



Ressortdirektor Luca Critelli
Webinar zur Wohnreform
24.9.2026

LANDESRÄTIN 
ULLI MAIR

ECKDATEN WOHNRAUM IN SÜDTIROL



542.000 Einwohner/240.000 Haushalte

70% der Haushalte leben in Eigentumswohnung

305.000 Wohneinheiten

60% von Besitzern als Hauptwohnung genutzt

15% Mietwohnungen (1/3 davon öffentlich)

7% touristisch vermietet

10% Zweitwohnungen bzw. nicht genutzt

beschränkter Baugrund

sehr komprimierter Mietmarkt

zerstreutes Eigentum

hohes Preisniveau

geringer effektiver Leerstand

starke territoriale Unterschiede

hohe Standards im Bauwesen





Mehr Wohnraum
für Ansässige schaffen



Gezielt finanziell fördern
und unterstützen



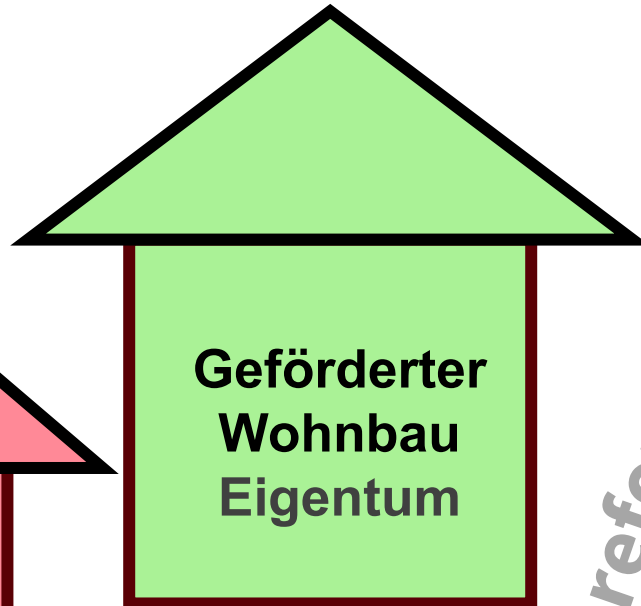
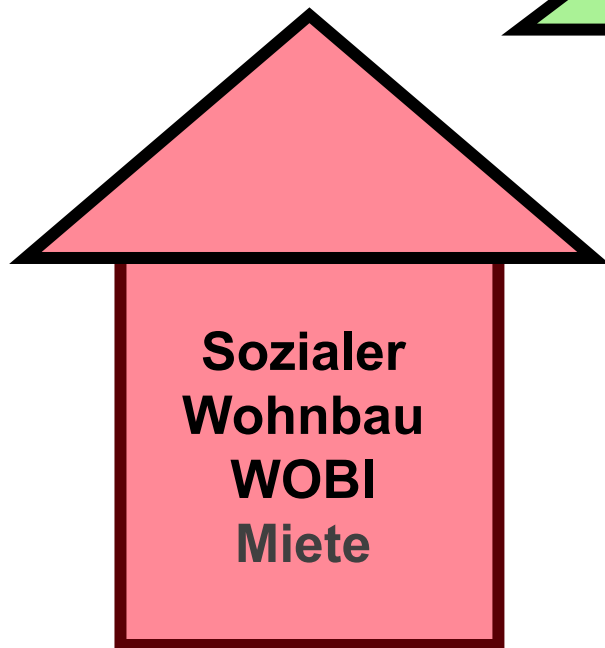
Verfahren vereinfachen
und beschleunigen



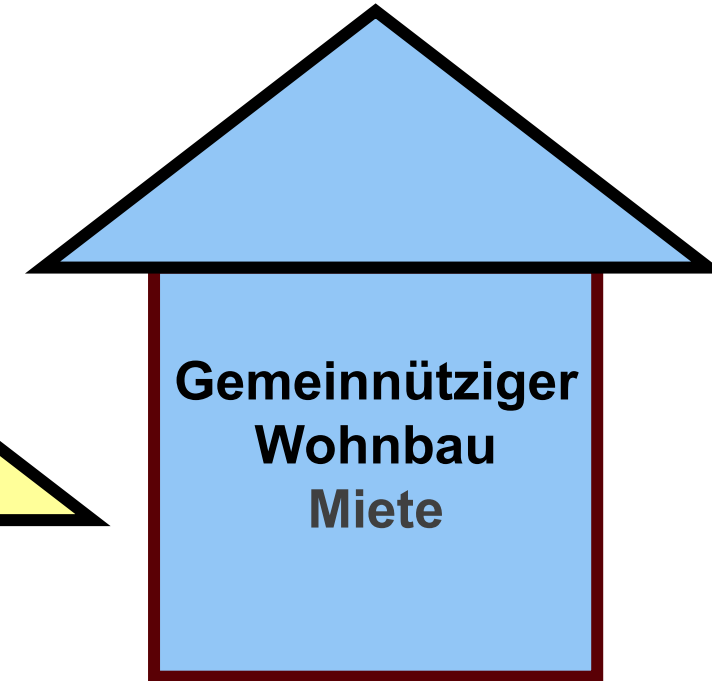
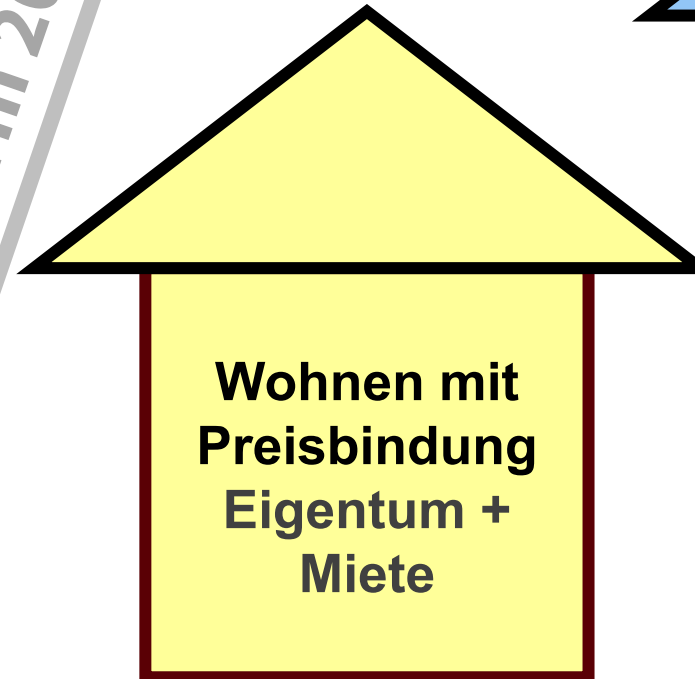


MEHR WOHNRAUM FÜR ANSÄSSIGE SCHAFFEN





Wohnreform 2025





100 % Wohnen für Ansässige

Neue Wohnbauzonen und Wohnkubatur (Änderung der Zweckbestimmung) sind künftig zu **100%** dem **Wohnbedarf von Ansässigen** vorbehalten. Die Bindung für Ansässige lastet auf die Wohneinheit und hat **keine zeitliche Begrenzung**.

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



Wohnen für Ansässige: Klare Kriterien

- Berechtigte müssen **5 Jahre Ansässigkeit** oder **Arbeitsvertrag** bzw. **Studienplatz** in Südtirol nachweisen.
- Die Bindung bezieht sich auf die **Besetzung** der Wohnung, nicht auf das Eigentum, das frei bleibt.
- Der **Wohnsitz** muss in die Wohnung verlegt werden.
- Alle weiteren bisherigen Einschränkungen **entfallen.**





Längere Sozialbindung

- Die Sozialbeindung hängt mit der Förderung zusammen und lastet auf den Geförderten bzw. die geförderte Wohneinheit. Im Unterschied zur Bindung für Ansässige ist sie auf Zeit.
- 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**
- Übernahme der Kontrolltätigkeit **in allen Gemeinden** durch **Agentur für Wohnbauaufsicht**
- Zusammenarbeit mit **Finanzpolizei**



Wohnen mit Preisbindung

- **Private Bauträger** verpflichten sich ein Bauvorhaben mit vorbestimmten Eigenschaften und Preisen zu realisieren, aufgrund einer Vereinbarung mit der **Gemeinde**
- Vorwiegend für **Verkauf**, die Möglichkeit der Vermietung ist vorgesehen
- **Vorkaufsrecht** für WOBI in Gemeinden mit Wohnungsnot. **30%** des Wohnraums in Form von günstigen Mietwohnungen für den **Mittelstand**





Gemeinnütziger Wohnbau

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

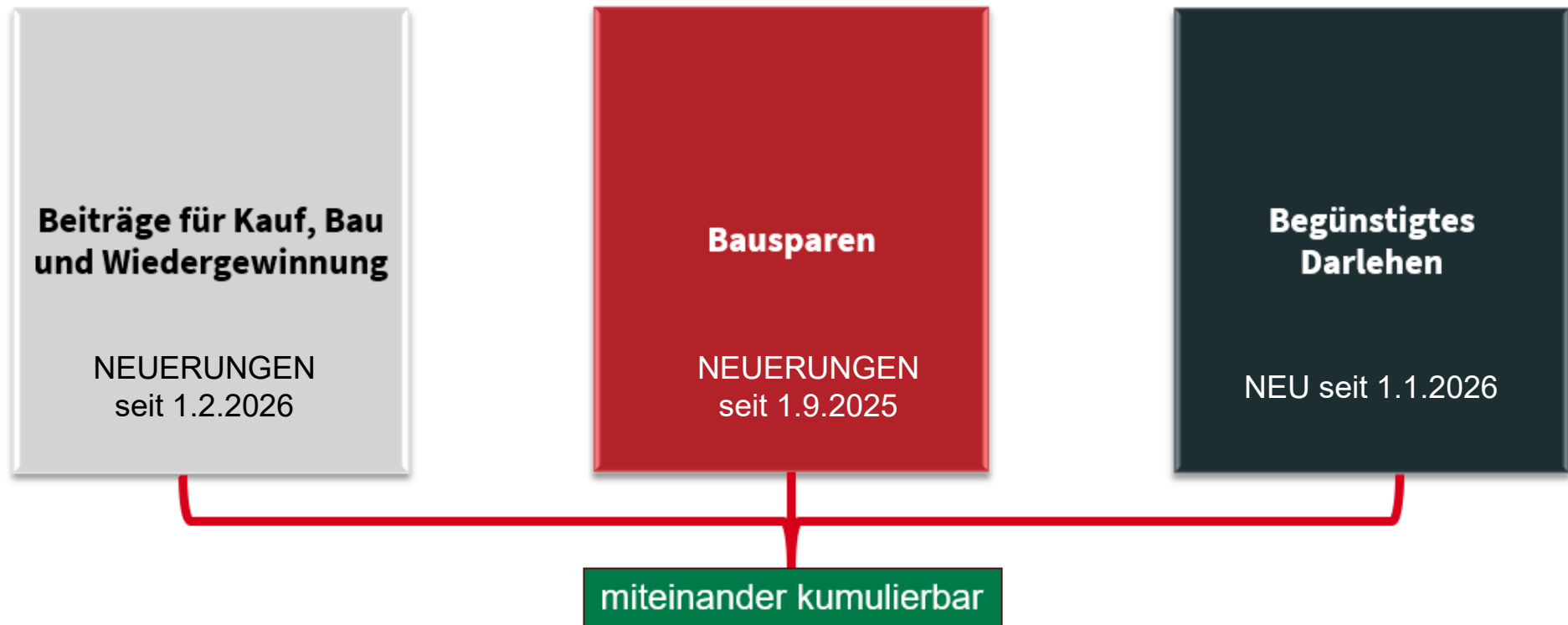




GEZIELT FÖRDERN UND UNTERSTÜTZEN



Wohnbauförderung (nach Wohnreform 2025)



Neue Berechnung der Beiträge für Kauf, Bau und Wiedergewinnung

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 ermittelten theoretischen Beitrages.



Neue Berechnung der Beiträge für Kauf, Bau und Wiedergewinnung

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%**



Zinsbegünstigte Darlehen

- **Voraussetzung:** Beitrag oder Antrag auf Beitrag für Kauf, Bau, Wiedergewinnung Erstwohnung oder landwirtschaftliche Wohngebäude
- **Darlehensbeiträge:**
 - von 50.000 € bis 250.000 €
 - von 50.000 € bis 350.000 € für Paare (bei Miteigentum an der Wohnung)
- **Zinsen** (Vereinbarung mit den Banken):
 - Fixer Zinssatz:** EU-Werte + Spread max. **0,7** für maximal 25 Jahre
 - Variabler Zinssatz:** EU-Werte + Spread max. **0,5** für maximal 30 Jahre



Zinsbegünstigte Darlehen – Beitrag des Landes

Restbetrag Darlehen zum 31.12 Importo residuo mutuo al 31.12	Betrag Landesbeitrag Importo contributo provinciale
> 250.000 €	3.200 €
> 200.000 €	2.800 €
> 150.000 €	2.400 €
> 100.000 €	1.900 €
> 50.000 €	1.200 €
< 50.000 €	700 €

Jährlich für die Hälfte der Laufzeit des Darlehens bzw. maximal 10 Jahre



Bausparen (Anpassungen seit September 2025)

- Antragsteller **< 36 Jahre** → 5 statt 8 Jahre Einschreibedauer in Zusatzrentenfonds
- **2 Antragsteller**, unabhängig vom Alter → Einschreibedauer von > 12 Jahren (min. 4 Jahre pro Antragsteller) statt 8 pro Antragsteller
- Für Personen, die **ausgewandert** sind, gelten flexiblere Bedingungen im Falle einer Rückkehr
- Im Falle von Familienzuwachs → Möglichkeit **Verlängerung** der **Laufzeit** um bis zu 5 Jahre
- Reduzierung des **Zinssatzes** von 1,00% auf **0,70%**



Beispielrechnung (2 Erwachsene, 2 Kinder)

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

**bis ca. 130.000 € direkte /
indirekte Förderung**

