

# Geförderter Wohnbau in Gargazon Edilizia agevolata a Gargazzone

Bestehende und neue Formen der Wohnbauförderung und ihre praktische Umsetzung  
Forme esistenti e nuove dell'agevolazione edilizia abitativa e la loro attuazione pratica

03.03.2026

Leonhard Resch



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

- Arche im KVW VFG: associazione senza scopo di lucro – iscritta al RUNTS
- Da 25 anni segue progetti di edilizia abitativa in Alto Adige (oltre 100 progetti seguiti con circa 1.200 abitazioni)
- Laboratorio progetti nel KVW (abitare nella terza età, carsharing, alloggi a prezzo calmierato, edilizia abitativa sociale – appartamenti in affitto)
- 6 collaboratori retribuiti

# Wohnbauförderung:

Welche Arten der Förderung gibt es?

- Förderung für Grund und Infrastrukturen (Gemeinde/individuell)
- Förderung für Bau/Kauf
- Wiedergewinnung
- Wohnungen mit Preisbindung
- Gemeinnütziger Wohnbau (Miete)
- Sozialer Wohnbau (Wobi – Junges Wohnen)
- Bausparen (36+ min 8 Jahre/min 15.000€/0,7% fix/20Jahre; Neuerungen bei <36)
- Zinsbegünstigtes Darlehen (Zins-Beitrag über 1/2 der Laufzeit; 0,7% fix; 0,5% variabel)
- Förderungen für Sonderfälle

# Agevolazioni per l'edilizia abitativa:

Quali agevolazioni esistono?

- Agevolazioni per terreni ed infrastrutture (Comune/individuale)
- Agevolazioni per costruzione/acquisto
- Recupero edilizio
- Appartamenti a prezzo calmierato
- Appartamenti con affitto calmierato (affitto)
- Edilizia sociale (IPES – Abitare per giovani)
- Risparmio edilizio (36+ min 8 anni/min 15.000€/0,7% fisso/20 anni; novità per <36)
- Prestito agevolato (contributo sugli interessi per 1/2 della durata; 0,7% fisso; 0,5% variabile)
- Agevolazioni per casi speciali

# Voraussetzungen für den geförderten Wohnbau

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

# Requisiti per l'edilizia agevolata

- Età minima 18 anni
- Lavoro/residenza in provincia da almeno 5 anni
- Nessun'abitazione di proprietà adeguata
- Limite di reddito (VSEM DURP min 1,5 – max 7,5 per il contributo, max 8 per il terreno)
- Almeno 16 punti per terreno/alloggio in affitto
  - max 11 punti per la residenza nella provincia (5a/1P; 9a/2P; 12a/3P; +2a/1P; 11P con 28a)
  - max 10 punti per il reddito
  - + 2 punti per ogni membro della famiglia
  - + 5 punti per la formazione della famiglia (negli ultimi 3 anni)
  - + ... sfratto / sovraffollamento / inagibilità / invalidità / ...
- Nessun punteggio minimo per il contributo una tantum (costruzione/acquisto)

# Wie hoch sind die Förderungen für Kauf/Bau ?

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

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

35.000€ für Einzelpersonen; 52.000€ für Paare

+ 8.000€ für zusätzliche Familienmitglieder

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

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

Wer eine Wohnung mit Preisbindung kauft, kann zusätzlich um einen Beitrag für Grund und Infrastrukturen ansuchen der je nach Wohnungsgröße ca. 30.000€ beträgt

# Qual'è l'ammontare delle agevolazioni per acquisto/costruzione

L'agevolazione dipende da DWL-EEVE e dal numero dei membri della famiglia.

Per la prima fascia di reddito: VSEM 1,5 – 4,0 vale:

35.000,00 Euro per persone singole; 52.000,00 Euro per coppie

+ 8.000€ per ogni membro familiare aggiuntivo

+ 25% per appartamenti su un solo piano in case plurifamiliari (solo costruzione)

I contributi della 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> fascia di reddito ammontano a 80%, 65% e 50% del contributo della prima fascia.

Chi acquista un alloggio a prezzo calmierato può inoltre richiedere un contributo per terreno e infrastrutture, che varia in base alla dimensione dell'alloggio e ammonta a circa 30.000 €.

## Beispiel für die Wohnbauförderung:

Beispiel der verschiedenen Förderungen die eine Familien mit einem Kind in der zweiten Einkommensstufe (80%) erhält, die eine Wohnung mit Preisbindung kauft. Das Eigentum der Wohnung soll zu 100% auf die Frau gehen.

- ca. 30.000€ - Förderung für Grund und Infrastrukturen (Gemeinde/direkt)
- ca. 48.000€ - einmaliger Beitrag bei Kauf einer Wohnung mit Preisbindung
- ca. 29.000€ - Zinsvorteil durch Bauspardarlehen (120.000€)
- ca. 16.000€ - Zinsvorteil durch zinsbegünstigtes Darlehen (130.000€)
- ca. 123.000€ insgesamt**

## Esempio di agevolazione per l'edilizia abitativa:

Esempio delle diverse agevolazioni ricevute da una famiglia con un bambino nella seconda fascia di reddito (80%), che acquista un alloggio a prezzo calmierato. La proprietà dell'alloggio sarà intestata al 100% alla donna.

- ca. 30.000€ - Contributo per terreno e infrastrutture (comune/diretto)
- ca. 48.000€ - Contributo una tantum per acquisto alloggio a prezzo calmierato)
- ca. 29.000€ - Vantaggio interessi grazie al mutuo per risparmio edilizio (120.000 €)
- ca. 16.000€ - Vantaggio sugli interessi grazie al mutuo agevolato (130.000 €)
- ca. 123.000€ totali in caso di acquisto alloggio a prezzo calmierato**

# Wohnungen mit Preisbindung

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

# Alloggi a prezzo calmierato

Nuova forma dell'edilizia agevolata con lo scopo di offrire ai residenti alloggi a prezzo calmierato per l'acquisto **in modo facile, veloce e a prezzo conveniente.**

## Wichtige Infos:

- 1) Mitmachen können all jene, die in der Gemeinde wohnen oder arbeiten und eine Erstwohnung kaufen möchten.
- 2) Es werden zwei getrennte Ranglisten erstellt.
  - A) Rangliste mit Voraussetzungen des geförderten Wohnbaus (hat Vorrang)
  - B) Rangliste mit Voraussetzungen für den konventionierten Wohnbau bzw. „Wohnen für Ansässige“

Die Wohnungen müssen für den Eigenbedarf, als Erstwohnung genutzt werden!

## Informazioni importanti:

- 1) Possono partecipare tutti coloro che vivono o lavorano nel comune e desiderano acquistare una prima abitazione
- 2) Vengono create due graduatorie separate:
  - A) Graduatoria con i requisiti dell'edilizia agevolata (ha priorità)
  - B) Graduatoria con i requisiti per l'edilizia convenzionata, ovvero "Abitare per residenti"

Gli alloggi devono essere utilizzati per necessità personale, come prima abitazione!

# Empfehlung zur Vorgehensweise:

- 1) Bevölkerung über Wohnungen mit Preisbindung informieren  
z.B: Infoabend
- 2) Bedarfserhebung erstellen (Wer, Was , Wann, Wo,....)  
Bedarfserhebungsbogen (online oder Papierform)
- 3) Grundeigentümer/Bauträger finden  
Kundmachung Markterhebung der Gemeinde
- 4) Rahmenvereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer  
Maximale Dichte – maximaler Preis der Wohnungen
- 5) Bauleiplanänderung (Mischzone)

# Raccomandazione per la procedura:

- 1) Informare la popolazione sugli alloggi a prezzo calmierato, ad es. serata informativa
- 2) Elaborare una rilevazione del fabbisogno (Chi, Cosa, Quando, Dove, ...)  
Modulo di rilevazione del fabbisogno (online o in formato cartaceo)
- 3) Trovare proprietari di terreni / promotori edilizi  
Pubblicazione e rilevazione di mercato da parte del comune
- 4) Accordo quadro tra comune e proprietari di terreni  
Densità massima – prezzo massimo degli alloggi
- 5) Modifica del piano urbanistico (zona mista)

# Empfehlung zur Vorgehensweise:

- 6) Durchführungsplan – Vorvereinbarung
- 7) Einreichplanung
- 8) Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer (Details)
- 9) Ranglisten
- 10) Baubeginn

Die Arche im KVW unterstützt Gemeinde gerne bei der Umsetzung von Projekten für Wohnungen mit Preisbindung und sieht seine Aufgabe darin, Bindeglied zwischen Gemeinde/Interessenten und Bauträger zu sein

## Raccomandazione per la procedura:

- 6) Piano di attuazione – accordo preliminare
- 7) Progettazione
- 8) Accordo tra comune e proprietari dei terreni (dettagli)
- 9) Graduatorie
- 10) Inizio lavori

L'Arche nel KVW supporta volentieri i comuni nella realizzazione di progetti per alloggi con vincolo di prezzo e considera il proprio compito quello di fungere da collegamento tra comune/interessati e promotori edilizi.

# Der gemeinnützige Wohnbau

Neue Form des geförderten Wohnbaues mit dem Ziel Mietwohnungen zu errichten, die für 30 Jahre maximal zum Landesmietzins -5% vermietet werden

# Appartamenti in affitto a locazione calmierata

Nuova forma di edilizia agevolata con l'obiettivo di realizzare appartamenti in affitto, che per 30 anni vengono locati al canone provinciale -5%.

## Individueller Bau Eigentumswohnungen

Einzelperson oder Familie sucht bei der Gemeinde um gefördertes Bauland an, plant und baut das Gebäude nach den eigenen Vorstellungen. Alle Entscheidungen werden individuell getroffen. Alle Kosten werden alleine getragen.

## Wohnbaugenossenschaft Eigentumswohnungen

Gruppe von Interessenten findet sich zusammen, gründet eine WBG, sucht bei Gemeinde um gefördertes Bauland an, wählt Planungsteam und Unternehmen aus und realisiert Eigenheim nach den eigenen Vorstellungen. Genossenschaft trifft alle Entscheidungen, partizipativer Prozess

## Wohnungen mit Preisbindung Eigentumswohnungen

Gemeinde prüft Bedarf, wählt Bauträger, vereinbart Rahmenbedingungen (Größe, Zeit, Preis, Qualität). Interessierte suchen auf Basis eines Wohnungskataloges bei Gemeinde an und kaufen Wohnungen zum Fixpreis. Verkauf der Wohnungen erfolgt nach Ranglisten.  
min 2/3 Vorauss. gefördert  
max 1/3 Vorauss. Ansässige

## Costruzione individuale

Appartamenti di proprietà

Una persona singola o una famiglia richiede al comune un terreno agevolato, progetta e costruisce l'edificio secondo le proprie esigenze. Tutte le decisioni vengono prese individualmente. Tutti i costi sono a carico esclusivo del richiedente.

## Cooperativa edilizia

Appartamenti di proprietà

Un gruppo di interessati si riunisce, costituisce una cooperativa edilizia, richiede al comune un terreno agevolato, sceglie il team di progettazione e le imprese, e realizza la casa secondo le proprie esigenze. La cooperativa prende tutte le decisioni, processo partecipativo.

## Appartamenti a prezzo calmierato

Appartamenti di proprietà

Il comune verifica il fabbisogno, sceglie un promotore edilizio, definisce le condizioni quadro (dimensioni, tempi, prezzo, qualità). Gli interessati in base del catalogo delle abitazioni fanno richiesta al comune e acquistano un appartamento a prezzo fisso. La vendita avviene sulla base delle graduatorie. Min. 2/3 dei richiedenti devono soddisfare i requisiti dell'edilizia agevolata, max. 1/3 i requisiti dell'"abitare per residenti".



---

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!-  
Grazie per l'attenzione!

Arche im KVV, Beda-Weber-Str. 1, 39100 Bozen  
Tel. 0471-061300, [www.kvw.org/arche](http://www.kvw.org/arche); [info@arche-kvw.org](mailto:info@arche-kvw.org)