

Informationsblatt für die konventionierte Wiedergewinnung von Wohnungen

Was ist die konventionierte Wiedergewinnung?

Eigentümern von sanierungsbedürftigen Wohnungen kann ein einmaliger Beitrag für die konventionierte Wiedergewinnung derselben gewährt werden.

Dabei gibt es folgende Möglichkeiten der Gesuchstellung:

- 1) Wer Eigentümer/in oder Fruchtnießer/in von sanierungsbedürftigen Wohnungen ist, kann einen einmaligen Beitrag für die Wiedergewinnung derselben erhalten, wenn die Wohnungen als „Erstwohnung“ **vom Eigentümer/von der Eigentümerin bzw. vom Antragsteller/von der Antragstellerin selbst** oder **von seinen/ihren Verwandten in gerader Linie** (Eltern, Großeltern, Kindern oder Enkelkindern) bewohnt werden. Wer diese Wohnungen bewohnt, muss bestimmte Voraussetzungen besitzen, welche in der Folge beschrieben werden.
- 2) Zudem können Eigentümer von sanierungsbedürftigen Wohnungen, die zum Landesmietzins **vermietet** werden, einen einmaligen Beitrag erhalten. Die Mieter dieser Wohnungen müssen ebenfalls bestimmte Voraussetzungen besitzen, welche in Folge beschrieben werden.
- 3) Auch für die Wiedergewinnung von sanierungsbedürftigen Gebäuden, **die als Pfarrhäuser oder zur Unterbringung religiöser Gemeinschaften** dienen, können die Eigentümer diese Art von Förderungsbeitrag erhalten. Dabei entsteht die Verpflichtung, 20 Jahre die Zweckbestimmung des geförderten Gebäudes beizubehalten.
- 4) **Gemeinden**, die Eigentümer von sanierungsbedürftigen Wohnungen sind, können ebenfalls in den Genuss dieser Art von Förderungsbeitrag kommen.

Die Eigentümer müssen eine einseitige Verpflichtungserklärung eingehen und diese „Konvention“ wird im Grundbuch angemerkt. Deshalb spricht man von einer konventionierten, vertragsgebundenen Wiedergewinnung.

Die Eigentümer einer „konventionierten“ Wohnung übernehmen alle Verpflichtungen der einseitigen Verpflichtungserklärung und müssen dafür sorgen, dass die konventionierten Wohnungen für die Dauer von 20 Jahren von Berechtigten bewohnt werden.

Welche Baumaßnahmen können gefördert werden?

Der Beitrag kann nur für die Wiedergewinnung von Wohnungen gewährt werden, die vor mehr als 25 Jahren erbaut worden und in den letzten 25 nicht saniert worden sind.

Folgende Baumaßnahmen können gefördert werden:

- Sanierung durch außerordentliche Instandhaltung;
- Restaurierungsarbeiten;
- Änderung der Zweckbestimmung;
- Bauliche Umgestaltung oder volliger Abbruch und Wiederaufbau von Wohnungen mit Kubaturerweiterungen bis 20% mit einer Nutzfläche von bis zu 160 m²;
- Bauliche Umgestaltung oder völliger Abbruch und Wiederaufbau von Wohnungen mit Kubaturerweiterung über 20% auf das Ausmaß einer Volkswohnung mit einer Nutzfläche von bis zu 110 m²;

Mit den Sanierungsarbeiten darf frühestens 30 Tage nach Abgabe des Gesuches begonnen werden.

Wie hoch ist der Beitrag und wie hoch der Landesmietzins?

Der einmalige Beitrag wird nach den gesetzlichen Baukosten einer Wohnung mit 120m² Konventionalfläche berechnet (Höchstbeitrag) und darf 30% der als zulässig anerkannten Ausgaben (Kostenvoranschlag x 30%) und 20% der gesetzlichen Baukosten nicht überschreiten.

Ab Jänner 2017 sind die gesetzlichen Baukosten pro m² Konventionalfläche: 1.435,00 Euro/m².

Für 120m² Konventionalfläche beträgt der maximale Beitrag beispielsweise 34.440,00 Euro, dieser ist gleichzeitig der Höchstbeitrag pro Wohnung, der genehmigt werden kann.

Für die Mehrausgaben, die sich aus der Einhaltung der Bestimmungen zu Schutz und zur Erhaltung geschichtlich, künstlerisch, heimat- oder volkskundlich wertvolle Güter sowie der Bestimmungen über den Landschafts- und Ortsbildschutz ergeben, kann der Beitrag bis zu 50% erhöht werden

Wo und wann gibt man das Förderungsgesuch ab und welche Unterlagen sind notwendig?

Das Ansuchen kann direkt an den Informationsschaltern der Abteilung Wohnungsbau im 1.Stock des Landhauses 12 in der Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1 in Bozen sowie in den Außenstellen der Abteilung in Meran, Schlanders, Brixen oder Bruneck abgegeben werden. Eine Einreichung auf dem Postwege oder per E-Mail ist auch möglich.

Adresse: Abteilung Wohnungsbau
Landhaus 12
Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1
39100 Bozen

Öffnungszeiten in Bozen: Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag 9.00-12.00 Uhr
Donnerstag 8.30-13.00 Uhr sowie 14.00-17.30 Uhr

Notwendige Unterlagen:

1. Ausgefülltes Ansuchen mit Stempelmarke zu 16,00 Euro;
2. Kopie des Personalausweises aller Personen, die das Ansuchen unterschrieben haben;
3. Kopie des Schenkungs- oder Kaufvertrages mit entsprechendem Grundbuchsanzug (nur falls das Eigentum noch nicht im Grundbuch eingetragen ist);
4. Kopie der gültigen Baukonzession, der Baumeldung im Sinne des Artikels 98 des Landesgesetzes Nr. 13/97 oder der genehmigten Bauermächtigung;
5. Vollständiges genehmigtes Projekt (Original);
6. Kubaturberechnung des Bestandes und der Erweiterung/des Neubaus, falls eine Kubaturerhöhung geplant ist (Original);
7. Technischer Bericht über die geplanten Baumaßnahmen;
8. Erklärung des Planers über den Erhaltungs- und Instandhaltungszustand mit Fotos (Original);
9. Detaillierter Kostenvoranschlag oder summarischer Kostenvoranschlag bei Abbruch und Wiederaufbau (gestempelt vom Techniker);
10. Tausendsteltabelle bei Aufteilung des Eigentums in Tausendstel (gestempelt vom Techniker);

Die Dokumente können auch in digitaler Form übermittelt werden.

Die Unterlagen, die bereits bei einer öffentlichen Verwaltung aufliegen können die laut Artikel 15 des Gesetzes vom 12. November 2011, Nr. 183, von Amts wegen angefordert werden.

Fertigstellungs- und Besetzungsfrist:

Die geförderte Wohnung muss innerhalb von drei Jahren ab dem Datum der Zulassung zur Wohnbauförderung fertig gestellt und von berechtigten Personen bewohnt werden. Innerhalb dieser Frist müssen die Mitglieder der Familien, die die Wohnung besetzen, ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die Wohnung verlegen.

Auf begründeten Antrag kann der Landesrat für Wohnungsbau die Dreijahresfrist um ein Jahr verlängern. Längere Fristen können nur aufgrund von Umständen eingeräumt werden, die nicht vom Willen des Eigentümers abhängen und die Ausführung der Arbeiten verzögern.

Voraussetzungen für die Besetzung der geförderten Wohnung:

Wer eine geförderte Wohnung bewohnt, muss **zum Zeitpunkt der Besetzung der Wohnung**, im Besitz der vorgesehenen Voraussetzungen sein.

Damit der Beitrag ausbezahlt oder die Bankgarantie zurückerstattet werden kann, muss u. a. der Nachweis erbracht werden, dass der Besetzer/die Besetzerin der Wohnung über die nötigen Voraussetzungen verfügt.

Folglich müssen auch die wirtschaftlichen Verhältnisse der Familiengemeinschaft der zwei Jahre vor dem Zeitpunkt der Besetzung der Wohnung berücksichtigt werden und nicht jene zum Zeitpunkt der Vorlage des Förderungsgesuches.

Laut Angaben auf dem Ansuchen darüber, wer die geförderte Wohnung besetzen wird, werden **zum Zeitpunkt der Besetzung**, die unten angeführten Voraussetzungen kontrolliert:

- 1) **Der/Die Eigentümer/in oder Fruchtnießer/in, die eine geförderte Wohnung selbst besetzt, muss folgende Voraussetzungen haben:**
 1. Der/die Eigentümer/in und seine/ihr Ehepartner/in bzw. in eheähnlicher Beziehung lebende Person dürfen in keinem anderen Gebäude außer in jenem, das Gegenstand der Förderung ist, Eigentümer von Wohnungen sein, die für den Bedarf der Familie angemessen sind;
 2. Das Familiengesamteinkommen darf jenes der **vierten Einkommensstufe** nicht überschreiten; Grundlage für die Ermittlung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Familiengemeinschaft ist die Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung (**EEVE**) des/r Eigentümers/Eigentümerin und seiner Familienmitglieder **über die zwei Jahre vor Besetzung der Wohnung**.

- 2) **Verwandte in gerader Linie, die eine geförderte Wohnung besetzen, müssen folgende Voraussetzungen haben** (allgemeine Voraussetzungen für die Zulassung zu einer Wohnbauförderung):
 1. Sie müssen ihren Wohnsitz oder ihren Arbeitsplatz seit mindestens fünf Jahren im Lande haben;
 2. Sie dürfen nicht Eigentümer einer dem Bedarf ihrer Familie angemessenen und leicht erreichbaren Wohnung sein, nicht das Fruchtgenuss-, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht an einer solchen Wohnung haben, oder in den fünf Jahren vor der Besetzung nicht das Eigentum, das Fruchtgenuss-, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht an einer solchen Wohnung veräußert haben; dasselbe gilt für nicht getrennte Ehepartner/innen und für in eheähnlicher Beziehung lebende Personen;
 3. Sie dürfen nicht Mitglieder von Familien sein, die zu einem öffentlichen Beitrag für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung zugelassen worden sind; dies gilt nicht für den Fall, dass eine neue Familie gegründet wird;
 4. Sie dürfen nicht über ein Familiengesamteinkommen verfügen, das jenes der **vierten Einkommensstufe** übersteigt; Grundlage für die Ermittlung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Familiengemeinschaft ist die Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung (**EEVE**) des Verwandten in gerader Linie und seiner Familienmitglieder **über die zwei Jahre vor Besetzung der Wohnung**.
 5. Sie müssen über ein Nettoeinkommen verfügen, das nicht niedriger ist als das **Lebensminimum** laut Landesgesetz vom 26. Oktober 1973, Nr. 69.

- 3) **Mieter, die eine geförderte Wohnung besetzen, müssen folgende Voraussetzungen haben:**

Die Mieter müssen die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulassung zu einer Wohnbauförderung besitzen (s. Punkt 2).

- 4) **Bewohner von Pfarrhäusern und von Gebäuden, die als Unterbringung religiöser Gemeinschaften dienen:**

Die Eigentümer übernehmen mit der Verpflichtungsvereinbarung auch die Verantwortung der ordnungsgemäßen Besetzung der Unterkünfte.

- 5) **Bewohner von Wohngebäuden, die im Eigentum von Gemeinden sind:**

Der/die Bürgermeister/in der Gemeinde übernimmt die Verantwortung der ordnungsgemäßen Besetzung der Wohnungen.

Auszahlung des Beitrages:

Die **vorzeitige Auszahlung** des Beitrages erfolgt nach der Zulassung und in Erwartung der Fertigstellung und Besetzung der wiedergewonnenen Wohnung. Der gesamte Beitrag kann vorzeitig ausbezahlt werden, wenn folgende Dokumente eingereicht werden:

1. Eine Bankbürgschaft über einen Betrag, der dem um 30% erhöhten Betrag des Beitrages entspricht;
2. Eine Bestätigung (Eigenerklärung) des Bauleiters, in welcher dieser erklärt, dass die Hälfte der geplanten Wiedergewinnungsarbeiten oder die Fertigstellung des Rohbaues durchgeführt worden sind;
3. Das Ansuchen um vorzeitige Auszahlung;
4. Mitteilung der Bankverbindungen;

Diese Unterlagen können direkt in der Abteilung Wohnungsbau im 1.Stock, Zimmer 158 des Landhauses 12 in der Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1 in Bozen oder in den Außenstellen der Abteilung abgegeben werden sowie per Post oder per E-Mail an die Abteilung Wohnungsbau gesandt werden.

Die **Rückerstattung der Bankbürgschaft oder endgültige Auszahlung nach dem Abschluss der Bauarbeiten** erfolgt, wenn folgende Dokumente eingereicht werden:

1. Die Erklärung des/der Bauleiters/in über den Abschluss der Bauarbeiten;
2. Eine Aufstellung der Rechnungen, die zumindest die Höhe des genehmigten Beitrages ohne Mehrwertsteuer ausmachen;

3. Das eventuell vorhandene Varianteprojekt mit entsprechender Baukonzession;
4. Eine Kopie der Bewohnbarkeitserklärung;
5. Die Ersatzerklärung über die Besetzung der Wohnung;
Die Wohnung muss durch den/die Antragsteller/in selbst, deren Verwandten in gerader Linie oder den Mietern effektiv und ständig besetzt sein und die Familienmitglieder der Besetzer müssen ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die Wohnung verlegt haben. Die Erklärung muss vom jeweiligen Besetzer/von der jeweiligen Besetzerin der Wohnung ausgefüllt, sowie die Kopie eines gültigen Ausweisdokumentes beigelegt werden. Für Mietwohnungen muss zudem eine Kopie des registrierten Mietvertrages vorgelegt werden;
6. Eine Kopie der registrierten einseitigen Verpflichtungserklärung mit entsprechendem Grundbuchsdekret; Die 20-jährige Bindung muss im Grundbuch angemerkelt worden sein. Die Unterschrift der einseitigen Verpflichtungserklärung kann vor einem Notar oder dem Direktor der Abteilung Wohnungsbau beglaubigt werden;
7. Mitteilung der Bankverbindungen, sollte der Beitrag nicht vorzeitig ausbezahlt worden sein;

Diese Unterlagen können direkt in der Abteilung Wohnungsbau im 1.Stock, Büro 150, des Landhauses 12 in der Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1 in Bozen oder in den Außenstellen der Abteilung abgegeben werden. Eine Einreichung auf dem Postwege oder per E-Mail ist auch möglich.

Was darf man während der Bindungsdauer von 20 Jahren?

1) Wohnungen für den Eigenbedarf oder für Verwandte in gerader Linie:

- Der/Die Eigentümer/in gewährleistet, dass die geförderten Wohnungen für die gesamte Dauer der Bindung tatsächlich von berechtigten Personen für den Grundwohnbedarf besetzt werden.
- Sollte eine Wohnung während der Geltungsdauer der zwanzigjährigen Bindung frei werden, muss sie innerhalb von 6 Monaten von einer anderen Person, die im Besitz der Voraussetzungen ist, besetzt werden.
- Wird eine Wohnung im ersten Jahrzehnt der Bindungsdauer frei, kann sie nur durch den/die Eigentümer/in selbst oder durch einen seiner/Ihrer Verwandten in gerader Linie besetzt werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss sie an das Institut für den sozialen Wohnbau oder an einen von der Gemeinde namhaft gemachten Mieter vermietet werden. Wenn das Institut für den sozialen Wohnbau die Wohnung nicht anmietet oder die Gemeinde keinen Mieter namhaft macht, kann die Wohnung an Personen vermietet werden, die die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulassung zu den Wohnbauförderungen des Landes besitzen (s. dazu Voraussetzungen der Verwandten in gerader Linie des Antragstellers/der Antragstellerin).
- Im ersten Jahrzehnt der Bindungsdauer darf die Wohnung nur an Verwandte in gerader Linie des Antragstellers/der Antragstellerin veräußert werden.
- Im zweiten Jahrzehnt der Bindungsdauer kann die Wohnung nach vorheriger Ermächtigung durch den Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau an Personen vermietet oder veräußert werden, die die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulassung zu den Wohnbauförderungen des Landes besitzen.
- Jede Änderung der Besetzung oder Übertragung des Eigentums der Wohnung, die während der Dauer der Bindung erfolgt, muss dem technischen Amt für den geförderten Wohnbaus mitgeteilt werden.

2) Mietwohnungen:

- Der/Die Eigentümer/in gewährleistet, dass die Mietwohnungen für die gesamte Dauer der Bindung tatsächlich an berechnigte Personen, zum Landesmietzins vermietet werden.
- Sollte eine Wohnung während der Geltungsdauer der zwanzigjährigen Bindung frei werden, muss sie innerhalb von 6 Monaten von einer anderen Person, die im Besitz der Voraussetzungen ist, besetzt werden.
- Jede Änderung der Besetzung der Mietwohnung, die während der Dauer der Bindung erfolgt, muss dem technischen Amt für den geförderten Wohnbaus mitgeteilt werden.
- Die Mietwohnungen dürfen während der zwanzigjährigen Bindungsdauer nicht veräußert werden.

Der/Die Eigentümer/in kann zu jeder Zeit der Bindungsdauer auf die Förderung verzichten. Damit die Bindung gelöscht wird, muss im ersten Bindungsjahrzehnt der volle Beitrag zurückgezahlt werden; im zweiten Bindungsjahrzehnt muss für jedes Jahr, das bis zur Vollendung der zwanzigjährigen Bindungsfrist fehlt, ein Zehntel des Beitrages bezahlt werden.

Den Antrag um Verzicht/um Löschung der Bindung kann direkt in der Abteilung Wohnungsbau im 1.Stock des Landhauses 12 in der Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1 in Bozen oder in den Außenstellen der Abteilung abgegeben werden. Eine Einreichung auf dem Postwege oder per E-Mail ist auch möglich.