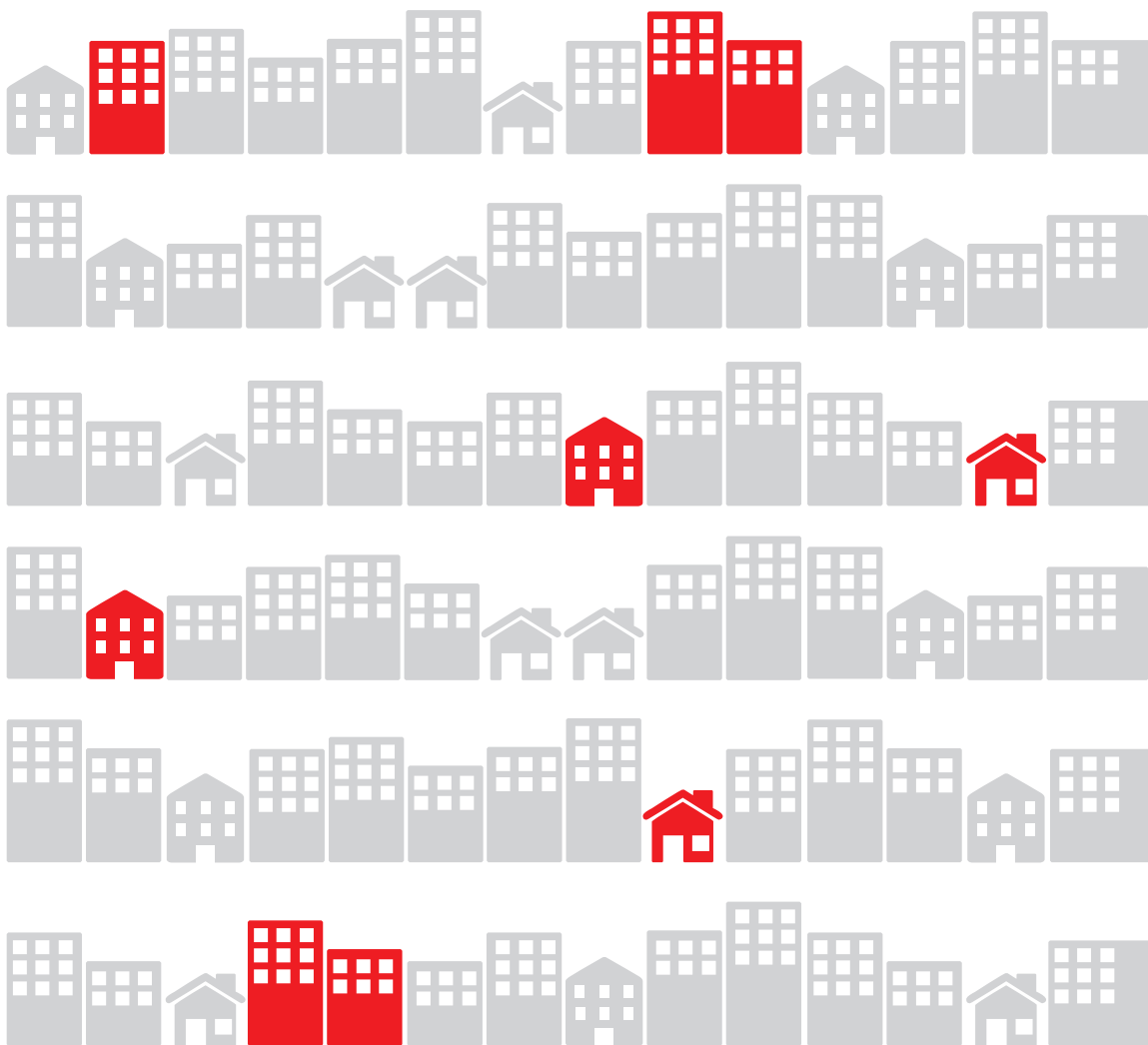


# 1.000

## Wohnungen für den Mittelstand



AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL  
Landeshauptmannstellvertreter  
Landesrat für Wohnungsbau, italienische Kultur, Schule  
und Berufsbildung



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE  
Vicepresidente della Provincia  
Assessore all'edilizia abitativa, cultura, scuola e formazione  
professionale in lingua italiana

CASA  
HAUS  
SCUOLA  
CULTURA  
...

Liebe Leserinnen und Leser,

Die Realisierung von 1000 Wohnungen auf dem gesamten Landesgebiet, sind die konkrete Antwort der Landesverwaltung an die zahlreichen Bürgerinnen und Bürger, die obwohl sie über ein mittleres Einkommen verfügen, Schwierigkeiten haben, eine Miet- oder Eigentumswohnung zu vertretbaren Preisen zu finden. Dank dieses Sonderprogramms wird es vielen Personen, vor allem jungen Leuten ermöglicht, ihre Lebensplanungen zu konkretisieren.

Die Neuheiten im Mittelstandsprogramm beziehen sich auf zwei Typologien von Maßnahmen. So werden Wohnungen für eine zehnjährige Mietrotation vorgesehen, in diesen Wohnungen können die Mieter für einen maximalen Zeitraum von 10 Jahren zum Landesmietzins wohnen. Diese Art von Intervention bezieht sich auf Gemeinden mit über 10000 Einwohnern, wo die Wohnungsnot vor allem für junge Leute und junge Paare am stärksten zum Tragen kommt. In der zweiten Maßnahme sind Wohnungen für den Ratenkauf enthalten, in der das Eigentum nach zehn Jahren übertragen wird, sodass in diesem Zeitraum die Käuferinnen und Käufer ihren künftigen Wohnungserwerb bestmöglich planen können. In diesem Falle erfolgt der Kauf der Wohnung auf Raten, in einer innovativen und vor allem für junge Leute, die über unzureichende Eigenmittel verfügen, sehr interessanten Vertragsform.

Die Form und Funktionsweise dieser aufgezeigten Maßnahmen zu Gunsten des Mittelstandes sowie die Zugangsbedingungen sind in dieser Broschüre leicht verständlich dargestellt und ich hoffe, dass sie dazu beitragen kann, die Serviceleistungen des Ressorts für Wohnungsbau im Dienst der Bürgerinnen und Bürger zu steigern.

Landeshauptmannstellvertreter und Landesrat **Dr. Christian Tommasini**



# Nützliche Adressen

[www.provinz.bz.it/tommasini](http://www.provinz.bz.it/tommasini):

weitere Informationen zum Bauprogramm für den Mittelstand und Möglichkeit, sich für den Newsletter „Casa Haus Scuola Cultura“ zu abonnieren.

## **Confcooperative Bozen**

Galileistraße 1 | Tel. 0471 44 18 00

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr

Montag bis Donnerstag von 14.30 Uhr bis 17.30 Uhr

[info@confcooperativebolzano.it](mailto:info@confcooperativebolzano.it) | [www.confcooperativebolzano.it/](http://www.confcooperativebolzano.it/)

## **Legacoopbund Bozen**

Mazzini Platz 50-56 | Tel. 0471 06 71 00

Montag bis Freitag von 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr

[info@legacoopbund.coop](mailto:info@legacoopbund.coop) | [www.legacoopbund.coop](http://www.legacoopbund.coop)

## **Arche im KVV Bozen**

Beda-Weber-Straße 1 | Tel. 0471 06 13 00

Montag bis Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Montag bis Donnerstag von 14.30 Uhr bis 17.00 Uhr

[info@arche-kvv.org](mailto:info@arche-kvv.org) | [www.kvv.org](http://www.kvv.org)

## **Institut für den sozialen Wohnbau – Bozen**

Mailandstraße 2 | Tel. 0471 90 66 66

Montag, Dienstag, Mittwoch, Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Donnerstag von 8.30 Uhr bis 13.00 Uhr und 14.15 Uhr bis 17.00 Uhr

[info@wobi.bz.it](mailto:info@wobi.bz.it) | [www.wobi.bz.it](http://www.wobi.bz.it)

## **Associazione Generale Cooperative Italiane - Alto Adige/Südtirol**

Siemensstraße 23 | Tel. 0471 06 13 60

Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr

Dienstag und Donnerstag von 14.30 Uhr bis 16.30 Uhr

[obiettivo.casa@agci.bz.it](mailto:obiettivo.casa@agci.bz.it) | [www.agci.bz.it](http://www.agci.bz.it)

## **Die jeweiligen Gemeinden**

### **Impressum**

Autonome Provinz Bozen – Südtirol, Abteilung Wohnungsbau, Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1, Bozen,

Tel. 0471 41 87 00, E-Mail [wohnbau@provinz.bz.it](mailto:wohnbau@provinz.bz.it); [www.provinz.bz.it/wohnbau](http://www.provinz.bz.it/wohnbau)

Juni 2012 – 4. Auflage

# 1. Was ist das Mittelstandsprogramm?

Das Bauprogramm für den Mittelstand stellt eine konkrete Antwort auf die Schwierigkeiten von Personen mit mittleren Einkommen dar, eine Miet- oder Eigentumswohnung zu einem akzeptablen Preis zu finden. In den nächsten Jahren sollen 1.000 Wohnungen auf dem gesamten Landesgebiet verwirklicht werden.

Das Programm führt zwei neue Wohnbauförderungsmaßnahmen für Eigentum und Miete ein. Interessierte können wählen zwischen:

- zehnjährliche Mietrotation,
- Ratenkauf.

# 2. Wer errichtet die Wohnungen?

Das Bauprogramm wird durchgeführt von

- den Gemeinden,
- dem Institut für den sozialen Wohnbau (WOBI),
- Gesellschaften oder Körperschaften ohne Gewinnabsicht.

In einer Vereinbarung mit der Landesverwaltung legen die genannten Bauträger die Anzahl der zu errichtenden Wohnungen sowie gegebenenfalls besondere Zielgruppen wie junge Paare, Singles, Unter-35-jährige usw. fest.

# 3. Wie funktioniert die zehnjährliche Mietrotation?

Die einzelnen Wohnungen werden den jeweiligen Mietern für höchstens zehn Jahre überlassen. Bis zu 300 Wohnungen dieses Typs werden in den größten Gemeinden Südtirols errichtet: Bozen, Meran, Brixen, Leifers und Bruneck.

Die Mietrotationswohnungen werden vor allem vom Wohnbauinstitut (WOBI) realisiert.



## Mietzins

Der Mietzins richtet sich nach der Einkommensstufe der Mieter.

### Tabelle gültig bis 30. April 2013

2. Einkommensstufe (bereinigtes Einkommen von 21.100,01 € bis 28.600,00 €)*	Landesmietzins (z.B. 6,53 € pro Quadratmeter Konventionalfläche für die Gemeinde Bozen)
3. Einkommensstufe (bereinigtes Einkommen von 28.600,01 € bis 34.200,00 €)	Landesmietzins erhöht um 5%
4. Einkommensstufe (bereinigtes Einkommen von 34.200,01 € bis 41.000,00 €)	Landesmietzins erhöht um 10%
5. Einkommensstufe (bereinigtes Einkommen von 41.000,01 € bis 52.900,00 €)	Landesmietzins erhöht um 15%

#### \* Berechnung bereinigtes Einkommen siehe Punkt 5.

Der Landesmietzins entspricht 4% des Konventionalwertes der Wohnung, welcher halbjährlich angeglichen wird (Jänner/Juni).

Beispiel: Für eine Wohnung mit ca. 60 Quadratmetern Wohnfläche, denen ca. 80 Quadratmeter Konventionalfläche entsprechen, liegt der monatliche Landesmietzins bei 522,40 Euro (und bei 6.268,80 Euro pro Jahr).

### Für diese Wohnungen kann kein Wohngeld gewährt werden.

## 4. Wie funktioniert der Ratenkauf?

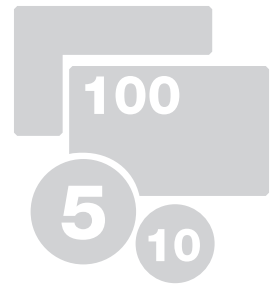
Dieser Typ von Wohnungen wird von den Gemeinden oder gemeinnützigen Körperschaften bzw. Gesellschaften realisiert. Vorgesehen ist, dass die zukünftigen Eigentümer eine Anzahlung über einen Teil des Kaufpreises (höchstens 25%) der Wohnungen leisten. Der Kaufpreis entspricht den effektiven Kosten für die Realisierung der Wohnung, von denen wiederum der Landesbeitrag (siehe Punkt 8) in Abzug gebracht wird. Danach sind zehn Jahre lang Monatsraten zu zahlen, die dem Landesmietzins entsprechen. Mit der Gemeinde oder den gemeinnützigen Gesellschaften bzw. Körperschaften können aber auch höhere Monatsraten vereinbart werden.

Nach zehn Jahren – dem Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums – muss der Restbetrag überwiesen werden. Dieser entspricht den effektiven Kosten für die Realisierung der Wohnung, abzüglich des Landesbeitrages, abzüglich der geleisteten Anzahlung und dem Überschuss der bezahlten monatlichen Raten.

**Für diese Wohnungen kann keine Wohnbauförderung für den Kauf oder Neubau der Erstwohnung in Anspruch genommen werden.**

## 5. Welche Voraussetzungen muss ich erfüllen, um für die Mittelstandswohnungen ansuchen zu können?

Die Wohnungen dürfen nur an Personen vergeben werden, die über ein jährliches, bereinigtes Gesamteinkommen verfügen, das zwischen der 2. und 5. Einkommensstufe, d.h. zwischen 21.100,01 Euro und 52.900,00 Euro liegt und die sonstigen allgemeinen und spezifischen Voraussetzungen besitzen, um zu den Wohnbauförderungsmaßnahmen des Landes für Bau, Kauf und Wiedergewinnung von Erstwohnungen zugelassen zu werden.



### Einkommensstufen

**Tablette gültig bis 30. April 2013**

Einkommensstufe	Festgestelltes Gesamteinkommen	Freibeträge
II.	von 21.100,01 € bis 28.600,00 €	Ehegatte 11.700,00 € 1. Kind 4.200,00 €
III.	von 28.600,01 € bis 34.200,00 €	2. Kind 4.700,00 € 3. Kind 5.700,00 €
IV.	von 34.200,01 € bis 41.000,00 €	Alleinerzieher: 1. Kind 8.000,00 €
V.	von 41.000,01 € bis 52.900,00 €	2. Kind 4.700,00 € 3. Kind 5.700,00 €

Unter Einkommen versteht man den Durchschnitt des Familieneinkommens der letzten 2 Jahre. Das Durchschnittseinkommen wird berechnet, indem zuerst das bereinigte Einkommen für jedes einzelne Jahr berechnet und dann der Durchschnitt der bereinigten Einkommen ermittelt wird.

### **Für selbständige Tätigkeiten:**

Einkommen laut Übersicht RF, RG, RH, RE des Mod. UNICO - abzüglich der Sozialabgaben – abzüglich der Freibeträge für Familienmitglieder ergibt bereinigtes Einkommen.

### **Für lohnabhängige Tätigkeiten:**

Bruttoeinkommen laut Modell CUD und/oder Modell 730 - abzüglich der Freibeträge für Familienmitglieder - 25% ergibt bereinigtes Einkommen.

Auf der Homepage der Abteilung Wohnungsbau [www.provinz.bz.it/wohnungsbau](http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau) kann das Einkommen online berechnet werden.



### **Allgemeine und spezifische Zugangsvoraussetzungen**

- Er/sie muss seit mindestens 5 Jahren in der Provinz ansässig sein bzw. den Arbeitsplatz in der Provinz haben;
- er/sie darf nicht Eigentümer einer dem Bedarf der Familie angemessenen und leicht erreichbaren Wohnung sein (innerhalb 40 km des Wohnortes oder des Arbeitsplatzes), das Fruchtgenuss-, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht an einer solchen Wohnung haben; dasselbe gilt für den Ehepartner oder die in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person;
- in den fünf Jahren vor Einreichen des Gesuches darf ein solches Recht nicht veräußert worden sein; dasselbe gilt für den Ehepartner oder die in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person;
- er/sie darf nicht Mitglied einer Familie sein, die bereits zu einem öffentlichen Beitrag für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung einer Wohnung zugelassen worden ist; dies gilt nicht für den Fall, dass eine neue Familie gegründet wird;
- er/sie muss das 23. Lebensjahr vollendet haben, falls es sich um ledige Gesuchsteller ohne unterhaltsberechtigten Familienangehörigen handelt; diese Voraussetzung kommt bei Antragstellern mit Behinderung nicht zur Anwendung;
- bei der Bewertung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Familie wird der Bestand des Immobilienvermögens der Eltern, Schwiegereltern und Kinder berücksichtigt, auch wenn diese nicht zusammenleben;
- Staatsbürger von Staaten, die nicht der Europäischen Union angehören, müssen bei Einreichen des Gesuchs sich ohne Unterbrechung seit mindestens fünf Jahren regulär im Landesgebiet aufhalten und im Landesgebiet mindestens eine dreijährige Erwerbstätigkeit ausgeübt haben.

## Zugangsvoraussetzungen für geförderten Baugrund

Werden die Wohnungen auf Flächen errichtet, die dem geförderten Wohnbau vorbehalten sind, müssen weiters folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Wohn- oder Arbeitsplatz in der Gemeinde, in der die Wohnung errichtet wird;
- Mindestpunktzahl 16;
- nicht Eigentümer eines zum Bau einer Wohnung von wenigstens 495 Kubikmetern ausreichenden Grundstückes in einem Ort sein, der leicht erreichbar ist bzw. ein solches Grundstück in den fünf Jahren vor Einreichung des Gesuches nicht veräußert haben.

## 6. Wo und wann kann ich das Gesuch einreichen?



Die Fristen und Modalitäten für die Einreichung der Gesuche werden vom Wohnbauinstitut, den Gemeinden oder den Gemeinden in Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Körperschaften in den einzelnen Ausschreibungen für die Erstellung der Rangordnungen festgelegt.

Die Rangordnung wird aufgrund der errechneten Punkteanzahl erstellt. Das Wohnbauinstitut erstellt Rangordnungen für all jene Gemeinden, in denen es die Mietwohnungen errichtet. Die Rangordnungen für die Miet- und Eigentumswohnungen, die von den Gemeinden und gemeinnützigen Körperschaften bzw. Gesellschaften auf gefördertem Baugrund realisiert werden, werden von den Gemeinden erstellt.

Gesuche können erst nach Veröffentlichung der entsprechenden Ausschreibungen eingereicht werden, worüber in den lokalen Medien ausführlich berichtet wird.

**Interessierte, die um eine Mittelstandswohnung sowohl nach dem Mietrotations- als auch Ratenkaufsystem ansuchen möchten, müssen sich an die jeweilige Gemeinde, das Wohnbauinstitut oder an die gemeinnützigen Körperschaften wenden.**



## 7. Wo werden die Wohnungen errichtet?

700 Wohnungen sollen wie folgt in Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern errichtet werden und 300 Wohnungen in den restlichen Gemeinden.

Gemeinden	Wohnungen
Bozen	330 Wohnungen
Meran	120 Wohnungen
Brixen	66 Wohnungen
Leifers	54 Wohnungen
Bruneck	49 Wohnungen
Eppan	45 Wohnungen
Lana	36 Wohnungen
Andere Gemeinden	300 Wohnungen
<b>Gesamt</b>	<b>1.000 Wohnungen</b>



## 8. Wie hoch ist der öffentliche Beitrag?

Für das Bauprogramm der Mittelstandswohnungen stellt das Land 42 Millionen Euro zur Verfügung.

**Es handelt sich um einen Beitrag, der an die Bauträger und nicht an die einzelnen Gesuchsteller ausbezahlt wird.** Für die Gemeinden und gemeinnützigen Körperschaften bzw. Gesellschaften bestehen folgende Finanzierungsmöglichkeiten:

### Einmalige Beiträge für den Bau von Volkswohnungen

Für den Bau der Mittelstandswohnungen wird ein einmaliger Beitrag gewährt, der nach den gesetzlichen Baukosten einer Wohnung mit einer Konventionalfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> sowie der Einkommensstufe des zukünftigen Mieters/Eigentümers bemessen wird.

## Öffentlicher Beitrag

**Tabelle gültig bis 30. April 2013**

2. Einkommensstufe (bereinigtes Einkommen von 21.100,01 € bis 28.600,00 €)	max. 40% der Baukosten einer Wohnung mit einer Konventionalfäche von 80 m <sup>2</sup> (max. 43.808,00 €)
3. Einkommensstufe (bereinigtes Einkommen von 28.600,01 € bis 34.200,00 €)	max. 30 % (max. 32.856,00 €)
4. Einkommensstufe (bereinigtes Einkommen von 34.200,01 € bis 41.000,00 €)	max. 20% (max. 21.904,00 €)
5. Einkommensstufe (bereinigtes Einkommen von 41.000,01 € bis 52.900,00 €)	max. 10% (max. 10.952,00 €)

Für den Erwerb des Baugrundes sind weitere Förderungsmöglichkeiten für Gemeinden und gemeinnützige Körperschaften bzw. Gesellschaften vorgesehen.

## 9. Kann ich frei über die Wohnungen verfügen?

Die Wohnungen, die für den Mittelstand errichtet werden, haben eine soziale Funktion. Um möglichen Spekulationen vorzubeugen, müssen sie bestimmten Regeln unterstehen.

- Das Wohnbauinstitut hat für die Dauer von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrags ein Vorkaufsrecht an diesen Wohnungen;
- Wohnungen, die nicht auf gefördertem Baugrund errichtet werden, müssen laut den Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes grundbücherlich konventioniert werden;
- für Wohnungen, die auf gefördertem Baugrund errichtet wurden, wird die Sozialbindung laut Wohnbauförderungsgesetz grundbücherlich angemerkt.



