplanten Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt wurden.

## Die Sozialbindung

Die Wohnungen, die Gegenstand der Wohnbauförderung des Landes für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf sind, unterliegen der Sozialbindung für den geförderten Wohnbau. Soweit die Sozialbindung nicht schon aufgrund des Beschlusses der Gemeinde über die Zuweisung geförderten Baulandes im Grundbuch angemerkt ist, erfolgt deren Anmerkung im Grundbuch aufgrund des hypothekarischen Darlehensvertrages oder einer einseitigen Verpflichtungserklärung oder aufgrund eines Dekretes des Direktors der Landesabteilung Wohnungsbau.

Die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau hat eine Dauer von **10 Jahren**.

Die Sozialbindung beginnt ab dem Tag an dem der Förderungsempfänger erklärt, die geförderte Wohnung laut den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes ständig und tatsächlich mit der Familie zu besetzen.

Genauere Informationen in Bezug auf die Bindung erhalten sie im Informationsblatt des Amtes für Wohnbauprogrammierung 25.1 „die Wohnbauförderung nach der Gewährung“

Für die gesamte Dauer der Sozialbindung

- 1) muss die geförderte Wohnung vom Förderungsempfänger und seiner Familie ständig und dauerhaft besetzt werden;
- 2) darf die Wohnung ohne Ermächtigung von Seiten des zuständigen Amtes weder veräußert, noch vermietet noch unter irgendwelchem Titel Dritten überlassen werden; nur in bestimmten, vom Wohnbauförderungsgesetz vorgesehenen Fällen, kann die geförderte Wohnung nach Einholen der Ermächtigung durch den Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau veräußert oder vermietet werden;
- 3) darf die Wohnung nicht mit dinglichen Nutzungsrechten (z.B. Fruchtgenussrecht) belastet werden;
- 4) darf die Wohnung nur für die Amortisierung solcher Darlehen hypothekarisch belastet werden, die zur Finanzierung der Wohnung aufgenommen wurden und 150% des Konventionalwertes nicht überschreiten. Bei gefördertem Baugrund gilt als Höchstgrenze 100% des Konventionalwertes. Im Darlehensvertrag muss ausdrücklich vereinbart werden, dass das Darlehen für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der geförderten Wohnung bestimmt ist.

Für genauere Informationen in diesem Bereich wird auf das Informationsblatt des Amtes für Wohnbauprogrammierung 25.1 „Die Wohnbauförderung nach der Gewährung“ hingewiesen.

Für Wohnungen, die auf Flächen für den geförderten Wohnbau errichtet werden, darf der Betrag des hypothekarischen Darlehens nicht mehr als 100 Prozent des Konventionalwertes der Wohnung betragen. Für alle anderen Wohnungen kann der Betrag des hypothekarischen Darlehens 150 Prozent des Konventionalwertes der Wohnung betragen.



