Raum für Entwicklung: zukunftsfähiges Wohnen und Leben in Südtirol

Landesrat Peter Brunner

Spazio per lo sviluppo: abitare e vivere in modo sostenibile in Alto Adige

Assessore Peter Brunner

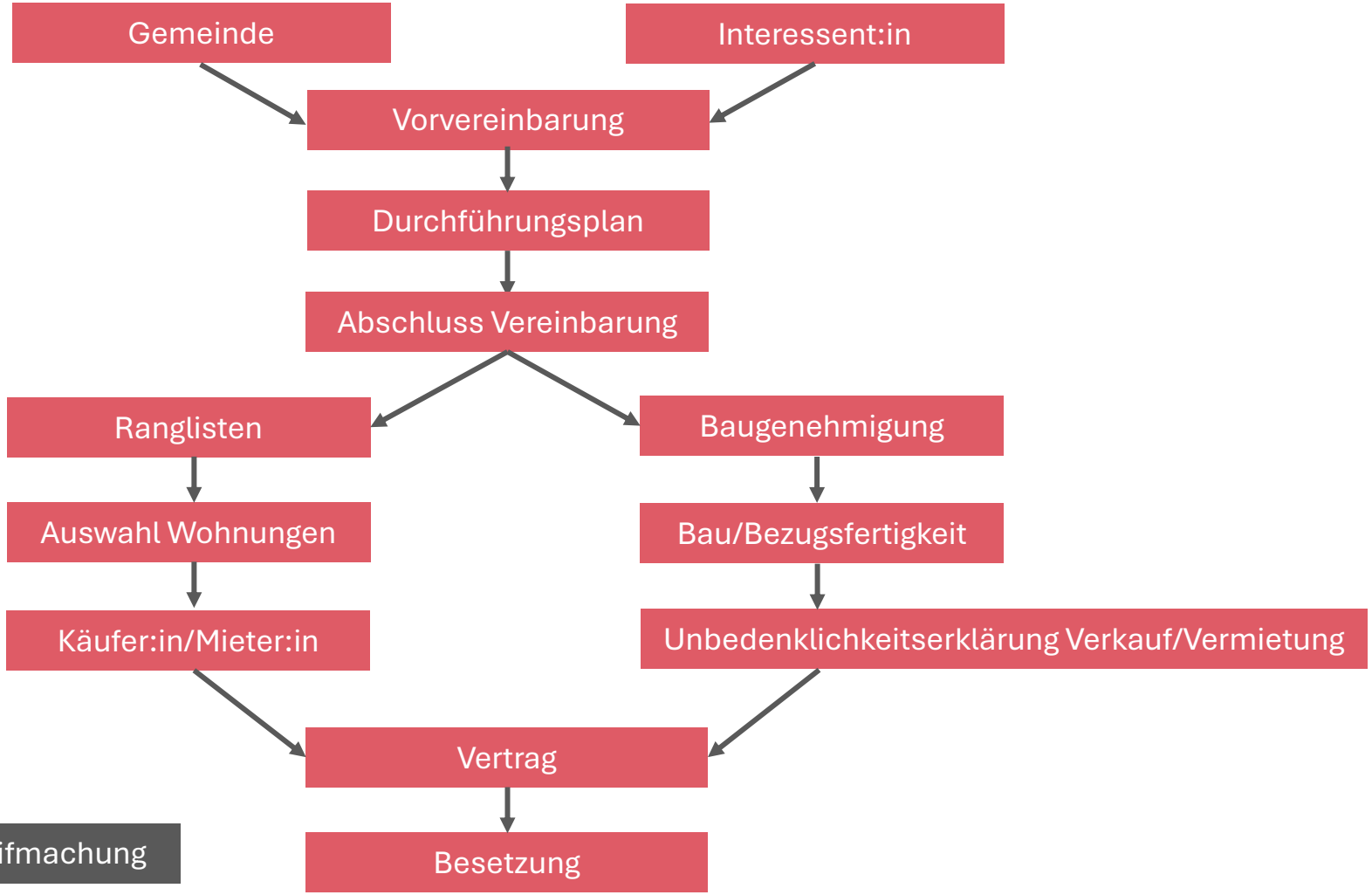
Wohnen mit Preisbindung

Abitazioni a prezzo calmierato

Art. 40, Landesgesetz vom 10. Juli 2018, Nr. 9

Art. 40, legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9

Verfahrensablauf



Förderungen des Landes:

- Grundankauf
- Wohnbauförderung
- Infrastrukturen/Erschließung und Baureifmachung

Energiebonus und EU-Gebäuderichtlinie

Bonus energia e Direttiva UE Case green (EPBD)

Direttiva UE sugli edifici – neutralità climatica entro il 2050

- edifici nuovi → dal 2030 edifici a emissioni zero;
  edifici pubblici → dal 2028
- **edifici a emissioni zero**:
  - più efficienti del 10% rispetto → CasaClima A
  - devono coprire il fabbisogno energetico rimanente con **energie rinnovabili**
- fino ad allora vale:
  - standard minimo per edifici nuovi → **CasaClima A**
  - copertura del fabbisogno di energia primaria dal 50% al 60%
  - fabbisogno di energia elettrica deve essere coperto con **energie rinnovabili** nella misura di 50 W/m² della superficie coperta
- ristrutturazione del parco immobiliare → **efficienza energetica** al primo posto
- entro il 2040 **transizione energetica** completata → nessun impianto di riscaldamento a combustibili fossili

Energiebonus

- **Bestehender Energiebonus (vorerst bis zum 31.12.2026)**
  - Bestimmungen im **Landschaftsschutz und Denkmalpflege bleiben unberührt**
  - **Verlängerung** bis 31.12.**2029** angedacht
- **Neuerungen**
  - im **Mischgebiet** und im **Landwirtschaftsgebiet**
  - in **Mischgebieten** (inkl. historische Ortskern), Zweckbestimmungen **„Dienstleistung“, „Einzelhandel“, „gastgewerbliche Tätigkeit“ oder „Handwerk**
  - **bestehende Gebäude (Stichdatum 04.09.2007)**
  - **neue Gebäude**
  - Gesamtbaumasse mehr als 50 % Wohnzwecke oder oben genannte Zweckbestimmungen → **oberirdische Baumasse** kann um **10 % erhöht** werden (**KlimaHaus – Nature Standard, Nullemissionsgebäude**)

Energiebonus im Landwirtschaftsgebiet

- **200 m³ nicht überschreiten**
- oberirdische Wohnbaumasse **1.500 m³ nicht überschreiten**
- **geschlossener Hof → nicht anwendbar**
- sofern restriktiver, bleiben die **spezifischen Nutzungsvorschriften** in Bezug auf die Landschaftsgüter unberührt

Wintergärten

Verande

Verande

Riattivazione della vecchia disciplina con le seguenti **novità**:

- nelle **zone miste** esistenti dal **04/09/2007**
- veranda per lo **sfruttamento passivo dell'energia solare**
- **distanza < 3,50 m**
- veranda **senza sistema di riscaldamento**
- superficie lorda < **8% della superficie** dell'unità abitativa (min. 9 m², max. 30 m²)
- superficie vetrata **> 70% della facciata** della veranda
- introduzione prevista anche nel **verde agricolo**

Salva Casa Dekret

Decreto Salva Casa

Decreto Salva Casa

- ammissibilità del **recupero** dei sottotetti
- precisazione e ampliamento degli **interventi edilizi liberi**
- stato legittimo degli immobili
- **elevazione delle tolleranze costruttive** per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024
- **procedura semplificata** per assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica
- **doppia conformità:**
  - necessaria per interventi senza permesso di costruire o in totale difformità
- **conformità semplice**:
  - interventi parzialmente difformi o con variazioni essenziali

Wohnreform 2025

Riforma Abitare 2025

Wohnreform 2025

Wohnraum schaffen: Neu & im Bestand

- Optimierung der **Baudichte**, um die Grundstücke besser zu nutzen
  - Bezuschussung für die Erstellung von Durchführungsplänen
- Förderung der **Aufstockung bestehender Wohngebäude**
  - +25 % für Bauen im Bestand
  - + 25 % für Mehrfamilienhäuser
- Förderung von kosteneffizientem, **mehrgeschossigem Bauen**
- Förderung von **kostengünstigen** und **nachhaltigen Bauweisen** wie modularem Bau
- Wohnraumbeschaffung durch **Umwidmung** nicht mehr für andere Zwecke genutzter Gebäude
- Förderung von **Sanierungsprojekten** für nicht genutzte Leerstände

Wohnreform 2025

Gemeinnütziger Mietwohnbau

- Förderungen für **öffentliche Körperschaften** und **gemeinnützige Träger**, die durch Neubau oder Wiedergewinnung Mietwohnungen bereitstellen
- Aufstockung um 10% für Wiedergewinnung von Immobilien, die seit 10 Jahren leer stehen
- Mieten mind. 5% unter dem Landesmietzins
- 55% der Planungs- und Baukosten gefördert
- 30 Jahre Zweckbindung
- Bindung für Ansässige

Riforma Abitare 2025

Agevolazioni e sostegni

- **Mutuo agevolato**
  - dal 1° gennaio 2026
  - **presupposto**: domanda o concessione di un contributo per la costruzione, l‘acquisto o il recupero
  - concessione di un **mutuo** da parte delle banche convenzionate sulla base di condizioni predefinite
  - importi del mutuo: da 50.000 € a 250.000 € (o 350.000 € per coppie)
  - mutuo ipotecario con una durata da **10 a 25 anni** a **tasso fisso**, ovvero a **30 anni** a **tasso variabile**
    - tasso fisso: **EurIRS**; Spread: massimo 0,70 %
    - tasso variabile: **Euribor 3 mesi**; Spread: massimo 0,50 %
  - contributo provinciale supplementare
    - contributo della Provincia concesso annualmente sulla base dell‘importo residuo del mutuo
    - per metà della durata del mutuo, con un **massimo di 10 anni**

Riforma Abitare 2025

Agevolazioni e sostegni

- **Risparmio casa**
  - durata **ridotta** da 8 a 5 anni (< 36 anni)
  - durata iscrizione **cumulabile** per due richiedenti
  - **aumento** del massimale di **credito** di 25.000 € (< 36 anni)
  - maggiore flessibilità per persone **emigrate**
  - possibile **estensione della durata del prestito** fino a 5 anni in caso di aumento familiare
  - **riduzione** del tasso d'interesse da 1,0 % **a 0,7 %** per nuovi prestiti
- **Fondo di garanzia** per locatori
  - protezione contro **morosità** e **danni**

Wohnreform 2025

Änderungen bei Wohnbauförderung

- Schnellere Bearbeitung durch klarere **Kriterien**:
  - 5 Jahre **Ansässigkeit**, **Arbeitsvertrag** oder **Studienplatz** – keine weiteren Einschränkungen
  - **Katasterkategorie** statt Berechnung der Wohnfläche
- **Vereinfachte Berechnung**: Grundbetrag je Familiengröße, angepasst durch Einkommensfaktor und evtl. Zuschläge
- Spezifische Detailregelungen **entfallen**
- **Schnelle Hilfe** bei Naturgefahren
- Anpassung der **Einkommensgrenzen**
- Erhöhung der **Einkommensstufen** & **Freibeträge**
- Erhöhung der **Beiträge** um etwa 10 %

Wohnreform 2025

Maßnahmen zur Wohnraumsicherung

- **Ausdehnung der Konventionierungspflicht** für Neubauten
- Verlängerung der **Sozialbindung von 10 auf 20 Jahre**
  - Vereinfachte Regelungen bei Verkauf oder Vermietung bzw. Verzicht
- Verlängerung der Bindung für **geförderten Baugrund von 20 auf 30 Jahre**
- **Stärkung von Kontrollen** und **Erhöhung der Strafen**
- höhere Abgaben (GIS) für Leerstand und touristische Zwecke
- verbindliche Festlegung von **Quoten** für den **sozialen Wohnungsbau** in Gemeinden mit Bedarf

Wohnreform 2025

Unterkünfte für Mitarbeitende

- **Unterbringung von Personal in** IS-Zonen → Unterbringung Betriebspersonal (max. 20% der Kubatur – im BLP festzulegen)
- Umwandlung der **Zweckbestimmung** in Mischgebieten – 60% Wohnnutzung – auch bei Überdichte
- Umwandlung Beherbergungsbetriebe mit max. 40 Betten im Landwirtschaftsgebiet innerhalb Siedlungsgebiete – Wohnen für Ansässige
- Eindämmung der **Kurzzeitvermietung**
- keine Errichtung/Erweiterung von Streuhotels in Gemeinden mit Wohnungsnot

Assessore Peter Brunner

Via Renon 4
39100 Bolzano
peter.brunner@provincia.bz.it
www.provincia.bz.it